

## PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Zgrada mješovite uporabe, garaža i dvorište

Lokacija: Prva ulica 10, Murine, Umag

Naručitelj: ARTE CASA d.o.o.

Svrha: Potrebe naručitelja

Zagreb, 10.10.2023.

## SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	ARTE CASA d.o.o.
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Potrebe naručitelja (namjena nije iskazana)
Predmet procjene:	Zgrada mješovite uporabe, garaža i dvorište
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa predmeta procjene:	Umag, Murine, Prva ulica 10
Korištenje predmeta procjene:	Hotel, sa pomoćnim prostorima
Vlasništvo:	Prema priloženom ZK izvatku
Zona:	Područje naselja
Datum izrade procjene:	10.10.2023.
Datum kakvoće:	09.10.2023.
Datum vrednovanja:	09.10.2023.
<b>Tržišna vrijednost:</b>	<b>3.160.000,00 Eur</b>

## **1. UVOD**

### **1.1. Popis primijenjenih propisa i literature**

#### **Zakoni**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

#### **Podzakonski akti**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, )

#### **Stručna literatura**

- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

### **1.2. Zadatak**

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine i to objekta (zgrada mješovite namjene, u naravi hotel, sa pratećim prostorima i uređenim dvorištem) u Umagu, naselje Murine, Prva ulica 10. Naručitelj nije naveo točnu namjenu i korištenje procjene. Važna napomena je da se procjena radi kao određena revizija procjembenih elaborata izrađenih u siječnju 2018.g. (procjenitelj Vlado Gamboc, Umag).

Zadatak pretpostavlja preuzimanje svih fizičkih pokazatelja (iskaz površina – neto, bruto, volumen), iz prethodno navedenih procjena (iz 2018. godine).

## **2. METODE PROCJENE**

### **2.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te jedinična cijena izražena po 1 m<sup>2</sup> NKP iste.

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. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu

podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

## **2.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode**

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kod kojih je svrha stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

Nakon provedenog istraživanja koje je obuhvatilo više sličnih županija nisu dobivena saznanja o realiziranim prihodima od zakupa sličnih nekretnina te ova metoda nije korištena.

## **2.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode**

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevinu.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

S obzirom da nisu dobivena saznanja o stvarno provedenim transakcijama sličnih poredbenih nekretnina niti su dobivena saznanja o realiziranim prihodima od zakupa sličnih nekretnina, u ovoj procjeni vrijednosti nekretnine troškovna metoda primijenjena je kao osnovna metoda.

## **2.4   Obrazloženje za odabir metode**

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju stanja nekretnine na dan kakvoće.

Predmet procjene je zgrada mješovite uporabe, sa apartmanima, pomoćnim prostorijama u suterenu, garažom – u naravi obiteljski hotel (3\*). Temeljem navedenog, odabire se prihodovna metoda kao glavna metoda procjene.

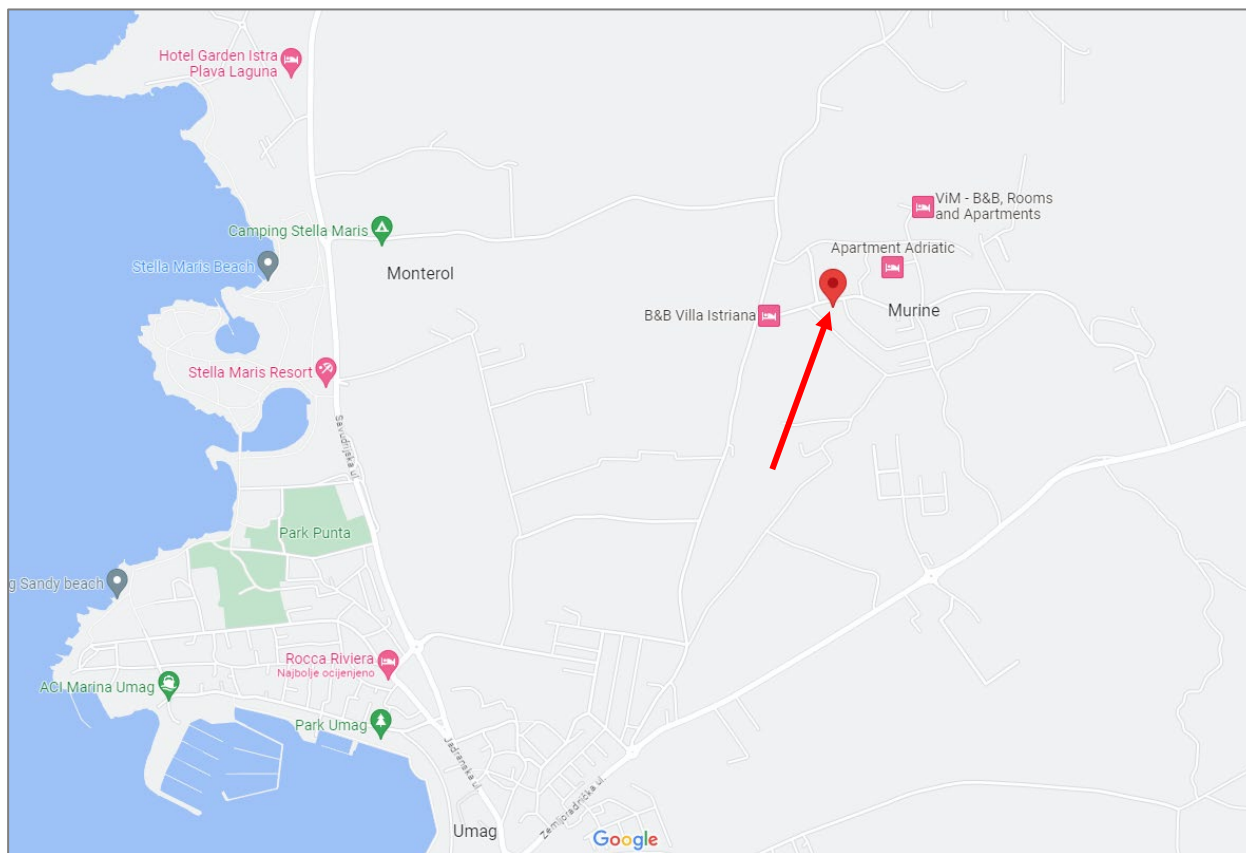
Obzirom da je zgrada upisana kao zgrada mješovite uporabe (poslovni i stambeni prostor, kao pomoćna metoda će biti korištena poredbena metoda, u kojoj će biti analizirane kupoprodaje stanova / apartmana na istoj ili usporedivoj lokaciji. Pomoćna metoda se koristi obzirom da je predmet procjene mali obiteljski hotel, sa apartmanima u najmu što može biti usporedivo i slično malim iznajmljivačima, a manje podudarno sa pokazateljima za veće hotele.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom.

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u ovom elaboratu su eNekretnine.

### 3. OPĆI PODACI

#### 3.1 Lokacija



Procjenjivana nekretnina se nalazi u Umagu, naselje Murine, na adresi Prva ulica 10. Dobro je pozicionirana obzirom na prometnu dostupnost, prema Umagu, ostalim gradovima, i autocesti. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke, okružena je građevinama stambene, sportske i turističke namjene s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u mrežu komunalne infrastrukture.

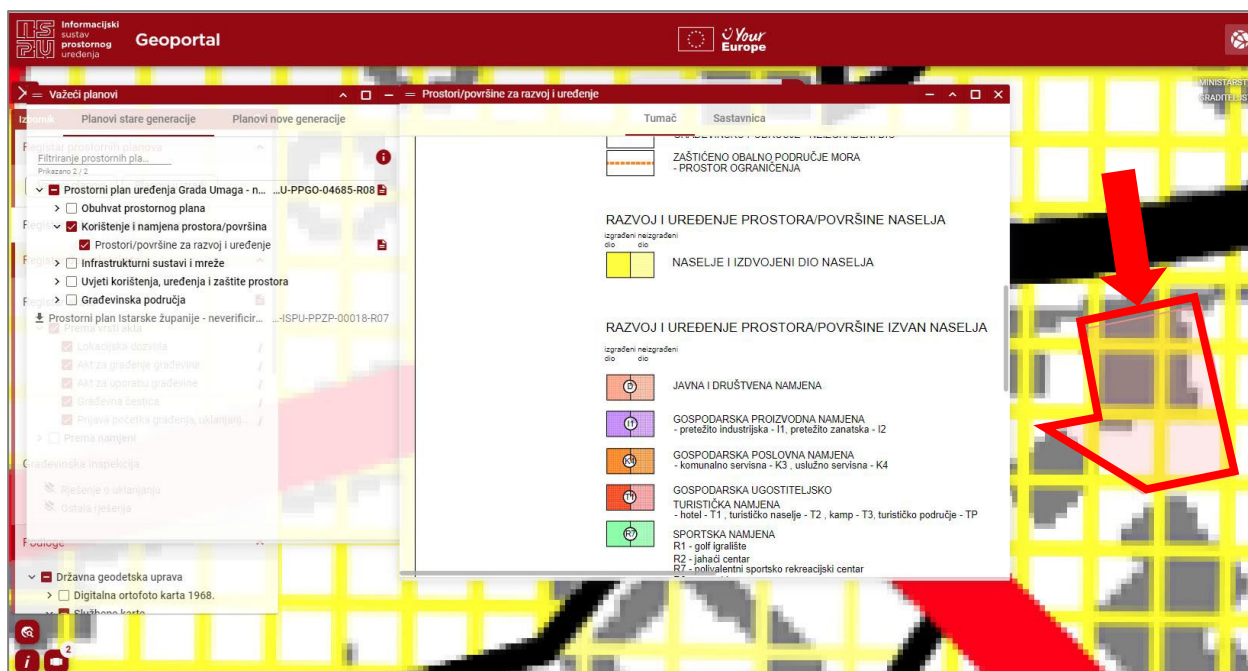
#### 3.2 Najbolja namjena i utrživost

Prema karakteristikama nekretnine, mogućnostima korištenja, lokaciji i prometnoj dostupnosti, uz sadašnje opće tržišne uvjete, očekuje se utrživost nekretnine u određenom (uobičajenom) vremenu (uz prikladni marketing).

### 3.3 Prostorno planska dokumentacija

Prikaz prostorno planskih podataka (izvor: PPU grada Umaga):

Namjena (čestice k.č. 4975/2, k.o. Umag):



### 3.4 Dokaz vlasništva

Priložen je izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Buje, zk.ul.br. 2721 k.o. Umag, posjedovni list broj 5381 k.o. Umag i izvod iz katastarskog plana (u prilogu elaborata).

### 3.5 Osnovica za vrednovanje:

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

\*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.

### 3.6 Tehnički opis

Zgrada je izgrađena tijekom 1990 i 1991. godine, kao stambena građevina. Trenutno ima dvije cjeline, kao dva segmenta dvojne zgrade (sa zasebnim ulazima).

Etažnost zgrade je podrum + prizemlje + kat + potkrovlje.

#### ***Konstrukcija zgrade***

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska (AB serklaži) i zidana
Međukatna konstrukcija:	polumontažna, fert
Krovište:	višestrešno, pokrov kanalice
Pročelja:	dijelom ETICS, dijelom kamena obloga
Limarija:	izvedena
Pregradni zidovi:	opeka
Vanjski otvori:	dijelom PVC sa izo staklima, dijelom drvena sa izo staklima

#### ***Unutarnja obrada***

podovi:	keramika, kamen, laminat
zidovi:	žbukani i bojani
unutarnja stolarija:	drvena
grijanje / hlađenje:	grijače ploče (struja) / klima uređaji (mono split sustav)

#### ***Priključci:***

NN mrežu:	da
plin:	ne
vodoopskrba:	da
odvodnja:	da

#### ***Vanjsko uređenje:***

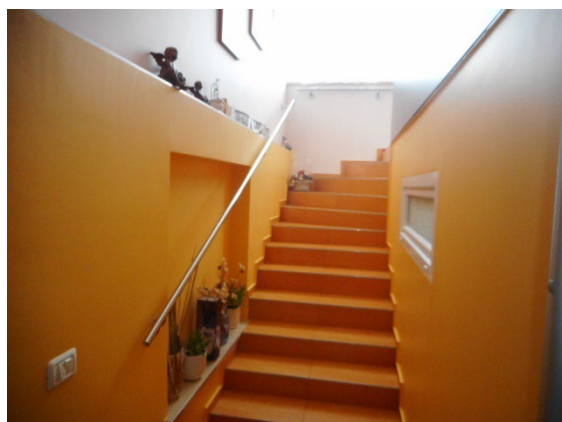
dvorište:	dvorište je u cijelosti uređeno (betonske površine, opločenja, kvalitetna hortikultura) i ograđeno (beton sa oblogom od kamena i dijelom kovana ograda)
-----------	---



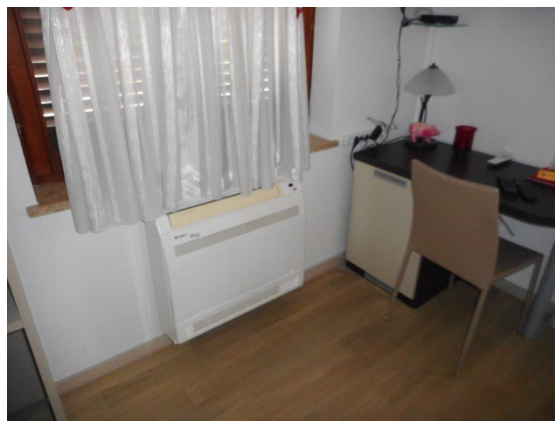
### 3.7 Fotodokumentacija nekretnine



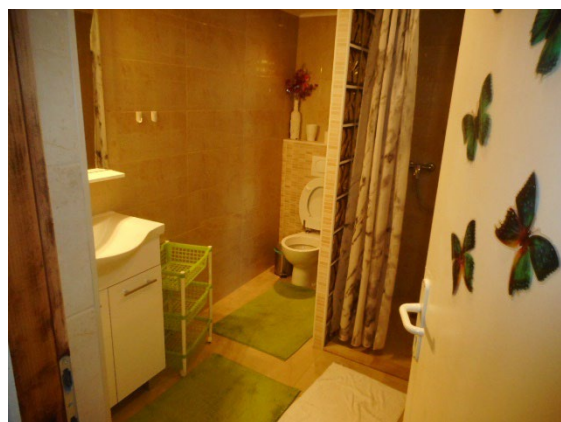
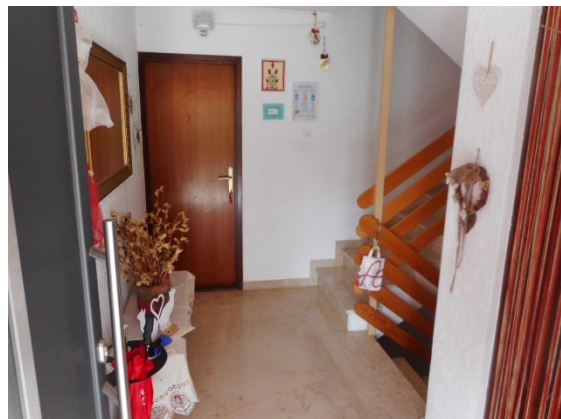




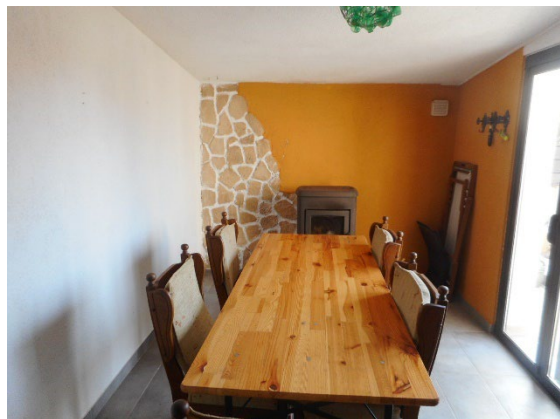












### 3.8 Iskaz površina

Obračunske površine se preuzimaju iz dokumentacije (prethodne procjene, posredno iz projektne dokumentacije i etažnog elaborata)

Opis	Podna površ (m <sup>2</sup> )	koef	NKP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
<b>Jedinica A (E-1)</b>					
Podrum/suteren	145,83	1,00	145,83	146,08	378,00
Prizemlje (3 apartmana)	134,26	1,00	134,26	147,70	406,10
1. kat (5 apartmana)	138,96	1,00	138,96	108,90	329,40
2. kat (5 apartmana)	94,47	1,00	94,47	80,56	241,70
Tavan	18,97	0,35	6,64	0,00	0,00
Garaža	16,32	0,60	9,79	20,00	50,00
Ukupno	548,81		529,95	503,24	1.405,20
<b>Sveukupno</b>	<b>548,81</b>		<b>529,95</b>	<b>503,24</b>	<b>1.405,20</b>

Opis	Podna površ (m <sup>2</sup> )	koef	NKP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
<b>Jedinica B (E-2)</b>					
Podrum/suteren	93,02	1,00	93,02	146,08	378,00
Prizemlje	105,64	1,00	105,64	147,70	406,10
1. kat	93,32	1,00	93,32	108,90	329,40
2. kat	88,60	1,00	88,60	80,56	241,70
Tavan	36,56	0,35	12,80	0,00	0,00
Garaža	16,32	0,60	9,79	20,00	50,00
Ukupno	433,46		403,17	503,24	1.405,20
<b>Sveukupno</b>	<b>433,46</b>		<b>403,17</b>	<b>503,24</b>	<b>1.405,20</b>

## 4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u

ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

## **5. LEGALITET NEKRETNINE**

Kod upisa u zemljišnu knjigu, zgrada mješovite uporabe na k.č. 4975/2 k.o. Umag je upisana uz pozitivnu zabilježbu temeljem Rješenja o izvedenom stanju, klasa: UP/I-361-05/12-02/343, od 18.10.2013. godine.

2017. godine je ishođena dozvola za prenamjenu građevine u stambeno.poslovnu građevinu (dozvola se odnosi na cjelinu A, etažni dio E-1, ukupne površine 532,49 m<sup>2</sup>). Cjelinu B, etažni dio E-2, čini stambeni prostor koji se također može koristiti za najam.

Priloženo je rješenje kojim se objekt razvrstava u skupinu „hoteli“, vrsta „hotel“. Hotel sadrži 8 smještajnih jedinica (svaka po 2 kreveta), restoran, blagovaonicu (20 mjesta u unutarnjem dijelu i 20 mjesta na vanjskoj terasi). Hotel je kategorije 3\*.

Priloženo je i rješenje za 4 smještajna objekta, sa ukupno 5 dvokrevetnih soba i jednim studio apartmanom.

## 6. PRIKAZ I ANALIZA ULAZNIH PODATAKA IZRAČUNA

### 6.1 Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Za potrebe ovog dijela procjene korištena je baza provedenih transakcija eNekretnine. Za analizu su korišteni podaci za zemljišta u istoj k.o., isti cjenovni blok i ista namjena.

Ulazni podaci - zemljišta:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	STATUS	CJENOVNI BLOK	eur/m2
1	5102038	UMAG	4813/2	03.10.2023.	55.000,00	426,00	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	129,11
2	4902364	UMAG	4782/1	12.10.2022.	155.000,00	1.257,00	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	123,31
3	4901626	UMAG	4723/5	07.10.2022.	100.000,00	991,00	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	100,91
4	4911361	UMAG	4982/2	30.09.2022.	67.500,00	629,50	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	107,23
5	4911361	UMAG	4982/4	30.09.2022.	67.500,00	629,50	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	107,23
6	4911312	UMAG	4982/1	07.09.2022.	67.500,00	562,50	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	120,00
7	4911312	UMAG	4982/4	07.09.2022.	67.500,00	562,50	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	120,00
8	4805991	UMAG	4710/7	25.04.2022.	70.000,00	521,00	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	134,36
9	4796607	UMAG	4714/1	06.04.2022.	85.952,69	898,00	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	95,72
10	4663155	UMAG	4727/4	23.11.2021.	60.763,77	720,00	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	84,39
11	4681053	UMAG	4814/1	08.11.2021.	48.806,26	577,00	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	84,59
12	4390370	UMAG	4707/13	16.11.2020.	76.000,00	874,00	Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	86,96

Grubo čišćenje:

Sva poredbena zemljišta imaju dovoljnu podudarnost, i bit će korištena u daljnjem izračunu.



Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	ICSN prod	ICSN proc	eur/m2
1	5102038	UMAG	4813/2	03.10.2023.	55.000,00	426,00	129,11	170,86	170,86	129,11
2	4902364	UMAG	4782/1	12.10.2022.	155.000,00	1.257,00	123,31	160,87	170,86	130,97
3	4901626	UMAG	4723/5	07.10.2022.	100.000,00	991,00	100,91	160,87	170,86	107,17
4	4911361	UMAG	4982/2	30.09.2022.	67.500,00	629,50	107,23	155,80	170,86	117,59
5	4911361	UMAG	4982/4	30.09.2022.	67.500,00	629,50	107,23	155,80	170,86	117,59
6	4911312	UMAG	4982/1	07.09.2022.	67.500,00	562,50	120,00	155,80	170,86	131,60
7	4911312	UMAG	4982/4	07.09.2022.	67.500,00	562,50	120,00	155,80	170,86	131,60
8	4805991	UMAG	4710/7	25.04.2022.	70.000,00	521,00	134,36	151,52	170,86	151,51
9	4796607	UMAG	4714/1	06.04.2022.	85.952,69	898,00	95,72	151,52	170,86	107,93
10	4663155	UMAG	4727/4	23.11.2021.	60.763,77	720,00	84,39	142,51	170,86	101,18
11	4681053	UMAG	4814/1	08.11.2021.	48.806,26	577,00	84,59	142,51	170,86	101,41
12	4390370	UMAG	4707/13	16.11.2020.	76.000,00	874,00	86,96	127,61	170,86	116,43

Interkvalitativno izjednačenje:

Sva poredbena zemljišta se nalaze u istoj k.o., istom cjenovnom bloku kao i procjenjivano zemljište – time imaju iste karakteristike u smislu građevinskog korištenja. Detaljnih pokazatelja za zemljišta nema, pa se međuvremenski izjednačene vrijednosti preuzimaju za daljnji postupak

### Izračun i statistika:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	odstupanje	odstupanje
1	5102038	UMAG	4813/2	03.10.2023.	55.000,00	426,00	129,11	8,77	7,28%
2	4902364	UMAG	4782/1	12.10.2022.	155.000,00	1.257,00	130,97	10,63	8,83%
3	4901626	UMAG	4723/5	07.10.2022.	100.000,00	991,00	107,17	-13,17	-10,94%
4	4911361	UMAG	4982/2	30.09.2022.	67.500,00	629,50	117,59	-2,75	-2,28%
5	4911361	UMAG	4982/4	30.09.2022.	67.500,00	629,50	117,59	-2,75	-2,28%
6	4911312	UMAG	4982/1	07.09.2022.	67.500,00	562,50	131,60	11,26	9,36%
7	4911312	UMAG	4982/4	07.09.2022.	67.500,00	562,50	131,60	11,26	9,36%
8	4805991	UMAG	4710/7	25.04.2022.	70.000,00	521,00	151,51	31,16	25,90%
9	4796607	UMAG	4714/1	06.04.2022.	85.952,69	898,00	107,93	-12,41	-10,31%
10	4663155	UMAG	4727/4	23.11.2021.	60.763,77	720,00	101,18	-19,16	-15,92%
11	4681053	UMAG	4814/1	08.11.2021.	48.806,26	577,00	101,41	-18,93	-15,73%
12	4390370	UMAG	4707/13	16.11.2020.	76.000,00	874,00	116,43	-3,91	-3,25%
							<b>120,34</b>		

## 6.2 Izračun prema prihodovnoj metodi

U ovoj metodi će biti korišteni podaci od naručitelja (uz podatke objavljene putem platforme booking.com) i podaci iz publikacije Hotel Benchmarking. Napominje se da procjenjivani hotel ima značajno veće smještajne jedinice od standardnih hotela (pretežito apartmani).

### Podaci o popunjenosti:

Regija	Prosječni stupanj iskorištenosti				Prosječna cijena sobe	
	Radni kapacitet (%)		Puni kapacitet (%)			
	Srpanj	Kumulativ 2023	Srpanj	Kumulativ 2023	Srpanj	Kumulativ 2023
Hrvatska	83.67	70.60	82.15	40.19	196.81	114.79
Istra	83.31	66.36	83.31	44.80	260.04	123.51
Kvarner	82.40	54.85	77.83	33.23	177.53	111.03
Dalmacija	89.18	61.57	89.18	38.01	206.15	124.69
Kontinent	65.58	60.24	65.58	52.98	84.03	79.95

Kategorija	Prosječni stupanj iskorištenosti				Prosječna cijena sobe	
	Radni kapacitet (%)		Puni kapacitet (%)			
	Srpanj	Kumulativ 2023	Srpanj	Kumulativ 2023	Srpanj	Kumulativ 2023
Hrvatska	83.67	70.60	82.15	40.19	196.81	114.79
5 zvjezdica	74.67	59.31	74.67	49.54	384.29	220.45
4 zvjezdice	83.30	60.93	83.30	42.45	175.25	99.90
3 zvjezdice	91.00	62.24	91.00	31.71	112.76	73.88

Prosječna popunjenost za Istru, i za hotele 3\* je 38%. Obzirom na mikro lokaciju, razne sadržaje, manji broj smještajnih jedinica, za daljnji postupak se koristi podatak o popunjenosti dobiven od naručitelja (cca 41%), što je vrlo blizu prosjeka za Istru i za hotele 3\*.

#### Podaci o prihodima, za Istru i za hotele 3\*

Regija	RevPAR		TRevPAR		Ukupni prihod po noćenju	
Hrvatska	161.10	45.28	213.03	68.62	120.22	128.29
Istra	204.14	50.28	284.26	79.80	161.06	101.73
Kvarner	134.08	36.14	160.79	47.53	98.83	174.64
Dalmacija	185.78	46.73	248.87	69.67	126.31	122.44
Kontinent	54.60	46.27	83.39	83.52	77.54	103.25

Kategorija	RevPAR		TRevPAR		Ukupni prihod po noćenju	
Hrvatska	161.10	45.28	213.03	68.62	120.22	128.29
5 zvjezdica	287.34	83.98	379.02	128.44	244.04	177.32
4 zvjezdice	149.17	45.58	196.39	68.41	101.95	143.51
3 zvjezdice	99.69	25.00	133.77	38.66	73.07	62.01

BENCHMARKING HRVATSKOG HOTELIJERSTVA, Sveučilišta u Rijeci:						
TRevPAR	38,66	x	365	=	14.111 €	(hoteli sa 3*)
TRevPAR	79,80	x	365	=	29.127 €	(Istra)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja						
FK matrica	A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade	
Opis	vrlo dobra		vrlo dobra		nema oštećenja	
FK =	1,5		1,5		odabrano= 1,5	
starost građevine G			28 god		OVK	
relativna starost G/OVK			35 %		postotak OVK	
					OOVK	
					54 god	

Podaci Naručitelja:				2022	2023
(iznos u kn)				ostvareno	plan/ostv.
Ukupni godišnji prihod - apartman				108.496	108.496
Ukupni godišnji prihod - soba				154.888	154.888
Ukupni trošak do GOP-a				100.086	100.086
GOP				8.410	8.410
				38,0%	38,0%
BOP po sobi (godišnji)- €				18.813,14	18.813,14
BOP po sobi (godišnji)- €				18.813,14	18.813,14

PODACI ZA IZRAČUN - HOTEL I OSTALI PRATEĆI PROSTORI:

Broj smještajnih jedinica					14
BOP po smještajnoj jedinici (godišnji)					18.813 €
Ukupni trošak (% od BOP)					38,0%
*Trošak uzet kao planska vrijednost za 2023. godinu, obzirom da prosjek obuhvaća i godine u kojima su bili i određeni neposlovni utjecaji na rezultate i pokazatelje.					
Početna stopa kapitalizacije (IY)				7,0	%
Usvojena stopa kapitalizacije - položaj, popunjenost				7,0	%
Prosječni prihod				263.384,00 €	godišnje
Održivi vijek korištenja				80	godina
Godina izgradnje				1990	godina
Godina zadnje rekonstrukcije				2014	godina
Zamjenska godina izgradnje			god.rekon.-10%*OOVK	1995	godina

Efektivni bruto prihod (EBP) godišnji			263.384
<b>Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =</b>			<b>263.384 €</b>
Operativni troškovi (% EBP)	38,0%		-100.086
Troškovi upavitelja/vlasnika (% EBP)	10,0%		-26.338
Vrijednost zemljišta			90.120
Ukamaćivanje vrijednost zemljišta	7,0%		-6.308
<b>Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =</b>			<b>220.771 €</b>
Početna stopa-IY (%)		OOVK-god	7,0 54
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			<b>7,18%</b>
Troškovi ulaganja			0 €
<b>VRIJEDNOST ZGRADA (TVzgr)</b>			<b>3.074.375 €</b>
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (TVz)</b>			<b>90.120,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)</b>			<b>3.164.495,45 €</b>

Vrijednost po m2	3.144,12 €/m2						
Tržišna vrijednost nekr.	3.164.495,45 €						

### 6.3 Prikaz vrijednosti poredbenom metodom:

Ulazni podaci – stanovi / apartmani:

RB	ID PN	KO	KČ	VRSTA	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	NKP	ETAŽA	STATUS	CJENOVNI BLOK	GOD IZGR	podliježe PDV-u	PDV uključen
1	5097595	UMAG	4727/9	Stan/apartman (ST/A)	19.05.2023.	267.500,00	69,90	69,90		Preuzeto od PU	MURINE - GRAĐEVINSKO	2021	NE	NE
2	5071025	UMAG	5001/5	Stan/apartman (ST/A)	26.04.2023.	190.000,00	64,87	63,32	1	Provedena evaluacija	MURINE - GRAĐEVINSKO	2015	NE	NE
3	4608350	UMAG	4786/7	Stan/apartman (ST/A)	13.09.2021.	225.000,00	112,86	96,37	PR	Provedena evaluacija	MURINE - GRAĐEVINSKO	2017	NE	NE
4	4580838	UMAG	4786/7	Stan/apartman (ST/A)	30.07.2021.	208.584,00	102,58	91,23	1	Provedena evaluacija	MURINE - GRAĐEVINSKO		NE	NE
6	4388456	UMAG	4714/6	Stan/apartman (ST/A)	04.11.2020.	165.000,00	92,00	75,93	PR	Provedena evaluacija	MURINE - GRAĐEVINSKO		NE	NE

Za poredbene stanove / apartmane su dostupne i detaljne specifikacije podnih površina stanova i pripadaka, pa je podna površina korigirana u neto korisnu površinu, upotrebom odgovarajućih i propisanih koeficijenata. Jedinične cijene su iskazane kao odnos prodajne cijene i neto korisne površine.

Grubo čišćenje:

Svi poredbeni stanovi / apartmani imaju dovoljnu podudarnost, i bit će korišteni u daljnjem izračunu.

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	NKP	eur/m2	ICSN prod	ICSN proc	eur/m3
1	5097595	UMAG	4727/9	19.05.2023.	267.500,00	69,90	3.826,90	170,86	170,86	3.826,90
2	5071025	UMAG	5001/5	26.04.2023.	190.000,00	63,32	3.000,63	170,86	170,86	3.000,63
3	4608350	UMAG	4786/7	13.09.2021.	225.000,00	96,37	2.334,87	138,18	170,86	2.887,08
4	4580838	UMAG	4786/7	30.07.2021.	208.584,00	91,23	2.286,48	138,18	170,86	2.827,24
6	4388456	UMAG	4714/6	04.11.2020.	165.000,00	75,93	2.173,05	127,61	170,86	2.909,55

Interkvalitativno izjednačenje:

Poredbene stanove nije moguće pregledati. Obzirom na etažu, procjenjivani stanovi se nalaze na više različitih etaža, pa se za potrebe ove pomoćne metode neće raditi detaljnija analiza za svaku smještajnu jedinicu zasebno.

Za daljnji postupak se preuzimaju međuvremenski izjednačene vrijednosti.

Izračun i statistika:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	NKP	eur/m3	odstupanje	odstupanje
1	5097595	UMAG	4727/9	19.05.2023.	267.500,00	69,90	3.826,90	736,62	23,84%
2	5071025	UMAG	5001/5	26.04.2023.	190.000,00	63,32	3.000,63	-89,65	-2,90%
3	4608350	UMAG	4786/7	13.09.2021.	225.000,00	96,37	2.887,08	-203,20	-6,58%
4	4580838	UMAG	4786/7	30.07.2021.	208.584,00	91,23	2.827,24	-263,04	-8,51%
6	4388456	UMAG	4714/6	04.11.2020.	165.000,00	75,93	2.909,55	-180,73	-5,85%
							<b>3.090,28</b>		

Sve poredbe imaju odstupanja unutar dozvoljenih vrijednosti (do 30%).

Procijenjena vrijednost, prema ovoj pomoćnoj metodi, se izvodi primjenom procijenjene jedinične vrijednosti na neto korisni prostor stanova i pripadaka (na isti način kako je to bilo iskazano i kod poredbenih stanova / apartmana).

zk.ul	zk.č.	cjelina	NKP (m2)	JC (Eur/m2)	Iznos (Eur)	EUR zaokruženo
2721	4975/2	E-1	551,08	3.090,28	1.702.997,14	1.700.000,00
2721	4975/2	E-2	446,73	3.090,28	1.380.526,52	1.380.000,00
						<b>3.080.000,00</b>

## 7. ZAKLJUČAK

Procijenjena nekretnina je zgrada mješovite uporabe (poslovno-stambena) sa garažom i dvorištem. U naravi je to mali obiteljski hotel sa manjim stambenim prostorom.

Slijedom navedenog, kao osnovna metoda je primijenjena prihodovna metoda (za hotele), uz navedene korištene ulazne podatke, određene pretpostavke i ograničenja.

Kao pomoćna metoda (obzirom da je dio zgrade stambene namjene, zgrada je prvobitno i izgrađena kao stambena, i nalazi se u stambenom području) je korištena poredbena metoda uz podatke o kupoprodajama stanova / apartmana na istoj lokaciji (ista k.o., isti cjenovni blok).

Prema osnovnoj (glavnoj) metodi procjene, procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, na dan kakvoće, iznosi:

3.164.495,45 Eur

Ili zaokruženo:

**3.160.000,00 Eur**

*Navedeni procijenjeni iznos ne sadrži porez na promet nekretnina.*

Prema pomoćnoj metodi, procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, na dan kakvoće, iznosi zaokruženo:

3.080.000,00 Eur

*Navedeni procijenjeni iznos ne sadrži porez na promet nekretnina.*

Uvažavajući navedeno, može se zaključiti da glavna i pomoćna metoda pokazuju vrlo sličnu vrijednost, odnosno da pomoćna metoda podupire osnovnu metodu procjene vrijednosti.

Izradio:

Tihomir Orečić, d.i.g., SSV i procjenitelj

## **8. Korištenje dokumenta i ograničenja**

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i podataka dobivenih od Naručitelja, bez dodatne provjere istih
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog izvještaja nije dozvoljeno bez odobrenja Naručitelja.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti – niti je to bilo uključeno u zadatak
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih
- Ovaj izvještaj je izrađen uz pretpostavku točnosti navedenih tereta, i uz pretpostavku da su vlasnički dokumenti bez pravnih smetnji. Zadržavamo pravo dosljedne izmjene u slučaju da postoje određene pravne smetnje
- Procjenitelju u trenutku izrade procjene nije poznata svrha i/ili namjena korištenja procjembenog elaborata

## **9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine



## 10. PRILOZI

### Zemljišne knjige i katastar:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUJE - BUIE  
Stanje na dan: 27.09.2023. 06:56

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5842/2020  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2721

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4975/2	DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE GARAŽA			751 393 318 40	
		UKUPNO:			751	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.05.2020.g. pod brojem Z-5842/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU GRADA UMAGA - UMAGO KLASA: UP/I-361-05/12-02/343, URBROJ: 2105/05-07/08-13-8 18.10.2013, temeljem članka 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/15), zabilježuje se da je za evidentiranje zgrade mješovite uporabe i garaže sagrađene na kčbr. 4975/2 priloženo naprijed navedeno pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 533/950 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: JEDINICA A - pomoćne prostorije u podrumu, tri (3) apartmana u prizemlju, pet (5) apartmana na 1. katu i pet (5) apartmana u potkrovlju, te tavanom, ukupne površine 532,49 m2 SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela JEDINICE A su: - 53 - pomoćna građevina garaža površine 16,32 m2 - 54 a - okoliš površine 88 m2 sve obojeno crvenom bojom ARTE CASA D.O.O., OIB: 76335525040, PRVA ULICA - PRIMA STRADA 10, MURINE - MORNO 52470 UMAG (UMAGO)	
1.3	Zaprimljeno 12.05.2020.g. pod brojem Z-5842/2020 na 1 (1.2) ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BUJE - BUIE KLASA: UP/I-932-07/20-02/156 12.05.2020, temeljem članka 148. a i 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17 39/19) zabilježuje se da je za evidentiranje posebnog dijela zgrade E-1 JEDINICA A ukupne površine od 532,49 m2 u Odjelu za katastar nekretnosti Buje - Buie priložen akt za uporabu građevine - Dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine Grada Umaga - Umago klasa: UP/I361-05/17-31/6 urbroj: 2105/05-09/02-17-3 od 12. 10. 2017.g.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Suvlasnički dio: 417/950 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b>		
s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: <b>JEDINICA B - pomoćne prostorije u podrumu, dva (2) apartmana u prizemlju, dva (2) apartmana na 1. katu i jedan (1) apartman u potkrovlju, te tavanom, ukupne površine 417,14 m<sup>2</sup></b> <b>SPOREDNI DIJELOVI</b> na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela JEDINICE B su: - 34 - pomoćna građevina garaža površine 16,32 m <sup>2</sup> - 54 b - okoliš površine 198 m <sup>2</sup> sve obojeno plavom bojom		
<b>ARTE CASA D.O.O., OIB: 76335525040, PRVA ULICA - PRIMA STRADA 10, MURINE - MORNO 52470 UMAG (UMAGO)</b>		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (533/950)</b>			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-10006/2018	350.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.2)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU ZA RAZVOJ TURISTIČKE DJELATNOSTI BROJ UGOVORA: 3259872560 27.03.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tristopedesettisućaeura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, na ime: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>			
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (417/950)</b>			
2.1	Zaprimljeno 24.04.2018.g. pod brojem Z-13129/2018	350.000,00 EUR	vezano uz B 2 (2.1)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, I. DODATAK UGOVORU O DUGOROČNOM KREDITU ZA RAZVOJ TURISTIČKE DJELATNOSTI BROJ 3259872560 20.04.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tristo pedeset tisuća eura, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema svim ostalim uvjetima iz I. Dodatka ugovoru, za korist i na ime: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</b>			
<b>3. Na suvlasnički dio: 1 (533/950)</b>			
3.1	Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-22958/2018	120.000,00 CHF	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 1 (1.2)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 19.07.2018, PUNOMOĆ 26.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 120.000,00 CHF (stodvadesettisućaašvicarskihfranaka) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, na ime: <b>PADUANO SERGIO, OIB: 36501757569, HOCHWACHTSTRASSE 3, WOHLLEN, CH-5610, ŠVICARSKA</b>			
3.2	Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-22958/2018		na 3.1
ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, u z.k. ul. 6064 k.o. Umag i na etaži Rbr. 2. (E-2) ovog z.k. ul.			
<b>4. Na suvlasnički dio: 2 (417/950)</b>			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-22958/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 19.07.2018, PUNOMOĆ 26.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 120.000,00 CHF (stodvadesettisućašvicarskihfranaka) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, na ime: <b>PADUANO SERGIO, OIB: 36501757569, HOCHWACHTSTRASSE 3, WOHLLEN, CH-5610, ŠVICARSKA</b>	120.000,00 CHF	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 2 (2.1)
4.2	Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-22958/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, na etaži Rbr. 1. (E-1) ovog uložka		na 4.1
<b>5. Na suvlasnički dio: 1 (533/950)</b>			
5.1	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-4746/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆISNOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U BUJAMA-BUIE POSL.BR. 21 OVR-1100/2019-2 13.03.2019		vezano uz B 1 (1.2)
<b>6. Na suvlasnički dio: 2 (417/950)</b>			
6.1	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-4746/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆISNOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U BUJAMA-BUIE POSL.BR. 21 OVR-1100/2019-2 13.03.2019		vezano uz B 2 (2.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.09.2023. 07:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UMAG (Mbr. 302023)

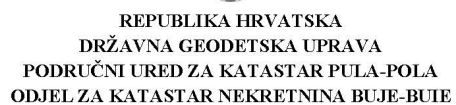
Posjedovni list: 5381  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	533/950	ARTE CASA D.O.O, PRVA ULICA - PRIMA STRADA 10, MURINE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76335525040
2	417/950	ARTE CASA D.O.O, PRVA ULICA - PRIMA STRADA 10, MURINE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76335525040

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
		4975/2	MURINE	751	81		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Murine, PRVA ULICA - PRIMA STRADA 10	318			
			GARAŽA	40			
			DVORIŠTE	393			
Ukupna površina katastarskih čestica				751			

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



**Stanje na dan: 27.09.2023.**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000





REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD UMAG-UMAGO

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTA' DI UMAG-UMAGO  
Assessorato all'assetto territoriale ed edilizia

KLASA: UP/I-361-05/12-02/343  
URBROJ: 2105/05-07/08-13-8  
Umag, 18. listopada 2013.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Grada Umaga, na temelju članka 10. Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga broj 14/09), Suglasnosti Središnjeg Državnog Ureda za upravu Republike Hrvatske klasa:350-01/07-01/8, ur.broj:515-12-01/1-08-4 od 12.svibnja 2008. godine i Sporazuma o povjeravanju poslova iz samoupravnog djelokruga Istarske Županije Gradu Umagu klasa:023-01/07-01/11, ur.broj:2105/05-02-10-10 od 01.ožujka 2010. godine, povodom zahtjeva Illes Katice i Zazzi Mire iz Umaga, Murine, Prva ulica br.10, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12), donosi sljedeće

#### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

##### 1.Ozakonjuju se:

- dovršena *rekonstruirana (dograđena i nadograđena)* samostojeća zahtjevna zgrada stambene namjene, pravokutnog tlocrta, višestrešnog krova, *pokrov od kanalice*, vanjske visine od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do vijenca : max. 10,59 m i do sljemena max. 12,94 m, bruto površine izvedene zgrade 1080,63 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od podrumskog, prizemnog, katnog i potkrovnog dijela, etažnosti Po+P+1+Pk, u kojoj se nalaze dvije odvojene jedinice : jedinica „A“ - sobe sa kupaoznom i prostor za boravak, a jedinica „B“ – stanovi, izgrađena na k.č. br.4975/2 u k.o.Umag u naselju Murine
- dovršena samostojeća pomoćna građevina:dvije garaže, jednostrešnog krova, vanjske visine od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do krovnog vijenca 2,30 i do sljemena krova 2.85 m, pravilnog tlocrta bruto površine 40,26 m<sup>2</sup>, koja se sastoji samo od prizemlja, koja je u funkciji stambene zgrade, izgrađena na k.č. br.4975/2 u k.o.Umag u naselju Murine

prikazani na geodetskoj snimci izvedenog stanja – skici premjeravanja oznake: 698 od 12.05.1993.g. izrađenom po Geoprojekt Buje uvezanoj u arhitektonski snimak izvedenog stanja, kopiji katastarskog plana u M 1: 2000 izrađenoj od Područnog ureda za katastar Pula Odjel za katastar nekretnina Buje dana 13.11.2012.g. i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja broj: 28/12 od prosinca 2012.g. izrađenoj po CONSTRUCTA PROJEKT d.o.o.Pula, ovlaštenom projektantu Saši Ćus dipl.ing.građ.



2. Kopija katastarskog plana i arhitektonska snimka 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.

3. Izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva Saše Čus dipl.ing.građ. – „Constructa Projekt“ d.o.o. Pula od prosinca 2012.g., uvezana u arhitektonski projekt izvedenih zgrada, kojom daje izjavu da predmetne nezakonito izgrađene zgrade ispunjavaju bitne zahtjeve mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada su te zgrade građene.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Illes Katica i Zazzi Mira iz Umaga, Prva ulica br. 10, podnijele su dana 17.12.2013.g. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositeljice zahtjeva su uz zahtjev priložile propisane dokumente, tj. tri primjerka kopije katastarskog plana sa ucrtanom stambenom zgradom i pomoćnom zgradom i tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovoga rješenja, te Rješenje kojim se odobrava izgradnja stambenog objekta na kč. br. 4975/2 ko Umag u predjelu stambenog naselja Murine izdatim 07. travnja 1990 godine, pod br. klasa : 961-06/89-02/90, ur. Broj: 2105-05-01/2-89-2.

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 građevine 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), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevidom održanim dana 26.09.2013.g., utvrđeno je da:

- su predmetne zgrade unutar obuhvata navedenih planova i to u građevinskom području naselja Murine
- predmetne zgrade (stambena i pomoćna) nemaju 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 kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade
- predmetna stambena zgrada nije izgrađena na međi i nemaju istak koji prelazi na drugu česticu
- predmetna pomoćna zgrada nema otvor na zidu koji je izgrađen na međi sa susjednom česticom i nema istak koji prelazi na drugu česticu
- predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Uvidom u rješenje o naknadi izdano od Upravnog odjela za komunalni sustav Grada Umaga, Klasa: UP/I-361-05/13-02/2851, Urbroj: 2105/05-06/09-13-3 od 10.listopada 2013.g., te obavijesti o uplati naknade klasa : UP/I-361-05/13-02/2851, ur. broj: 2105/05-06/09-13-4 od 15.listopada 2013.g., utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonitih 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 30.09.2013.g. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 30.09.2013.g. do 08.10.2013.g.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 09.10.2013.g., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 09.10.2013.g. od strane ovoga upravnog tijela.

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

Sadržaj točke 1., 2. i 3. 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.

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, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) 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 pisanim 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.

Viša savjetnica za izdavanje  
akata za gradnju  
Jasna Seferović, dipl.ing.arh.

#### DOSTAVITI:

1. Illes Katia, Umag, Murine – Prva ulica br. 10
2. Zazzi Mira, Umag, Murine - Prva ulica br. 10
3. Oglasna ploča – 8 dana
4. Evidencija, ovdje 2x
5. Arhiva

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU – Illes Katia i Zazzi Mira





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-361-05/17-31/000006  
URBROJ: 2105/05-09/02-17-0003  
Umag, 12.10.2017.

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, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor ILLES KATICA, HR-52470 UMAG, RINE, PRVA ULICA 10, OIB 99414455916 na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

## DOZVOLU ZA PROMJENU NAMJENE I UPORABU GRAĐEVINE

- I. Dozvoljava se promjena namjene i uporaba postojeće stambene građevine izgrađene na građevnoj čestici k.č.br.4975/2 k.o. Umag (Murine):
  - iz naziva građevine stambene namjene u naziv stambeno-poslovna građevina.
  - posebni dio zgrade (suvlasnički dio 533/950 – etažno vlasništvo E-1, ukupne površine 532, 49 m<sup>2</sup>)
- II. Ovo rješenje prestaje važiti, ako investitor ne izvrši promjenu namjene u roku od dvije godine od dana izvršnosti rješenja.

### OBRAZLOŽENJE

Investitor ILLES KATICA, HR-52470 UMAG, RINE, PRVA ULICA 10, OIB 99414455916 je zatražila podneskom zaprimljenim dana 06.10.2017. godine izdavanje dozvole za promjenu namjene i uporabu građevine u namjenu iz točke I. izreke.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložen je dokaz vlasništva građevine,
- b) Rješenje o izgradnji stambene građevine na k.č.br. 4975/5 ko Umag, klasa:961-06/89-02/90 od 07.travnja 1990.g.
- c) Rješenje o izmjeni Rješenja o građenju klasa: UP/I-361-06/93-02/3 od 02.lipnja 1993 g.,
- d) Rješenje o izvedenom stanju samostojeće zgrade stambene namjene na k.č.br. 4975/2 k.o. Umag, KLASA:UP/I-361-05/12-02/343 urbroj:2105/05-07/08-13-8 od 18.10.2013. g., izvršno 04.11.2013.g.
- e) Potvrda o samostalnoj uporabnoj cjelini posebnog dijela nekretnine-zgrade na k.č.br. 4975/2 k.o. Umag, klasa: 361-01/13-02/49, ur. broj: 2105/05-07/05-13-2 od 19. Prosinca 2013., izdatoj od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Grada Umaga.

DOKUMENT: DOZVOLA ZA PROMJENU NAMJENE I UPORABU GRAĐEVINE ID: P20170125-3567452-Z24  
INVESTITOR: ILLES KATICA, HR-52470 UMAG, MURINE, PRVA ULICA 10, OIB 99414455916

- f) ne postoji potreba prilaganja suglasnosti tijela nadležnog za nepokretna kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske,

Dokaz vlasništva, dokazuje se izvatkom iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišno-knjižni odjel Buje, z.k.ul. 2721, k.o. Umag, od 06.10.2017. godine, pod brojem 54259/2017.

- a) Postojeća građevina dokazuje se izvršnim Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA:UP/I-361-05/12-02/343 urbroj:2105/05-07/08-13-8 od 18.10.2013. g., izvršno 04.11.2013.g. izdano po Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Grada Umaga, sa ovjerenim arhitektonskim snimkom izvedenog stanja građevine.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja dozvole za promjenu namjene i uporabu građevine utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) utvrđeno je da je novi naziv namjene građevine, odnosno njezine samostalne uporabne cjeline i/ili lokacijski uvjet koji se namjerava promijeniti, u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
  - Prostorni Plan Uređenja Grada Umaga – izmjene i dopune (Službene novine broj 12/17) i da ista ispunjava uvjete propisane posebnim propisima za novu namjenu i/ili drugi lokacijski uvjet.Odredbom članka 89.stavak 1., izmjena i dopuna PPU-a Grada Umaga (Sl.novine br 12/17) definirano je :
  - da se pod građevinama i prostorijama stambene namjene smatraju stambene građevine i prostorije koje su namijenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.
- c) nema stranaka u postupku kojim bi se omogućilo da izvrše uvid u spis predmeta : suvlasnici nekretnine – etažnom vlasniku „E 2“, ovo rješenje se dostavlja na znanje.

Sljedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 151. do 156. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi plaćena je u iznosu 70,00 kuna u državnim biljezima i i građevinska pristojba u iznosu 800,00 kn prema tar. br. 50. članak 1 Uredbe o izmjenama uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN. br. 37/2017) na ž.r. proračuna Grada Umaga.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN. br. 08/2017, 37/2017)..

VIŠI SAVJETNIK ZA IZDAVANJE AKATA ZA  
GRADNJU  
Jasna Seferović, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. ILLES KATICA, HR-52470 UMAG, MURINE, PRVA ULICA 10,
2. ZAZI MIRA, HR-52470 UMAG, MURINE, PRVA ULICA 10
3. Evidencija, ovdje
4. U spis, ovdje.

DOKUMENT: DOZVOLA ZA PROMJENU NAMJENE I UPORABU GRAĐEVINE ID: P20170125-3567452-Z24  
INVESTITOR: ILLES KATICA, HR-52470 UMAG, MURINE, PRVA ULICA 10, OIB: 90444455040