

PROCJEMBENI ELABORAT**STAN**

Stan na II. katu i spremište u prizemlju stambene zgrade,
Žrtava fašizma 26, 52 470 Umag
upisani u
Izvatku iz zemljišne knjige
zk ul 1168/4. suvl. dio (E-4), k.o. Umag
zk ul 1168/2. suvl. dio (E-2), k.o. Umag



Adresa nekretnine: Žrtava fašizma 26, 52 470 Umag
Naručitelj procjene: **Stečajna masa iza MOTO d.o.o. u stečaju**
Broj elaborata: 2023-182-EP
Svrha: **Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**307.000,00 €**

Elaborat izradio:
AESTIMATIO d.o.o.,
Čikovići 105, Kastav, HR

Procjenitelj:
Vanja Gavranović Tipura, i.g.
stalni sudski vještak u graditeljstvu
i procjeni nekretnina

AESTIMATIO d.o.o.
[Signature]



KASTAV, 16.09.2023.

SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza MOTO d.o.o. u stečaju
Adresa nekretnine	ŽRTAVA FAŠIZMA 26, 52 470 UMAG
Tip nekretnine	STAN NA II. KATU I SPREMIŠTE U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE
K.O.	UMAG
zkul	1168
Suvl.dio	4. (E-4) 2. (E-2)
zemljišno knjižna čestica	2700
Neto korisna površina (m ²)	158,39
Tržišna vrijednost nekretnine(€)	307.000.00
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javnoj površini	DA
ENERGETSKI CERTIFIKAT	NIJE DOSTAVLJEN
Procjenitelj:	Vanja Gavranović Tipura, ing.građ.

SADRŽAJ:

Rješenje Županijskog suda u Rijeci o imenovanju vještakom

1. UVOD

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

2.IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE

2.2. IDENTIFIKACIJA

2.2.1. Zemljišne knjige

2.2.2. Katastar

2.3. GRAĐEVINA

2.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

2.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

2.3.3. Buka i zagađenje

2.3.4. Izračun površina i volumena objekta

2.3.5. Tehnički opis objekta i ostala obilježja nekretnine

2.4. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA**

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-533/2022-6

Rijeka, 11. prosinca 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci dr. sc. Vlado Skorup, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ 28/2013., 33/2015., 82/2015., 82/2016., 67/2018., 126/2019., 130/2020., 21/2022., 60/2022.) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/2014., 123/2015., 29/2016., 61/2019.) donosi

RJEŠENJE

VANJA GAVRANOVIĆ TIPURA, ing.građ. iz Kastva, Čikovići 105, OIB: 56615982770, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

1. Županijskom sudu u Rijeci obratila se Vanja Gavranović Tipura radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

2. Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je ista imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnj broj: 4 Su-550/2018 od 10. prosinca 2018., da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, potvrdu poslodavca o radnom odnosu te dokaz da nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da ista ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

3. Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Predsjednik suda:
dr. sc. Vlado Skorup

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Vanji Gavranović Tipura iz Kastva, Čikovići 105 (e-mail: aestimatio1@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

1. UVOD

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je stan na II. katu i spremište u prizemlju stambene zgrade **Žrtava fašizma 26, 52 470 Umag**.

1.1. ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

DAN VREDNOVANJA: 11.09.2023.

DAN KAKVOĆE: 11.09.2023.

Dana 11.09.2023. izvršen je očevid na licu mjesta i to pregled zgrade i stana izvana i iznutra, izmjera, fotografiranje i uvid u dostavljenu dokumentaciju (**Izvadak iz zemljišne knjige, izvadak iz katastarskog plana, Prijepis posjedovnog lista, Rješenje o oizvedenom stanju**).

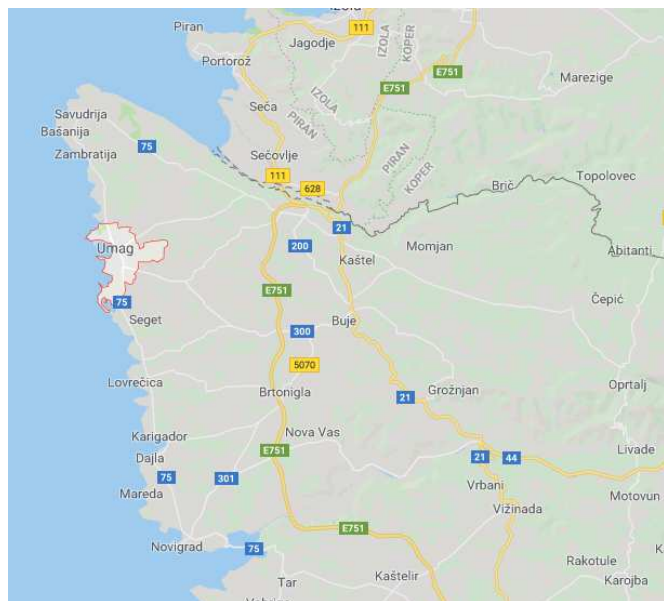
Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Umag (tal. *Umago*) grad je u Hrvatskoj, u Istarskoj županiji. Umag se sastoji od 23 naselja. Umag je grad na zapadnoj istarskoj obali, na samo 10 km od slovenske granice i uz Savudriju najzapadnije je mjesto u RH. Grad Umag je po Popisu stanovništva 2011. godine na površini od 87 km² imao 13.467 stanovnika, što predstavlja 6,47% od ukupnog broja stanovnika Istarske županije, odnosno 0,31% od ukupnog broja stanovnika Hrvatske. Gustoća naseljenosti u Umagu je 155 stanovnika/km.

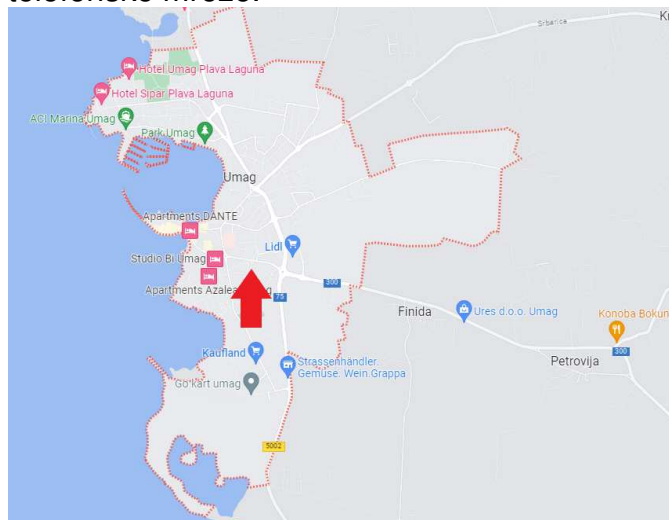


www.google karte .hr

POLOŽAJ U GRADU

Predmetna nekretnina se nalazi u Umagu u Ulici žrtava fašizma na kućnom broju 26. U okolini se nalaze svi bitni sadržaji (škola, vrtić, tržnica, trgovine i sl.). Pristup objektu moguć je direktno sa mjesne prometnice.

Lokacija je komunalno opremljena instalacijama vodovoda, kanalizacije, električne i telefonske mreže.



www.googlekarte .hr

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag



www.googlekarte.hr

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

PRISTUPNI PUT



www.geoportal.hr

Nekretnina ima **neposredan pristup** na javnu prometnu površinu k.č.7122, k.o. Umag – upisana u zk kao nerazvrstan cesta – javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Umaga

2.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

k.o. UMAG
z.k.ul.br.: 1168
4.Suvl.dio E-4

z.k.čest.br.: 2700

opis nekretnine: stambeni prostor ukupne etažne površine 190,40m² kojeg čine sljedeće prostorije označene trokutom: 1. stepenište površina 15,00 m² 2. dnevni boravak " 46,70 m² 3. hodnik " 10,20 m² 4. kuhinja " 19,50 m² 5. WC " 8,00 m² 6. kupaoonica " 8,20 m² 7. soba " 19,00 m² 8. soba " 17,30 m² 9. soba " 12,50 m² 10. balkon " 20,00 m² 11. balkon " 14,00 m² UKUPNO 190,40 m²

vlasnik nekretnine: MOTTO D.O.O. ZA TRGOVINU , UMAG, NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26 U 1/1 DIJELA

k.o. UMAG
z.k.ul.br.: 1168
2.Suvl.dio E-2

z.k.čest.br.: 2700

opis nekretnine: spremište (ispod stepeništa) ukupne etažne površine 3,10 m²

vlasnik nekretnine: MOTTO D.O.O. ZA TRGOVINU , UMAG, NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26 U 1/1 DIJELA

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

Katastarska općina: 302023, UMAG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1168

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 4 (2800/10000)			
4.1	Zaprimljeno 05.12.2005. broj Z-5235/2005 Temeljem Ugovora o prodaji nekretnine od 2. studenog 1999. god. i Anexa ugovora o kupoprodaji nekretnine od 3.11.2005. god. uknjižuje se pravo nazadkupa, na ime: HOST RAUL, OIB: 14728343134, UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 26		
10.			
10.1	Zaprimljeno 23.07.2019.g. pod brojem Z-10744/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2700, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO PRAVNE POSLOBE, ODJEL ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA BUJE-BUIE, KLASA: UP/I-943-04/19-01/5, URBROJ: 2163-03-03-07-02/4-19-9 24.06.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 11.07.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 11.07.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 18.07.2019, ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA 14.11.2018, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - rekonstrukcija postojećih fekalnih kolektora Broštolon, Stari Grad Umag i Moela, 3. skupine na k.č. br. 2700 kuća, dvorište i (u istom prvenstvenom redu sa zabilježbom pokretanja postupka nepotpunog izvlaštenja Z-5302/2019), na ime: 6. MAJ ODVODNJA D.O.O., OIB: 56838770652, ULICA TRIBJE - VIA TRIBIE 2, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2023.

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U PAZINU

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE, k.o. UMAG

ZK UL 1168/2.suvl.dio E-2

Stanje na dan 16.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE

Stanje na dan: 17.09.2023. 20:40

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3643/2023

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1168

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	2700	KUĆA, DVORIŠTE I PAŠNJAK			1096	
		UKUPNO:			1096	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 50/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
B.1.	POSEBNI DIJELOVI ZGRADE PO ETAŽAMA	
B.1.1.	PRIZEMLJE (P)	
B:	posebni dio obojen narančastom bojom	
opis:	spremište (ispod stepeništa) ukupne etažne površine 3,10 m2 kojeg čine prostor označen peterokutom:	
1.	spremište površina 3,10 m2	
UKUPNO	" 3,10 m2	
MOTTO D.O.O. ZA TRGOVINU , UMAG, NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26		
2.4	Zaprimljeno 23.02.2023.g. pod brojem Z-3643/2023	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, 2 ST-90/2023-14 (PRIJE ST-646/2015) 23.02.2023. - zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza MOTTO d.o.o. u stečaju.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 2 (50/10000)		
4.1	Zaprimljeno 05.12.2005. broj Z-5235/2005 Temeljem Ugovora o prodaji nekretnine od 2. studenog 1999. god. i Anexa ugovora o kupoprodaji nekretnine od 3.11.2005. god. uknjižuje se pravo nazadkupa, na ime: HOST RAUL, OIB: 14728343134, UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 26		
10.			

Katastarska općina: 302023, UMAG
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1168
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	<p>Zaprimljeno 23.07.2019.g. pod brojem Z-10744/2019</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2700, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJ, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO PRAVNE POSLOBE, ODJEL ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA BUJE-BUIE, KLASA: UP/I-943-04/19-01/5, URBROJ: 2163-03-03-07-02/4-19-9 24.06.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 11.07.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 11.07.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 18.07.2019, ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA 14.11.2016, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - rekonstrukcija postojećih fekalnih kolektora Broštolon, Stari Grad Umag i Moela, 3. skupine na k.č. br. 2700 kuća, dvorište i (u istom prvenstvenom redu sa zabilježbom pokretanja postupka nepotpunog izvlaštenja Z-5302/2019), na ime:</p> <p>6. MAJ ODVODNJA D.O.O., OIB: 56838770652, ULICA TRIBJE - VIA TRIBIE 2, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2023.

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

2.2.2. Katastar


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

Stanje na dan: 17.09.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. UMAG
k.č.br.: 2700

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.09.2023. 20:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UMAG (Mbr. 302023)

Posjedovni list: 1033

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	HOST NADA, UL.NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26, UMAG	07591859173
1/2	HOST RAUL, UL.NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26, UMAG	14728343134

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
		2700	UMAG	1096	46		
			KUĆA I DVORIŠTE	1096			
Ukupna površina katastarskih čestica				1096			

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

2.3. GRAĐEVINA

2.3.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina koja je predmet procjene u naravi je stan na II. katu i spremište u prizemlju stambene zgrade koja se nalazi na području Grada Umaga na adresi Žrtava fašizma 26, izgrađena cca 1990 – ih godina prošlog stoljeća. Predmetni stan je redovno i uredno održavan. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom prometnicom. Objekti u naselju su slične katnosti, te pretežno stambene zgrade.

2.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice:

Nekretnina ima **neposredan pristup** na javnu prometnu površinu k.č.7122, k.o. Umag – upisana u zk kao nerazvrstan cesta – javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Umaga

Infrastruktura:

U naselju postoje priključci na elektro mrežu, vodovodnu mrežu, kanalizaciju i telefon.

2.3.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

2.3.4. Izračun površina i volumena objekta

prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) Prilog 1. Koeficijenti korisne vrijednosti površina

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²
II. KAT			
STAN			
stubište	15,00	1,00	15,00
dnevni boravak	6,48	0,30	1,94
	11,52	0,75	8,64
	6,48	0,90	5,83
	22,22	1,00	22,22
hodnik	10,20	1,00	10,20
kuhinja	19,50	1,00	19,50
wc	8,00	1,00	8,00
kupaonica	8,20	1,00	8,20
soba	19,00	1,00	19,00
soba	17,30	1,00	17,30
soba	12,50	1,00	12,50
balkon	20,00	0,25	5,00
balkon	14,00	0,25	3,50
UKUPNO	190,40		156,84
ZK UL	190,40		

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²
PRIZEMLJE			
SPREMIŠTE			
spremište	3,10	0,50	1,55
UKUPNO	3,10		1,55
ZK UL	3,10		

2.3.5. Tehnički opis objekta i ostala obilježja nekretnine

- katnost:	P+2
- godina izgradnje:	1990 ih. g
- temelji:	AB
- nosiva konstrukcija:	Zidana od opeke sa AB serklažima
- međukatna konstrukcija:	AB ploča
- pregradni zidovi	Opeka
- krov i pokrov:	dvostrešno drveno krovište, pokrov crijep
- pročelje:	Ožbukano, obojano
- obrada podova:	keramika, parket
- obrada unutrašnjih zidova:	žbukano i soboslikano, keramika u mokrim čvorovima
- obrada unutrašnjih stropova:	žbukano i soboslikano
- fasadni otvori:	Drveni, dvostruko staklo
- unutarinja stolarija	Drvena
- grijanje	Na struju, klima
- ventilacija	Klima
- sanitarna oprema	srednjeg standarda
- lift	Nema
- održavanje:	Redovno i uredno
- stanje	uredno

Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- kanalizacija
- telekomunikacije

Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na parceli.
- Karakteristike okolnih nekretnina	Objekti slični po veličini i namjeni.

2.4. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

Predmet procjene je stan na II. katu i spremište u prizemlju stambene zgrade koja se nalazi na području Grada Umaga, na adresi Žrtava fašizma 26 upisan u Izvratku iz zemljišne knjige Zk ul 1168/4.suvl dio E-4 i 2.suvl dio E-2, k.o. Umag

Za potrebe procjene dostavljena je dokumentacija (**Izvadak iz zemljišne knjige, izvadak iz katastarskog plana, Prijepis posjedovnog lista, Rješenje o izvedenom stanju**).

U Izvratku iz zemljišne knjige nema upisanih zabilježbi odnosnih na legalitet.

Za potvrdu legaliteta dostavljen je akt o uporabi:

Rješenje o izvedenom stanju Klasa UP/I-361-05/13-02/1896, UrBroj 2105/05-09/06-16-15, Umag, 21.11.2016.

Pečat pravomoćnosti nije istaknut

Geodetski i arhitektonski snimak izvedenog stanja nisu dostavljeni na uvid

Plan posebnih dijelova nije dostavljen na uvid.

Stanje upisano u zemljišnim knjigama je u skladu sa stanjem u naravi.

Na temelju dostavljenog akta o uporabi (rješenje o izvedenom stanju) predmetnu nekretninu smatramo legalnom.

Nekretnina ima **neposredan pristup** na javnu prometnu površinu k.č.7122, k.o. Umag – upisana u zk kao nerazvrstan cesta – javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Umaga

Teret vidljiv u zk izvratku koji je priložen na kraju procjembenog elaborata.

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Kod procjene tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Standard za obračunavanje korisnih površina HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- informacijski sustav tržišta nekretnine -eNekretnine
- AESTMATIO baza podataka o procijenjenim vrijednostima nekretnina
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Indeksi cijena DSZ RH
- Burza nekretnina – Barometar cijena nekretnina
- Kupoprodajni ugovori koje je procjenitelj pribavio u gruntovnici

KORIŠTENA LITERATURA

- (1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučila sam ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Obzirom da ne postoji za područje Rijeke uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te Zakon o procjeni nekretnina propisuju (na eNekretninama su transakcije za stanove na području Rijeke slabo izražene),

Podaci o cijenama stanova za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- eNekretnina

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. U blizini je zabilježeno dovoljno ostvarenih kupoprodaja, te će ove transakcije biti korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetnog stana određena je usporedbom sa tri ostvarene ujedno i važeće transakcije na približno istom području.
Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine nije izvršena prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnina
Pretpostavke	nema

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

Nova građevinska vrijednost

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		%	1.		2.		3.		4.		5.		6.	
			Poslovne zgrade		Obiteljske kuće - jednostavni standard		Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		Višestambene zgrade - srednji standard		Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
			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	2,3	1,7	1,5	1,2	4,6	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0	1,0
320	Temeljenje	10,8	8,2	15,3	12,5	8,0	6,9	7,3	5,9	8,8	7,0	13,7	11,0	11,0
330	Vanjski zidovi	33,4	25,2	37,5	30,6	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	22,9	36,8	29,6	29,6
340	Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	16,2	13,0	13,0
350	Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5	24,5	19,7	21,4	17,1	14,2	11,4	11,4
360	Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,6	8,5	13,2	10,6	10,6
380	Građevinske ugradnje	1,3	1,0	-	-	0,5	0,4	0,1	0,1	1,1	0,9	1,2	1,0	1,0
390	Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0	3,4	2,7	2,7
	Ukupno	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	85,9	100,0	80,6	100,0	80	100,0	80,3	80,3
400	Instalacije													
410	Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1	36,0	7,0	26,8	5,4	30,7	6,0	6,0
420	Grijanje	24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0	7,0
430	Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1	1,1
440	Jaka struja	32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,5	4,0	4,0
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9	0,9
460	Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-	-	-	7,5	1,5	3,5	0,7	0,7
470	Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480	Automatika zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490	Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-	-
	Ukupno	100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1	100	19,4	100	20,0	100	19,7	19,7
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
		od	9.522	1.264	4.792	632	4.894	629	6.832	907	6.994	929	8.671	885
		srednji	11.297	1.499	5.250	697	5.139	682	7.908	1.050	7.800	1.035	8.016	1.064
		do	13.853	1.839	6.382	847	6.642	1.147	9.307	1.235	8.957	1.185	9.656	1.282

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

$$Ng = NKP \times Cj$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

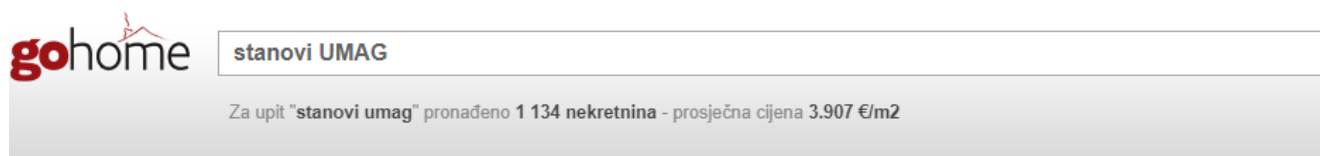
Stan i spremište

Neto komercijalna površina m ²	Jedinična cijena -EUR/m ²	Nova građevinska vrijednost - EUR
158,39	1200,00	190.068,00

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine	stambena namjena
Mogućnost alternativnog korištenja	Najam
napomena	Predmetni stan je uredan

Na internetskoj stranici Go home (<http://www.gohome.hr/>) na današnji dan je oglašeno je 1134 stanova na području Grada Umaga prosječne tražene cijene 3907 eur/m², u cijenu su uključene i novogradnje Na temelju navedenog smatra se da je tržište nekretnina u Umagu aktivno, te se očekuje utrživost procjenjivane nekretnine.



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.


Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe tržištu, tj. faktora za interkvalitativno izjednačenje.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- neuknjiženih tereta
- izgrađenih podzemnih objekata
- zagađenja tla

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Tržište nekretnina

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

Izvor: www.burza-nekretnina.com

BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Poredba 1

Izvor enekretnine


Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		1852519	
Datum pregleda		17.9.2023.	
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)		4962524	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		23.03.2023	
Površina u prometu		75,77	
Vrijednost nekretnine (KN)		941.812,50	
Vrijednost nekretnine (EUR)		125.000,00	
Datum ugovora		02.02.2023	
POREZI:			
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE	
• Stopa PDV-a (%)		25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE	
• Optiranje		NE	
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok		UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA	



Poredba 2

Izvor enekretnine

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		1875154	
Datum pregleda		17.9.2023.	
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)		4942309	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.04.2023	
Površina u prometu		79,09	
Vrijednost nekretnine (KN)		1.130.175,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)		150.000,00	
Datum ugovora		17.12.2022	
POREZI:			
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA	
• Stopa PDV-a (%)		25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		DA	
• Optiranje		NE	
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok		UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA	




Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

Poredba 3

Izvor enekretnine

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		1735334	
Datum pregleda		17.9.2023.	
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)		4803297	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		02.09.2022	
Površina u prometu		98,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		1.277.238,80	
Vrijednost nekretnine (EUR)		169.915,54	
Datum ugovora		03.08.2022	
POREZI:			
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA	
• Stopa PDV-a (%)		25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		DA	
• Optiranje		NE	
Status podatka		NEUOBICAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI	
Cjenovni blok		UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA	



Izračun (poredbena metoda)

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Žrtava fašizma 26	16.09.2023.	156,84 m²	2. kat	P+2	1990 ih	3S+DB

Poredbene nekretnine							
Redni broj	ID ZKC ili adresa	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	1896250	14.12.2022.	174,33 m ²				1.936
2	1875154	17.12.2022.	79,09 m ²				1.896
3	1735334	03.08.2022.	98,00 m ²				1.733

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	1852519	02.02.2023.	1.936	166,65	160,87	1,04	2.006
2	1875154	17.12.2022.	1.896		160,87	1,04	1.964
3	1735334	03.08.2022.	1.733		155,80	1,07	1.854

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	k _k	k _o		k _{uo}	k _{sk}	K _p	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05		
1	1852519	2.006	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	2.006
2	1875154	1.964	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	1.964
3	1735334	1.854	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	1.854

K_p= Koeficijent povoljnosti stambenog prostora

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sk}$$

k_k = Koeficijent arnosti stana

k_o = Koeficijent orijentacije stana

k_{gps} = Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)

k_{uo} = Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sk} = Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja

(prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	površina	lokacija	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m2
	Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00	
1	1852519	2.006	1,00	1,00	1,00	2.006
2	1875154	1.964	1,00	1,00	1,00	1.964
3	1735334	1.854	1,00	1,00	1,00	1.854

Srednja vrijednost EUR/m2	1.941
---------------------------	-------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	2.006	41,44	2%	41,44	1.717	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.964	0,00	0%	0,00	-	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.854	-110,44	-6%	110,44	12.196	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan	1.964,12
Standardna devijacija	68,10
Dvostruka standardna devijacija	136,20
Prosječno apsolutno odstupanje	50,62

Tržišna vrijednost stan	156,84 m ²	x	1.941 €/m ²	=	304.426,44 €
--	-----------------------	---	------------------------	---	---------------------

Tržišna vrijednost (zaokruženo)	304.000,00 €
---------------------------------	--------------

Tržišna vrijednost spremište	1,55 m²	x	1.941 €/m2	=	3.008,55 €
---	---------	---	------------	---	-------------------

Tržišna vrijednost (zaokruženo) 3.000,00 €

REKAPITULACIJA

Stan	304.000,00 €
<u>Spremište</u>	<u>3.000,00 €</u>
UKUPNO	307.000,00 €

4. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine

Stana i spremišta na adresi

Žrtava fašizma 26, 52 470 Umag

iznosi (zaokruženo):

= 307.000,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u procjenitelja i čuva se dvije godine.

Kastav, 16.09.2023.

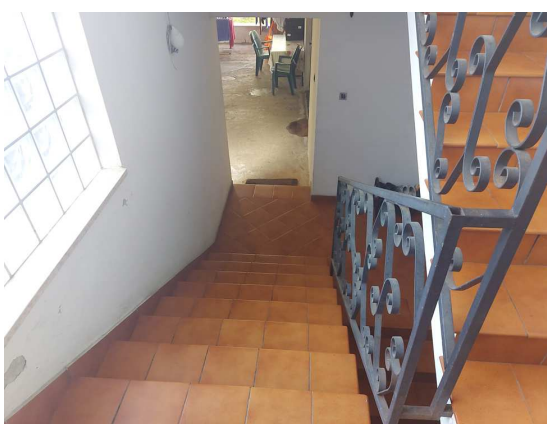
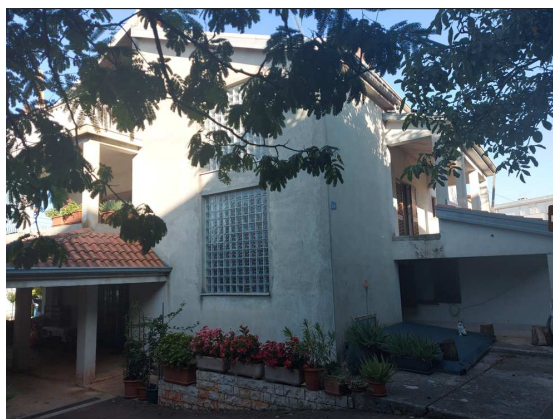
IZRADA



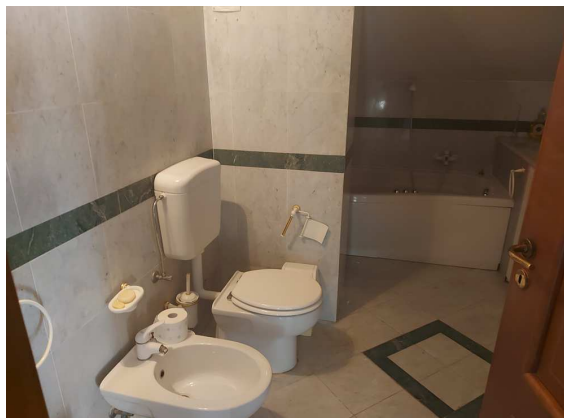
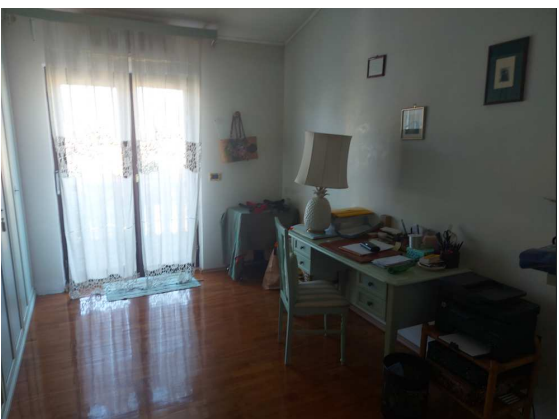
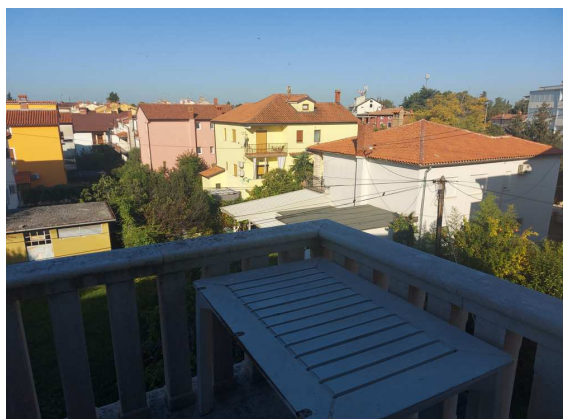
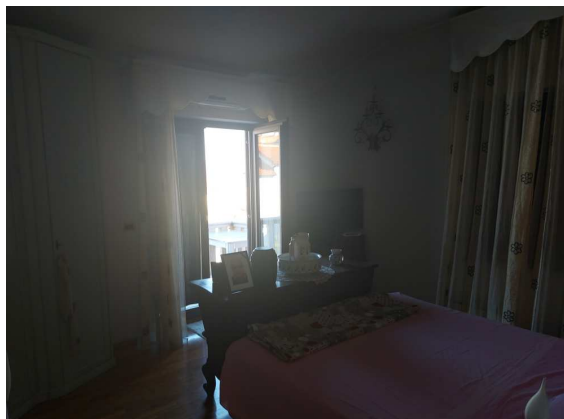
Vanja Gavranović Tipura, i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE



Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag



Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag



Spremište ispod stubišta



IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti časno, pošteno, nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Rijeci, 16.09.2023. g.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Vanja Gavranović Tipura, i.g.



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 17.09.2023. 20:40

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3643/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1168

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2700	KUĆA, DVORIŠTE I PAŠNJAK			1096	
		UKUPNO:			1096	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba																																				
4.	<p>Suvlasnički dio: 2800/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</p> <p>B.1.2. DRUGI KAT - POTKROVLJE (P+1+M)</p> <p>D:POSEBNI DIO OBOJAN ŽUTOM BOJOM</p> <p>opis: stambeni prostor ukupne etažne površine 190,40m2kojeg čine sljedeće prostorije označene trokutom:</p> <table><tr><td>1. stepenište</td><td>površina</td><td>15,00 m2</td></tr><tr><td>2. dnevni boravak</td><td>"</td><td>46,70 m2</td></tr><tr><td>3. hodnik</td><td>"</td><td>10,20 m2</td></tr><tr><td>4. kuhinja</td><td>"</td><td>19,50 m2</td></tr><tr><td>5. WC</td><td>"</td><td>8,00 m2</td></tr><tr><td>6. kupaoonica</td><td>"</td><td>8,20 m2</td></tr><tr><td>7. soba</td><td>"</td><td>19,00 m2</td></tr><tr><td>8. soba</td><td>"</td><td>17,30 m2</td></tr><tr><td>9. soba</td><td>"</td><td>12,50 m2</td></tr><tr><td>10. balkon</td><td>"</td><td>20,00 m2</td></tr><tr><td>11. balkon</td><td>"</td><td>14,00 m2</td></tr><tr><td>UKUPNO</td><td></td><td>190,40 m2</td></tr></table> <p>MOTTO D.O.O. ZA TRGOVINU , UMAG, NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26</p>	1. stepenište	površina	15,00 m2	2. dnevni boravak	"	46,70 m2	3. hodnik	"	10,20 m2	4. kuhinja	"	19,50 m2	5. WC	"	8,00 m2	6. kupaoonica	"	8,20 m2	7. soba	"	19,00 m2	8. soba	"	17,30 m2	9. soba	"	12,50 m2	10. balkon	"	20,00 m2	11. balkon	"	14,00 m2	UKUPNO		190,40 m2	
1. stepenište	površina	15,00 m2																																				
2. dnevni boravak	"	46,70 m2																																				
3. hodnik	"	10,20 m2																																				
4. kuhinja	"	19,50 m2																																				
5. WC	"	8,00 m2																																				
6. kupaoonica	"	8,20 m2																																				
7. soba	"	19,00 m2																																				
8. soba	"	17,30 m2																																				
9. soba	"	12,50 m2																																				
10. balkon	"	20,00 m2																																				
11. balkon	"	14,00 m2																																				
UKUPNO		190,40 m2																																				
4.3	<p>Zaprimljeno 23.02.2023.g. pod brojem Z-3643/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, 2 ST-90/2023-14 (PRIJE ST-646/2015) 23.02.2023. - zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza MOTTO d.o.o. u stečaju.</p>																																					

Katastarska općina: 302023, UMAG
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1168

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 4 (2800/10000)			
4.1	Zaprimljeno 05.12.2005. broj Z-5235/2005 Temeljem Ugovora o prodaji nekretnine od 2. studenog 1999. god. i Anexa ugovora o kupoprodaji nekretnine od 3.11.2005. god. uknjižuje se pravo nazadkupa, na ime: HOST RAUL, OIB: 14728343134, UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 26		
10.			
10.1	Zaprimljeno 23.07.2019.g. pod brojem Z-10744/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2700, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJ, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO PRAVNE POSLOBE, ODJEL ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA BUJE-BUIE, KLASA: UP/I-943-04/19-01/5, URBROJ: 2163-03-03-07-02/4-19-9 24.06.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 11.07.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 18.07.2019, ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA 14.11.2016, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - rekonstrukcija postojećih fekalnih kolektora Broštolon, Stari Grad Umag i Moela, 3. skupine na k.č. br. 2700 kuća, dvorište i (u istom prvenstvenom redu sa zabilježbom pokretanja postupka nepotpunog izvlaštenja Z-5302/2019), na ime: 6. MAJ ODVODNJA D.O.O., OIB: 56838770652, ULICA TRIBJE - VIA TRIBIE 2, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 17.09.2023. 20:40

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 1168

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3643/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2700	KUĆA, DVORIŠTE I PAŠNJAK			1096	
		UKUPNO:			1096	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 50/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) B.1. POSEBNI DIJELOVI ZGRADE PO ETAŽAMA B.1.1. PRIZEMLJE (P) B: posebni dio obojen narančastom bojom opis: spremište (ispod stepeništa) ukupne etažne površine 3,10 m2 kojeg čine prostor označen peterokutom: 1. spremište površina 3,10 m2 UKUPNO " 3,10 m2 MOTTO D.O.O. ZA TRGOVINU , UMAG, NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26	
2.4	Zaprimljeno 23.02.2023.g. pod brojem Z-3643/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, 2 ST-90/2023-14 (PRIJE ST-646/2015) 23.02.2023. - zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza MOTTO d.o.o. u stečaju.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 2 (50/10000)		
4.1	Zaprimljeno 05.12.2005. broj Z-5235/2005 Temeljem Ugovora o prodaji nekretnine od 2. studenog 1999. god. i Anexa ugovora o kupoprodaji nekretnine od 3.11.2005. god. uknjižuje se pravo nazadkupa, na ime: HOST RAUL, OIB: 14728343134, UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 26		
10.			

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag

Katastarska općina: 302023, UMAG
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1168
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	<p>Zaprimljeno 23.07.2019.g. pod brojem Z-10744/2019</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2700, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJU, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ODJEL ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA BUJE-BUIE, KLASA: UP/I-943-04/19-01/5, URBROJ: 2163-03-03-07-02/4-19-9 24.06.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 11.07.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 11.07.2019, DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI 18.07.2019, ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA 14.11.2016, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - rekonstrukcija postojećih fekalnih kolektora Broštolon, Stari Grad Umag i Moela, 3. skupine na k.č. br. 2700 kuća, dvorište i (u istom prvenstvenom redu sa zabilježbom pokretanja postupka nepotpunog izvlaštenja Z-5302/2019), na ime:</p> <p>6. MAJ ODVODNJA D.O.O., OIB: 56838770652, ULICA TRIBJE - VIA TRIBIE 2, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2023.

Stan na II.katu i spremište u prizemlju stambene zgrade Žrtava fašizma 26, 52 470, ZkUI 1168/4.suvl.dio E-4, 2.suvl.dio E-2, k.o. Umag



PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.09.2023. 20:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UMAG (Mbr. 302023)

Posjedovni list: 1033

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	HOST NADA, UL.NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26, UMAG	07591859173
1/2	HOST RAUL, UL.NOVOVAŠKIH ŽRTAVA 26, UMAG	14728343134

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2700	UMAG	1096	46		
			KUĆA I DVORIŠTE	1096			
Ukupna površina katastarskih čestica				1096			

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

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD UMAG-UMAGO
Upravni odjel za izdavanje akata za gradnju



REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA' DI UMAG-UMAGO
Assessorato per il rilascio di atti edilizi

KLASA: UP/I-361-05/13-02/1896
URBROJ: 2105/05-09/06-16-15
Umag, 21. studenoga 2016.

Upravni odjel za izdavanje akata za gradnju Grada Umaga, povodom zahtjeva Host Nade (OIB 07591859173) iz Umaga, Žrtava fašizma 26, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuju se:
 - završena slobodnostojeća zahtjevna zgrada stambene namjene sa ukupno tri (3) stambene jedinice, višestrešnog krova, ukupne vanjske visine do najvišeg sljemena od 10,47m, mjereno od najniže kote uređenog i zaravnatog terena uz jugo-zapadno pročelje ove zgrade, nepravilnog tlocrta, maksimalne vanjske tlocrtna dužine i širine prizemlja unutar dimenzija: 21,47m x 19,45m, katnosti P+1+Pk, smještena na k.č.br. 2700 k.o. Umag, unutar građevinskog područja naselja Umag, i
 - završena pomoćna zgrada, u naravi nadstrešnica, dvostrešnog krova, tlocrtna dužine i širine: 6,28m x 6,25m, u funkciji zahtjevne zgrade iz prijašnje alineje točke 1. izreke ovog Rješenja, visine od 2,55m do krovne konstrukcije, mjereno od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz ovu zgradu, smještena na južnom dijelu k.č.br. 2700 k.o. Umag, unutar građevinskog područja naselja Umag,prikazane na izvodu iz katastarskog plana Klasa:935-06/15-01/538; Urbroj: 541-27-03/4-15-2 izdanog dana 15.5.2015. godine od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjela za katastar nekretnina Buje-Buie, te u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja oznake 04/13/AS izrađena u mjesecu lipnju 2013. godine po tvrtki GAMBOC j.d.o.o. sa sjedištem u Umagu, Ul. 1. Svibnja 4/III, ovlaštenom arhitektu Bosnić Predragu, dipl.ing.arh.
- Za zahtjevu slobodnostojeću zgradu stambene namjene iz točke 1. izreke ovog Rješenja ovlaštenu inženjer građevinarstva Aljoša Travaš, dipl.ing.grad., iz tvrtke PRESJEK d.o.o. sa sjedištem u Umagu, Ul. 1. Svibnja 2/b, u mjesecu lipnju 2013. godine dao je izjavu br. t.d. 437/13 da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Izvod iz katastarskog plana i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga Rješenja sastavni su dijelovi ovoga Rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti za zahtjevnju zgradu iz točke 1. izreke ovoga Rješenja, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga Rješenja.

Obrazloženje

Host Nada (OIB 07591859173) iz Umaga, Žrtava fašizma 26, podnijela je dana 26.06.2013.god. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrada iz točke 1. izreke ovoga Rješenja.

Podnositeljica zahtjeva je uz zahtjev priložila propisane dokumente, odnosno:

- tri primjerka preslika izvoda katastarskog plana navedenog u točki 1. i točki 3. izreke ovoga Rješenja,
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja navedenog u točki 1. i točki 3. izreke ovoga Rješenja,
- izjavu diplomiranog inženjera građevinarstva o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnost za predmetnu zahtjevnju zgradu, navedenu u točki 2. izreke ovoga Rješenja koja je priložena spisu,
- preslik Odobrenja za upotrebu dogradjene i adaptirane stambene zgrade u Umagu na k.č.br. 1318/22 k.o. Umag u Umagu Broj: UP/I-05-576/79 izdanog dana 31.7.79. od strane Općine Buje, Općinskog komiteta za urban. gradjev. i kom. poslove,
- preslik Građevinske dozvole Klasa:UP/I-361-06/92-02/8; Ur.broj:2105-05-01/2-92-7 izdane dana 02.10.1992. od strane Općine Buje, Sekretarijata urbanizma, građevinarstva, komunalnih i stambenih poslova, sa izvodom pripadajuće projektne dokumentacije,
- potvrdu o identifikaciji čestice KLASA:935-08/15-02/310; URBROJ:541-27-03/3-15-2 izdane dana 01.06.2015. godine od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjela za katastar nekretnina Buje-Buie.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da su predmetne zgrade vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan 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 i 02/16-pročišćeni tekst), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga Rješenja, te očevidom održanog dana 23.04.2015.g. utvrđeno je da:

- se predmetne zgrade nalaze unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja naselja Umag,
- predmetna zahtjevnja zgrada stambene namjene nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojima se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna zgrada stambene namjene nema otvora niti istake koji prelaze na drugu građevnu česticu planiranu za gradnju,

Rješenje: Host Nada

Klasa: UP/I-361-05/13-02/1896

2/4



- predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- nadstrešnica iz točke 1. izreke ovoga Rješenja predstavlja pomoćnu zgradu čija tlocrtna površina nije veća od 50m², te ista se koristi kao zaštićena parkirna površina za osobna vozila, sve u funkciji zahtjevne zgrade stambene namjene iz točke 1. izreke ovoga Rješenja,
- nadstrešnica iz točke 1. izreke ovoga Rješenja je smještena na južnom dijelu k.č.br. 2700 k.o. Umag, uz granicu sa katastarskom česticom br. 2701 k.o. Umag,
- arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga Rješenja je u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade,
- zahtjevna zgrada iz točke 1. izreke ovoga Rješenja je isključivo stambene namjene,
- u zahtjevnoj zgradi iz točke 1. izreke ovoga Rješenja nalaze se ukupno tri (3) stambene jedinice, odnosno jedna stambena jedinica po etaži,
- predmetna stambena zgrada je priključena na komunalnu infrastrukturu,
- predmetne zgrade u pogledu stupnja dovršenosti izvedenih građevinskih radova imaju se smatrati završenim.

Na temelju izvotka iz zemljišne knjige za k.o. Umag, broj ZK uložka 1168, vidljivo je da je na k.č.br. 2700 zabilježen spor posl. br. P-131/05-2, i to na temelju rješenja Općinskog suda u Puli-Pola od 21. veljače 2005. godine i tužbe zaprimljene kod istog suda dana 14. veljače 2005. godine.

Uvidom u preslik tužbe pokrenute od strane Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Bujama, Gradansko-upravni odjel, protiv Host Marina iz Umaga, Žrtava fašizma 26, utvrđeno je da nije riječ o sudskom sporu za zaštitu prava vlasništva, odnosno drugog stvarnog prava u vezi sa zgradama na k.č.br. 2700 k.o. Umag predmet ovog postupka ozakonjenja. Stoga, na temelju obrazloženja iz drugostupanjskog Rješenja Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja KLASA:UP/II-361-05/15-26/269; URBROJ:531-05-2-2-1-15-2 od 11. ožujka 2015. godine, a u svezi tipologije zabilježenih sudskih sporova u zemljišno-knjižnim ulošcima, ocijenjeno je da u konkretnom slučaju zabilježeni spor u ZK uložak broj 1168 za k.o. Umag nije od utjecaja na predmetni upravni postupak.

Uvidom u Rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru izdano od Upravnog odjela za komunalni sustav Grada Umaga, KLASA:UP/I-361-05/15-02/473;URBROJ:2105/05-06/14-15-2 od 14. rujna 2015.g. i obavijest o uplati od 16.11.2016.g., utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje predmetnih zgrada u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od dana 24.04.2015.g. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 27.04.2015.g. do 05.05.2015.godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja, ali se pozivu nisu odazvale, što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 13.05.2015.g. od strane ovoga upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Rješenje: Host Nada

Klasa: UP/I-361-05/13-02/1896

3/4

Sadržaj točke 1. i 2. izreke ovoga Rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga Rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 4. izreke ovog Rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 23.st.2. podstavak 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96-94/14) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.



**Viši stručni suradnik
za izdavanje akata za gradnju:
Davor Breznik, dipl.ing.grad.**

DOSTAVITI:

1. Host Nada, Žrtava fašizma 26, 52470 Umag
2. Oglasna ploča - 8 dana
3. Upravni odjel za komunalni sustav Grada Umaga
4. Hrvatske vode Buzet, Naselje Verona 4
5. Evidencija, ovdje 2x
6. Pismohrana

NA ZNANJE:

7. Građevinska inspekcija - Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
8. Ured za gospodarstvo - Ispostava Umag, J.B.Tita 2, Umag