



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

PROCJEMENI ELABORAT Evidencijski broj : EPN-16-05-2022_DOPUNA 1



NEKRETNINE : KUĆA, KUĆA I DVORIŠTE, VODOVODNO OKNO I PARKIRALIŠTE

LOKACIJA : k.č.br. 3/4 ZGR., k.o. Savudrija,
k.č.br. 4/1 ZGR., k.o. Savudrija
k.č.br. 4/2 ZGR., k.o. Savudrija
k.č.br. 37/8, k.o. Savudrija

ŽUPANIJA : Istarska županija

NARUČITELJ : GRAD VINKOVCI, OIB 67648791479, VINKOVCI, Ulica Bana Jelačića 1

Vlasništvo :
nekretnine
GRAD VINKOVCI, OIB 67648791479, VINKOVCI, Ulica Bana Jelačića 1
GRAD OTOK, OIB 70233583656, OTOK, V. Nazora 1/1,
OPĆINA ANDRIJAŠEVCI, OIB 47372067408, ANDRIJAŠEVCI, Vinkovačka 6
OPĆINA IVANKOVO, OIB 20225440050, IVANKOVO, Bošnjaci 6
OPĆINA JARMINA, OIB 14503583078, JARMINA, V. Nazora 2
OPĆINA NIJEMCI, OIB 09985036533, NIJEMCI, Trg kralja Tomislava 6
OPĆINA NUŠTAR, OIB 42177882311, NUŠTAR, Križni put 36
OPĆINA STARI JANKOVCI, OIB 18192238850, STARI JANKOVCI,
Ulica Dr. F. Tuđmana 1
OPĆINA STARI MIKANOVC, OIB 27898322224, STARI MIKANOVC,
Školska 1
OPĆINA TORDINCI, OIB 54944238149, TORDINCI, Trg hrvatskih žrtava 9
OPĆINA TOVARNIK, OIB 38906942564, TOVARNIK, A.G. Matoša 2

SVRHA IZRADE : utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – zbog prodaje

Elaborat izradila :

Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak iz područja
građevinarstva i arhitekture
i procjene nekretnina



Direktor :

Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh.





GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

SADRŽAJ :

1. OPĆI DIO

- Registracija tvrtke
- Rješenje o imenovanju za stalnog sudskog vještaka
- Popis primjenjenih propisa i izvora pribavljenih podataka
- Zadatak
- Izjava procjenitelja

2. SAŽETAK PROCJENE

3. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje, odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku

8. REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJENITELJA



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

1. OPĆI DIO



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 17.01.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

030010693

OIB:

91566001070

EUID:

HRSR.030010693

TVRTKA:

- 1 GEOARH društvo s ograničenom odgovornošću za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge
- 1 GEOARH d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Vinkovci (Grad Vinkovci)
Hrvatskih žrtava 19

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 8 geoarh@outlook.com

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 45.1 - Pripremni radovi na gradilištu
- 1 45.2 - Izgradnja građ. objekata i dijelova objekata
- 1 45.32 - Izolacijski radovi
- 1 45.33 - Instalacije za vodu, plin, grijanje, hlađenje
- 1 45.4 - Završni građevinski radovi
- 1 * - Zasnivanje i izrada nacрта (projektiranje) zgrada
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti
- 1 * - Inženjering na području niskogradnje, hidrogradnje, prometa, sistemski inženjering i sigurnosni inženjering
- 1 * - Izrada i izvedba projekata iz područja građevinarstva, elektrike, elektronike, rudarstva, kemije, mehanike i industrije
- 1 * - Izrada investicijske dokumentacije, izrada tehnološke dokumentacije i tehnički nadzor
- 1 * - Izrada podloga i geodetskih elaborata, izrada parcelarijskih elaborata
- 1 * - Djelatnost unutrašnjih dekoratera
- 3 * - Djelatnost vještačenja u graditeljstvu i arhitekturi
- 3 * - Izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
- 3 * - Izrada elaborata katastarske izmjere

Izrađeno: 2022-01-17 08:44:24
Podaci od: 2022-01-17

D004
Stranica: 1 od 5



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 17.01.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - Izrada elaborata tehničke reambulacije |
| 3 | * | - Izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik |
| 3 | * | - Izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu |
| 3 | * | - Izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana |
| 3 | * | - Izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta |
| 3 | * | - Izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina |
| 3 | * | - Izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina |
| 3 | * | - Izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 3 | * | - Tehničko vođenje katastra vodova |
| 3 | * | - Izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 3 | * | - Izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 3 | * | - Izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 3 | * | - Izrada geodetskoga projekta |
| 3 | * | - Iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine |
| 3 | * | - Izrada geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 3 | * | - Geodetsko praćenje građevine u gradnji i izradu elaborata geodetskog praćenja |
| 3 | * | - Praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izradu elaborata geodetskog praćenja |
| 3 | * | - Geodetske poslove koji se obavljaju u okviru urbane komasacije |
| 3 | * | - Izrada projekta komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetske poslove koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta |
| 3 | * | - Izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja |
| 3 | * | - Stručni nadzor nad radovima: izrada elaborata katastra vodova, stručnih geodetskih podloga za potrebe pružanja geodetskih usluga, tehničko vođenje katastra vodova, izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumentacije i akata prostornog uređenja, izrade posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja, izrade geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije, izrade geodetskih projekata, iskolčenja građevine i izrade elaborata iskolčenja građevine, geodetskog praćenja građevine u gradnji i izrade elaborata geodetskog praćenja, izrade posebnih građevinskih podloga za |

Izrađeno: 2022-01-17 08:44:24
Podaci od: 2022-01-17

D004
Stranica: 2 od 5

5



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 17.01.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 3 * - zaštićena i štiićena područja
- 5 * - Poslovi projektiranja i sturćnog nadzora građenja
- 5 * - Provođenje energetske preglede i energetske certificiranje zgrada s jednostavnim tehnićkim sustavom
- 5 * - Energetske certificiranje zgrada sa složenim tehnićkim sustavom
- 5 * - Provođenje energetske preglede zgrada sa složenim tehnićkim sustavom i ostalih građevina - u dijelu koji se odnosi sa arhitektonsko-građevinski dio
- 5 * - Provođenje energetske preglede i preglede javne rasvjete
- 5 * - Certifikacija proizvoda i sustava
- 5 * - Izrada projekata iz područja energetske učinkovitosti
- 6 * - Djelatnost procjene nekretnina
- 6 * - Usluge informacijskog društva
- 6 * - Izrada investicijskih projekata
- 6 * - Posredovanje u prometu nekretnina
- 6 * - Poslovanje nekretninama

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 7 VLASTA IVŠIĆ, OIB: 54863878402
Vinkovci, ANTUNA STARČEVIĆA 4
- 5 - član društva
- 5 Ivica Ivšić, OIB: 63755866674
Vinkovci, Ante Starčevića 4
- 5 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 7 VLASTA IVŠIĆ, OIB: 54863878402
Vinkovci, ANTUNA STARČEVIĆA 4
- 5 - član uprave
- 5 - direktor, zastupa društvo pojedinaćno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 3 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivaćki akt:

- 1 Društveni ugovor o usklađenju općih akata i temeljnog kapitala sa ZTD od 21.11.1995.
- 2 Odluka od 22.04.2004. godine o izmjeni toćke III. Društvenog ugovora o usklađenju općih akata i temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovaćkim društvima od 21.11.1995. godine, vezano uz promjenu sjedišta i promjenu odredbi Društvenog ugovora.
- 3 Odlukom o izmjeni društvenog ugovora o usklađenju općih akata i

Izrađeno: 2022-01-17 08:44:24
Podaci od: 2022-01-17

D004
Stranica: 3 od 5



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 17.01.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

temeljnog kapitala sa ZTD-om od 20. kolovoza 2009. godine, osnivač/članovi društva vrše izmjenju čl. III, IV, VII, VIII, XI Društvenog ugovora, a odnose se na promjenu poslovne adrese, promjene osobnih podataka osnivača društva, promjene predmeta poslovanja, promjene temeljnog kapitala, promjene osobnih podataka člana uprave - direktora i promjene odredbi Društvenog ugovora.

- 5 Odlukom o izmjeni Društvenog ugovora o usklađenju općih akata i temeljnog kapitala sa ZTD od 13. siječnja 2014. godine, mijenja se čl. IV, čl. VII i čl. XI Društvenog ugovora o usklađenju, koji se odnosi na promjenu osobnih podataka članova društva, promjenu predmeta poslovanja, promjenu odredbi o imenovanju uprave i promjenu odredbi Društvenog ugovora o usklađenju.
- 6 Odlukom o izmjeni Društvenog ugovora o usklađenju općih akata i temeljnog kapitala sa ZTD od 08. prosinca 2016. godine, mijenja se VII Društvenog ugovora o usklađenju, koji se odnosi na promjenu predmeta poslovanja i promjenu odredbi Društvenog ugovora o usklađenju.

Promjene temeljnog kapitala:

- 3 Odlukom osnivača/članova društva o povećanju temeljnog kapitala od 20. kolovoza 2009. godine, povećan je temeljni kapital društva u novcu iz osobnih sredstava osnivača/članova društva sa 19.000,00 kuna za 1.000,00 kuna, tako da sada iznosi 20.000,00 kuna. Uplata je izvršena u novcu u cijelosti.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	13.04.21	2020	01.01.20 - 31.12.20	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/1699-2	11.01.1996	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-04/544-2	10.05.2004	Trgovački sud u Osijeku
0003 Tt-09/1328-2	24.08.2009	Trgovački sud u Osijeku
0004 Tt-10/1579-2	04.10.2010	Trgovački sud u Osijeku
0005 Tt-14/300-4	05.02.2014	Trgovački sud u Osijeku
0006 Tt-16/8843-2	13.12.2016	Trgovački sud u Osijeku
0007 Tt-19/3383-1	29.05.2019	Trgovački sud u Osijeku
0008 Tt-20/8269-2	01.10.2020	Trgovački sud u Osijeku
eu /	19.03.2009	elektronički upis
eu /	16.03.2010	elektronički upis
eu /	22.03.2011	elektronički upis
eu /	20.03.2012	elektronički upis

Izrađeno: 2022-01-17 08:44:24
Podaci od: 2022-01-17

D004
Stranica: 4 od 5



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 17.01.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	22.03.2013	elektronički upis
eu /	26.03.2014	elektronički upis
eu /	23.03.2015	elektronički upis
eu /	22.03.2016	elektronički upis
eu /	21.04.2017	elektronički upis
eu /	30.04.2018	elektronički upis
eu /	23.04.2019	elektronički upis
eu /	20.05.2020	elektronički upis
eu /	13.04.2021	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR



Broj zapisa: 00xgX-QFDoV-VSrre-zRI7g-nMCDO
Kontrolni broj: OBt14-ucfAN-I4wTX-h5Md4

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2022-01-17 08:44:24
Podaci od: 2022-01-17

D004
Stranica: 5 od 5



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4-Su-400/2018 -7
Datum: 11. ožujka 2019.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom žalbe Vlaste Ivšić protiv rješenja Županijskog suda u Vukovaru broj: 4 Su-400/2018 od 22. studenoga 2018., na temelju članka 113. stavak 5. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine broj: 47/2009. – dalje ZOUP), dana 11. ožujka 2019.

riješio je

1. Prihvaća se žalba Vlaste Ivšić te se preinačuje pobijano rješenje Županijskog suda u Vukovaru broj: 4 Su-400/2018 od 22. studenoga 2018.
2. Uslijed odluke pod točkom 1. preinačuje se rješenje Županijskog suda u Vukovaru broj: 4 Su-400/2018 te se imenuje dipl. ing. arh. Vlasta Ivšić iz Vinkovaca, A. Starčevića 4., OIB: 54863878402 stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina i stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i arhitekturu na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od 22. studenoga 2018.

Obrazloženje

Dana 13. prosinca 2018. zaprimljen je podnesak Vlaste Ivšić naslovljen kao „molba o mogućnosti izjašnjavanja o činjenicama i okolnostima važnim za rješavanje stvari temeljem članka 113. stavak 3. Zakona o općem upravnom postupku“ koji je obzirom na sadržaj po načelu „falsa nominatio non nocet“ rješavan kao da je izjavljena žalba protiv rješenja ovoga suda broj: 4 Su-400/2018 od 22. studenoga 2018. jer se u navedenom zapravo pobija sadržaj spomenutog rješenja.

Podnositeljica Vlasta Ivšić u žalbi navodi kako je rješenjem Županijskog suda u Vukovaru broj: 4 Su-451/2013. imenovana za stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina te je u istome rješenju navedeno da je 14. studenoga 2014. imenovana i stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i arhitekturu. Dalje navodi kako ju je Županijski sud u Vukovaru rješenjem broj: 4 Su-400/2015. od 22. studenoga 2018. imenovao stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, a odbacio njezin zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i arhitekturu kao nepravovremen. Nadalje smatra da joj je od 14. studenoga 2014. počeo teći rok od 4 (četiri) godine imenovanja za stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina kao i za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva i arhitekture, a što potkrjepljuje

32000 Vukovar, Županijska 33

P.P. 86

032 45 25 14

032 45 25 13

<http://www.zupausduv.hr>

nikola.besenski@zsvu.pravosudje.hr



Broj: 4-Su-400/2018-7

činjenicom da je u rješenju Županijskog suda u Vukovaru broj: 4-Su-451/13-6 od 8. prosinca 2014. navedeno da je 14. studenoga 2014. imenovana stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i arhitekturu te da je stoga zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i arhitekturu koji je podnijela 7. studenoga 2018. podnijela unutar roka

Žalba je osnovana.

Uvidom u rješenje ovoga suda broj: 4-Su-451/13-2 od 14. studenoga 2013. utvrđeno kako je dipl. ing. arh. Vlasta Ivšić iz Vinkovaca, A. Starčevića 4., imenovana za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva i arhitekture na vrijeme od 4 (četiri) godine. Također je utvrđeno da je rješenjem ovoga suda broj: 4-Su-451/13-6 od 8. prosinca 2014. dipl. ing. arh. Vlasta Ivšić iz Vinkovaca, A. Starčevića 4., temeljem njezine prethodne molbe za proširenjem područja vještačenja i na procjenu nekretnina, imenovana stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina u obrazloženju kojega je navedeno kako je navedena dana 14. studenoga 2014. bila imenovana stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i arhitekturu rješenjem broj: 4-Su-451/13-2.

U članku 113. stavak 5. ZOUP-a propisano je da će prvostupanjsko tijelo kada ocijeni da je žalba osnovana u cijelosti ili djelomično, zamijenit će pobijano rješenje novim ako se ne dira u prava trećih osoba.

Kako je uvidom u naprijed navedenu dokumentaciju, a prije svega u rješenje Županijskog suda u Vukovaru broj: 4-Su-451/13-6 od 8. prosinca 2014. utvrđeno da je u obrazloženju istoga navedeno da Vlasti Ivšić status stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i arhitekturu teče od 14. studenoga 2014. (što je omaškom navedeno iako je točno da isti teče od 14. studenoga 2013.) i što je ista uzela za valjani datum prilikom računanja kada joj ističe status vještaka takva činjenica iako pogrešno interpretirana ne može biti od utjecaja na pravodobnost zahtjeva za novim imenovanjem u status stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i arhitekturu jer omaška u pisanju koja je dovela podnositeljicu zahtjeva u zabludu ne smije biti na štetu iste.

Na osnovi naprijed navedenog utvrđenog činjeničnog stanja valjalo je uvažiti žalbu podnositeljice i preinačiti pobijano rješenje te je stoga na temelju članka 113. stavak 5. ZOUP-a odlučeno kao u izreci.



PRED SJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dva presliak rješenja.

Dostaviti:

1. Vlasta Ivšić, Vinkovci, A. Starčevića 4.
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa
5. Arhiva



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSDJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-273/2019-2
Datum: 5. srpnja 2019.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva direktora pravne osobe Geoarh d.o.o. Vlaste Ivšić iz Vinkovaca, na temelju članka 126. stavak 3. Zakona o sudovima ("Narodne novine", broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

utvrđuje se da pravna osoba Geoarh d.o.o. iz Vinkovaca, Hrvatskih žrtava 19, OIB: 91566001070, ispunjava uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i arhitekture, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i arhitekture.

Vještačenja će obavljati stalni sudski vještak imenovan od strane ovoga suda Vlasta Ivšić.

Obrazloženje

Predstavnik i direktor pravne osobe Geoarh d.o.o. iz Vinkovaca Vlasta Ivšić obratila se 2. srpnja 2019. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim utvrđivanjem ispunjava li navedena pravna osoba uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Budući da Geoarh d.o.o. Vinkovci ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja jer je u Trgovačkom sudu u Osijeku tvrtka registrirana za djelatnost vještačenja u graditeljstvu i arhitekturi i ima zaposlenog jednog stalnog sudskog vještaka Vlastu Ivšić koja ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, riješeno je kao u izreci.



PREDSDJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

DOSTAVA:

1. Geoarh d.o.o. Vinkovci, Hrvatskih žrtava 19, Vinkovci
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa
5. Arhiva

32000 Vukovar, Županijska 33

P.P. 86

032 45 25 14

032 45 25 13

<http://www.zupsudvu.hr>

nikola.besenski@zsvu.pravosudje.hr



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

SVRHA IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA

Svrha nalaza i mišljenja sudskog vještaka - u svrhu **utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine – zbog prodaje.**

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

Opći propisi

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 76/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/2015)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i Ispravak i 61/19)

Korištena literatura

- Priručnik za procjenu nekretnina, Ž.Uhlir, B.Majčica-DGIZ Zagreb 2017

Izvori pribavljenih podataka

- eNekretnine MGIPU-a
 - pokazatelji troškova građenja-2017 (Hrvatska komora arhitekata)
-



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

ZADATAK

Prema narudžbenici br. 20-05/2022, od 20.04.2022., RH, Vukovarsko-srijemska županija, Grad Vinkovci, Upravni odjel za investicije, fondove Europske unije i imovinu naručio je uslugu izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnina na k.č.br. 3 /4 ZGR ,k.č.br.4 /1 ZGR, k.č.br.4 /2 ZGR, k.č.br.37/8,k.o.Savudrija u naselju Volparija na području grada Umaga, upisanih u zk.ul.br.260 u svrhu prodaje.

Grad Vinkovci suvlasnik je u 1/11 dijela parcela navedenih u k.o.Savudrija.



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Temeljem članka 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
dajem

IZJAVU BR. 16/05-2022

o nepristranosti i neovisnosti prilikom izrade procjemenog elaborata za

NEKRETNINE : KUĆA, KUĆA I DVORIŠTE, VODOVODNO OKNO I PARKIRALIŠTE

**LOKACIJA : k.č.br. 3/4 ZGR., k.o. Savudrija,
k.č.br. 4/1 ZGR., k.o. Savudrija
k.č.br. 4/2 ZGR., k.o. Savudrija
k.č.br. 37/8, k.o. Savudrija**

ŽUPANIJA : Istarska županija

NARUČITELJ : GRAD VINKOVCI, OIB 67648791479, VINKOVCI, Ulica Bana Jelačića 1

**Vlasništvo : GRAD VINKOVCI, OIB 67648791479, VINKOVCI, Ulica Bana Jelačića 1
nekretnine GRAD OTOK, OIB 70233583656, OTOK, V. Nazora 1/1,
OPĆINA ANDRIJAŠEVCI, OIB 47372067408, ANDRIJAŠEVCI, Vinkovačka 6
OPĆINA IVANKOVO, OIB 20225440050, IVANKOVO, Bošnjaci 6
OPĆINA JARMINA, OIB 14503583078, JARMINA, V. Nazora 2
OPĆINA NIJEMCI, OIB 09985036533, NIJEMCI, Trg kralja Tomislava 6
OPĆINA NUŠTAR, OIB 42177882311, NUŠTAR, Križni put 36
OPĆINA STARI JANKOVCI, OIB 18192238850, STARI JANKOVCI,
Ulica Dr. F. Tuđmana 1
OPĆINA STARI MIKANOVC I, OIB 27898322224, STARI MIKANOVC I,
Školska 1
OPĆINA TORDINCI, OIB 54944238149, TORDINCI, Trg hrvatskih žrtava 9
OPĆINA TOVARNIK, OIB 38906942564, TOVARNIK, A. G. Matoša 2**

U Vinkovcima, 20. svibnja, 2022.



14



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

2. SAŽETAK PROCJENE



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Naručitelj:	GRAD VINKOVCI, OIB 67648791479, VINKOVCI, Ulica Bana Jelačića 1				
Vlasnik nekretnine:	GRAD VINKOVCI, OIB 67648791479, VINKOVCI, Ulica Bana Jelačića 1 GRAD OTOK, OIB 70233583656, OTOK, V.Nazora 1/1, OPĆINA ANDRIJAŠEVCI, OIB 47372067408, ANDRIJAŠEVCI, Vinkovačka 6 OPĆINA IVANKOVO, OIB 20225440050, IVANKOVO, Bošnjaci 6 OPĆINA JARMINA, OIB 14503583078, JARMINA, V.Nazora 2 OPĆINA NIJEMCI, OIB 09985036533, NIJEMCI, Trg kralja Tomislava 6 OPĆINA NUŠTAR, OIB 42177882311, NUŠTAR, Križni put 36 OPĆINA STARI JANKOVCI, OIB 18192238850, STARI JANKOVCI, Ulica Dr.F.Tuđmana 1 OPĆINA STARI MIKANOVCI, OIB 27898322224, STARI MIKANOVCI, Školska 1 OPĆINA TORDINCI, OIB 54944238149, TORDINCI, Trg hrvatskih žrtava 9 OPĆINA TOVARNIK, OIB 38906942564, TOVARNIK, A.G.Matoša 2				
Broj elaborata	EPN-16-05-2022				
Datum kakvoće	20.05.2022.				
Datum vrednovanja	20.05.2022.				
Adresa nekretnine	Županija	Istarska županija			
	Mjesto i poštanski broj	SAVUDRIJA, 52475 SAVUDRIJA			
	Naziv ulica i k.b.	Volparija 22			
Procijenjena vrijednost nekretnina TROŠKOVNOM i POREDBENOM metodom iznosi:					
Napomene vezane uz nekretninu	k.č.br.zgr 3/4 ,k.o. Savudrija	144.580 €	1.090.000,00 kn		
	k.č.br.zgr 4/1,k.o. Savudrija	154.081 €	1.160.000,00 kn		
	k.č.br.zgr 4/2,k.o. Savudrija	1.599 €	12.000,00 kn		
	k.č.br.37/8, k.o. Savudrija	27.828 €	210.000,00 kn		
	Legalnost:	Zgrade su evidentirane u katastarskom operatu i u zemljišnoj knjizi			
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u zemljišnu knjigu i katastarski operat				
Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša	Onečišćenja nisu primijećena i mala je vjerojatnost da postoje				
ZK (KPU)	Općinski sud	Pazin, z. k. odjel Buje-Buie			
	Katastarska općina	Savudrija			
	Katastarska čestica	3/4ZGR	4/1ZGR	4/2ZGR	37/8
	Zk uložak / poduložak	260	260	260	260
	Površina zemljišta (m2)	180	317	25	435
Vrsta nekretnine	kuća	Kuća i dvorište	Vodovodno okno	parkiralište	
Kategorija lokacije / tip lokacije	1/A	1/A	1/A	1/A	
Godina gradnje / rekonstrukcije	1890/1958	/1958	-	-	

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine.

Podaci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima.

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

NAPOMENA :(1 EUR = 7,529183 na dan 20.05.2022.)

- proračun je izrađen u Eurima, vrijednosti dane prema srednjem tečaju HNB na dan izrade procjene.





GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

3. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Na zahtjev naručitelja izvršena je **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - KUĆA** (k.č.br. 3 / 4 ZGR., k.o. Savudrija), **KUĆA I DVORIŠTE** (k.č.br. 4/1 ZGR., k.o. Savudrija), **VODOVODNO OKNO** (k.č.br. 4/2 ZGR., k.o. Savudrija), i **PARKIRALIŠTE** (k.č.br. 37/8, k.o. Savudrija) koje se nalazi u naselju Volparija, na području grada Umaga.

Svrha izrade procjemenog elaborata je **utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – zbog prodaje.**

Obveza utvrđivanja prethodnog učinka: NE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu, iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova.

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije, kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta, te ispitivanje instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmet utvrđivanja ovog elaborata.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog, nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je tamo trajno ostati, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji način trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13; 20/17), čl. 3, st. 14.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13; 20/17), čl. 3, st. 14., isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori), nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata.





GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

POLOŽAJ NEKRETNINE



Grafički prilog: k.č.br zgr. 3/4, k.o. Savudrija , k.č.br. zgr. 4/1,k.o.Savudrija, k.č.br.zgr. 4/2,k.o.Savudrija, k.č.br. 37/8,k.o.Savudrija



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 04.05.2022. 09:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301981, SAVUDRIJA

Broj ZK uložka: 260

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3227/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3/4 ZGR.	KUĆA			180	
2.	4/1 ZGR.	KUĆA I DVORIŠTE			317	
3.	4/2 ZGR.	VODOVODNO OKNO			25	
4.	37/8	PARKIRALIŠTE			435	
		UKUPNO:			957	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/11 GRAD VINKOVCI, OIB: 67648791479, VINKOVCI, ULICA BANA J. JELAČIĆA 1	
3.	Suvlasnički dio: 1/11 GRAD OTOK, OIB: 70233583656, OTOK, V. NAZORA 1/I	
4.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA ANDRIJAŠEVCI, OIB: 47372067408, ANDRIJAŠEVCI, VINKOVAČKA 6	
5.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA IVANKOVO, OIB: 20225440050, IVANKOVO, BOŠNJACI 6	
6.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA JARMINA, OIB: 14503583078, JARMINA, V. NAZORA 2	
7.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA NIJEMCI, OIB: 09985036533, NIJEMCI, TRG KRALJA TOMISLAVA 6	
8.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA NUŠTAR, OIB: 42177882311, NUŠTAR, KRIŽNI PUT 36	
9.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA STARI JANKOVCI, OIB: 18192238850, STARI JANKOVCI, ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 1	
10.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA STARI MIKANOVCI, OIB: 27898322224, STARI MIKANOVCI, ŠKOLSKA 1	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

04.05.2022. 09:09:27

Stranica: 1



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Katastarska općina: 301981, SAVUDRIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 260

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA TORDINCI, OIB: 54944238149, TORDINCI, TRG HRVATSKIH ŽRTAVA 9	
12.	Suvlasnički dio: 1/11 OPĆINA TOVARNIK, OIB: 38906942564, TOVARNIK, A. G. MATOŠA 2	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 04.02.2016.g. pod brojem Z-3227/2016 Prvenstveni red upisa: Z-3555/2014 Zaprimljeno 18.08.2014. broj Z-3555/14 Zabilježuje se Rješenje o odbijanju prijedloga od 05. rujna 2014.g.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.05.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 134475/2022



Kontrolni broj: 11348412d44922f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

KATASTARSKO STANJE



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

K.o. SAVUDRIJA
k.č.br.: 37/8

Stanje na dan: 19.05.2022.
OSS evidencijski broj: 570710/2022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvomo mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 11575860760d414

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjena zemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



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

Stanje na dan: 19.05.2022
OSS evidencijski broj: 570710/2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAVUDRIJA (Mbr. 301981)

Posjedovni list: 869

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
54/1000	PP LIPOVAC, LIPOVAC-VINKOVCI, *	
141/1000	DP SILOS-MLINOVI, VINKOVCI, VINKOVCI	
74/1000	DP SJEME-SLAVONIJA, VINKOVCI, VINKOVCI	
62/1000	PP ČERETNICI, MARKUŠICA-VINKOVCI, *	
38/1000	PP HENRIKOVCI, NUŠTAR-VINKOVCI, *	
59/1000	PP ŽANKOVAC, VINKOVCI, VINKOVCI	
95/1000	PP NIJEMCI, NIJEMCI-VINKOVCI, *	
52/1000	PP RETKOVCI, RETKOVCI-VINKOVCI, *	
61/1000	DP POLJOUSLUGA, VINKOVCI, VINKOVCI	
13/1000	PP GLAVNIK, STARI MIKANOVCIVINKOVCI, *	
129/1000	PP OTOK, OTOK-VINKOVCI, *	
66/1000	PP SOPOT, VINKOVCI, VINKOVCI	
67/1000	PP IVANKOVO, IVANKOVO - VINKOVCI, *	
8/1000	PZ PRIVLAKA, PRIVLAKA-VINKOVCI, *	
54/1000	PP ŠIDSKI BANOVCIVINKOVCI, ŠIDSKI BANOVCIVINKOVCI, *	
15/1000	DP MEHANIČKA RADIONICA, VINKOVCI, VINKOVCI	
12/1000	DP POLJOGRADNJA, VINKOVCI, VINKOVCI	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		37/8	VOLPARIJA	435	2		
			NEPLODNO OSTALO	435			
Ukupna površina katastarskih čestica				435			



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 11575862ccd66ed

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

OPIS NEKRETNINE

1. Odmaralište na k.č.br. zgr.3/4, k.o. Savudrija

Prilaz objektu nije omogućen direktno s javne površine, već preko susjedne katastarske čestice koja je u vlasništvu druge osobe.

Zgrada je izvedena kao stambeni objekt – rezidencijalna vila, etažnosti P+2+potkrovlje.

U prizemlju objekta prostori su imali ugostiteljsku namjenu, a na ostalim etažama namjena prostora je bila stambena, sa dijelom smještajnog prostora - sobama i zajedničkim kupaonicama, odnosno sanitarnim čvorovima.

Veza između etaža omogućena je preko unutarnjeg stubišta.

Zgrada je zidana punom opekom, stropovi su izvedeni od drvenih grednika, krovna konstrukcija je drvena, kosa višestrešna sa pokrovom od kanalice.

Pročelje je ožbukano i bojano.

Vanjska stolarija je drvena sa škurama.

Unutarnja stolarija je drvena.

Podovi su obloženi klasičnim parketom, daskom i keramičkim pločicama ovisno o namjeni prostorija.

Objekt je zapušten – neodržavan i nije u funkciji.

Na zidovima postoje tragovi vlage (mjestimice i mahovine), podovi su oštećeni uslijed vlage, keramičke pločice su oštećene na više mjesta, unutarnja žbuka je oštećena.

Škure na prozorima su otpale ili su u vrlo lošem stanju, krov prokišnjava, fasada se ljušti.

Sanitarna oprema je oštećena.

Instalacije u objektu su devastirane, te objekt nije više priključen na komunalnu infrastrukturu naselja.

NAMJENA:	Ugostiteljska namjena + stambena
OKOLIŠ:	neuređen
ODRŽAVANJE:	objekt nije u funkciji, zapušten



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

2. Odmaralište na k.č.br. zgr.4/1,k.o. Savudrija

Objekt je izveden kao stambeni objekt katnosti P+1+ potkrovlje.

Na svim etažama se nalazi smještajni dio sa sobama i zajedničkim kupaonicama, odnosno sanitarnim čvorovima.

Veza između etaža omogućena je preko unutarnjeg stubišta.

Zgrada je zidana opekom, stropna konstrukcija je izvedena kao polumontažni strop sa gredicama i ispunom.

Krovna konstrukcija je kosa, drvena, dvostrešna, sa pokrovom od „ondulin“ ploča.

Pročelje zgrade je ožbukano i bojano.

Vanjska stolarija je drvena sa škurama.

Unutarnja stolarija je drvena.

Podovi su obloženi klasičnim parketom, daskom i keramičkim pločicama ovisno o namjeni prostorija.

Objekt je zapušten – neodržavan i nije u funkciji.

Na zidovima postoje tragovi vlage (mjestimice i mahovine), podovi su oštećeni uslijed vlage, keramičke pločice su oštećene na više mjesta, unutarnja žbuka je oštećena.

Škure na prozorima su otpale ili su u vrlo lošem stanju, krov prokišnjava, fasada se ljušti.

Sanitarna oprema je oštećena.

Instalacije u objektu su devastirane, te objekt nije više priključen na komunalnu infrastrukturu naselja.

NAMJENA:	Stambeno smještajni
OKOLIŠ:	neuređen
ODRŽAVANJE:	objekt nije u funkciji, zapušten

3. k.č.br. zgr.4/2,k.o. Savudrija

Zemljište površine 25 m² neposredno uz k.č.br. zgr.4/1,k.o. Savudrija na kojem se nalazi vodomjerno okno

4. k.č.br. 37/8, k.o. Savudrija

Zemljište površine 435 m² vodi se u zemljišnoj knjizi kao parkiralište, a u naravi je ograđeni prostor koji se ne koristi kao parkiralište već u druge svrhe



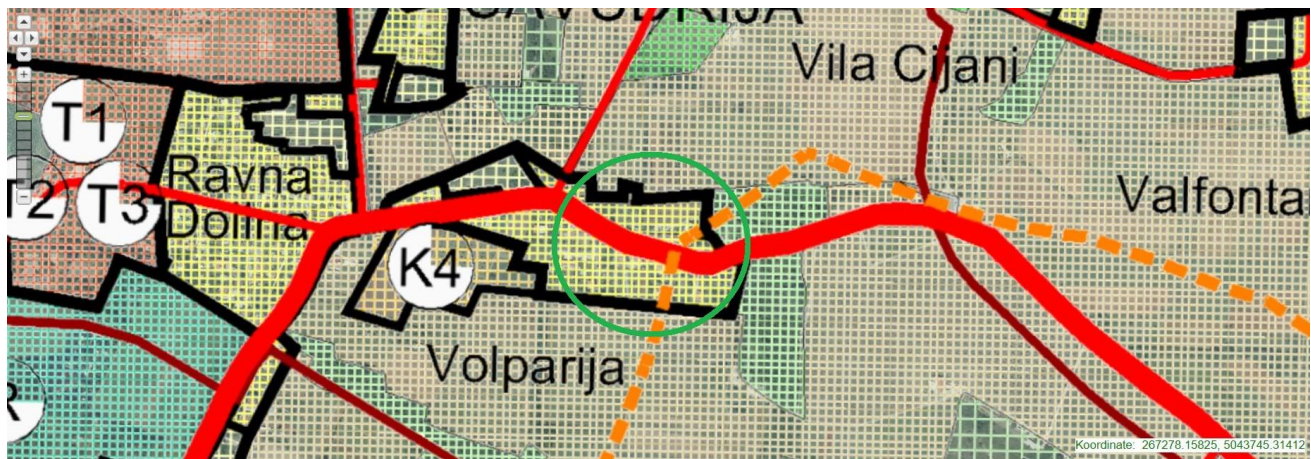
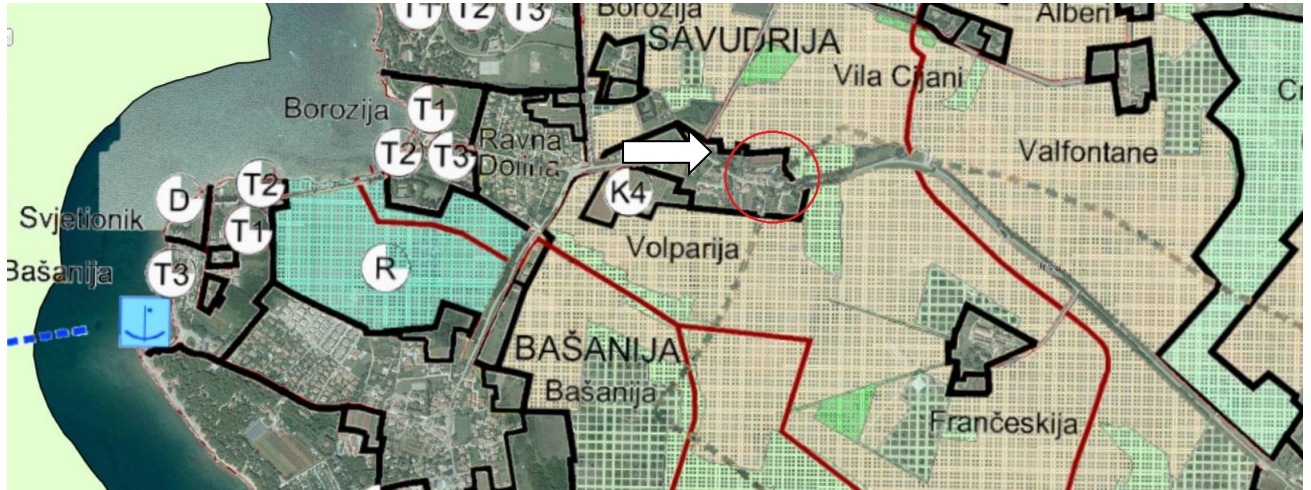
GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

STANJE I KAKVOĆA NEKRETNINE



Prema **Prostornom planu uređenja Grada Umaga** (Službene novine Grada Umaga, br. 3/04, 9/04-ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, [12/17](#), [18/17](#)-pročišćeni tekst, 12/21 i 13/21.- pročišćeni tekst.) predmetne parcele se nalaze unutar izgrađenog dijela naselja Volparija

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINE NASELJA

izgrađeni dio neizgrađeni dio



NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

1. Odmaralište na k.č.br. zgr.3/4, k.o. Savudrija

MOGUĆNOST GRADNJE:	Prema dokumentima prostornog uređenja
NAMJENA:	Ugostiteljsko – stambeno smještajna
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	I kategorija
IZGRAĐENOST ČESTICE:	kig stvarni= 1,0
BROJ ETAŽA:	četiri (Pr+2+Pot)
BLIZINA JAVNOG PRIJEVOZA:	vrlo dobra
MOGUĆNOST PARKIRANJA:	dobra
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	nema

2. Odmaralište na k.č.br. zgr.4/1,k.o. Savudrija

MOGUĆNOST GRADNJE:	Prema dokumentima prostornog uređenja
NAMJENA:	stambeno smještajna
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	I kategorija
IZGRAĐENOST ČESTICE:	kig stvarni= 0,62
BROJ ETAŽA:	tri (Pr+1+Pot)
BLIZINA JAVNOG PRIJEVOZA:	vrlo dobra
MOGUĆNOST PARKIRANJA:	dobra
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	nema



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA

Zgrada na k.č.br. zgr.3/4, k.o. Savudrija

Katnost:	Prizemlje + 1.kat+2.kat+potkrovlje
Godina izgradnje/godina rekonstrukcije	1890./1958.
Konstruktivni sistem:	nosivi zidovi
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	opeka
Unutarnji nosivi zidovi:	od pune opeke
Pregradni zidovi:	od pune opeke
Stropna konstrukcija:	Drveni grednik
Krovna konstrukcija:	drvena krovna konstrukcija
Pokrov:	kanalice
Limarija:	limarija od pocinčanog lima
Pročelja:	Pročelja su ožbukana i bojana
Vanjska stolarija:	Drvena stolarija
Unutarnja stolarija:	Drvena stolarija
Unutarnje uređenje - podovi	Parket, drvo i keramika
- zidovi i stropovi	obojani
Održavanje objekta:	loše

OPREMLJENOST OBJEKTA I PROCJENA STANJA

Vodovodne instalacije:	Da
Sanitarna oprema:	Da
Kanalizacija:	Da
Električne instalacije:	Da
Plinski priključak:	nema
Opskrba toplom vodom:	nema
Grijanje:	nema
Opće stanje objekta:	LOŠE - Instalacije u objektu su devastirane, te objekt nije više priključen na komunalnu infrastrukturu naselja.



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Zgrada na k.č.br. zgr.4/1,k.o. Savudrija

Katnost:	Prizemlje + 1.kat+ +potkrovlje
Godina izgradnje/godina rekonstrukcije	/1958.
Konstruktivni sistem:	nosivi zidovi
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	od opeke
Unutarnji nosivi zidovi:	od pune opeke
Pregradni zidovi:	od pune opeke
Stropna konstrukcija:	Polumontažni strop
Krovnna konstrukcija:	drvena krovna konstrukcija
Pokrov:	„onduline“ ploče
Limarija:	limarija od pocinčanog lima
Pročelja:	Pročelja su ožbukana i bojana
Vanjska stolarija:	Drvena stolarija sa škurama
Unutarnja stolarija:	Drvena stolarija
Unutarnje uređenje - podovi	Parquet, drvo i keramika
- zidovi i stropovi	obojani
Održavanje objekta:	loše

OPREMLJENOST OBJEKTA I PROCJENA STANJA

Vodovodne instalacije:	Da
Sanitarna oprema:	Da
Kanalizacija:	Da
Električne instalacije:	Da
Plinski priključak:	nema
Opskrba toplom vodom:	nema
Grijanje:	nema
Opće stanje objekta:	LOŠE - Instalacije u objektu su devastirane, te objekt nije više priključen na komunalnu infrastrukturu naselja.



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA NA k.č.br. 3/4 , k.o. Savudrija

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA

etaža	površina (m ²)	koeficijent	površina x koeficijent
PRIZEMLJE	180,00	1,00	180,00 m ²
1. KAT	176,30	1,00	176,30 m ²
2. KAT	175,00	1,00	175,00 m ²
POTKROVLJE	50,67	0,75	38,00 m ²
BGP			569,30 m²

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA = 569,30 m²

NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA = 437,93 m²

ZGRADA NA k.č.br. 4/1 , k.o. Savudrija

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA

etaža	površina (m ²)	koeficijent	površina x koeficijent
PRIZEMLJE	196,80	1,00	196,80 m ²
1.KAT	196,80	1,00	196,80 m ²
POTKROVLJE	196,80	0,75	147,60 m ²
BGP			541,20 m²

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA = 541,20 m²

NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA = 432,96 m²





GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

FOTODOKUMENTACIJA

Odmaralište na k.č.br. zgr.3/4, k.o. Savudrija





GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Odmaralište na k.č.br. zgr.4/1,4/2,k.o. Savudrija



k.č.br. 37/8,k.o.Savudrija





GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

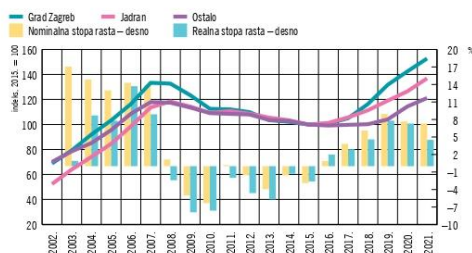
4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA



Izvor podataka: Hrvatska narodna banka (www.hnb.hr)

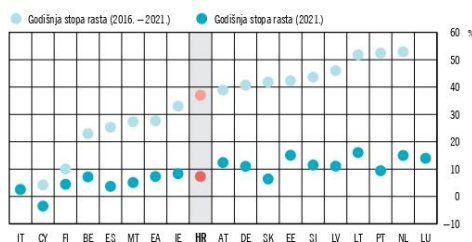
4. Tržište nekretnina

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacioniranjem pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvori: DZS i Eurostat; izračun HNB-a

Slika 4.2. Porast cijena u Hrvatskoj usporediv je s drugim zemljama europskog područja



Napomena: Prikazane su nominalne godišnje stope rasta u jednogodišnjem i petogodišnjem razdoblju za sve zemlje europskog područja osim Grčke. Izvori: Eurostat; izračun HNB-a

U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritiska na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

4.1. Tržište stambenih nekretnina

Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom izno-



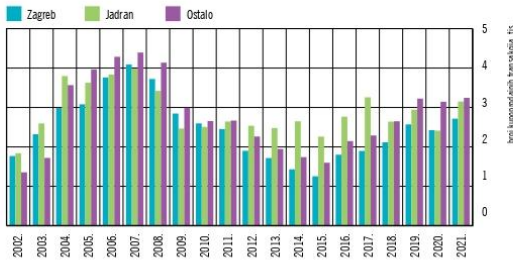
GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

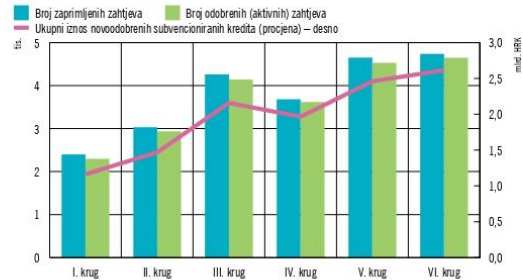
TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



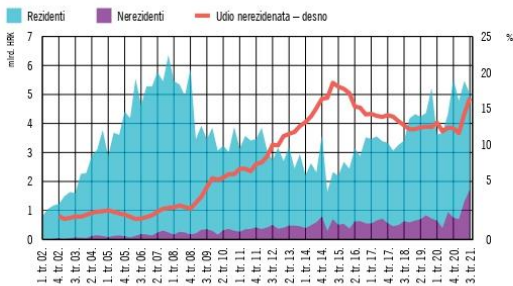
Napomena: Prikazane su tromjesečne prosječne vrijednosti broja transakcija u određenoj godini, a podaci za 2021. godinu odnose se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja.
Izvor: Baza Porezne uprave

Slika 4.6. U 2021. godini odobren je dosad najviši iznos subvencioniranih kredita u jednom krugu



Napomena: I. krug iz 2017., II. krug iz 2018., III. krug iz 2019., IV. i V. krug iz 2020. i VI. krug iz 2021. godine
Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, izračun HNB-a

Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



Napomena: Udio nerezidenata prikazan je kao 12-mjesečni pomični prosjek.
Izvor: Baza Porezne uprave

Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



Napomena: Prikazan je udio nerezidenata u ukupnom broju transakcija u pojedinoj županiji. Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja.
Izvor: Baza Porezne uprave

su (deflacinirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u (Slika 4.2.), a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019⁶. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.5.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonio potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%⁷. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata (Slika 4.4.), posebice u priobalnim regijama (Slika 4.5.).

Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput "rada na daljinu", koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije za život izvan gradskih jezgri. Pritom je porasla važnost suvremenih standarda gradnje, pa se osobito povećala potražnja izvan središta grada Zagreba i u okolnim gradovima. Nadalje, potražnju za stambenim nekretninama podupire i dalje povoljni uvjeti financiranja uz niske i padajuće kamatne stope koje su se do kraja 2021. smanjile na oko 2,5% (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava). Oporavku transakcija i rastu cijena pridonijela su

6 Odnosi se na porast broja transakcija u razdoblju od prvog do trećeg tromjesečja 2019. i od prvog do trećeg tromjesečja 2021. godine.

7 Odnosi se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja 2021. godine.

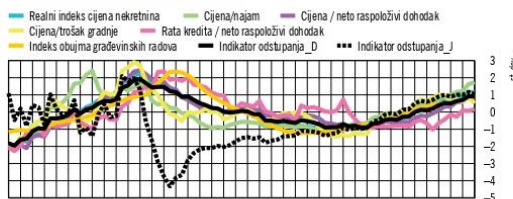


4. Tržište nekretnina

i povoljna kretanja na tržištu rada u 2021. uz snažan oporavak pouzdanja potrošača te nastavak državnog programa subvencioniranih stambenih kredita. Broj odobrenih stambenih kredita obuhvaćenih državnim programom u proljeće 2021. bio je najviši dosad, a subvencionirani krediti činili su oko petine novo-odobrenih stambenih kredita u 2021. godini (u 2020. kada su održana dva kruga subvencioniranja čak trećinu) (Slika 4.6.). U 2022. godini krug zaprimanja zahtjeva, koji je završio 22. travnja, mogao bi poduprijeti nastavak rasta stambenih kredita i porasta cijena⁸.

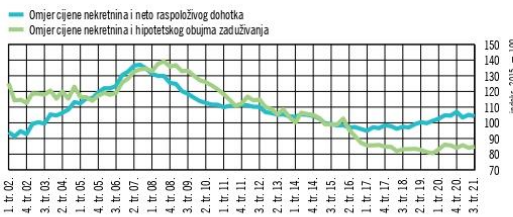
Kompozitni indikator odstupanja cijena nekretnina nastavlja upućivati na sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica (Slika 4.7.). Gospodarski oporavak popraćen rastom raspoloživog dohotka neznatno je poboljšao omjer cijena stambenih nekretnina i dohotka, no problem priličnosti nekretnina na tržištu i dalje je izražen. Omjeri

Slika 4.7. Cijene nekretnina odstupaju od ključnih makroekonomskih odrednica



Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prikazane su standardizirane cije i njihove komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jednodr. i dvostr. HP filtra ($\lambda = 400\ 000$) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Dvostranim HP filtrom (D) promatra se cijeli uzorak, a jednodr. (J) samo do pojednog trenutka u uzorku. Oba indikatora tražavaju se kao dva glavna komponenta standardiziranih ciklusa pokazatelja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.
Izvori: DZS; Porezna uprava, Eurostat, HNB

Slika 4.8. Sposobnost kućanstava da financiraju kupnju nekretnine u posljednjem razdoblju ostala je stabilna

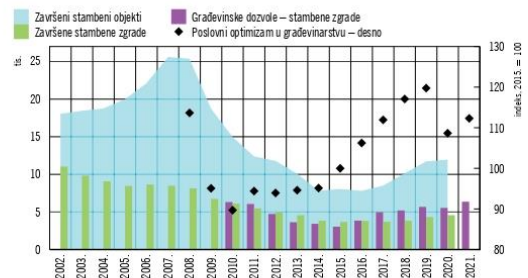


Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Hipotetski obujam zaduživanja definiran je kao maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti kad se u obzir uzmu raspoloživi dohodak, kamatne stope na stambene kredite i prosječni rok dospijeća stambenih kredita, a dio dohotka kojim se kućanstvo koristi za servisiranje duga konstantan je u promatranom razdoblju. Pokazatelj omjera cijena nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrichu (2019). <https://www.kunstsbank.de/en/publications/research/discussion-papers/9-new-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-906946>.
Izvori: DZS i Eurostat, HNB

8 Prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u VII. krugu primljeno je 5.870 zahtjeva.

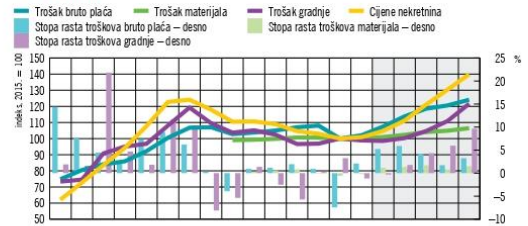
cijena u odnosu na dohodak i troškove najma tako su i dalje povišeni u odnosu na svoje dugoročne tendencije, a osobito prema razinama od prije pet godina. Upravo se pogoršanje priličnosti nekretnina i povećanje troškova stanovanja velik ekonomski i društveni izazov za čije su rješavanje potrebne interakcija i koordinacija raznih politika na tržištu (vidi Okvir 6. **Kojim se politikama i kako može djelovati na tržište stambenih nekretnina**). S druge strane, priličnost kreditnog financiranja nekretnine (maksimalan iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz zadane uvjete na tržištu) i dalje je razmjerno povoljna zahvaljujući iznimno povoljnim uvjetima financiranja (Slika 4.8.). Također, unatoč porastu iznosa kredita kao posljedice porasta cijena nekretnina, razdoblje niskih i padajućih kamatnih stopa i rast raspoloživog dohotka održali su omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim. Navedeni pokazatelji upućuju na još uvijek umjeren nesklad između kretanja cijena stambenih nekretnina i njihovih makroekonomskih odrednica, odnosno umjeren rizik

Slika 4.9. Nastavio se rast građevinske aktivnosti i poslovnog optimizma



Napomena: Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.
Izvori: DZS i HNB

Slika 4.10. Troškovi gradnje rastu istodobno s cijenama nekretnina



Napomena: Trošak materijala odnosi se na indeks proizvođačkih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu. Indeks mjeri promjene u razini proizvođačkih cijena građevnog materijala proizvedenog i prodanog na domaćem tržištu, a ne obuhvaća cijene opreme, mehanizacije i rada te druge elemente iz strukture cijena građevinskih radova. U trošak gradnje osim materijala i rada ulaze i drugi troškovi, poput energije i transporta.
Izvori: DZS, HNB i Eurostat



koji proizlazi iz tog tržišta, što je prepoznao i ESRB (vidi Okvir 3. [Upozorenje i preporuke ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina](#)).

Ponuda nekretnina postupno se prilagođava rastućoj potražnji. Iako se u drugoj polovini 2021. građevinska aktivnost blago smanjila, obujam građevinskih radova na zgradama na godišnjoj se razini povećao za 10%. Poslovni optimizam u sektoru građevinarstva ojačao je, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade, i to iznad pretpandemijske razine (Slika 4.9.). Rastao je broj poduzeća kao i broj zaposlenih u djelatnostima građevinarstva i poslovanja s nekretninama, dok su novi plasmani kreditnih institucija sektoru nefinancijskih poduzeća bili najviše usmjereni upravo prema tim djelatnostima (vidi poglavlje 5. [Sektor nefinancijskih poduzeća](#)), premda je udio dodane vrijednosti građevine u BDV-u bio stabilan. No, građevinska aktivnost i broj završenih objekata i dalje su znatno niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika 4.9.). Tako je u 2021. dovršeno nešto manje od 12 tisuća novih stambenih objekata, od toga oko 3 tisuće u gradu Zagrebu, a u 2008. godini broj novih objekata bio je dva do tri puta veći: u cijeloj Hrvatskoj dovršeno je više od 25 tisuća objekata, a u gradu Zagrebu oko 9 tisuća objekata.

Povećanje ponude nekretnina prati porast troškova gradnje, što utječe i na cijenu novogradnje. Cijene građevnog materijala (željeza, drvene građe, aluminija) znatno su porasle na globalnom tržištu u prvoj polovini 2021., uz tek blago smanjenje potkraj prošle godine, a snažno su porasle i cijene energije. Umjeren porast troškova rada donekle je ublažio utjecaj rastućih cijena uvoznih materijala i energije, pa su ukupni troškovi gradnje na godišnjoj razini porasli za 10% (Slika 4.14.). Cijene novogradnje pritom su manje porasle u Zagrebu (4,5%), a više u ostatku Hrvatske (12%). Uz jačanje domaće potražnje za novogradnjom, snažnija aktivnost na obnovi potresom pogođenih područja⁹ (posebice na stambenim zgradama u gradu Zagrebu) i daljnja aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata preko sredstava iz fondova EU-a mogle bi i ubuduće jačati građevinsku aktivnost, ali i stvarati dodatni pritisak na troškove gradnje.

4.2. Tržište komercijalnih nekretnina¹⁰

Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjenom. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora

9 Prema podacima [Fonda za obnovu grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije](#) dosad je za naknadu štete uzrokovanoj potresom isplaćen iznos od 71 mil. kuna.

10 Temeljeno na pokazateljima i izvještajima tržišnih aktera (agencija za nekretnine) za područje grada Zagreba i okolice te relevantnim informacijama DZS-a i HNB-a

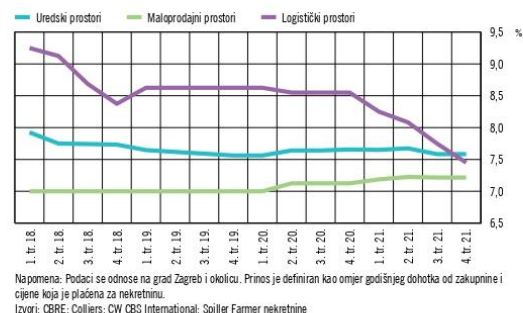
na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkrizmu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,5%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m² novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m²) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m²). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m²) ili druge lokacije (11 EUR/m²).

Istodobno, prinosi na ulaganje ostali su razmjerno stabilni u navedenim segmentima, a značajniji pad vidljiv je jedino u segmentu logističkih prostora. Prosječna vrijednost prinosa u segmentu logističkih prostora u 2021. godini iznosila je 8% kao posljedica porasta kapitalnih vrijednosti zbog snažne potražnje investitora (Slika 4.11.). Na prinose u svim tržišnim segmentima utječu povećana konkurencija, rastući inflatorni pritisci, niske i negativne kamatne stope na depozite te kombinacija preferencija ulaganja na tržištu nekretnina i precijenjenosti cijena financijske imovine.

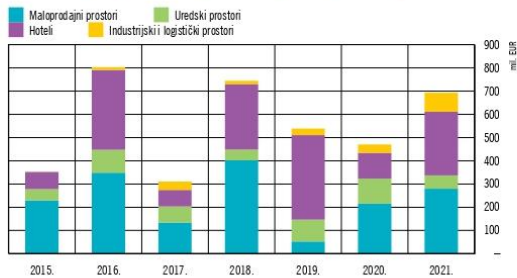
Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu,

Slika 4.11. Prisutni su pritisci na prinose u segmentu logističkih prostora



4. Tržište nekretnina

Slika 4.12. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na oporavak potražnje u segmentu hotela



Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (eng. investment deals) koje su za bilježene na tržištu. Također, ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine (Slika 4.12.). Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

4.3. Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Kretanje cijena i u idućem će razdoblju biti obilježeno određenom razinom neizvjesnosti. Rezultati [Ankete o pouzdanju i očekivanju potrošača](#) i tekuća kretanja na tržištu upućuju na to da bi se zbog porasta potražnje pritisak na cijene mogao nastaviti. No, sklonost ulaganju u nekretnine ovisit će ponajviše o gospodarskim kretanjima u uvjetima geopolitičkih napetosti i rastućim pritiscima inflacije, odnosno eventualnom slabljenju realnih dohodaka, koji dosad još nisu imali negativne učinke. Rast cijena mogao bi poticati i nedostatak kvalificirane domaće radne snage, ovisnost sektora građevinarstva o fluktuaciji cijena sirovina, tj. poskupljenju osnovnih građevinskih materijala kao i potencijalni zastoji u njihovoj opskrbi/nabavi, čime bi se troš-

kovi gradnje mogli nastaviti povećavati, a realizacija projekata usporiti.

Preljevanje učinaka očekivanoga postupnog podizanja kamatnih stopa u europodručju na domaće tržište moglo bi povećati teret otplate postojećeg duga i poskupiti novo zaduživanje. Pritom bi za dio dužnika mogla oslabiti sposobnost redovitog servisiranja duga (vidi [Okvir 2. Koliki bi porast troška otplate mogli iskusiti korisnici stambenih i gotovinskih kredita u slučaju rasta kamatnih stopa](#)). Dodatno, povećanje životnih troškova nepovoljno djeluje na realni dohodak i može dodatno smanjiti kapacitete za servisiranje duga. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što je povećalo otplate, a time i ranjivost u slučaju makroekonomskih poremećaja. Rast kamatnih stopa na nove kredite ujedno bi mogao smanjiti kreditnu sposobnost potrošača koji podižu nove kredite. Sve bi se navedeno moglo nepovoljno odraziti na obujam transakcija na tržištu i usporiti porast cijena stambenih nekretnina. Međutim, očekivani ulazak u europodručje trebao bi djelovati stabilizirajuće na domaće tržište kredita.

Ako se odstupanje kretanja cijena od ključnih makroekonomskih odrednica ipak nastavi povećavati, zajedno s rastućim izloženostima kreditnih institucija prema tržištu stambenih nekretnina, rizici za financijsku stabilnost povećat će se. S porastom magnitude neravnoteža pojačava se i intenzitet potencijalnog poremećaja, kada do njega jednom dođe. U nepovoljnim makroekonomskim okolnostima može se smanjiti likvidnost stambenih nekretnina i vrijednost kolaterala, što aktivira spiralu rasta kreditnog rizika i pada cijena na tržištu.

Osim strukturnih faktora u promjeni preferencija, kretanja na tržištu komercijalnih nekretnina bit će pod utjecajem geopolitičkih napetosti. Povećana internetska kupnja imat će kao posljedicu daljnje preusmjeravanje potražnje s maloprodajnih prostora na industrijske i logističke centre, a potomje će dodatno poticati i prilagodba u načinima poslovanja, prema regionalnim tržištima i osiguranju većih zaliha. Osim toga, rad na daljinu i veća potražnja za sigurnijim zgradama mogu pomaknuti potražnju prema visokokvalitetnim uredskim prostorima izvan središta gradova. S druge strane, u vezi s porastom cijena sirovina i materijala, rastući troškovi gradnje i nedostatak kvalificirane radne snage mogli bi odgoditi razvoj projekata na strani ponude i rezultirati dodatnim pritiscima na rast cijena najma, a time i na povećanje operativnih troškova poduzeća. Ako se ratni sukob proširi izvan granica Ukrajine, moglo bi doći do usporavanja investicija i odljeva kapitala u sigurnije zemlje na zapadu.



Okvir 3. Upozorenja i preporuke ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina

Europski odbor za sistemske rizike redovito analizira ranjivosti povezane s tržištem stambenih nekretnina i procjenjuje mjere makrobonitetne politike koje nadležna nacionalna tijela poduzimaju kako bi odgovorila na identificirane rizike¹. Na temelju provedene analize Europski odbor za sistemske rizike (u nastavku: ESRB) donosi ocjenu o razini ranjivosti u zemljama članicama Europskoga gospodarskog područja (EGP)², kao i procjenu prikladnosti i dostatnosti relevantnih nacionalnih makrobonitetnih politika, te na temelju toga objavljuje **Izveštaj**. Zemljama članicama kod kojih su rizici povišeni, a poduzete makrobonitetne mjere ocijenjene kao da u potpunosti nisu prikladne i/ili dostatne, ESRB može izreći upozorenje kojim se naglašavaju identificirani rizici za stabilnost financijskog sustava. Po potrebi, ESRB može otići i korak dalje te izdati preporuku u kojoj uz isticanje ranjivosti navodi i prijedlog nužnih mjera makrobonitetne politike za njihovo ublažavanje.

Analiza izvora i intenziteta ranjivosti povezanih s tržištem stambenih nekretnina provodi se u tri koraka i započinje ocjenom pozicije na ciklusu tržišta nekretnina, koji se prema metodologiji ESRB-a dijeli na četiri faze (faza ekspanzije, silazna faza, faza recesije i faza oporavka). Ciklička pozicija važna je za razumijevanje konteksta u kojem se tumače pokazatelji tržišta nekretnina jer vrijeme i vjerojatnost eventualne materijalizacije rizika uvelike ovise i o fazi ciklusa. U drugom se koraku analiziraju kvantitativni pokazatelji rizika podijeljeni u tri skupine s obzirom na vrijednost instrumenta osiguranja kredita (engl. *collateral stretch*), kreditiranje i uvjete odobravanja stambenih kredita (engl. *funding stretch*) i financijsko stanje kućanstava (engl. *household stretch*), kojima se s obzirom na unaprijed određene granične vrijednosti dodjeljuje ocjena od 0 do 3 (pri čemu 0 označuje nepostojanje rizika, 1 nisku razinu rizika, 2 umjerenu razinu, a 3 visoku razinu rizika). Krajnji kompozitni pokazatelj sažima prosječne ocjene svih triju skupina i redovito se prikazuje u obliku semafora (engl. *scoreboard*) (Tablica 1.). S obzirom na znatnu heterogenost tržišta nekretnina u zemljama članicama, u trećem se koraku kvantitativne ocjene prilagođavaju uzimajući u obzir druge relevantne informacije i stručno mišljenje na temelju cikličkih, strukturnih i institucionalnih karakteristika nacionalnih tržišta stambenih nekretnina.

Na temelju provedene analize ESRB je u veljači 2022. uputio pet upozorenja (Hrvatskoj, Bugarskoj, Mađarskoj, Slovačkoj i Lihtenštajnu) i **dvije preporuke** (Austriji i Njemačkoj) o srednjoročnim ranjivostima povezanim s tržištem nekretnina koje bi mogle ugroziti stabilnost financijskog sustava te je ujedno dao prijedlog mogućih mjera makrobonitetne politike za njihovo ublažavanje. Također, posebno su istaknute zemlje koje su preporuku dobile u 2019. godini, a ranjivosti su ostale visoke ili su dodatno porasle unatoč uvedenim mjerama (Danska, Finska, Švedska, Nizozemska i Luksemburg). Većini izdvojenih zemalja zajedničke su ranjivosti rast cijena stambenih nekretnina, odstupanje cijena nekretnina od temeljnih makroekonomskih odrednica i rast stambenoga

¹ ESRB (2019.): *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: residential real estate*

² Osim članica EU-a, analiza pokriva i Island, Norvešku i Lihtenštajn.

Tablica 1. Prosječne ocjene zemalja na temelju triju skupina kvantitativnih pokazatelja

	Zemlje	Instrumenti osiguranja kredita	Kreditiranje i uvjeti odobravanja kredita	Financijsko stanje kućanstava
Posebno istaknute	DK	1	1	3
	FI	1	1	3
	SE	1	1	3
	NL	1	1	3
	LU	1	1	3
Preporuka	DE	1	1	3
	AT	1	1	3
Upozorenje	HR	1	1	3
	BG	1	1	3
	HU	1	1	3
	SK	1	1	3
Ostalo	LI	1	1	3
	BE	1	1	3
	CY	1	1	3
	CZ	1	1	3
	EE	1	1	3
	ES	1	1	3
	FR	1	1	3
	GR	1	1	3
	IE	1	1	3
	IS	1	1	3
	IT	1	1	3
	LT	1	1	3
	LV	1	1	3
	MT	1	1	3
	NO	1	1	3
PL	1	1	3	
PT	1	1	3	
RO	1	1	3	
SI	1	1	3	

Napomena: Prikazane su sve zemlje EGP-a iz analize ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina. Bijela boja označuje nisku razinu (1), žuta boja umjerenu razinu (2), a crvena boja visoku razinu rizika (3).

Izvor: ESRB (2022.): *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*

kreditiranja (Tablica 2.). Razina ranjivosti u Hrvatskoj procijenjena je umjerenom, a istaknuti su odstupanje cijena nekretnina u odnosu na temeljne makroekonomske odrednice i ubrzani rast stambenih kredita uz relativno blage uvjete kreditiranja (vidi poglavlje 8. Provođenje makrobonitetne politike).

Unatoč krizi uzrokovanj pandemijom koronavirusa, cijene nekretnina nastavile su rasti u izdvojenim zemljama (Tablica 2.). I prije izbijanja pandemije porast cijena nekretnina posebno je bio izražen u Njemačkoj, Hrvatskoj, Luksemburgu, Mađarskoj, Nizozemskoj i Slovačkoj. Bez obzira na neizvjesnost povezanu s posljedicama pandemije i pad gos-



4. Tržište nekretnina

Tablica 2. Identificirane ranjivosti u zemljama koje su posebno istaknute i koje su dobile preporuku i upozorenje ESRB-a 2021. godine

	Ključne ranjivosti					
	Zemlje	Rast cijena nekretnina	Odstupanje cijena nekretnina	Rast stambenoga kreditiranja	Visoka zaduženost kućanstava	Blagi uvjeti kreditiranja
Posebno istaknute	DK	●	●	●	●	
	FI			●	●	●
	SE	●	●	●	●	
	NL	●	●		●	●
	LU	●	●	●	●	●
Preporuka	DE	●	●			●
	AT	●	●	●		●
	HR	●	●	●		●
Upozorenje	BG	●	●	●		
	HU	●	●	●	●	
	SK	●	●	●	●	
	LI				●	

Napomena: Sve zemlje u tablici dobile su umjerenu ocjenu izloženosti riziku, osim Danske, Švedske i Luksemburga koje su dobile visoku ocjenu izloženosti riziku. Kod Finske i Švedske identificirane su i ranjivosti međusobnih povezanosti s nordijskim bankovnim sustavom.
Izvor: ESRB (2022.): *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*

podarske aktivnosti, ni u jednoj zemlji nisu zabilježene negativne realne stope rasta cijena nekretnina (Slika 1.). Kao rezultat porasta cijena i visoke i rastuće zaduženosti kućanstava, odstupanje cijena nekretnina od temeljnih makroekonomskih odrednica na osnovi rezultata odstupanja omjera cijene i raspoloživog dohotka te ekonometrijskog modela precijenjenosti³ u Nizozemskoj, Luksemburgu, Austriji i Švedskoj upućuje na pogoršanje priuštivosti nekretnina i povišene rizike mogućeg nastanka cjenovnih mjehura (Tablica 2.). Odstupanje cijena nekretnina od dugoročnih odrednica, a tako i pogoršanje priuštivosti nekretnina, prisutno je i u Hrvatskoj (vidi poglavlje 4. Tržište nekretnina).

Zaduženost kućanstava u analiziranom razdoblju ostala je razmjerno stabilna. Na pogoršanje omjera duga prema BDP-u u Danskoj, Nizozemskoj i Švedskoj snažniji učinak imao je pad gospodarske aktivnosti u uvjetima izbijanja pandemije, a tek manjim dijelom moguće povećanje duga kućanstava. U uvjetima padajućih i niskih kamatnih stopa, omjer servisiranja duga ostao je relativno stabilan u većini zemalja. Ipak, visoke razine duga u pojedinim zemljama čine kućanstva ranjivijima u slučaju nepovoljnih šokova (pada raspoloživog dohotka i rasta kamatnih stopa), što je osobito izraženo kada je vrijednost imovine u bilancama kućanstava prethodno pogoršana⁴. U Hrvatskoj je zaduženost kućanstava razmjerno niska u odnosu na druge zemlje i iznosi 35% BDP-a (Slika 2.). Uz navedeno, prepoznato je da je porast ranjivosti na tržištu rezultat i relativno blagih uvjeta kreditiranja (Tablica 2.), u odsutnosti eksplicitnih mjera makrobonitetne politike usmjerenih na korisnike kredita (poput Hrvatske i Njemačke), relativno nedavno uvedenih mjera

³ Za više vidi ESRB (2022.): *Box 2. House price overvaluation measures for the European Union.*

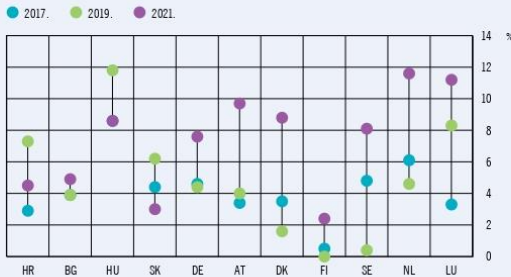
⁴ Empirijom istraživanjima pokazano je da upravo dinamika duga kućanstava i cijena nekretnina ima snažnu prediktivnu moć u najavama nadolazećih recesija te su recesije puno dublje u slučaju visoke razine duga kućanstava (za više o tome vidi u: Mian i Sufi (2017.): *Household Debt and Business Cycles Worldwide.*)

(poput Luksemburga) ili nedovoljno strogo kalibriranih mjera (poput Nizozemske).

Nastavak stambenoga kreditiranja kućanstava bio je uglavnom rezultat povoljnih uvjeta financiranja na tržištu i mjera potpore. S obzirom na to da je trošak zaduživanja već bio na povijesno niskim razinama zahvaljujući nekonvencionalnim mjerama monetarne politike od posljednje globalne financijske krize, izbijanje pandemije produljilo je razdoblje akomodativne monetarne politike i utjecalo na daljnje smanjenje kamatnih stopa. Smanjenje kamatnih stopa podržalo je rast stambenoga kreditiranja, što je identificirano kao jedna od ključnih ranjivosti u svim zemljama osim Lihtenštajna, Njemačke i Nizozemske. U mnogim zemljama porast kreditiranja bio je popraćen brzim porastom cijena nekretnina, što je rezultiralo daljnjom akumulacijom ranjivosti. Prosječna godišnja stopa rasta stambenih kredita u dvogodišnjem razdoblju (2019. – 2021.) bila je najveća u Švedskoj (5,9%), Hrvatskoj (7,4%) i Bugarskoj (14,6%) (Slika 3.), a u drugim se zemljama ona usporila. Osim toga, smanjivale su se i kamatne marže; na kraju 2021. najniže vrijednosti kamatnih marži zabilježene su u Finskoj od 0,9%, a najviše vrijednosti od 2,6% u Hrvatskoj, Bugarskoj i Mađarskoj (Slika 4.). Zajedno s ograničenim kamatnim maržama rizici povezani s profitabilnošću kreditnih institucija dodatno su se povećali.

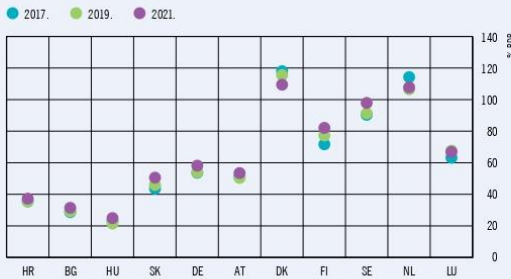
Nakon analize izvora i intenziteta ranjivosti te povezanih rizika na tržištu stambenih nekretnina ESRB procjenjuje i prikladnost i dostatnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike. Ocjena umjerene ili visoke razine izloženosti riziku za neku zemlju upućuje da bi se na identificirane ranjivosti iz Tablice 2. trebalo odgovoriti mjerama makrobonitetne politike. U tom smislu ESRB procjenjuje jesu li politike nacionalnih nadležnih tijela prikladne s obzirom na izbor instrumenata i vrijeme njihove primjene, odnosno jesu li dovoljne u odnosu na njihovu kalibraciju i učinkovitost u postizanju ciljeva. Prikladnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike (engl. *appropriateness*) procjenjuje se uzimajući u

Slika 1. Realna stopa rasta cijena nekretnina



Izvor: Eurostat

Slika 2. Zaduženost kućanstava



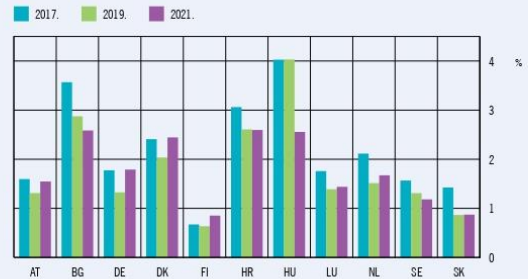
Napomena: Podaci se odnose na treće tromjesežje.
Izvor: Eurostat

Slika 3. Stambeno kreditiranje



Napomena: Prikazane su prosječne godišnje stope rasta stambenih kredita.
Izvor: ESRB; izračun HNB-a

Slika 4. Kamatne marže



Napomena: Podaci se odnose na četvrto tromjesežje.
Izvor: ESRB; izračun HNB-a

obzir vrstu i razinu identificiranih ranjivosti kao i cikličku poziciju tržišta stambenih nekretnina. Primjerice, ako se tržište nalazi u zreloj fazi ekspanzije koju karakterizira povišena razina već ranije akumuliranih ranjivosti (engl. *stock vulnerabilities*), za ublažavanje rizika uputno je primijeniti instrumente temeljene na dodatnim kapitalnim zahtjevima. Nasuprot tome, mjere usmjerene na korisnike kredita prikladne su kada je akumulacija ranjivosti u ranoj fazi pa se takvim mjerama može ublažiti rizike koji proizlaze iz novih izloženosti (engl. *flow vulnerabilities*). Međutim, u stvarnosti se najčešće radi o složenom spletu ranjivosti na koje je potrebno djelovati s više različitih instrumenata, kako bi se povećala njihova učinkovitost. U tom smislu, ocjena politika može glasiti kao potpuno prikladna, djelomično prikladna ili neprikladna. U vezi s ocjenom prikladnosti, ESRB procjenjuje i dostatnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike (engl. *sufficiency*), odnosno njihovu uspješnost u suzbijanju rizika na koje se mjere odnose uzimajući u obzir i odnos između postignutih koristi i eventualnih troškova mjera. Mjere mogu biti ocijenjene kao djelomično dostatne ili nedostatne ako unatoč mjerama ranjivosti nastavljaju rasti, što može značiti da nisu dovoljno strogo kalibrirane ili da postoje manjkavosti u njihovu provođenju⁵. Uz procjenu

razine rizika, ocjena prikladnosti i dostatnosti nacionalne makrobonitetne politike predstavlja temelj za eventualno izricanje upozorenja i preporuka ESRB-a zemljama članicama.

Utvrđeni nedostatak politika često se odnosi na nepostojanje ili nedovoljnu strogost mjera usmjerenih na korisnike kredita, pri čemu u nekim zemljama za njihovu primjenu i provođenje ne postoji zakonski okvir. Naime, ove mjere nisu dio harmonizirane europske regulative poput makrobonitetnih mjera temeljenih na kapitalu, te su stoga u isključivoj nadležnosti nacionalnih tijela. Katkad su mjere ocijenjene kao djelomično dostatne iako se primjenjuju na idealan način u smislu kalibracije i provedivosti. Međutim, doseg makrobonitetne politike na kretanja na tržištu stambenih nekretnina ograničen je i takva ocjena može odražavati i potrebu za djelovanjem drugih politika (vidi Okvir 6. *Kojim se politikama i kako može djelovati na tržište stambenih nekretnina*).

⁵ Za pregled mjera makrobonitetne politike koje se primjenjuju u analiziranim zemljama vidi *Makroprudencijalna dijagnostika br. 16., Tablica 1. Pregled makrobonitetnih mjera po zemljama članicama Europske unije, na Islandu i u Norveškoj*.



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

5. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
ODSJEK ZA ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VLASTA IVŠIĆ (54863878402)

ID Izvatka: 32454

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, UMAG - UMAGO	BOŠKARIJA, UMAG - UMAGO	VOČARSKA ULICA, UMAG - UMAGO	ULICA OTTAVIJA ZAKINJE, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3233/1	490/1	1572	2805/1	313/9	5/91
6	K.O.	UMAG	MATERADA	UMAG	UMAG	MATERADA	SAVUDRIJA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	848	710	553	782	747	570
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	848	710	553	782	249	570
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					1/3	
10	K.Č.	3233/1	490/1	1572	2805/1	313/9	5/91
11	K.O.	UMAG	MATERADA	UMAG	UMAG	MATERADA	SAVUDRIJA
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
Kin max							
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	641,31	356,20	1.052,86	1.800,00	297,43	315,78
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	85,30				40,16	
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.01.2022	31.03.2017	24.11.2017	06.02.2018	20.12.2018	06.02.2019
19	CIJENOVNI BLOK	FINIDA - GRAĐEVINSKO	ČEPLJANI - GRAĐEVINSKO	UMAG - KOMUNELA - GRAĐEVINSKO	UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO	PETROVIJA, SEGET, VARDICA, VILANIJA, JURICANI, MATERADA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	CRVENI VRH, ZAMBRATIJA, SAVUDRIJA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PRIMORSKA ULICA, UMAG - UMAGO	KVARNERSKA ULICA, UMAG - UMAGO	SOŠIĆI, UMAG - UMAGO	PRIMORSKA ULICA, UMAG - UMAGO	BOŠKARIJA, UMAG - UMAGO	PRIMORSKA ULICA, UMAG - UMAGO	DONJI PICUDO, UMAG - UMAGO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	625/7	617/2	280/5	617/3	464/3	554/27	239/82
6	K.O.	PETROVIJA	PETROVIJA	MATERADA	PETROVIJA	MATERADA	PETROVIJA	MATERADA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	876	723	452	3442	870	729	566
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	468	723	452	574	870	729	566
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				1/6			
10	K.Č.	625/7	617/2	280/5	617/3	464/3	554/27	239/82
11	K.O.	PETROVIJA	PETROVIJA	MATERADA	PETROVIJA	MATERADA	PETROVIJA	MATERADA
12	NAMJENA	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	713,31	409,69	349,55	653,31	342,86	775,62	176,67
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	96,15	55,32				102,79	
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.05.2019	27.09.2019	14.11.2019	26.02.2020	11.08.2020	29.09.2020	19.10.2020
19	CIJENOVNI BLOK	VILANIJA - GRAĐEVINSKO	VILANIJA - GRAĐEVINSKO	PETROVIJA, SEGET, VARDICA, VILANIJA, JURICANI, MATERADA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	VILANIJA - GRAĐEVINSKO	ČEPLJANI - GRAĐEVINSKO	VILANIJA - GRAĐEVINSKO	PETROVIJA, SEGET, VARDICA, VILANIJA, JURICANI, MATERADA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA POLACA, UMAG - UMAGO	SOŠIĆI, UMAG - UMAGO	ŠPINEL, UMAG - UMAGO	FRATRICI, UMAG - UMAGO	FRATRICI, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	SVETA MARIJA NA KRASU, UMAG - UMAGO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	556/2	314/12	5186/1	4331/2	4316/8	61	136/13
6	K.O.	PETROVIJA	MATERADA	UMAG	UMAG	UMAG	SAVUDRIJA	KAŠTEL
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	296	451	436	646	609	802	760
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	296	451	436	646	609	802	760
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	556/2	314/12	5186/1	4331/2	4316/8, 4317/2	61	136/13
11	K.O.	PETROVIJA	MATERADA	UMAG	UMAG	UMAG	SAVUDRIJA	KAŠTEL
12	NAMJENA	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
Kin max								
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	417,22	448,82	691,01	531,85	741,53	937,41	594,18
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)			91,99	70,85	98,76	124,69	78,95
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.10.2020	11.06.2021	17.11.2021	25.11.2021	30.12.2021	04.01.2022	28.01.2022
19	CIJENOVNI BLOK	VILANIJA - GRAĐEVINSKO	PETROVIJA, SEGET, VARDICA, VILANIJA, JURICANI, MATERADA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	SEGET, FINIDA, UMAG - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	MURINE, SVETA MARIJA NA KRASU, VALICA, KMETI - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	MURINE, SVETA MARIJA NA KRASU, VALICA, KMETI - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	CRVENI VRH, ZAMBRATIJA, SAVUDRIJA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	SVETA MARIJA NA KRASU - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3233/1 k.o. UMAG	VIDNO JE DA ČE ČESTICE IMATI PRILAZ
3	k.č. 1572 k.o. UMAG	UKNJIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA MJESNE TT MREŽE, NA IME: RO PTT SA OBRAČAJ RIJEKA, OOUR PTT PAZIN
7	k.č. 625/7 k.o. PETROVIJA	POVRŠINA OD 876 M2 KOJA JE UPISANA U ZK NE ODGOVARA STVARNOJ POVRŠINI NEKRETNINE, VEĆ I STA IMA POVRŠINU 936 M2. PREDMET KUPOPRODAJE JE 3/6 DUELA.
8	k.č. 617/2 k.o. PETROVIJA	UKNJIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI PROLAZA PJEŠICE, KOLIMA I NEVEZANIM ŽIVOTINJAMA NA TERET K.Č. BR. 617/2 U AI, A ZA KORIST K.Č. BR. 618/2 OVE K.O.
10	k.č. 617/3 k.o. PETROVIJA	UKNJIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE, POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA KANALIZACIJE SANITARNO POTROŠNIH VODA NA TERET K.Č. BR. 617/3 U, NA IME: 6. MAJ ODVODNJA D.O.O.
15	k.č. 314/12 k.o. MATERADA	UKNJIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI PROLAZA I PROVOZA LJUDI I ŽIVOTINJA, PJEŠKE I MOTORNIH VOZILIMA ZA KORIST K.Č. BR. 314/12 U AI, A NA TERET K.Č. BR. 314/10 VE K.O.
17	k.č. 4331/2 k.o. UMAG	UKNJIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE, POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA KANALIZACIJSKE MREŽE ZA PRIHVACANJE SANITARNO-POTROŠNIH VODA, NA KČBR. 4331/2I 4331/5 (NASTALE CIJEPAJEM 4331).
18	k.č. 4316/8, 4317/2 k.o. UMAG	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 4316/8 K.O. UMAG POVRŠINE 539 M2 I K.Č. 4317/2 K.O. UMAG POVRŠINE 70 M2.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VOLPARIJA 16 odnosno na k.č. 37/8 k.o. SAVUDRIJA, BUJE.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-01/22

URBROJ: 2163-18-10/01-22-03

IZRADIO/IZRADILA:
ENCO ŽUFIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 18.5.2022.

Enco
Žufić
Digitalno potpisao:
Enco Žufić
Datum: 2022.05.18
10:45:49 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



6, OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE PROCJENE

TROŠKOVNA METODA se temelji na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara građevinom koju procjenjujemo u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje, umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih pratećih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom – poredbenom.

Procjena troškovnom metodom za zgrade u ovom procjembenom elaboratu izvršena je u skladu s pokazateljima troškova gradnje – 2017 Hrvatske komore arhitekata prema vrstama zgrada.

POREDBENA METODA se temelji na usporedbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U ovom procjembenom elaboratu poredbenom metodom je procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta, za čega su korištene poredbene nekretnine istih obilježja na području Savudrije i Grada Umaga.

Za odabir poredbenih nekretnina koristila sam podatke iz baze podataka eNekretnine i Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – Kupoprodaja zemljišta ID Izvatka: 32454 izdanog od Republika Hrvatska, Istarska županija, Upravni odijel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina.





GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

Građevinsko zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 3/4 k.o. Savudrija, Volparija 21

Vrsta nekretnine Građevinsko zemljište
 Površina (m2): 180 m2

Poredbene nekretnine

Izvor: Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenju gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina
 Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta ID Izvatka:32454

Naziv	Datum transakcije	Cijena (kn)	Površina m2	Cijena kn/m2	Cijena EUR/m2	Prihvaćeno	Objašnjenje	Udio u prosječnoj cijeni
k.č.br. 3233/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Umag	4.1.2022	543.830,47 kn	848	641,31 kn	85,30	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	136,79%
k.č.br. 490/1 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	31.3.2017	252.905,26 kn	710	356,20 kn	47,31	NE	Transkacija starija od 4 godine	75,86%
k.č.br. 1572 k.o. Umag- građevinsko zemljište,Voćarska ulica, Umag	24.11.2017	582.234,19 kn	553	1.052,86 kn	139,84	NE	Transkacija starija od 4 godine	224,24%
k.č.br. 2805/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište,Ulica Ottavija Zakinje, Umag	6.2.2018	1.407.600,00 kn	782	1.800,00 kn	239,07	NE	Transkacija starija od 4 godine	383,37%
k.č.br. 313/9 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	20.12.2018	74.060,60 kn	249	297,43 kn	40,16	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	64,40%
k.č.br. 5/91 k.o. Savudrija- građevinsko zemljište, Umag	6.2.2019	180.000,00 kn	570	315,78 kn	41,94	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	67,26%
k.č.br. 625/7 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	29.5.2019	333.829,08 kn	468	713,31 kn	96,15	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	154,19%
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	27.9.2019	296.205,87 kn	723	409,69 kn	55,32	DA	Usporedivo zemljište	88,71%
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	14.11.2019	158.000,00 kn	452	349,55 kn	46,43	DA	Usporedivo zemljište	74,45%
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	26.2.2020	375.000,00 kn	574	653,31 kn	86,77	DA	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	139,14%
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	11.8.2020	298.289,72 kn	870	342,86 kn	45,54	DA	Usporedivo zemljište	73,02%
k.č.br. 554/27 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	29.9.2020	565.426,98 kn	729	775,62 kn	102,79	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	164,83%
k.č.br. 239/82 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Donji Picudo, Umag	19.10.2020	100.000,00 kn	566	176,67 kn	23,46	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	37,63%

k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	26.10.2020	123.497,12 kn	296	417,22 kn	55,41	DA	Usporedivo zemljište	88,86%
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	11.6.2021	202.418,21 kn	451	448,82 kn	59,61	DA	Usporedivo zemljište	95,59%
k.č.br. 5186/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Špinel, Umag	17.11.2021	301.281,70 kn	436	691,01 kn	91,99	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	147,51%
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	25.11.2021	343.578,00 kn	646	531,85 kn	70,85	DA	Usporedivo zemljište	113,61%
k.č.br. 4316/8 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	30.12.2021	451.597,44 kn	609	741,53 kn	98,76	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	158,37%
k.č.br. 61 k.o. Savudrija- građevinsko zemljište, Umag	4.1.2022	751.805,00 kn	802	937,41 kn	124,69	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	199,95%
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	28.1.2022	451.583,70 kn	760	594,18 kn	78,95	DA	Usporedivo zemljište	126,60%
Prosječna cijena				468,44 kn	62,36 kn	DA		

Međuvremensko izjednačenje

Bazni indeks

Izvor :DZS

Naziv	Datum transakcije	Datum procjene	Cijena EUR/m2	Indeks na datum transakcije	Indeks na datum procjene	Korektivni faktor	Izjednačena cijena
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	27.9.2019	20.5.2022	55,32	118,05	142,51	1,21	66,78
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	14.11.2019	20.5.2022	46,43	120,35	142,51	1,18	54,97
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	26.2.2020	20.5.2022	86,77	125,39	142,51	1,14	98,62
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	11.8.2020	20.5.2022	45,54	126,91	142,51	1,12	51,14
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	26.10.2020	20.5.2022	55,41	127,61	142,51	1,12	61,88
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	11.6.2021	20.5.2022	59,61	134,34	142,51	1,06	63,24
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	25.11.2021	20.5.2022	70,85	142,51	142,51	1,00	70,85
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	28.1.2022	20.5.2022	78,95	142,51	142,51	1,00	78,95

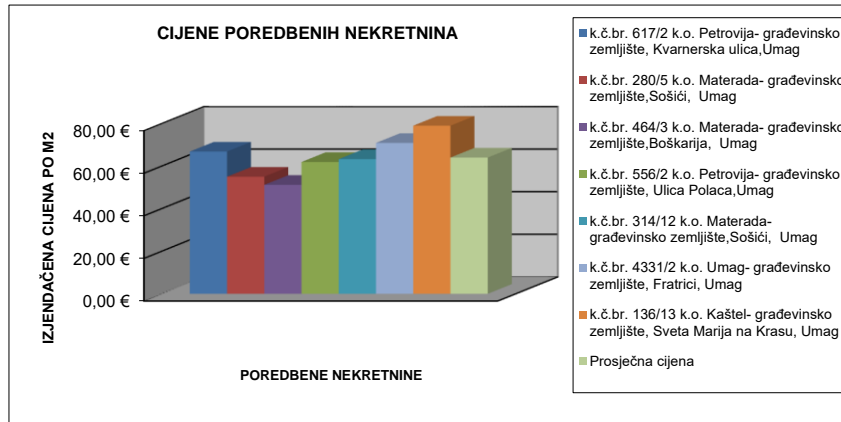
Interkvalitativno izjednačenje

Naziv	Lokacija	Kategorija	Koeficijent građevinskog korištenja zemljišta	Koeficijent za preračunavanje KP=0,6xSQRki+0,2 xki+0,2	KP=KP(zgr 3/4))/KP(i)	Izjednačena cijena
-------	----------	------------	---	---	-----------------------	--------------------

Naziv	Kvaliteta	1	1,00	1,00	1	
Građevinsko zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 3/4 k.o. Savudrija, Volparija 21	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	66,78 €
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	54,97 €
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	98,62 €
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	dobra	1	1,00	1,00	1	51,14 €
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	61,88 €
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	63,24 €
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricci, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	70,85 €
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	78,95 €

Analiza odstupanja - statistička obrada

Naziv	Cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	66,78 €	2,81 €	4,39%
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	54,97 €	-9,00 €	-14,07%
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	98,62 €	34,64 €	54,15% Odstupanje u cijeni veće od 30%
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	51,14 €	-12,84 €	-20,07%
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	61,88 €	-2,09 €	-3,27%
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	63,24 €	-0,74 €	-1,15%
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricci, Umag	70,85 €	6,88 €	10,75%
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	78,95 €	14,98 €	23,41%



Tržišna vrijednost

Prosječna cijena	63,97 €
Standardna devijacija	3,55 €
Dvostruka stand. devijacija	7,11 €
Površina predmetne nekretnine	180
Vrijednost prije korekcije	11.515,16 €
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 3/4	
k.o. Savudrija, Volparija 21	11.515,16 €
Tržišna vrijednost po m2	63,97 €

Građevinsko zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22Vrsta nekretnine
Površina (m2):Građevinsko zemljište
317 m2**Poredbene nekretnine****Izvor: Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenju gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta ID Izvatka:32454**

Naziv	Datum transakcije	Cijena (kn)	Površina m2	Cijena kn/m2	Cijena EUR/m2	Prihvaćeno	Objašnjenje	Udio u prosječnoj cijeni
k.č.br. 3233/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Umag	4.1.2022	543.830,47 kn	848	641,31 kn	85,30	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	136,79%
k.č.br. 490/1 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	31.3.2017	252.905,26 kn	710	356,20 kn	47,31	NE	Transkacija starija od 4 godine	75,86%
k.č.br. 1572 k.o. Umag- građevinsko zemljište,Voćarska ulica, Umag	24.11.2017	582.234,19 kn	553	1.052,86 kn	139,84	NE	Transkacija starija od 4 godine	224,24%
k.č.br. 2805/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište,Ulica Ottavija Zakinje, Umag	6.2.2018	1.407.600,00 kn	782	1.800,00 kn	239,07	NE	Transkacija starija od 4 godine	383,37%
k.č.br. 313/9 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	20.12.2018	74.060,60 kn	249	297,43 kn	40,16	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	64,40%
k.č.br. 5/91 k.o. Savudrija- građevinsko zemljište, Umag	6.2.2019	180.000,00 kn	570	315,78 kn	41,94	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	67,26%
k.č.br. 625/7 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	29.5.2019	333.829,08 kn	468	713,31 kn	96,15	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	154,19%
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	27.9.2019	296.205,87 kn	723	409,69 kn	55,32	DA	Usporedivo zemljište	88,71%
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	14.11.2019	158.000,00 kn	452	349,55 kn	46,43	DA	Usporedivo zemljište	74,45%
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	26.2.2020	375.000,00 kn	574	653,31 kn	86,77	DA	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	139,14%
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	11.8.2020	298.289,72 kn	870	342,86 kn	45,54	DA	Usporedivo zemljište	73,02%
k.č.br. 554/27 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	29.9.2020	565.426,98 kn	729	775,62 kn	102,79	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	164,83%
k.č.br. 239/82 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Donji Picudo, Umag	19.10.2020	100.000,00 kn	566	176,67 kn	23,46	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	37,63%

k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	26.10.2020	123.497,12 kn	296	417,22 kn	55,41	DA	Usporedivo zemljište	88,86%
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	11.6.2021	202.418,21 kn	451	448,82 kn	59,61	DA	Usporedivo zemljište	95,59%
k.č.br. 5186/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Špinel, Umag	17.11.2021	301.281,70 kn	436	691,01 kn	91,99	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	147,51%
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	25.11.2021	343.578,00 kn	646	531,85 kn	70,85	DA	Usporedivo zemljište	113,61%
k.č.br. 4316/8 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	30.12.2021	451.597,44 kn	609	741,53 kn	98,76	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	158,37%
k.č.br. 61 k.o. Savudrija- građevinsko zemljište, Umag	4.1.2022	751.805,00 kn	802	937,41 kn	124,69	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	199,95%
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	28.1.2022	451.583,70 kn	760	594,18 kn	78,95	DA	Usporedivo zemljište	126,60%
Prosječna cijena				468,44 kn	62,36 kn	DA		

Međuvremensko izjednačenje

Bazni indeks

Izvor :DZS

Naziv	Datum transakcije	Datum procjene	Cijena EUR/m2	Indeks na datum transakcije	Indeks na datum procjene	Korektivni faktor	Izjednačena cijena
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	27.9.2019	20.5.2022	55,32	118,05	142,51	1,21	66,78
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	14.11.2019	20.5.2022	46,43	120,35	142,51	1,18	54,97
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	26.2.2020	20.5.2022	86,77	125,39	142,51	1,14	98,62
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	11.8.2020	20.5.2022	45,54	126,91	142,51	1,12	51,14
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	26.10.2020	20.5.2022	55,41	127,61	142,51	1,12	61,88
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	11.6.2021	20.5.2022	59,61	134,34	142,51	1,06	63,24
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	25.11.2021	20.5.2022	70,85	142,51	142,51	1,00	70,85
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	28.1.2022	20.5.2022	78,95	142,51	142,51	1,00	78,95

Interkvalitativno izjednačenje

Naziv	Lokacija	Kategorija	Koeficijent građevinskog korištenja zemljišta	Koeficijent za preračunavanje KP=0,6xSQRki+0,2 xki+0,2	KP=KP(zgr 4/1))/KP(i)	Izjednačena cijena
-------	----------	------------	---	--	--------------------------	--------------------

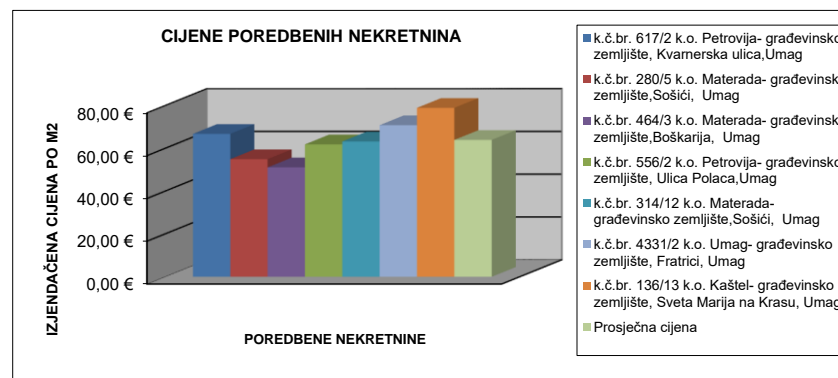
Naziv	Kvaliteta	1	1,00	1,00	1	
Građevinsko zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	66,78 €
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	54,97 €
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	98,62 €
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	dobra	1	1,00	1,00	1	51,14 €
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	61,88 €
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	63,24 €
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	70,85 €
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	78,95 €

Analiza odstupanja - statistička obrada

Naziv	Cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	66,78 €	2,81 €	4,39%
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	54,97 €	-9,00 €	-14,07%
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	98,62 €	34,64 €	54,15% Odstupanje u cijeni veće od 30%
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	51,14 €	-12,84 €	-20,07%
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	61,88 €	-2,09 €	-3,27%
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	63,24 €	-0,74 €	-1,15%
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	70,85 €	6,88 €	10,75%
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	78,95 €	14,98 €	23,41%

Tržišna vrijednost

Prosječna cijena	63,97 €
Standardna devijacija	3,55 €
Dvostruka stand. devijacija	7,11 €
Površina predmetne nekretnine	317
Vrijednost prije korekcije	20.279,47 €
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22	20.279,47 €
Tržišna vrijednost po m2	63,97 €



Građevinsko zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/2 k.o. Savudrija,vodovodno okno

Vrsta nekretnine

Građevinsko zemljište

Površina (m2):

25 m2

Poredbene nekretnine**Izvor: Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenju gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina****Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta ID Izvatka:32454**

Naziv	Datum transakcije	Cijena (kn)	Površina m2	Cijena kn/m2	Cijena EUR/m2	Prihvaćeno	Objašnjenje	Udio u prosječnoj cijeni
k.č.br. 3233/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Umag	4.1.2022	543.830,47 kn	848	641,31 kn	85,30	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	136,79%
k.č.br. 490/1 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	31.3.2017	252.905,26 kn	710	356,20 kn	47,31	NE	Transkacija starija od 4 godine	75,86%
k.č.br. 1572 k.o. Umag- građevinsko zemljište,Voćarska ulica, Umag	24.11.2017	582.234,19 kn	553	1.052,86 kn	139,84	NE	Transkacija starija od 4 godine	224,24%
k.č.br. 2805/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište,Ulica Ottavija Zakinje, Umag	6.2.2018	1.407.600,00 kn	782	1.800,00 kn	239,07	NE	Transkacija starija od 4 godine	383,37%
k.č.br. 313/9 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	20.12.2018	74.060,60 kn	249	297,43 kn	40,16	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	64,40%
k.č.br. 5/91 k.o. Savudrija- građevinsko zemljište, Umag	6.2.2019	180.000,00 kn	570	315,78 kn	41,94	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	67,26%
k.č.br. 625/7 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	29.5.2019	333.829,08 kn	468	713,31 kn	96,15	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	154,19%
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	27.9.2019	296.205,87 kn	723	409,69 kn	55,32	DA	Usporedivo zemljište	88,71%
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	14.11.2019	158.000,00 kn	452	349,55 kn	46,43	DA	Usporedivo zemljište	74,45%
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	26.2.2020	375.000,00 kn	574	653,31 kn	86,77	DA	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	139,14%
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	11.8.2020	298.289,72 kn	870	342,86 kn	45,54	DA	Usporedivo zemljište	73,02%
k.č.br. 554/27 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	29.9.2020	565.426,98 kn	729	775,62 kn	102,79	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	164,83%
k.č.br. 239/82 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Donji Picudo, Umag	19.10.2020	100.000,00 kn	566	176,67 kn	23,46	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	37,63%

k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	26.10.2020	123.497,12 kn	296	417,22 kn	55,41	DA	Usporedivo zemljište	88,86%
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	11.6.2021	202.418,21 kn	451	448,82 kn	59,61	DA	Usporedivo zemljište	95,59%
k.č.br. 5186/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Špinel, Umag	17.11.2021	301.281,70 kn	436	691,01 kn	91,99	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	147,51%
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	25.11.2021	343.578,00 kn	646	531,85 kn	70,85	DA	Usporedivo zemljište	113,61%
k.č.br. 4316/8 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	30.12.2021	451.597,44 kn	609	741,53 kn	98,76	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	158,37%
k.č.br. 61 k.o. Savudrija- građevinsko zemljište, Umag	4.1.2022	751.805,00 kn	802	937,41 kn	124,69	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	199,95%
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	28.1.2022	451.583,70 kn	760	594,18 kn	78,95	DA	Usporedivo zemljište	126,60%
Prosječna cijena				468,44 kn	62,36 kn	DA		

Međuvremensko izjednačenje

Bazni indeks

Izvor :DZS

Naziv	Datum transakcije	Datum procjene	Cijena EUR/m2	Indeks na datum transakcije	Indeks na datum procjene	Korektivni faktor	Izjednačena cijena
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	27.9.2019	20.5.2022	55,32	118,05	142,51	1,21	66,78
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	14.11.2019	20.5.2022	46,43	120,35	142,51	1,18	54,97
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	26.2.2020	20.5.2022	86,77	125,39	142,51	1,14	98,62
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	11.8.2020	20.5.2022	45,54	126,91	142,51	1,12	51,14
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	26.10.2020	20.5.2022	55,41	127,61	142,51	1,12	61,88
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	11.6.2021	20.5.2022	59,61	134,34	142,51	1,06	63,24
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	25.11.2021	20.5.2022	70,85	142,51	142,51	1,00	70,85
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	28.1.2022	20.5.2022	78,95	142,51	142,51	1,00	78,95

Interkvalitativno izjednačenje

Naziv	Lokacija	Kategorija	Koeficijent građevinskog korištenja zemljišta	Koeficijent za preračunavanje KP=0,6xSQRki+0,2 xki+0,2	KP=KP(zgr 4/2))/KP(i)	Izjednačena cijena
Građevinsko zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/2 k.o. Savudrija, vodovodno okno	vrlo dobra		1	1,00	1,00	1

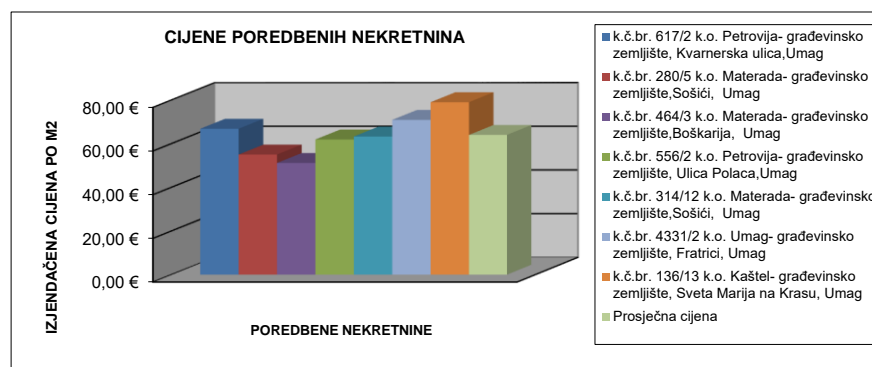
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	66,78 €
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	54,97 €
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	98,62 €
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	dobra	1	1,00	1,00	1	51,14 €
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	61,88 €
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	63,24 €
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricci, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	70,85 €
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	78,95 €

Analiza odstupanja - statistička obrada

Naziv	Cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	66,78 €	2,81 €	4,39%
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	54,97 €	-9,00 €	-14,07%
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	98,62 €	34,64 €	54,15% Odstupanje u cijeni veće od 30%
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	51,14 €	-12,84 €	-20,07%
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	61,88 €	-2,09 €	-3,27%
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	63,24 €	-0,74 €	-1,15%
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricci, Umag	70,85 €	6,88 €	10,75%
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	78,95 €	14,98 €	23,41%

Tržišna vrijednost

Prosječna cijena	63,97 €
Standardna devijacija	3,55 €
Dvostruka stand. devijacija	7,11 €
Površina predmetne nekretnine	25
Vrijednost prije korekcije	1.599,33 €
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/2 k.o. Savudrija, vodovodno okn	1.599,33 €
Tržišna vrijednost po m2	63,97 €



Građevinsko zemljište - parkiralište k.č.br. zgr 37/8 k.o. Savudrija,Vrsta nekretnine
Površina (m2):Građevinsko zemljište
435 m2**Poredbene nekretnine****Izvor: Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenju gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta ID Izvatka:32454**

Naziv	Datum transakcije	Cijena (kn)	Površina m2	Cijena kn/m2	Cijena EUR/m2	Prihvaćeno	Objašnjenje	Udio u prosječnoj cijeni
k.č.br. 3233/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Umag	4.1.2022	543.830,47 kn	848	641,31 kn	85,30	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	136,79%
k.č.br. 490/1 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	31.3.2017	252.905,26 kn	710	356,20 kn	47,31	NE	Transkacija starija od 4 godine	75,86%
k.č.br. 1572 k.o. Umag- građevinsko zemljište,Voćarska ulica, Umag	24.11.2017	582.234,19 kn	553	1.052,86 kn	139,84	NE	Transkacija starija od 4 godine	224,24%
k.č.br. 2805/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište,Ulica Ottavija Zakinje, Umag	6.2.2018	1.407.600,00 kn	782	1.800,00 kn	239,07	NE	Transkacija starija od 4 godine	383,37%
k.č.br. 313/9 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	20.12.2018	74.060,60 kn	249	297,43 kn	40,16	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	64,40%
k.č.br. 5/91 k.o. Savudrija- građevinsko zemljište, Umag	6.2.2019	180.000,00 kn	570	315,78 kn	41,94	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	67,26%
k.č.br. 625/7 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	29.5.2019	333.829,08 kn	468	713,31 kn	96,15	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	154,19%
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	27.9.2019	296.205,87 kn	723	409,69 kn	55,32	DA	Usporedivo zemljište	88,71%
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	14.11.2019	158.000,00 kn	452	349,55 kn	46,43	DA	Usporedivo zemljište	74,45%
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	26.2.2020	375.000,00 kn	574	653,31 kn	86,77	DA	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	139,14%
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	11.8.2020	298.289,72 kn	870	342,86 kn	45,54	DA	Usporedivo zemljište	73,02%
k.č.br. 554/27 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	29.9.2020	565.426,98 kn	729	775,62 kn	102,79	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	164,83%
k.č.br. 239/82 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Donji Picudo, Umag	19.10.2020	100.000,00 kn	566	176,67 kn	23,46	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	37,63%

k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	26.10.2020	123.497,12 kn	296	417,22 kn	55,41	DA	Usporedivo zemljište	88,86%
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	11.6.2021	202.418,21 kn	451	448,82 kn	59,61	DA	Usporedivo zemljište	95,59%
k.č.br. 5186/1 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Špinel, Umag	17.11.2021	301.281,70 kn	436	691,01 kn	91,99	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	147,51%
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	25.11.2021	343.578,00 kn	646	531,85 kn	70,85	DA	Usporedivo zemljište	113,61%
k.č.br. 4316/8 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	30.12.2021	451.597,44 kn	609	741,53 kn	98,76	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	158,37%
k.č.br. 61 k.o. Savudrija- građevinsko zemljište, Umag	4.1.2022	751.805,00 kn	802	937,41 kn	124,69	NE	Preveliko odstupanje u cijeni >30%	199,95%
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	28.1.2022	451.583,70 kn	760	594,18 kn	78,95	DA	Usporedivo zemljište	126,60%
Prosječna cijena				468,44 kn	62,36 kn	DA		

Međuvremensko izjednačenje

Bazni indeks

Izvor :DZS

Naziv	Datum transakcije	Datum procjene	Cijena EUR/m2	Indeks na datum transakcije	Indeks na datum procjene	Korektivni faktor	Izjednačena cijena
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	27.9.2019	20.5.2022	55,32	118,05	142,51	1,21	66,78
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	14.11.2019	20.5.2022	46,43	120,35	142,51	1,18	54,97
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	26.2.2020	20.5.2022	86,77	125,39	142,51	1,14	98,62
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	11.8.2020	20.5.2022	45,54	126,91	142,51	1,12	51,14
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	26.10.2020	20.5.2022	55,41	127,61	142,51	1,12	61,88
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	11.6.2021	20.5.2022	59,61	134,34	142,51	1,06	63,24
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	25.11.2021	20.5.2022	70,85	142,51	142,51	1,00	70,85
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	28.1.2022	20.5.2022	78,95	142,51	142,51	1,00	78,95

Interkvalitativno izjednačenje

Naziv	Lokacija	Kategorija	Koeficijent građevinskog korištenja zemljišta	Koeficijent za preračunavanje KP=0,6xSQRki+0,2 xki+0,2	KP=KP(zgr 37/8))/KP(i)	Izjednačena cijena

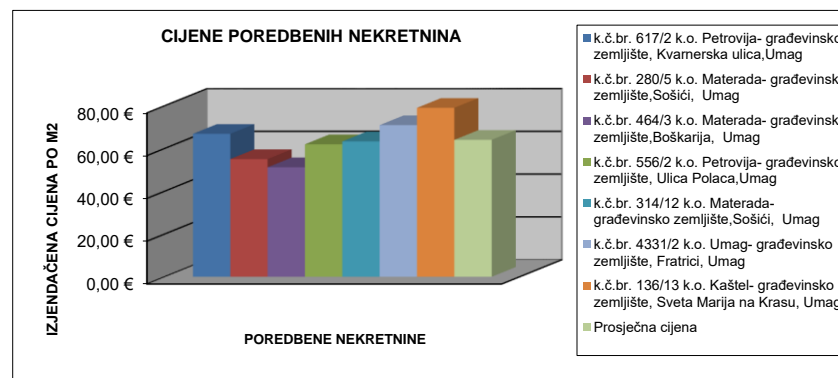
Naziv	Kvaliteta	Klasa	1	2	3	4	5
Građevinsko zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 37/8 k.o. Savudrija, Volparija 21	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1		
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	66,78 €	
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	54,97 €	
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	98,62 €	
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	dobra	1	1,00	1,00	1	51,14 €	
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	61,88 €	
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	63,24 €	
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	70,85 €	
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	vrlo dobra	1	1,00	1,00	1	78,95 €	

Analiza odstupanja - statistička obrada

Naziv	Cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje
k.č.br. 617/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Kvarnerska ulica,Umag	66,78 €	2,81 €	4,39%
k.č.br. 280/5 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	54,97 €	-9,00 €	-14,07%
k.č.br. 617/3 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Primorska ulica,Umag	98,62 €	34,64 €	54,15% Odstupanje u cijeni veće od 30%
k.č.br. 464/3 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Boškarija, Umag	51,14 €	-12,84 €	-20,07%
k.č.br. 556/2 k.o. Petrovija- građevinsko zemljište, Ulica Polaca,Umag	61,88 €	-2,09 €	-3,27%
k.č.br. 314/12 k.o. Materada- građevinsko zemljište,Sošići, Umag	63,24 €	-0,74 €	-1,15%
k.č.br. 4331/2 k.o. Umag- građevinsko zemljište, Fratricri, Umag	70,85 €	6,88 €	10,75%
k.č.br. 136/13 k.o. Kaštel- građevinsko zemljište, Sveta Marija na Krasu, Umag	78,95 €	14,98 €	23,41%

Tržišna vrijednost

Prosječna cijena	63,97 €
Standardna devijacija	3,55 €
Dvostruka stand. devijacija	7,11 €
Površina predmetne nekretnine	435
Vrijednost prije korekcije	27.828,30 €
Tržišna cijena Građevinskog zemljište- parkiralište k.č.br. zgr 37/8 k.o. Savudrija,	27.828,30 €
Tržišna vrijednost po m2	63,97 €



Odmaralište izgrađeno na k.č.br. zgr. 3/4 k.o. Savudrija, Volparija21

Vrsta građevine	Stambeno- poslovna zgrada	
Površina		437,93
Zemljište	k.č.br.zgr. 3/4 k.o. Savudrija	
Godina izgradnje/ rekonstrukcija		1890/1958
Održivi vijek korištenja	120 Održivi vijek korištenja umanjen za 10% (120god.-10%)(Prilog 9, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekrtetnina NN 105/2015)	
Relativna starost		50,83%
FK MATRICA - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekrtetnina NN 105/2015)		
FK: A-lokacija/tržište		1 izvrsna lokacija
FK: B- Zgrada općenito		4 dovoljna infrastruktura , umjereno oblikovanje i umjerena prostorna organizacija
FK: C- Stanje zgrade		5 znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno
OOVK (%)		20,00% ostatak održivog vijeka (odabran FK 5)
OOVK		24 godine

Troškovna metoda**Dijelovi**

Naziv	BRP	h	BVO	NGP k	NGP	NKP k	NKP	NPP k	NPP
Stambeno- poslovna zgrada		569,30	3,85	2.191,81	0,77	437,93	1,00	437,93	1,00 437,93

Troškovi građenja bruto površine za Hotele srednjeg standarda iz Pokazatelja troškova građenja - 2017 Hrvatske komore arhitekata (840 Eura+PDV- prema stvarno izvršenim radovima)

Grupa troškova	Trošak	Razina troška	Dio	Vrsta unosa	Jedinica	Jedinični iznos	Ukupno	Ukupno (%)
Konstrukcija	materijal i izvođenje	odmaralište		BRP	569,30	295,00 €	167.944 €	35,34%
Završni radovi	materijal i izvođenje	odmaralište		BRP	569,30	350,00 €	199.255 €	41,93%
Instalacije	materijal i izvođenje	odmaralište		BRP	569,30	115,00 €	65.470 €	13,78%
Komunalni doprinos	doprinos	odmaralište		BVO	2.191,81	18,67 €	40.921 €	8,61%
Vodni doprinos	doprinos	odmaralište		BVO	2.191,81	0,75 €	1.644 €	0,35%
Priključci na komunalnu infrastrukturu		odmaralište					0 €	0,00%
							475.233 €	

Umanjenje vrijednosti

Vrijednost nove građevine	475.233 €
Umanjenje zbog starosti(%)	80,00%
Umanjenje zbog starosti	380.186 €
Sadašnja vrijednost	95.047 €
Umanjenje zbog nedostataka i šteta	0
Ostala umanjenja	0
Ulaganja trećih osoba	0

Tržišna vrijednost

Troškovna vrijednost građevine	95.047 €
Ukupna troškovna vrijednost	95.047 €
Koeficijent prilagodbe tržištu	1,40
Tržišna vrijednost Odmarališta izgrađenog na k.č.br. zgr. 3/4 k.o. Savudrija, Volparija21	133.065 €
Tržišna vrijednost po m2	303,85 €

povećanje cijena građevina za 40% prema DZS u odnosu na referentne cijene iz Pokazatelja troškova građenja iz 2017. Hrvatske komore arhitekata

Odmaralište izgrađeno na k.č.br. zgr. 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22

Vrsta građevine	Stambeno- poslovna zgrada	
Površina		432,96
Zemljište	k.č.br.zgr. 3/4 k.o. Savudrija	
Godina izgradnje/ rekonstrukcija		nepoznato/1958
Održivi vijek korištenja		120 Održivi vijek korištenja umanjen za 10% (120god.-10%)(Prilog 9, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekrtetnina NN 105/2015)
Relativna starost		50,83%
FK MATRICA - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekrtetnina NN 105/2015)		
FK: A-lokacija/tržište		1 izvrsna lokacija
FK: B- Zgrada općenito		4 dovoljna infrastruktura , umjereno oblikovanje i umjerena prostorna organizacija
FK: C- Stanje zgrade		5 znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno
OOVK (%)		20,00% ostatak održivog vijeka (odabran FK 5)
OOVK		24 godine

Troškovna metoda**Dijelovi**

Naziv	BRP	h	BVO	NGP k	NGP	NKP k	NKP	NPP k	NPP
Stambeno- poslovna zgrada		541,20	3,50	1.894,20	0,80	432,96	1,00	432,96	1,00 432,96

Troškovi građenja bruto površine za Hotele srednjeg standarda iz Pokazatelja troškova građenja - 2017 Hrvatske komore arhitekata (840 Eura+PDV- prema stvarno izvršenim radovima)

Grupa troškova	Trošak	Razina troška	Dio	Vrsta unosa	Jedinica	Jedinični iznos	Ukupno	Ukupno (%)
Konstrukcija	materijal i izvođenje	odmaralište		BRP	541,20	350,00 €	189.420 €	39,64%
Završni radovi	materijal i izvođenje	odmaralište		BRP	541,20	350,00 €	189.420 €	39,64%
Instalacije	materijal i izvođenje	odmaralište		BRP	541,20	115,00 €	62.238 €	13,02%
Komunalni doprinos	doprinos	odmaralište		BVO	1.894,20	18,67 €	35.365 €	7,40%
Vodni doprinos	doprinos	odmaralište		BVO	1.894,20	0,75 €	1.421 €	0,30%
Priključci na komunalnu infrastrukturu		odmaralište					0 €	0,00%
							477.863 €	

Umanjenje vrijednosti

Vrijednost nove građevine	477.863 €
Umanjenje zbog starosti(%)	80,00%
Umanjenje zbog starosti	382.291 €
Sadašnja vrijednost	95.573 €
Umanjenje zbog nedostataka i šteta	0
Ostala umanjenja	0
Ulaganja trećih osoba	0

Tržišna vrijednost

Troškovna vrijednost građevine	95.573 €
Vrijednost zemljišta	
Ukupna troškovna vrijednost	95.573 €

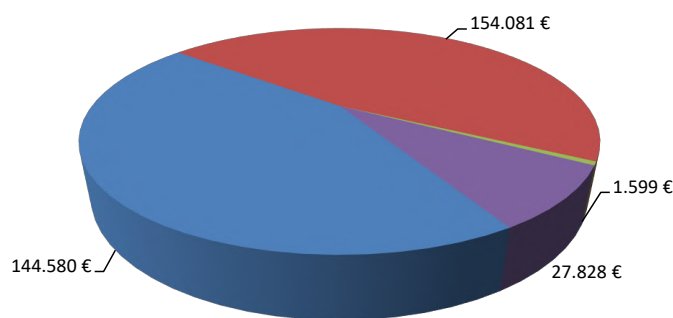
povećanje cijena građevina za 40% prema DZS u odnosu na referentne cijene iz Pokazatelja troškova građenja iz 2017. Hrvatske komore arhitekata

Koeficijent prilagodbe tržištu	1,40
Tržišna vrijednost Odmarališta izgrađenog na k.č.br. zgr. 4/1 k.o. Savudrija, Volparija21	133.802 €
Tržišna vrijednost po m2	309,04 €

Integracija

Naziv	Tržišna vrijednost	Tržišna vrijednost po m2
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 3/4 k.o. Savudrija, Volparija 21	11.515 €	63,97 €
Odmaralište izgrađeno na k.č.br. zgr. 3/4 k.o. Savudrija, Volparija21	<u>133.065 €</u>	303,85 €
UKUPNO : zgrada odmarališta i zemljište k.č.br 3/4 k.o. Savudrija	144.580 €	
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22	20.279 €	63,97 €
Odmaralište izgrađeno na k.č.br. zgr. 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22	<u>133.802 €</u>	309,04 €
UKUPNO : zgrada odmarališta i zemljište k.č.br 4/1 k.o. Savudrija	154.081 €	
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/2 k.o. Savudrija, vodovodno okn	1.599 €	63,97 €
Tržišna cijena Građevinskog zemljište- parkiralište k.č.br. zgr 37/8 k.o. Savudrija,	27.828 €	63,97 €
UKUPNO Tržišna vrijednost	328.088 €	
Tržišna vrijednost		

Udjeli vrijednosti zemljišta i zgrada u tržišnoj vrijednosti nekretnine



- UKUPNO : zgrada odmarališta i zemljište k.č.br 3/4 k.o. Savudrija
- UKUPNO : zgrada odmarališta i zemljište k.č.br 4/1 k.o. Savudrija
- Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/2 k.o. Savudrija, vodovodno okn
- Tržišna cijena Građevinskog zemljište- parkiralište k.č.br. zgr 37/8 k.o. Savudrija,



Integracija

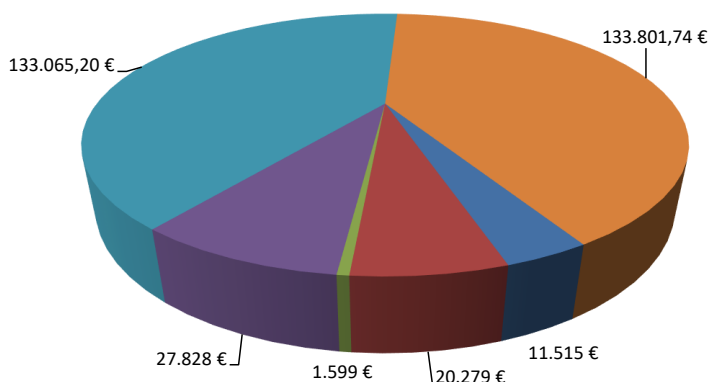
Zemljišta

Naziv	Tržišna vrijednost	Tržišna vrijednost po m2
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 3/4 k.o. Savudrija, Volparija 21	11.515 €	63,97 €
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22	20.279 €	63,97 €
Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/2 k.o. Savudrija, vodovodno okn	1.599 €	63,97 €
Tržišna cijena Građevinskog zemljište- parkiralište k.č.br. zgr 37/8 k.o. Savudrija,	27.828 €	63,97 €

Troškovna metoda

Zgrade	Tržišna vrijednost	Tržišna vrijednost po m2
Odmaralište izgrađeno na k.č.br. zgr. 3/4 k.o. Savudrija, Volparija21	133.065,20 €	303,85 €
Odmaralište izgrađeno na k.č.br. zgr. 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22	133.801,74 €	309,04 €
Tržišna vrijednost	328.088 €	

Udjeli vrijednosti zemljišta i zgrada u tržišnoj vrijednosti nekretnine



- Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 3/4 k.o. Savudrija, Volparija 21
- Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22
- Tržišna cijena Građevinskog zemljište zgradna parcela k.č.br. zgr 4/2 k.o. Savudrija, vodovodno okn
- Tržišna cijena Građevinskog zemljište- parkiralište k.č.br. zgr 37/8 k.o. Savudrija,
- Odmaralište izgrađeno na k.č.br. zgr. 3/4 k.o. Savudrija, Volparija21
- Odmaralište izgrađeno na k.č.br. zgr. 4/1 k.o. Savudrija, Volparija 22



Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Grupa troškova 2. razina	%	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti			
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																												
310	Građevna jama		1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6		
320	Temeljenje		11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7		
330	Vanjski zidovi		33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4		
340	Unutarnji zidovi		18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6		
350	Stropovi		16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3		
360	Krovovi		12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,8	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6		
370	Građevinske ugradnje		0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-		
390	Ostale građevinske konstrukcije		4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0		
	Ukupno		100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2		
400 Instalacije																												
410	Odvodnja, vodovod, plin		15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2		
420	Grinjanje		24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2		
430	Instalacije za obradu zraka		8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2		
440	Jaka struja		31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3		
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1		
460	Transportni uređaji		3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8		
470	Posebna postrojenja za korištenje		1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8		
480	Automatika zgrade		2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2		
490	Ostale instalacije		0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-		
	Ukupno		100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8		
Hrvatska																												
Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a)			kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	
od			4500	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527	5350	713	2800	373		
srednji			5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453		
do			8100	1060	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	3450	460	3800	507	4650	620	5.300	707	8650	1153	3750	500		

7,5 16=7,50 kn, I kvartal 2016

faktor 0,60

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zlatko Hanzek



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

8. REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Nakon provedenog
izračuna
vrijednosti
nekretnina u
vlasništvu

GRAD VINKOVCI, OIB 67648791479, VINKOVCI, Ulica Bana Jelačića 1
GRAD OTOK, OIB 70233583656, OTOK, V. Nazora 1/1
OPĆINA ANDRIJAŠEVCI, OIB 47372067408, ANDRIJAŠEVCI, Vinkovačka 6
OPĆINA IVANKOVO, OIB 20225440050, IVANKOVO, Bošnjaci 6
OPĆINA JARMINA, OIB 14503583078, JARMINA, V. Nazora 2
OPĆINA NIJEMCI, OIB 09985036533, NIJEMCI, Trg kralja Tomislava 6
OPĆINA NUŠTAR, OIB 42177882311, NUŠTAR, Križni put 36
OPĆINA STARI JANKOVCI, OIB 18192238850, STARI JANKOVCI, Ulica
Dr. F. Tuđmana 1
OPĆINA STARI MIKANOVC I, OIB 27898322224, STARI MIKANOVC I,
Školska 1
OPĆINA TORDINCI, OIB 54944238149, TORDINCI, Trg hrvatskih žrtava 9
OPĆINA TOVARNIK, OIB 38906942564, TOVARNIK, A. G. Matoša 2

Na temelju ove procjene utvrđujem da je tržišna vrijednost nekretnina na dan 20.05.2022. godine za

Broj katastarske čestice	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost po m ² (€)	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo na (kn)
k.č.br. zgr 3/4 - zemljište	11.515 €	63,97 €		
k.č.br. zgr 3/4 - zgrada(odmaralište)	133.065 €	303,85 €		
Ukupno nekretnine na k.č.br.zgr 3/4	144.580 €		1.088.569,28 kn	1.090.000,00 kn
k.č.br. zgr 4/1 - zemljište	20.279 €	63,97 €		
k.č.br. zgr 4/1 - zgrada(odmaralište)	133.802 €	309,04 €		
Ukupno nekretnine na k.č.br.zgr 4/1	154.081 €		1.160.104,05 kn	1.160.000,00 kn
k.č.br. zgr 4/2 - zemljište	1.599 €	63,97 €	12.039,16 kn	12.000,00 kn
k.č.br. zgr 37/8 - parkiralište	27.828 €	63,97 €	209.522,10 kn	210.000,00 kn



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com

NAPOMENA :

(1 EUR = 7,529183 na dan 20.05.2022.)

- proračun je izrađen u Eurima, vrijednosti dane prema srednjem tečaju HNB na dan izrade procjene.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu.

U Vinkovcima, 20.05.2022.

Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh.

*Stalni sudski vještak iz područja
građevinarstva i arhitekture
i procjenu nekretnina*





GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: georh@outlook.com

PRILOG: MIŠLJENJE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA



GEOARH d.o.o. Vinkovci

za građevinsko i arhitektonsko projektiranje i usluge

Hrvatskih žrtava 19
32 100 Vinkovci

TEL/FAX: +385 (32) 33 26 78
e-mail: geoarh@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/22-01/108
URBROJ: 2163-18-10/2-22-04
Pula, 23. lipnja 2022. godine

VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
2196-4 GRAD VINKOVCI

Primljeno:	22-07-2022		
Klasif. ozn.	940-01/22-01/44		
Urudž. br.			
Org. jcd.	5	Pril.	Vrijed.

GRAD VINKOVCI

Upravni odjel za investicije,
fondove Europske unije i imovinu

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina - k.č. 3/4 ZGR., k.č. 4/1 ZGR., k.č. 4/2 ZGR. i k.č. 37/8, sve k.o. Savudrija
- dostavlja se

Poštovani,
temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina - k.č. 3/4 ZGR., k.č. 4/1 ZGR., k.č. 4/2 ZGR. i k.č. 37/8, sve k.o. Savudrija, i to elaborat broj: EPN-16-05-2022 izrađen u Vinkovcima, dana 20. svibnja 2022. godine od strane tvrtke „GEOARH d.o.o.“ Vinkovci, stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i arhitekturu i procjenu nekretnina, Vlasta Ivšić, dipl.ing.arh., dostavljamo Vam mišljenje.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 20. lipnja 2022. godine o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjemenog elaborata utvrdilo da isti nije u cijelosti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15). Naime naslovna stranica ne sadrži svrhu, sukladno čl. 68. st. 1. točka 1. Pravilnika, nedostaje prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, sukladno čl. 68. st. 1. točka 7. Pravilnika, nije priložen pisani zadatak naručitelja, sukladno čl. 67. st. 1. i st. 2., odnosno čl. 68. st. 1., točka 4. Pravilnika, potrebno je upotpuniti i NN za Zakon o Gradnji, Zakon o prostornom uređenju i za Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te nije priloženo rješenje o imenovanju tvrtke.

Elaborat je također uvjetno prihvatljiv u odnosu na priložene podatke iz prostorno-planske dokumentacije. U poglavlju 5.2. izvadak iz grafičkog dijela PPUG-a Umag ne odnosi se na posljednje ID PPUG-a, potrebno ga je zamijeniti izvatom iz važećeg PPUG-a.

Utvrđena cijena je niža u odnosu na promet kuća i zemljišta s približno istog područja u približno isto vrijeme u k.o. Savudrija.

Povjerenstvo je mišljenja da je predmetni procjembeni elaborat potrebno ispraviti, odnosno upotpuniti kako je navedeno te isti nakon dopune dostaviti Povjerenstvu na ponovno razmatranje.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva
Vedrana Hrvatin ing.građ.



Vedrana
Hrvatin

Digitalno potpisao:
Vedrana Hrvatin
Datum: 2022-07-19
12:12:41 +0200



