REPUBLIKA HRVATSKA

VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Ulica Republike Austrije 20

10000 Zagreb

KLASA: 371-01/19-01/386

URBROJ: 531-04-1-2-21-41

Zagreb, 23. srpanj 2021.

PROCJEMBENI ELABORAT

DRUGA PROCJENA

(članak 19. stavak 4. ZPVN-a)

NARUČITELJ: **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**
ZAGREBAČKA ULICA 2
31000 OSIJEK

NEKRETNINA: **Vila Münz i pomoćna zgrada sagrađene na k.č. 1110/6, k.o. Veprinac, koja prema novoj izmjeri odgovara k.č. 444, k.o. Ičići. Ukupna neto površina vile Münz iznosi 1.123,22 m², ukupna neto površina pomoćne zgrade iznosi 116,13 m², ukupna površina zemljišta iznosi 4.946 m²**

SVRHA: **Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi usvajanja stečajnog plana**

Procjenitelji:

doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl.ing.građ.

Zdravko Zorić, dipl.ing.građ.

Dino Brčić, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE TROČLANE KOMISIJE 3
2. IMENOVANJE OD SUDA 5
3. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI 10
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE 11
5. POJMOVI U PROCJEMBENOM ELABORATU 11
6. ZADATAK NARUČITELJA 12
6.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE 12
6.2. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE I SVRHA 12
6.3. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA 12
6.4. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA 13
6.5. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA 15
7. OČEVID 16
8. KAKVOĆA NEKRETNINE 18
8.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE 18
8.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA 18
8.3. OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE NAKON PROVEDENE ANALIZE 28
8.4. TLOCRTI 29
8.5. ANALIZA POVRŠINA 36
8.6. TEHNIČKI OPIS 39
9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 41
9.1. ANALIZA KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA 43
9.2. ANALIZA KUPOPRODAJA APARTMANA 45
9.3. ANALIZA INDEKSA STAMBENIH NEKRETNINA NA JADRANU 47
9.4. ANALIZA TRŽIŠTA HOTELA – FAKULTET ZA MENADŽMENT U TURIZMU OPATIJA 48
9.5. ANALIZA TRŽIŠTA HOTELA – MINISTARSTVO TURIZMA I SPORTA 51
10. ODABIR METODE 54
10.1. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE 55
10.2. ZAKLJUČAK O METODI PROCJENE 55
10.3. IZRAČUN MOGUĆEG BROJA SOBA 56
11. POREDBENE NEKRETNINE 60
11.1. ANALIZA BROJA KREVETA I SOBA 61
11.2. POREDBENI HERITAGE HOTELI 63
12. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA 68
12.1. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN 70
13. IZRAČUN PRIVREMENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 71
13.1. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA 71
13.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 71
13.3. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA NEKRETNINU 72
13.4. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA 73
13.5. IZRAČUN PRIVREMENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 77
14. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE I OPREMANJA 79
15. ZAKLJUČAK 82
16. PRILOZI 83
16.1. FOTOGRAFIJE 83
16.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE 98
16.3. KATASTARSKO STANJE 101
16.4. PROČELJA 102
16.5. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 106
16.6. IZVATCI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA 113
16.7. CIJENE DVOKREVETNIH SOBA POREDBENIH NEKRETNINA 120
16.8. IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU HOTELIJERSTVA U HRVATSKOJ – HORWATH HTL 132
16.9. ZNANSTVENI RAD VILA MÜNZ – BERISLAV VALUŠEK 138

1. IMENOVANJE TROČLANE KOMISIJE

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/19-01/386
URBROJ: 531-04-1-2-21-41
Zagreb, 5. veljače 2021. godine

Na temelju zahtjeva Trgovačkog suda u Osijeku za izradu druge procjene Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 371-01/21-02/1, URBROJ: 436-21-1 (sudske oznake: poslovni broj: 14 St-674/2016-264 od 29. prosinca 2020. godine), zaprimljenog 5. siječnja 2021. godine, a u skladu s člankom 19. stavkom 4. i 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine", broj: 78/15), Poslovnikom o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 370-01/15-01/15, URBROJ: 531-01-15-4, od 7. listopada 2015. godine, Izmjenama i dopunama Poslovnika o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 370-01/17-01/6, URBROJ: 531-01-17-13, od 30. studenog 2017. godine i Izmjenama i dopunama Poslovnika o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 370-01/19-01/386, URBROJ: 531-01-20-16, od 3. veljače 2020. godine (u daljnjem tekstu: Poslovnik) te Zapisnikom s 40. sjednice Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 370-01/19-01/386, URBROJ: 531-04-1-2-21-39 od 5. veljače 2021. godine, predsjednik Visokog procjeniteljskog povjerenstva donosi:

ODLUKU
o imenovanju tročlane komisije za izradu druge procjene vrijednosti nekretnine upisane u Zemljišnoknjižni odjel u Opatiji Općinskog suda u Rijeci, zk.ul.br. 1397, k.o. Veprinac, k.č.br. 1110/6

I.

U tročlanu komisiju procjenitelja iz sastava članova Visokog procjeniteljskog povjerenstva, imenuju se:

1. doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ., predsjednik,
2. Zdravko Zorić, dipl. ing. građ., član,
3. Dino Brčić, dipl. ing. građ., član.

II.

Zadaća tročlane komisije je izrada druge procjene vrijednosti nekretnine upisane u Zemljišnoknjižni odjel u Opatiji Općinskog suda u Rijeci, zk.ul.br. 1397, k.o. Veprinac, k.č.br. 1110/6, a sve prema zahtjevu Trgovačkog suda u Osijeku za izradu druge procjene Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 371-01/21-02/1, URBROJ: 436-21-1, zaprimljenog 5. siječnja 2021. godine i zadatku kojeg će zadati Trgovački sud u Osijeku kao naručitelj

procjembenog elaborata, a koji će obuhvaćati prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.

III.

Članovi tročlane komisije imenuju se za izvršenje zadatka iz točke II. ove Odluke i mogu biti ponovno imenovani.

IV.

Troškovi druge procjene, odnosno naknade i nagrade za izradu druge procjene raspoređuju se članovima tročlane komisije razmjerno njihovom angažmanu, odnosno na način da predsjedniku komisije koji je nositelj izrade druge procjene te koji po potrebi, u upravnim, sudskim i drugim postupcima obrazlaže drugu procjenu, pripada nagrada od 70%, a za preostala dva člana tročlane komisije nagrada iznosi za svakoga po 15%.
Visina iznosa naknade i nagrade tročlanoj komisiji za izradu druge procjene definira se i određuje prema Prilogu I. Poslovnika.

V.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNIK VISOKOG
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
Mr. sc. Željko Uhlir

Dostaviti:
1. Članovima tročlane komisije
2. Pismohrana, ovdje

2. IMENOVANJE OD SUDA

Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-865/2021
Zagreb, 4. lipnja 2021.

R J E Š E NJ E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Deana Čizmara, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Dr.sc. Dean Čizmar (OIB 75388854238), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Boškovićeva 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dean Čizmar, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković

REPUBLIKA HRVATSKA – PREDSJEDNIK SUDA – PRAVOSUDNI SUD U ZAGREBU

O tome obavijest:
1. Dean Čizmar
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1387/2020
Zagreb, 15. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zdravka Zorića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Zdravko Zorić (OIB 08813045344), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Bukovac Gornji 68, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zdravko Zorić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

REPUBLIKA HRVATSKA - UREDU PREDSJEDNIKA SUDA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU

O tome obavijest:
1. Zdravko Zorić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-465/2020-4
Velika Gorica, 13. studenoga 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Dine Brčića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. studenoga 2020.

r i j e š i o j e

Dino Brčić, dipl.ing.građ., OIB: 27689835709, iz Zagreba, Ulica Ede Murtića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dino Brčić, dipl.ing.građ. podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva od 18. lipnja 2010. klasa: 133-04/10-01/80, urbroj: 531-18-2-10-4, popis predmeta, presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-657/15-7 od 14. studenoga 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je podatke o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠĆAK
Vrijeme potpisivanja:
13-11-2020
08:58:25

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130D4662313835383030353735313B
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠĆAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:
1. Dino Brčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **1789a-c0961**

Kontrolni broj: **0ed3e-b6559-a2d0f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Na temelju članka 9., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) mi, niže potpisani, izjavljujemo da je ova procjena izrađena stručno, nepristrano i neovisno, te u skladu s važećim propisima i najboljim znanjem.

Procjenitelji:

doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl.ing.grad.

Zdravko Zorić, dipl.ing.grad.

Dino Brčić, dipl.ing.grad.

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020).
- Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/2017, NN 39/2019, NN 125/2019).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/2013, NN 65/2017, NN 114/2018, NN 39/2019, NN 98/2019).
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/2012, NN 143/2013, NN 65/2017, NN 14/2019).
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 22/00, NN 73/00, NN 114/01, NN 79/06, NN 141/06, NN 146/08, NN 38/09, NN 153/09, NN 143/12, NN 152/14, NN 81/15 - pročišćeni tekst, NN 94/17-ispravak pročišćenog teksta).
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019).
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/2014, NN 69/2017, NN 98/2019).
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica, 2016.).
- Izvješće o tržištu nekretnina za područje Primorsko-goranske županije za 2020. godinu.
- Prostorni plan uređenja Grada Opatija te njegove izmjene i dopune (SGPGŽ 01/07, 56/12, 04/16 i 08/16 pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja naselja Ičići te njegove izmjene i dopune (SGPGŽ 01/09, 17/13, 08/16 i 14/16 pročišćeni tekst).
- Državni zavod za statistiku (https://www.dzs.hr)
- Aplikacija eNekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr/)
- Aplikacija eKatastar (https://www.katastar.hr/#/)
- Aplikacija One-Stop-Shop (OSS) zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (https://oss.uredjenazemlja.hr/)

5. POJMOVI U PROCJEMBENOM ELABORATU

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (dalje u tekstu „**ZPVN**").
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) (dalje u tekstu „**Pravilnik**").
- Komisija sastavljena od tri člana (Dean Čizmar, Zdravko Zorić i Dino Brčić) Visokog procjeniteljskog povjerenstva (dalje u tekstu „**Komisija**").
- Trgovački sud u Osijeku, Zagrebačka ulica 2, 31000 Osijek, Hrvatska (dalje u tekstu „**Naručitelj**").
- Vila Münz i pomoćna zgrada sagrađene na k.č. 1110/6, k.o. Veprinac, koja prema novoj izmjeri odgovara k.č. 444, k.o. Ičići na adresi Liburnijska 3, Ičići, općina Opatija. Ukupna neto površina vile Münz iznosi 1.123,22 m^2, ukupna neto površina pomoćne građevine iznosi 116,13 m^2, ukupna površina zemljišta iznosi 4.946 m^2 (dalje u tekstu „**Nekretnina**").

6. ZADATAK NARUČITELJA

Temeljem zahtjeva Naručitelja za izradu druge procjene, odnosno procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na k.č. 1110/6, k.o. Veprinac, zk. ul. br. 1397 (Vila Münz), KLASA: 371-01/21-02/1, URBROJ: 436-21-1, od 05. siječnja 2021. godine, a na osnovi Odluke predsjednika Visokog procjeniteljskog povjerenstva o imenovanju tročlane komisije za izradu druge procjene vrijednosti nekretnine upisane u Zemljišnoknjižni odjel u Opatiji Općinskog suda u Rijeci, zk.ul.br. 1397, k.o. Veprinac, k.č.br. 1110/6, KLASA: 371-01/19-01/386, URBROJ: 531-04-1-2-21-41, od 5. veljače 2021. godine, formirana je tročlana komisija čiji je zadatak izrada druge procjene vrijednosti nekretnine.

U dopuni zahtjeva od strane Naručitelja KLASA: 371-01/21-02/1, URBROJ: 436-21-3 od 01. veljače 2021. godine, dodatno je dostavljena dodatna dokumentacija od strane stečajnog upravitelja Frane Dobrovića iz Rijeke s ciljem potpunog i pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja.

U dodatnoj dopuni zahtjeva od strane Naručitelja KLASA: 371-01/21-02/1, URBROJ: 436-21-4 od 01. ožujka 2021. godine dodatno je proširen inicijalni zahtjev sa dodatnim informacijama, koje su detaljno raspisane u točki 6.4. ovog elaborata.

Sukladno svemu navedenom u tročlanu komisiju procjenitelja iz sastava članova Visokog procjeniteljskog povjerenstva, imenovani su:

1. doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl.ing.građ., predsjednik
2. Zdravko Zorić, dipl.ing.građ., član
3. Dino Brčić, dipl.ing.građ., član

6.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće. Dan vrednovanja je određen prema zadatku naručitelja KLASA: 371-01/21-02/1, URBROJ: 436-21-4 od 01. ožujka 2021. godine, dok dan kakvoće nije definiran, stoga je Komisija prema članku 3., Pravilnika donijela odluku da je dan kakvoće identičan danu vrednovanja zbog procjene tržišne vrijednosti Nekretnine za potrebe usvajanja stečajnog plana, a to sugerira da je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine prema kakvoći i stanju na dan vrednovanja (odnosno u trenutku koji je što bliži stečajnom postupku i reflektira što realnije stanje Nekretnine u tom trenutku):

Dan vrednovanja: 01. veljače 2021.

Dan kakvoće: 01. veljače 2021.

6.2. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE I SVRHA

Temeljem članka 21. ZPVN osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine koja se će utvrditi sukladno odabranoj metodi za procjenu vrijednosti nekretnine. Svrha izrade druge procjene je određivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi usvajanja stečajnog plana kojeg provodi Naručitelj.

6.3. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA

Prema članku 4. stavak 1. podstavak 30. ZPVN propisana su posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, budući da se radi o Nekretnini koja je na dan kakvoće u potpuno neuporabivom stanju, a kako bi se odredila njezina tržišna vrijednost potrebno je u ovom procjembenom elaboratu uzeti u obzir posebna značajna obilježja, odnosno da je Nekretnina na dan vrednovanja i dan kakvoće u potpunosti adaptirana u skladu sa zahtjevima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, te da je Nekretnina u potpunosti uređena i osuvremenjena građevina koja udovoljava svim sadašnjim standardima za predviđenu namjenu korištenja, koja je prostornim planom definirana kao hotel.

6.4. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Makro lokacija

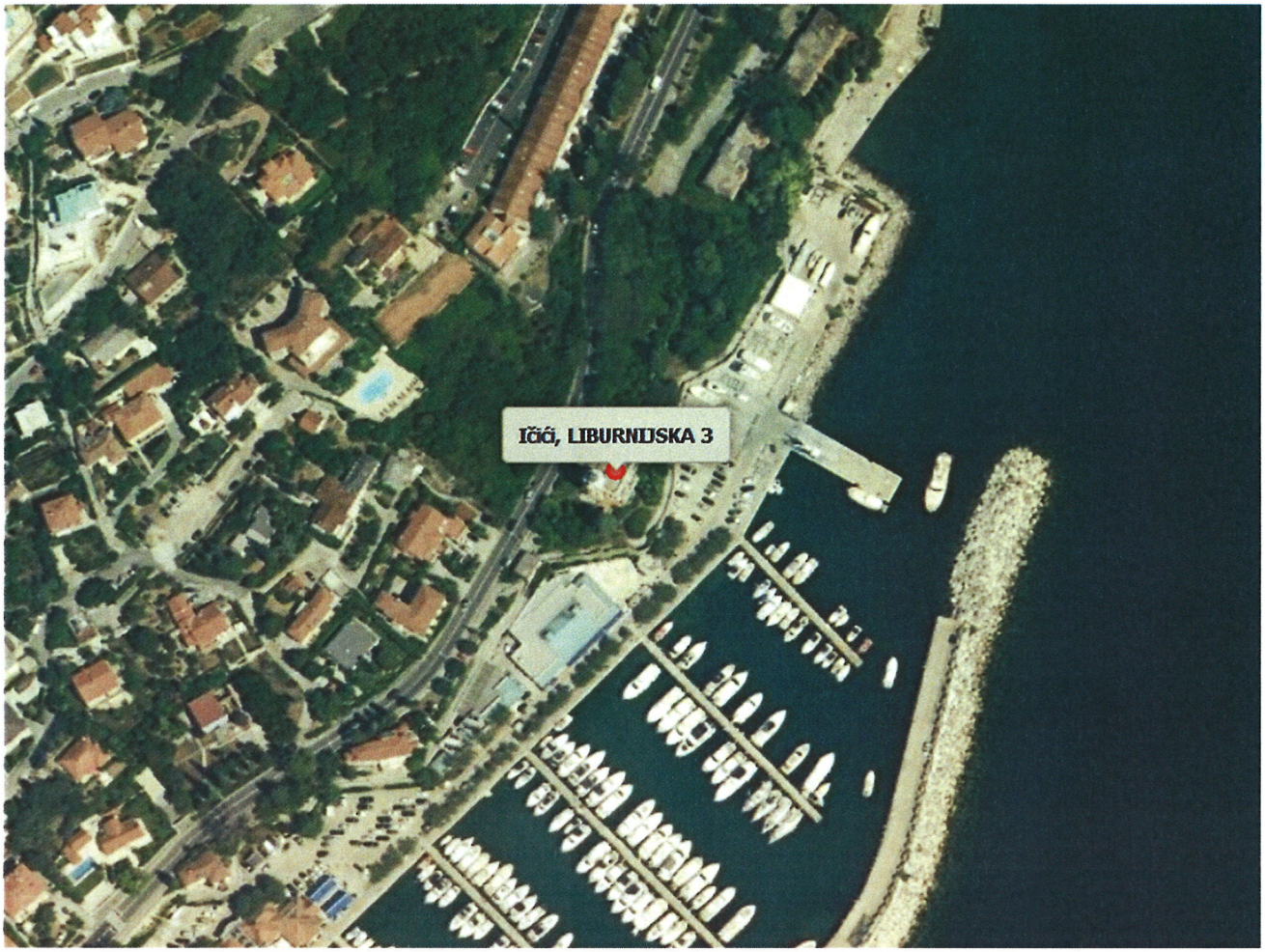


Predmetna Nekretnina nalazi se u mjestu Ičići na adresi Liburnijska ulica 3, otprilike 1,00 kilometar sjeveroistočno od centra naselja Ičići te 3,50 kilometara jugozapadno od grada Opatije. Prometna povezanost Nekretnine je odlična, neposredno sa sjeverne strane Nekretnine prolazi Liburnijska ulica, odnosno glavna državna priobalna cesta broj D-66 koja vodi na sjever preko grada Opatije sve do grada Rijeke te skroz do Plomina na jugu gdje se smjer uz obalu mijenja te vodi u unutrašnjost Istre i onda opet jugozapadno prema gradu Pula.

Nekretnina je udaljena 7,50 kilometara južno od spoja na autocestu A8 poznatu pod nazivom „Istarski ipsilon“, a kojom se vrlo brzo može pristupiti i autocesti A6 Rijeka-Zagreb na istoku te kojom se vrlo brzo može pristupiti gradu Rijeci i Zagrebu te južnom dijelu Hrvatske.

Predmetna lokacija poznata je pod nazivom „Kvarnerska Rivijera“ u potezu od grada Rijeke na sjeveru preko grada Opatije, naselja Ičići pa sve do naselja Lovran na jugu i predstavlja poznatu turističku destinaciju u Hrvatskoj, Europi pa čak i svijetu. Sama Kvarnerska Rivijera ima bogato povijesno turističko nasljeđe još iz doba Austro-Ugarske kada iznimnu popularnost uživala te su se u tom periodu gradile brojne privatne vile i ljetnikovci. Vila Münz također datira iz tog vremena i reprezentativan je primjerak tadašnje tipologije i stila gradnje.

Mikro lokacija



Nekretnina se nalazi na sjeveroistočnom dijelu naselja Ičići uz morsku obalu praktički prvi red do mora. Južno od Nekretnine nalazi se poznata ACY marina Ičići dok su na sjeverozapadnoj strani Nekretnine pošumljene i neizgrađene katastarske čestice te privatne stambene kuće i apartmani.

Na sjeveroistočnoj strani Nekretnine otprilike 200 metara zračne linije nalazi se hotel Ičići sa 4 zvjezdice privatnim parkingom i plažom, a koji predstavlja veliki kompleks u vlasništvu Liburnia Riviera Hotels sa 5 katova i 180 soba.

Na jugozapadnoj strani Nekretnine nalaze se restoran Commodore, koji pripada ACY marini Ičići, te malo dalje otprilike 300 metara nalazi se glavna plaža Ičići sa supermarketom Konzum i Cafee barovima.

Katastar



Stanje u katastru na dan kakvoće je mjerodavno za određivanje površine zemljišta Nekretnine te njenog točnog položaja u prostoru.

Nekretnina se nalazi na zemljištu koje se sastoji od jedne katastarske čestice broj 444 u katastarskoj općini Ičići ukupne površine 4.946 m^2.

6.5. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

Naručitelj je temeljem zahtjeva i dopuna inicijalnog zahtjeva za izradu druge procjene vrijednosti nekretnine, kako je opisano u točki 6. ovog elaborata dostavio sljedeću dokumentaciju, koja se smatra vjerodostojnom i točnom:

- Podnesak stečajnog upravitelja St-674/16, od 23. prosinca 2020. godine, stečajnom dužniku SAGITTA d.o.o. u stečaju iz Osijeka, Mlinska 57/a, MBS 030074666, OIB 37596325168, zastupano po stečajnom upravitelju Frani Dobroviću, odvjetniku iz Rijeke, Ivana Grohovca 2/II, OIB 93520121237.

  1. Prilog 1 gore navedenog stečajnog postupka, Ugovor o unosu i prihvatu nekretnina u društvo, osnivač društva Ljuljana Šegedin Hopper, Opatija, Maršala Tita 120.
  2. Prilog 2 gore navedenog stečajnog postupka, elaborat procjene vrijednosti nekretnina Vila Müntz, izrađen od strane Marko Milas, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjene vrijednosti nekretnina, na dan 19. kolovoz 2016. godine, svrha izrade elaborata nije definirana.
  3. Prilog 3 gore navedenog stečajnog postupka, elaborat procjene vrijednosti nekretnina Vila Müntz, izrađen od strane ZANE d.o.o., poslovnica Rijeka, Antuna Starčevića 10, Rijeka, a

ovjeren od strane voditeljice odjela Dunja Primer, dipl. ing. arh., na dan 29. listopad 2018. godine, svrha izrade elaborata je „provođenje stečajnog postupka".

4. Prilog 4 gore navedenog stečajnog postupka, elaborat procjene vrijednosti nekretnina Vila Müntz, izrađen od strane Erste nekretnine d.o.o., a ovjeren od strane voditelja službe procjena Petar Isaković, na dan 08. rujan 2020. godine, svrha izrade elaborata je „inicijalna procjena tržišne vrijednosti nekretnine".

- Podnesak stečajnog upravitelja St-674/16, od 17. siječnja 2021. godine, stečajnom dužniku SAGITTA d.o.o. u stečaju iz Osijeka, Mlinska 57/a, MBS 030074666, OIB 37596325168, zastupano po stečajnom upravitelju Frani Dobroviću, odvjetniku iz Rijeke, Ivana Grohovca 2/II, OIB 93520121237.

  1. Prilog 1 gore navedenog stečajnog postupka, elaborat procjene vrijednosti nekretnina Vila Muntz i zemljišta, izrađen od strane Šprajc Davor, dipl. ing. građ., sudski vještak za graditeljstvo i investicije, na dan 25. kolovoz 2003. godine, svrha izrade elaborata je „unos nekretnina u temeljni kapital trgovačkog društva".

- Podnesak stečajnog upravitelja St-674/16, od 24. veljače 2021. godine, stečajnom dužniku SAGITTA d.o.o. u stečaju iz Osijeka, Mlinska 57/a, MBS 030074666, OIB 37596325168, zastupano po stečajnom upravitelju Frani Dobroviću sa sljedećim informacijama:

  1. Dokazom o uplati naknade za izradu druge procjene,
  2. Proširenje zahtjeva za izradu druge procjene sa traženim podacima:
     i) Zemljišno knjižna k.č. 444 (prema izmjeri u potpunosti odgovara katastarskoj k.č 444),
     ii) k.o. Ičići,
     iii) vrsta pravnog posla – usvajanje stečajnog plana,
     iv) dan vrednovanja – 01. veljače 2021. godine,
  3. Po zaključku suda nije bilo moguće ranije postupiti obzirom da je uputa VPP RH za plaćanje naknade sadržavala grešku koja je otklonjena tek dana 23. veljače 2021. godine, dokaz e-mail VPP RH.

Budući da Naručitelj nije dostavio upotrebljive tlocrte, presjeke, izračun točne bruto i neto površine Nekretnine (loše i nečitljive kopije, odstupanja i razlike u dostavljenim izračunima površina), Komisija je preko Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine stupila u kontakt sa procjeniteljem Marko Milas koji je dostavio 26.05.2021. snimku postojećeg stanja Nekretnine izrađenu 21.02.2000. od strane tvrtke P.R.I.N.G. Projekt d.o.o., Antuna Barca 3d, Rijeka.

7. OČEVID

Očevid je izvršen 05. lipnja 2021. godine, vremenske prilike tokom očevida su bile povoljne sa dnevnom temperaturom od 25 °C, dan je bio sunčan bez naoblake i padalina. Fotografije nekretnine su dane u prilogu procjembenog elaborata.

Predmetna nekretnina je vila Münz sa pomoćnom zgradom koja je izgrađena na katastarskoj čestici 444 u katastarskoj općini Ičići na adresi Liburnijska 3, Ičići, općina Opatija. Nekretnina se nalazi praktički u prvom redu do mora odmah sjeverozapadno uz ACY marinu Opatija.

Prema znanstvenom radu Berislava Valušeka prihvaćenog 20.05.2009. godine, Nekretnina je sagrađena 1911. godine kao rezidencijalna ladanjska vila prema Wagnerovoj školi arhitekture s posebnim naglaskom na keramiku kao najzastupljeniji materijal vanjštine i unutrašnjosti vile.

Nekretnina ima omogućen prilaz vozilima sa sjeverozapadne strane, odnosno sa Liburnijske ulice, dok je ulaz za pješake omogućen također na sjeverozapadnoj strani Nekretnine, ali i sa jugoistočne strane,

odnosno sa šetnice koja se nalazi ispod nulte kote zemljišta Nekretnine, a pristup je omogućen sa kamenim stepeništem.

U krajnje zapadnom dijelu zemljišta nalazi se pomoćni objekt na dvije etaže koji je inicijalno služio kao smještaj osoblja, praonica i skladište. Pomoćni objekt je zbog pada terene djelomično ukopan te se kat nalazi na nivou prometnice Luburnijska ulica, dok se u prizemlje i suteren nalaze ispod razine prometnice Luburnijska ulica te im se pristupa vanjskim nenatkrivenim kamenim stepeništem. Pomoćna građevina je u derutnom i zapuštenom stanju potpuno neuporabiva njenoj inicijalnoj namjeni, građena je od pune opeke sa djelomično vidljivim armiranobetonskim elementima (stubište, ploča). Fasada je izgrađena djelomično od kamenih ukrasnih ploča, a većinom prekrivena keramičkim pločicama. Krovište je dvostrešno pokriveno crijepom sa pocinčanom limarijom za odvodnju oborinskih voda.

U pretežito južnom dijelu zemljišta smještena je vila Münz, također djelomično ukopana građevina katnosti PO+PR+I KAT+POT sa tornjićem kao dodatnom etažom iznad potkrovlja. Vila Münz građena je od nosivih i pregradnih zidova koji su izgrađeni od pune opeke bez vidljivih armiranobetonskih stupova, greda ili nadvoja. Tijekom očevida detektirane su armiranobetonske rebraste ploče između podruma i prizemlja te prizemlja i I kata, dok je ploča između I kata i potkrovlja izgrađena od drvenog grednika koja se na predjelu hodnika potpuno urušila. Pročelje na podrumskom dijelu vile Münz je izgrađeno od kamenih dekorativnih ploča u potpunosti dok je na etaži prizemlja, I kata i potkrovlja fasada dijelom izgrađena od ukrasnih kamenih ploča no većinom je izgrađena od pune opeke. Vanjska stolarija je većinom uništena ili u potpuno neuporabivom stanju sa PVC roletama. Vila Münz je u potpuno neuporabivom stanju sa dijelovima građevine koji su u stanju opasnom po život zbog opasnosti od pada s visine, urušavanja dijela građevine do pada predmeta s visine. Tokom očevida Komisija je utvrdila da je Nekretnina preživjela požar koji je zahvatio prizemlje Nekretnine. Sukladno dostavljenim dopisima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci te očevidom na licu mjesta Komisija je utvrdila da su provedeni hitni radovi sanacije građevine vile Münz kako bi se spriječilo daljnje propadanje ove vrijedne kulturne baštine. Prema očevidu utvrđeno je da su svi otvori Nekretnine zaštićeni spuštenim roletama, OSB pločama ili drugom drvenom stolarijom, skinuta je sva unutrašnja žbuka, pokrovi stropnih ploča, podne obloge, unutarnja stolarija te odnesen sav namještaj. Vila Münz praktički je ogoljena do nosive konstrukcije sa dijelom očuvanim izvornim podnim pločicama na glavnom stubištu te kamenim oblogama stupova u prizemlju i glavnom stubištu. Krovište je zaštićeno na način da je prekriveno bitumenskim crnim trakama kako bi se spriječilo daljnje vlaženje unutrašnjosti građevine.

Na sjevernoj strani zemljišta predviđen je kaskadno izgrađen vrt no u trenutku očevida sjeverna strana zemljišta toliko je zarasla vegetacijom da se ne može pristupiti niti golim okom vidjeti što se nalazi na tom dijelu zemljišta. Interna šetnica vodi sa istočne strane zemljišta od pomoćne zgrade na južnom dijelu do vile Münz pa sve do sjeverne strane zemljišta i kaskadnog vrta. Na šetnici su izgrađene betonske klupe i prostori za odmor i uživanje u pogledu na kvarnersku rivijeru. Okoliš Nekretnine je potpuno neuređen, zarastao u gustu srednje visoku i visoku vegetaciju te nije bilo moguće odrediti u kojem stanju su građevine na sjevernoj strani zemljišta, prema saznanju Komisije radi se o zidiću, kamenom lučnom prolazu sa jedne kaskade na drugu te vjerojatno sjenici ili prostoru za odmor.

Nekretnina je u potpunosti ograđena s visokom ogradom te zaključana za pristup neovlaštenim osobama.

8. KAKVOĆA NEKRETNINE

8.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

KATASTARSKO STANJE						
BR.	KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	POSJEDOVNI LIST	OPIS	POSJEDNIK	POVRŠINA [m²]
1	-	-	-	-	-	-
					UKUPNO	-

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE						
BR.	ZK ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	ZK ULOŽAK	OPIS	VLASNIK	POVRŠINA [m²]
1	444	IČIĆI	796	Dvorište, Kuća i dvorišna zgrada	1/1 SAGGITTA d.o.o.	4.946
					UKUPNO	4.946

Prema provjeri u digitalnom katastru dostupnom na web portalu Državne geodetske uprave i Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske – eKatastar (http://www.katastar.hr/dgu/), te prema provjeri u digitalnim zemljišnim knjigama dostupnim na web portalu Državne geodetske uprave i Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske – One-Stop-Shop (OSS) (https://oss.uredjenazemlja.hr/) Komisija je identificirala katastarsku česticu, utvrdila posjed te vlasništvo.

Bitno je napomenuti da ne postoji izvadak iz posjedovnog lista za predmetnu katastarsku česticu 444, k.o. Ičići, već jedinstveni izvadak iz BZP-a, oznake ZK uloška 796, k.č. 444, k.o. Ičići koji odgovara standardnom zemljišnoknjižnom ulošku.

8.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji Nekretnina se nalazi u obuhvatu sljedećih prostornih planova:

1. Prostorni plan uređenja Grada Opatije te njegovim izmjenama i dopunama (Službeni glasnik Primorsko-goranske županije 01/07, 56/12, 04/16 i 8/16 pročišćeni tekst) (dalje u tekstu „**PPUGO**").
2. Urbanistički plan uređenja naselja Ičići (UPU 2) te njegovim izmjenama i dopunama (Službeni glasnik Primorsko-goranske županije 01/09, 17/13, 08/16 i 14/16 pročišćeni tekst) (dalje u tekstu „**UPU 2**").

8.2.1. ODREDBE PPUGO

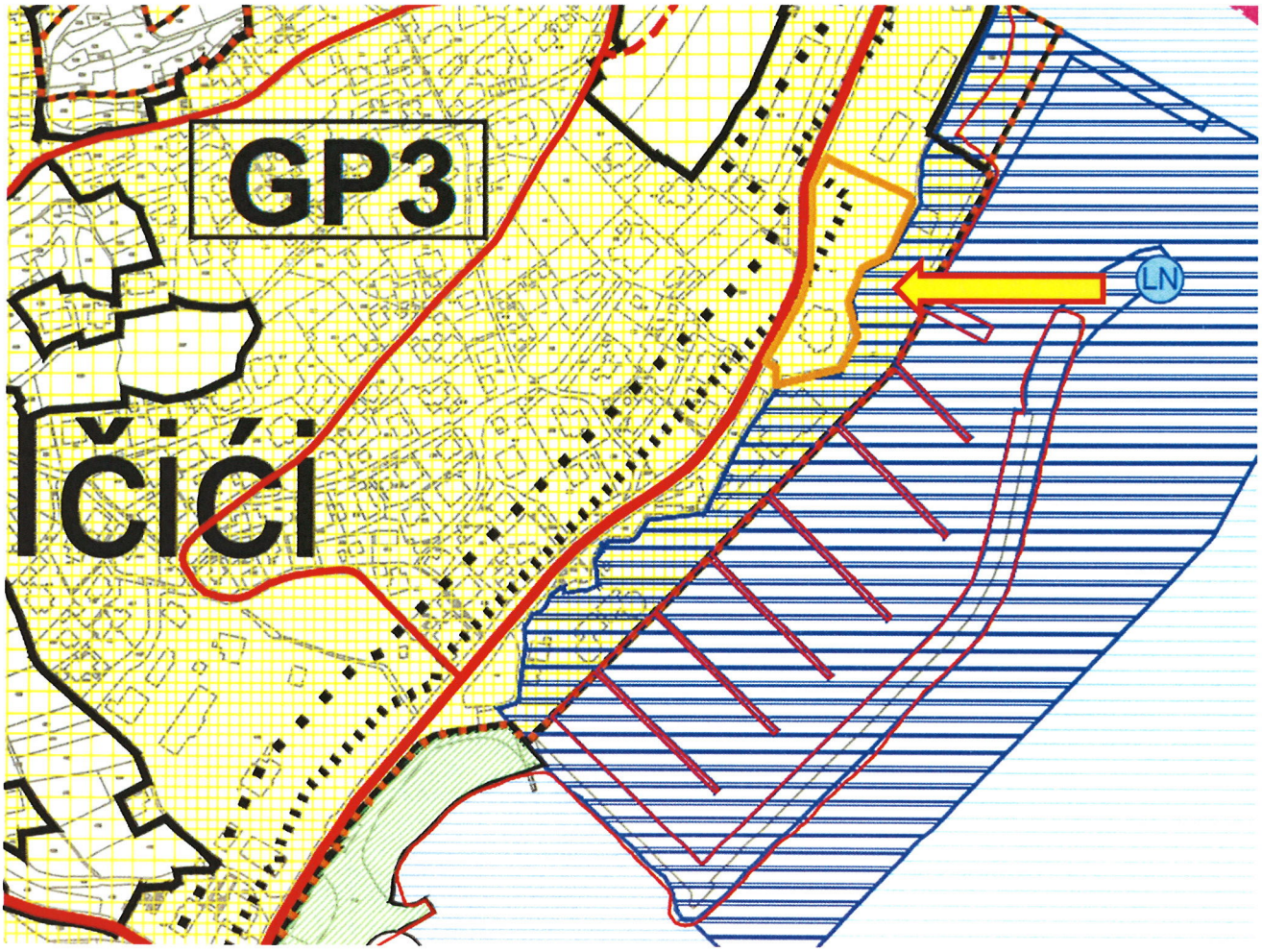
Prema odredbama PPUGO i kartografskom prikazu 4. A.3 „Građevinska područja naselja", Nekretnina se nalazi unutar obuhvata **izgrađenog građevinskog područja naselja**, odnosno unutar obuhvata GP3, naselja Ičići.

Prema odredbama PPUGO i kartografskom prikazu 3. A „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora područja posebnih uvjeta korištenja", Nekretnina se nalazi unutar obuhvata graditeljske baštine, **registrirani povijesni sklop i građevina, civilna građevina Ičići**, te je unutar obuhvata zaštite povijesnih cjelina, **zona B – djelomična zaštita povijesnih struktura**.

Prema odredbama PPUGO i kartografskom prikazu 3. C „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite", Nekretnina se nalazi unutar obuhvata **izrade urbanističkog plana uređenja,** odnosno obuhvata **UPU 2**.

Prema odredbama PPUGO i kartografskom prikazu 4. B.3 „Građevinska područja – zaštićena kulturna baština", Nekretnina se nalazi unutar obuhvata arheološke i graditeljske baštine, **zona B – djelomična zaštita povijesnih struktura**, odnosno povijesna građevina upisana u registar – **civilna građevina**.

PPUGO – Korištenje i namjena prostora



TUMAČ ZNAKOVLJA

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE
- ŽUPANIJSKA GRANICA
- GRADSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA

OSTALE GRANICE
- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
- GRANICA PARKA PRIRODE UČKA
- ZAŠTIĆENI OBALNI POJAS (ZOP) - PROSTOR OGRANIČENJA - KOPNO, 1000m OD OBALNE CRTE
- ZAŠTIĆENI OBALNI POJAS (ZOP) - PROSTOR OGRANIČENJA - MORE, 300m OD OBALNE CRTE
- POJAS 70m OD OBALNE CRTE
- POJAS 100m OD OBALNE CRTE
- OBALNA CRTA
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- GRANICA OBUHVATA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA DIJELOVA NASELJA
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA
- D1 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – Posjetiteljsko-informacijski centar u Parku prirode Učka; $D1_1$, $D1_2$ - prenamjena postojećih objekata; $D1_3$ - nova izgradnja
- I2 – GOSPODARSKO PROIZVODNA NAMJENA – I2 - pretežito zanatska
- K1 – POSLOVNA NAMJENA – K1 - pretežito uslužna
- T – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (post. / plan.) – T1 - hotel, T2 - turistička naselja
- GROBLJE
- R6 – ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA – - kupalište; $R6_U$ - uređena plaža, $R6_S$ - stjenovita plaža
- R7 – ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA – - športsko-rekreacijska zona
- NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

OSTALE POVRŠINE
- R8 – REKREACIJA U ZONI ZELENILA (Prelut)
- PPL – PRIRODNA PLAŽA

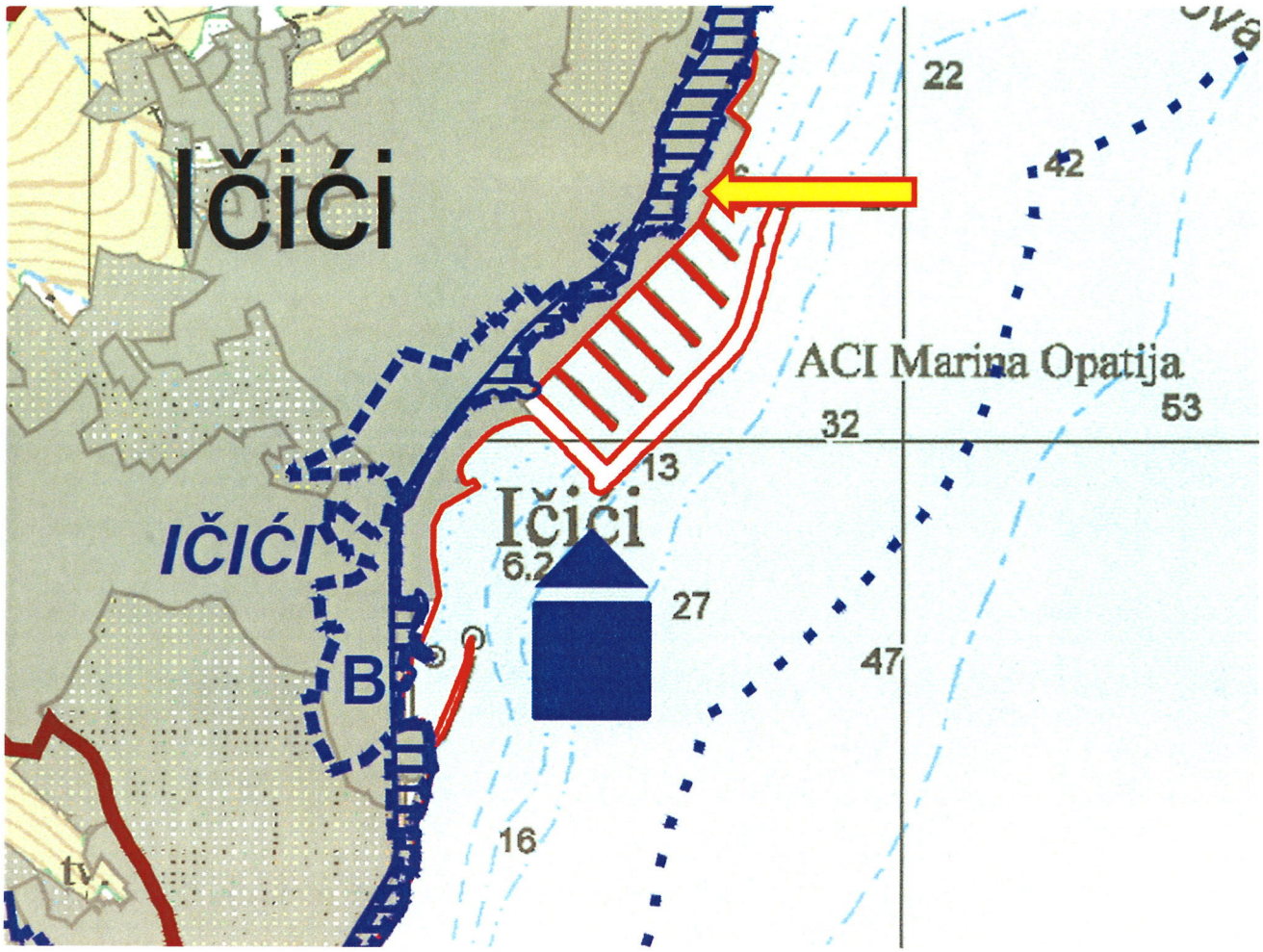
VODNE POVRŠINE
- LUČKO PODRUČJE S PRIPADAJUĆIM AKVATORIJEM
- REKREACIJA NA MORU
- POVRŠINE ZA PROMETNE DJELATNOSTI I RIBARENJE

PROMET

CESTOVNI PROMET

JAVNE CESTE (post. / plan.)
- DRŽAVNE AUTOCESTE
- OSTALE DRŽAVNE CESTE
- ŽUPANIJSKE CESTE

PPUGO – Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora područja posebnih uvjeta korištenja



TUMAČ ZNAKOVLJA

GRANICE
TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

- ŽUPANIJSKA GRANICA
- GRADSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA
- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

OSTALE GRANICE

- GRANICA PARKA PRIRODE UČKA
- ZAŠTIĆENI OBALNI POJAS (ZOP), 1000m OD OBALNE CRTE
- ZAŠTIĆENI OBALNI POJAS (ZOP), 300m OD OBALNE CRTE
- OBALNA CRTA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I POVRŠINA IZVAN NASELJA ZA IZDVOJENE NAMJENE
- IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NAMJENE - GROBLJE

UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

UVJETI KORIŠTENJA

PRIRODNA BAŠTINA

ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

- PARK PRIRODE UČKA
- SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE park Angiolina, park sv. Jakova, park Margerita

PRIJEDLOG ZA ZAŠTITU VRIJEDNIH DIJELOVA PRIRODE

- PARK ŠUMA šuma Vrutki, šume Preluk, šume maruna Dobreć
- ZNAČAJNI KRAJOBRAZ Vodička gríža (Lisina), Majkovac - Vedež (Lisina)
- SPOMENIK PRIRODE (prijedlog za zaštitu) vrulja u luci Ika

GRADITELJSKA BAŠTINA

REGISTRIRANA POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA

- GRADSKA NASELJA Volosko, Opatija, Veprinac, preventivno Preluk
- SEOSKA NASELJA Mala Učka

REGISTRIRANI POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA

- CIVILNA GRAĐEVINA Opatija, Ičići
- SAKRALNA GRAĐEVINA Opatija

ZAŠTITA POVIJESNIH CJELINA

- A – ZONA A - POTPUNA ZAŠTITA POVIJESNIH STRUKTURA
- B – ZONA B - DJELOMIČNA ZAŠTITA POVIJESNIH STRUKTURA
- C – ZONA C - AMBIJENTALNA ZAŠTITA
- C1 – ZONA C1 - PRIJEDLOG ZA REGISTRACIJU

ARHEOLOŠKA BAŠTINA

- ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET-KOPNENI
- ARH – ARHEOLOŠKE ZONE ZAŠTITE (prijedlog za registraciju)

ETNOLOŠKA BAŠTINA

- ETNOLOŠKO PODRUČJE Mala Učka

MEMORIJALNA BAŠTINA

- MEMORIJALNO I POVIJESNO PODRUČJE groblje Opatija, groblje Volosko, groblje Veprinac, groblje Poljane
- SPOMEN OBJEKT