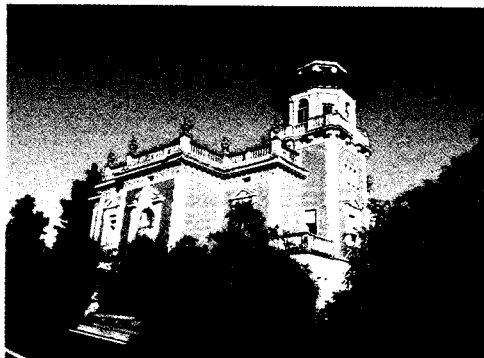


P-278/2018

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
u svrhu provođenja stečajnog postupka

VILLA MÜNZ
IČIĆI, LIBURNIJSKA 3

NARUČITELJ:
SAGITTA d.o.o. u stečaju



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

11.696.399,00 kn ILI 1.575.000,00 EUR

IZRADA:
ZANE d.o.o., Poslovnica RIJEKA, A. Starčevića 10, Rijeka
RIJEKA, 29.10.2018. godine

Specijalistica za procjene
Karmen Šoić, ing.građ.

Suradnik
Želko Antičić, građ. teh.

KONTROLA
Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

OVJERA
Voditeljica odjela
Dunja Primer, dipl.ing.arh.

ZANE d.o.o.
POSLOVNICA RIJEKA
A. Starčevića 10
51000 RIJEKA

SAŽETAK

Sažetak

SAMOSTALNA GRAĐEVINA

Ozn. Elaborata: P-278/2018

PODACI O NARUČITELJU I INICIJATORU

1	Naručitelj	SAGITTA d.o.o.
2	Adresa naručitelja	Mlinska 57/a, Osijek 31000
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)	

PODACI O NEKRETNOSTI

4	Tip nekretnine	kuća
5	Vrsta nekretnine	stambena
6	Opis nekretnine	Villa i pomoćna zgrada
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Ičići, Libumijska 3
9	Kvart (za određene gradove)	

PODACI O DOKUMENTACIJI

10	Vrsta izvodka (ZK izvadak)	ZK izvadak
11	Općinski sud/ZK odjel	Rijeka / Opatija
12	Katastarska općina	Veprinac
13	Broj ZK uloška/poduloška/zk tijela	1397
14	Broj čestice	1110/6
15	Vlasništvo	SAGITTA d.o.o.
16	Udio vlasništva	1/1
17	Upisana prava, utjecaj na uvrštenost nekretnine	
18	Vrsta izvodka (posjedovni list)	Izvadak iz BZP-a
19	Katastarski ured	Opatija
20	Katastarska općina	Ičići
21	Broj posjedovnog lista	796
22	Broj čestice	444

STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNOSTI

23	Status u zemljišnim knjigama	upisane 2 zgrade i 3 gospodarske zgrade
24	Status u katastarskom operatu	učinjena
25	Zakonitost nekretnine	zakonita
26	Zabilježba	nije upisana

PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA

27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja	
28	Napomena	
29	Zakonitost nekretnine	
30	Datum procjene	
31	Tržišna vrijednost	EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom	EUR
33	Tržišna vrijednost zakonitog dijela	EUR

PREDMET PROCJENE

34	Katnost	po: -1, pr, kat: 1, pot
35	Godina izgradnje	1911
36	NP (m2)	1203,38
37	BP (m2)	1443,3
38	KP (m2)	1083,56
39	Površina zemljišta (m2)	4.964,00
40	Dizalo DA/NE	ne
41	Tip grijanja	-
42	Ugrađena klima/hlađenje	ne
43	Komunalni priključci	
44	Građevinski materijal koji prevladava	beton, opeka, drvo
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO, Energija za grijanje -, Primarna energija
46	Stanje nekretnine	dovršena ali nije za upotrebu
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA

PROCJENA VRIJEDNOSTI

48	Tržišna vrijednost nekretnine	1.575.000,00	EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja	292.953,00	EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	troškovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	29.10.2018.	
55	Datum kakvoće	22.10.2018.	
56	Datum izrade	29.10.2018.	
57	Napomena		

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih finansijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručioca i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očividom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnosti i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnosti nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnosti odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve finansijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

• Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnost mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnost javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

• Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15).

SADRŽAJ

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA	4
POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA	5
OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	5
UVOD	6
OPIS NEKRETNINE	7
OPIS LOKACIJE	7
OPIS ZEMLJIŠTA	8
OPIS GRAĐEVINE	13
TEHNIČKI OPIS	14
ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA	16
GRAFIČKI PRILOZI	23
FOTODOKUMENTACIJA	29
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	32
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	32
PROCJENA	33
DOKUMENTACIJA	39

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA



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

Broj: 4 Su- 307/16
Zagreb, 25. ožujka 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Brazen Jakovina

- O tome obavijest:
1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- 9) 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, 108/17)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- 2) Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 5) Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena i zakupa direkcije za imovinsko pravne poslove Grada Rijeka
- 6) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

UVOD

Na temelju osobne narudžbe SAGITTA d.o.o. u stečaju, a za istog naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu provođenja stečajnog postupka.

Predmet procjene

Villa Münz u Ičićima, Liburnijska 3, sagrađena na k.č. br. 1110/6, k.o. Veprinac upisana kao 2 zgrade, 3 gospodarske zgrade, dvorište, park, šuma u broj zk.ul. 1397, k.o. Veprinac prema starom premjeru, što odgovara k.č. 444 k.o. Ičići upisana kao dvorište, kuća, Liburnijska br. 3 i dvorišna zgrada u broj zk.ul. 796, k.o. Ičići prema novom premjeru prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige, kopiji izvatka iz BZP-a, kopiji katastarskog plana stari premjer i kopiji katastarskog plana novi premjer u prilogu elaborata.

Pregled nekretnine je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta na dan kakvoće 22.10.2018.g. izrađena je ova procjena.

Vlasništvo: Sagitta d.o.o.

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava: -

NAPOMENA:

- U priloženom izvatku iz zemljišne knjige nije upisana pozitivna zabilježba o zakonitosti nekretnine.
- U priloženom izvatku iz BZP-a zabilježeno je nekretnina upisana u A ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH- Lista zaštićenih kulturnih dobara, te se ujedno zabilježuje zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom, pored navedenog zabilježen je spor radi utvrđivanja prava vlasništva.
- Dokumentacija temeljem koje bi se utvrdila zakonitost nekretnine nije dostavljena na uvid, ali je predmetna nekretnina prema tipu gradnje i informaciji o vremenu građenja izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, dodatno je vidljiva na ortofoto karti iz 1968. godine, te smo mišljenja da je predmetna nekretnina zakonita.
- Zbog derutnog stanja nekretnine obilazak unutrašnjosti i detaljni premjer nije bio moguć. Procjena je izvršena temeljem vanjskog pregleda nekretnine, dostavljenih tlocrta snimke postojećeg stanja, te podataka iz prethodne procjene izrađene u kolovozu 2016., od Stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenitelj nekretnina Marko Milas, dipl. ing. građ. .

OPIS NEKRETNOSTI

OPIS LOKACIJE

Predmetna villa se nalazi u Ičićima, na adresi Ičići, Liburnijska 3, na udaljenosti cca 40 m od najbliže morske linije, uz šetnicu Volosko – Lovran koja dijelom prolazi ispod same parcele na kojoj je izgrađena villa, lokacija je u neposrednoj blizini ACI marine Ičići i plaže u Ičićima, a od užeg centra Opatije cca 2 km. Parkiranje je moguće na parceli.

Lokacija predmetne nekretnosti je komunalno opremljena, tako je priključena na javnu komunalnu mrežu vodovoda, kanalizacije, elektromrežu i telefona.

Lokacija je atraktivna, te stoga vrlo interesantna potencijalnim kupcima zbog specifičnog položaja uz more u Ičićima, ali zbog stanja nekretnosti i konzervatorskih ograničenja u manjem opsegu.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup osobnim automobilom, javnim prigadskim autobusom – stanica na cca 400 m i pješice. Nekretnost je smještena između Liburnijske ulice i Obalnog šetališta Franje Josipa I. s kojih je pristup do predmetne nekretnosti.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

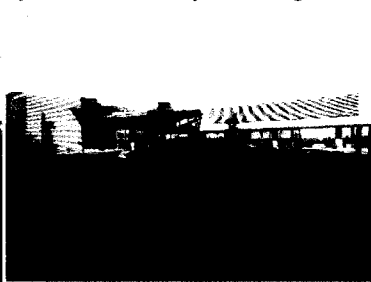
-

Opis okruženja:

Predmetna villa nalazi se u naselju Ičići, sa jugoistočne strane nekretnost je okružena objektima „ACI“ marine Opatija u Ičićima, ugostiteljskim objektima, obalnom šetnicom i morem; sa sjeveroistočne strane nalazi se hotel Remisens Hotel Giorgio II i Mali Raj, sa sjeverozapada je područje izgrađeno stambenim objektima - obiteljskim kućama, apartmanskim objektima i kućama za iznajmljivanje, jugozapadno se nalazi plaža Ičići, stambeni objekti, ugostiteljski i turistički objekti, te trgovina.



ACI marina Opatija

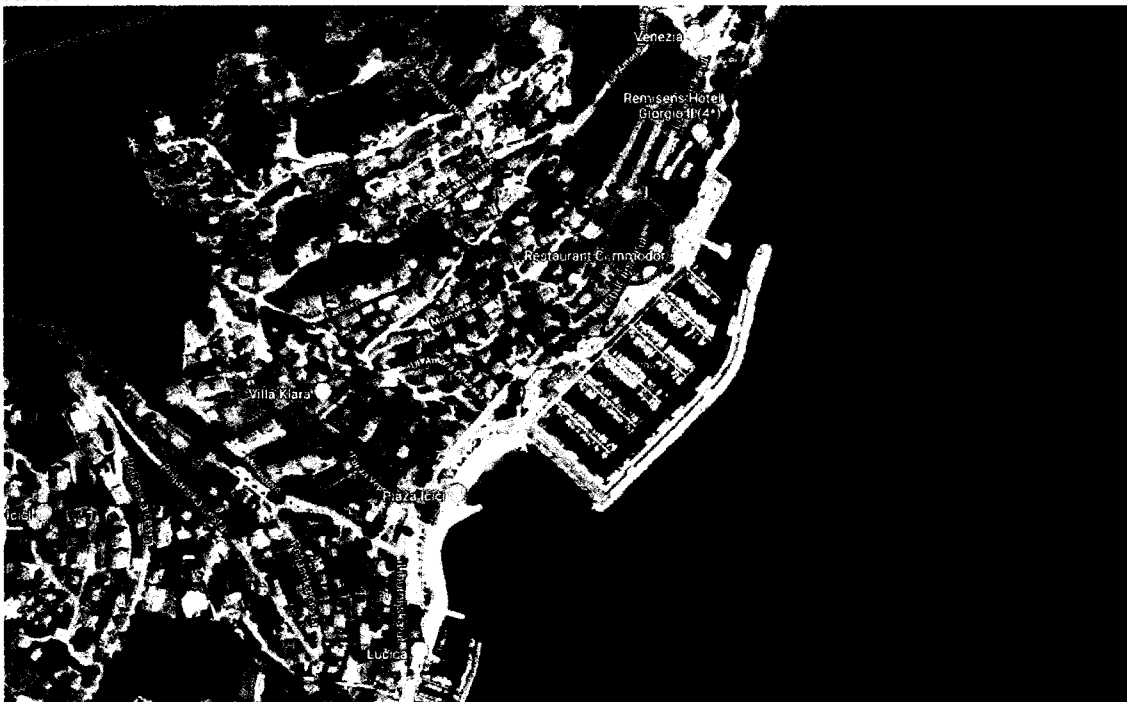


Remisens Hotel Giorgio



Ugostiteljski objekt Commodore u
marini uz obalnu šetnju

Karta



OPIS ZEMLJIŠTA

Zemljište je nepravilnog oblika, izduženo u smjeru sjever – jug, ukupne površine 4964 m² i sastoji se od jedne katastarske čestice k.č.br. 1110/6 k.o. Veprinac koja prema novoj premjeri odgovara k.č.br. 444 k.o. Ičići.



POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	Oznaka zemljišta	m ²
k.o. Veprinac	1110/6	2 zgrade, 3 gospodarske zgrade, dvorište, park, šuma	4964,00
UKUPNO			4964,00

Slobodnostojeća villa je smještena u južnom dijelu k.č.br. 1110/6 k.o. Veprinac, uz sami južni rub parcele smještena je pomoćna gospodarska zgrada. Teren parcele je u padu prema moru, prema Liburnskoj ulici parcela je odvojena kamenim zidom i visokom metalnom ogradom tipičnom za vrijeme gradnje sa secesiskim elementima, a od Obalnog šetališta Franje Josipa I parcelu dijeli visoki potporni zid sa niskom ogradom ispunjenom šupljom ukrasnom opekom, dijelom Obalno šetalište Franje Josipa I prolazi ispod parcele. Neizgrađeni dijelovi parcela koji su nekad bili djelom parka su neuređeni i zapušteni, većim dijelom su pokriveni šumom, odnosno raslinjem travom i niskim raslinje, tako da je parcela neuređena, zapuštena i teško prohodna. Prema upisu u zemljišne knjige na parceli se nalaze i dvije gospodarske zgrade i jedna zgrada koje zbog zapuštenosti parcele nije bilo moguće uočiti, a obzirom da su u posjedovnom listu evidentirane sa površinom 0 m² vjerojatno su iste srušene.

LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Prema Odlukama o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Ičići (UPU 2), predmetni obuhvat nalazi se unutar Gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke T14 – Villa Münz, grafičke oznake T14, prema kartografskom prikazu Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina. Područja posebnih uvjeta korištenja premeti objekt označen je kao pojedinačno kulturno dobro „Villa Münz“, prema kartografskom prikazu Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina. Oblici korištenja predmetni obuhvat nalazi se unutar planske oznake konsolidiranog područja – nova gradnja, interpolacija, rekonstrukcija.

Prema prostorno planskoj dokumentaciji dostupnoj na internetskim stranicama:

Na površinama gospodarske namjene - ugostiteljsko- turističke (planska oznaka T) grade se i rekonstruiraju građevine ugostiteljsko-turističke namjene, a razgraničuju se na objekte iz skupine: 1. Hotel (T1), 2. Turistiko naselje (T2) i 3. Autokap i kamp (T3).

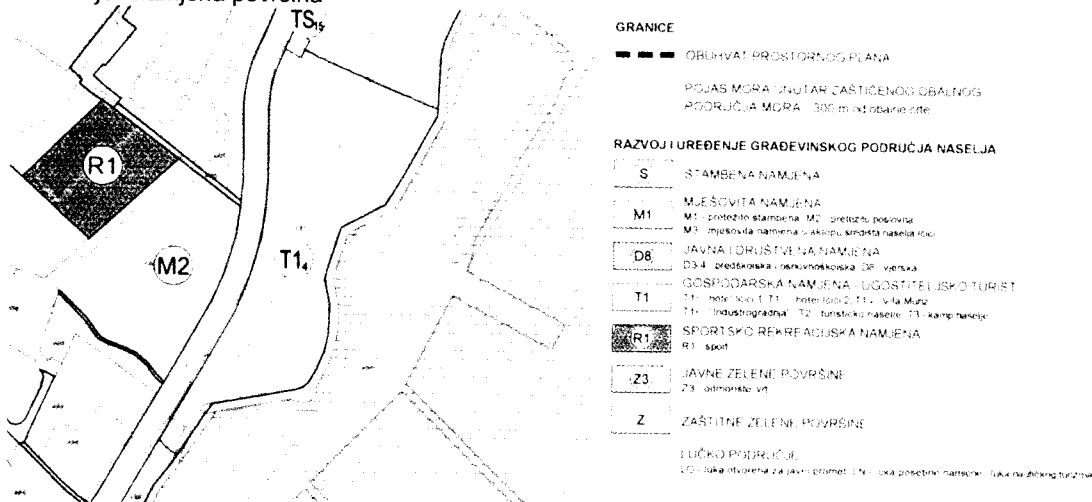
Na površini Gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke T14 – Villa Münz uređuje se i rekonstruira sukladno posebnim uvjetima nadležne službe zaštite.

U sklopu konsolidiranog područja naselja moguća je nova gradnja (pretežito interpolacija), rekonstrukcija i održavanje (sanacija) građevina i površina. Za područje planske oznake T14 – Villa Münz dozvoljena je samo rekonstrukcija u sadašnjim gabaritima.

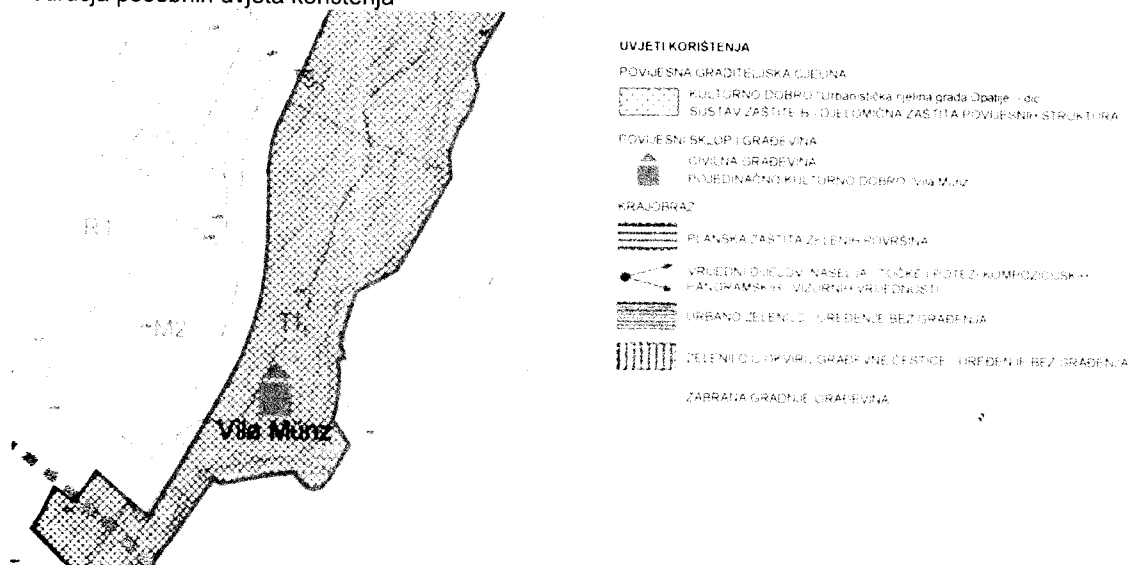
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA IČIČI (UPU 2)

Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja naselja Ičići

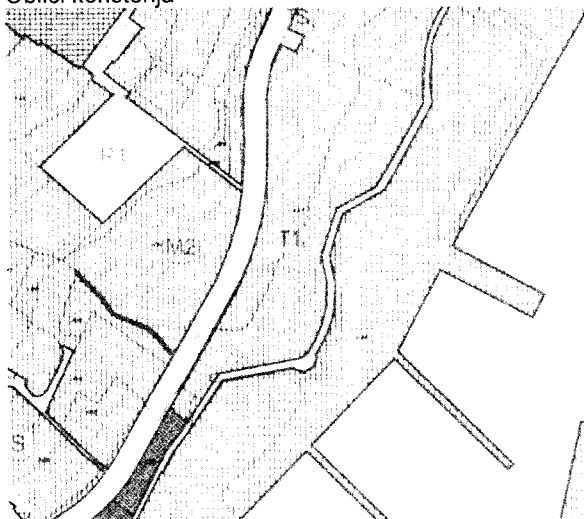
korištenje i namjena površina



Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
Područja posebnih uvjeta korištenja



Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina Oblici korištenja



VODE I MORE

BIJELI: VODOTOK - OTVORENI / ZATVORENI

OSTALO MORE

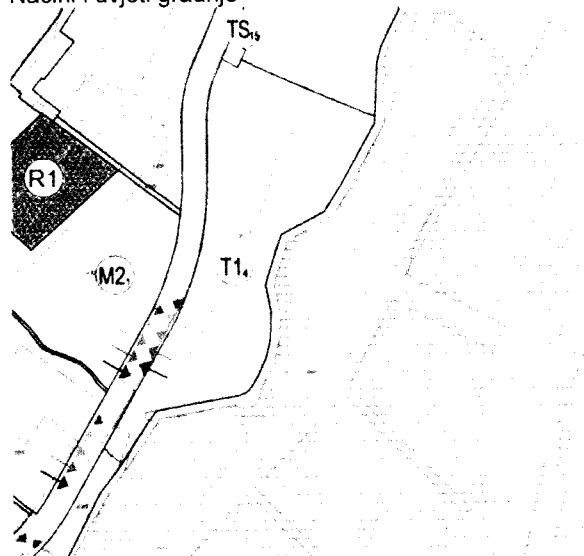
OBLICI KORIŠTENJA

VIŠOKOKONSOLIDIRANO PODRUČJE - GORČAVANJE I MANJE ZAHVATNE SANACIJE GRAĐEVINA

KONSOLIDIRANO PODRUČJE - NOVA GRAĐEVNA INTERPOLACIJA REKONSTRUKCIJA

NISKOKONSOLIDIRANO PODRUČJE - NOVA GRAĐEVNA

Načini i uvjeti gradnje



GRANICE

OBHVAAT PROSTORNOG PLANA

POJAS MOČA UNUTAR ZAŠTITNOG OBLATNOG
PODRUČJA MOČA - 300 m od obale rijeke

RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

S STAMBENA NAMJENA

S.5 - stambena namjena

M1 MJEŠOVITA NAMJENA

M1 - M11 - predjelo stambena M2 - M21 - predjelo poslovna

M3 - mješovita namjena u sklopu kredita naselja / G1

D8 JAVNA - DRUŠTVENJA NAMJENA

D8.4 - predjelo - rekreacijska D8.5 - vjerska

T1 GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTI

T1 - hoteli 1 - T11 - hoteli 2 - T12 - vila Münz

T14 - područje bule brijuni - T15 - turističko naselje - T16 - kamp naselje

R1 REKREACIJA KAMP NASELJA I PARKOVI S PRIRODNOG VEGETACIJOM

Z1 ZAŠTITNE ZELENJE PLOŠE KAMP NASELJA

R1 SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

R1 - sport

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU

↓ PRIKLJUČENJE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU

↓ PRIKLJUČENJE NA VODOOPSKRBNI SUSTAV

↓ PRIKLJUČENJE NA SUSTAV ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

↓ PRIKLJUČENJE NA ELEKTROOPSKRBNU MREŽU

↓ PRIKLJUČENJE NA FENODOPSKRBNU MREŽU

↓ PRIKLJUČENJE NA ELEKTRONIČKU KOMUNIKACIJU I INFRASTRUKTURNU MREŽU

IZ TEKSTULNOG DIJELA:

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA IČIČI (UPU 2), Službeno glasilo PGŽ godina 2016. - broj 14.

1.1.4.1. Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička (T)

Članak 13.

(1) Na površinama gospodarske namjene - ugostiteljsko- turističke (planska oznaka T) grade se i rekonstruiraju građevine ugostiteljsko-turističke namjene, a razgraničuju se na objekte iz skupine:

1. hotel (T1)

lokacija 1- hotel Ičići 1 - T11

lokacija 2- hotel Ičići 2 - T12

lokacija 4 - vila Münz - T14

2. turističko naselje (T2)

-turističko naselje na lokaciji »Punta Kolova - Anjelić« - T2

3. autokamp i kamp (T3)

-lokacija Triestina

(2) Kategorija pojedinog hotela određuje se s najmanje 4*.

(3) Kategorija kompleksa turističkog naselja utvrđuje se s najmanje 4*. Unutar površine T2 smještava se više pojedinih građevina - turističkih vila oblikovanih u tipologiji Opatijske vile.

(4) U okviru smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke građevine (hotel, turističko naselje) 75% se obvezno rješava kao sobe, a 25% mogu zauzeti apartmani, a predmetne građevine ne mogu se etažirati jer čine jedinstvene uporabne cjeline.

(5) Na površinama iz stavka (1) točke 1. i 2. ovog članka grade se, u sklopu jedinstvene građevne čestice, smještajni kapaciteti i sadržaji koji upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni, kao što su parkiralište, garaža, sportsko-rekreacijski, društveni, zabavni, uslužni sadržaji i parkovne površine.

....

(7) Lokacija T14 vila Münz uređuje se i rekonstruira sukladno posebnim uvjetima nadležne službe zaštite.

....

Članak 25.

(1) Građevine gospodarskih djelatnosti smještene su na sljedećim površinama, prikazanim u kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje:

-unutar građevinskog područja naselja:

-građevine poslovnih djelatnosti u zonama M2

-građevine ugostiteljsko-turističke djelatnosti u zonama T1, T2, T3 i M2

(Podstavak 1. izmijenjen, izmjena stupila na snagu 21.04.2013. godine »Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 17/13)

-unutar građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene:

-ugostiteljske građevine

(3) U svim građevinama gospodarske - poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene može se graditi podrum. Podrum može obuhvatiti i više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćnih i tehničkih prostorija, te garaža.

(4) Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih građevina gospodarske djelatnosti potrebno je, uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice.

(5) U cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječnu stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije.

(Podnaslov 2.1. brisan, izmjena stupila na snagu 21.04.2013. godine »Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 17/13)

2.1.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti

2.1.2.1. A Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti u zoni T1-hotel

(Podnaslov 2.1.2.1. A dodan, dopuna stupila na snagu 21.04.2013. godine »Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 17/13)

Članak 28.a

Uvjeti gradnje građevina gospodarske - ugostiteljsko- turističke djelatnosti - hotel, obuhvaćaju:

(1) Veličina građevne čestice:

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

. čitava Planom utvrđena površina zone namjene

T1₁ - T1₅.

(2) Veličina, površina i kapacitet građevine:

1. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (Kig) iznosi:

...

(8) Rekonstrukcija postojećih građevina:

Na lokacijama T1₂ i T1₄ dozvoljena je samo rekonstrukcija građevina u postojećim gabaritima.

...

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.3. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina

...

Članak 99.

(1) Na području Plana registriran je dio naselja Ičići u sastavu povijesnog gradskog naselja Opatija (registrirana urbanistička cjelina Grada Opatije, upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH pod brojem Z-2690, klasa UP/I 612-08/06-06/0161)

(2) Na područje iz stavka (2) ovog članka koje sadrži vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti, primjenjuje se sustav zaštite B - režim djelomične zaštite povijesne strukture.

(3) Sustav zaštite B obuhvaća slijedeće mjere zaštite:

- dozvoljava se konzervacija, rekonstrukcija, rekompozicija, interpolacija, te prilagođavanje suvremenim potrebama cjeline turističkoj ponudi

- restriktivnije mjere odnose se na oblikovanje korpusa i hortikulturno uređenje velikih okućnica koje je potrebno čuvati intaktno i kvalitetno prezentirati.

- za sve intervencije moraju se ishoditi potrebne suglasnosti od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci, a kako je propisano Zakonom o zaštiti kulturnih dobara RH (NN 69/99., 150/03., 152/03.)

(4) Na području Plana kao pojedinačno registrirano kulturno dobro štiti se Villa Mnütz

(Pojedinačno registrirano kulturno dobro registracijom br. 450, objavljeno u NN 151/2002, br RH registra Z-12, Ur.br. 532-10-1/8 (JB)-02-2; UP-I-612-08/01-01/84), za koju se propisuju slijedeće mjere zaštite:

- dozvoljava se obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići

- građevina se štiti u cjelini s pripadajućim vrtom i zelenom površinom

- za sve intervencije moraju se ishoditi potrebne suglasnosti od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci, a kako je propisano Zakonom o zaštiti kulturnih dobara RH (NN 69/99., 150/03., 152/03.)

...

Osnovni parametri za zemljišta unutar „T1₄“ zone

OSNOVNI PARAMETRI DOPUŠTENE IZGRADNJE	
POVRŠINA OBUHVATA	4964 m ²
max. izgrađenost - kig	postojeća
max. iskorištenost - kis	postojeći
max. visina	postojeće
zelenilo	postojeće

OPIS GRAĐEVINE

Villa Münz je slobodnostojeća zgrada katnosti suteran, prizemlje, kat, potkrovlje i toranj zgrade. Villa je građena u vremenu od 1908. do 1911. kao stambeni objekt porodice Münz, a iako je zgrada općenito u vrlo derutnom i zapuštenom stanju krasi je detalji pročelja koje je začuđujuće zadržalo šarm vremena u kojem je građena.

Vila ima glavni ulaz sa sjeverno-zapadne strane objekta, te dodatne pomoćne ulaze u suteranu na jugo-istočnom pročelju za izlaz u vrt, pomoćni ulaz u prizemlje, koji vodi do ulaznog prostora i dvije zasebne sobe u prizemlju koje nisu povezane vratima sa ostatkom zgrade (vjerojatno stan kućepazitelja), izlaz na parcelu moguć je i preko terase u prizemlju koja je stubištem povezana sa ostatkom zgrade.

Prilikom očevida ulazak u kuću nije bio omogućen zbog unutarnjeg derutnog stanja zgrade (dijelom urušeni stropovi, uklonjene obloge na drvenom gredniku i slično), te je napravljen samo vanjski očevid, a od strane naručitelja dostavljena je procjena koja sadrži tlocrte nekretnosti i fotografije dijela unutrašnjosti zgrade. Tehnički podaci o objektu dostavljeni su od naručitelja (te djelom iz radova objavljenih o villi), a površine su dobivene obračunom iz dostavljenih tlocrta snimka postojećeg stanja.

U suteranu se nalazi centralni hodnik sa dijelom hodnika koji omogućava izlaz u vrt, pet prostorija koje su vjerojatno bile u funkciji stanovanja, unutarnjeg stubišta koje je vodilo do prizemlja, te osam preostalih prostorija koje su bile u funkciji pomoćnih prostorija spremišta, vinskog podruma, ostave, praonice, peglaone, kotlovnice i slično. Jedna od suteranskih prostorija liftom je bila povezana sa kuhinjom u prizemlju. U suteranu je izveden i natkriveni izlaz u dvorište.

U prizemlju su smješteni ulazni vjetrobran, podest, hall, velika sala, mala sala, zimski vrt, dvije kuhinje, wc uz kuhinju, wc-za goste, te ulaz i dvije odvojene sobe koje nisu bile povezane sa ostatkom prizemlja unutarnjim vratima. U prizemlju se nalazi i velika terasa koja je samo u dijelovima natkrivena i to s balkonima kata.

Na katu se nalazi podest sa pristupnim stubištem, predsoblje, šest soba, kupaoonica, wc, hodnik i stubište za potkrovlje, te pet nenatkrivenih balkona.

U potkrovlju se nalazi pristupno stubište, centralni hodnik, tri potkrovnja prostora, jedna soba, te stubište koje vodi do tornja zgrade, toranj se nalazi iznad sobe u potkrovlju i sastoji se od dva osmerokutna od kojih je jedan veći, a drugi manji smješten iznad većeg. Za navedeni toranj nije dostavljena tlocrtna dokumentacija.

Vertikalna komunikacija u zgradi omogućena je unutarnjim stubištima.

U krajnje južnom dijelu parcele smješten je slobodnostojeća pomoćna zgrada koja je katnosti prizemlje i kat. U navedenoj je prizemlje suteran, a kat je izveden u razini zemljišta sa sjevero-zapadne strane. Ispod terase objekta prolazi obalni put.

U prizemlju je smješten hodnik, soba, wc, kuhinja i kupaoonica, te natkrivena terasa.

Na katu su smještene dvije sobe.

Prizemlje i kat nisu međusobno povezani unutarnjim stubištem, već se u etaže ulazi sa razine oklog terena.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²	m ²		m ²
Villa Münz zatv. prostor	4.991,79	1.360,33	1.360,33	1.049,94		992,98
Villa Münz otv. prostor	28,03	0,00	103,59	85,18		27,28
Pom. Zgr. zatv. prostor	248,75	82,96	82,96	58,34		58,34
Pom. Zgr. otv. prostor	10,64	0,00	10,64	9,92		4,96
	5.279,21	1.443,30	1.557,52	1.203,38		1.083,56

LEGENDA

- OG - OBUIAM GRAĐEVINE PREMA PRAVILNIKU O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUIJA GRAĐEVINE ZA OBRAČUN LOMIJALNOG DOPRINOSA
- BP - BRUTO POVRŠINA PREMA ZAKONU O PROSTORNOJ UREĐENOSTI I PRAVILNIKU O NAČINU IZRACUNA GRAĐEVINSKE (BRUTO) POVRŠINE
- NP - KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HPN EN ISO 9836:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI
- KP - KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Temeljem vremena gradnje mišljenja smo da je predmetni objekt zakonit.

TEHNIČKI OPIS

Katnost: Sut.+priz.+1.+Pot+ toranj dvije etaže

Ugrađena dizala: Ne

Godina izgradnje: 1911. godina

Dovršenost: Da

Stanje nekretnine: dovršena, ali nije za uporabu

Kuća je u vrlo derutnom stanju, razbijeni su i dotrajali prozori, krov propušta i dijelom je oštećen, završne obrade su dijelom otpale ili otučene, dijelovi međukatnih konstrukcija imaju samo drvene grede, dio je urušen, instalacije nisu u funkciji; potrebna je rekonstrukcija i potpuno uređenje.

Energetski certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen);

Energija za grijanje: -

Primarna energija: -

Konstrukcija

Temelji: betonski

Nosiva konstrukcija: zidana punom opekom

Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča između suterena i prizemlja te prizemlja i kata, drveni grednik između kata i potkrovlja

Krovnna konstrukcija: iznad potkrovnog dijela ravna armiranobetonska ploča „prohodan ravni krov“ (prvotno je krov bio drveni grednik malih nagiba, a naknadno je zamjenjen navedenim ravnim krovom); toranj ima kosi drveni grednik sa pokrovom od lima, te u najvišem dijelu glaziranim crijepom metalnih preljeva

Završne obrade

Pročelje: ožbukano, većim dijelom obloženo keramičkim pločicama, dijelom izvedeni reljefni ukrasi, a posebnost daje historistički friz ispod krovnog vijenca od polikromnih, reljefnih glaziranih keramičkih ploča izrađenih secesijskim tehnikama.

Podovi: u najvećem dijelu u potpunosti devastirani i nema završnih obloga, u dijelu potkrovlja nema ni daščanih obloga na gredama, a prema izvornim opisima podovi su bili obloženi drvom ili keramičkim pločicama, glavno trokrako stubište je kameno obloženo bijelim i ružičastim mramorom

Zidovi: neobrađeni, otučena ili otpala žbuka i obloge

Stropovi: devastirani, u dijelu koji nije srušen naziru se profilirani stropovi ukrašeni štukatirama plitkog reljefa ili kazetirani stropovi

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: drvena, jednostruko ostakljena, dvostruka, gotovo u cijelosti devastirana i razbijena, zaštita od suca drvenim roletama većinom razbijenima; zimski vrt od metalnih okvira, ostakljen jednostrukim staklom devastiran i dijelom razbijenih okana

Unutarnja stolarija: drvena, profilirana, neka ostakljena u većem dijelu razbijena ili uklonjena

Instalacije:

Instalacije su uklonjene, zgrada se ne koristi i nije priključena na gradsku infrastrukturu

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Vanjsko uređenje

Parcela je sa strane ceste ograđena niskim kamenim zidom sa kamenim stupovima na koje je učvršćena kovana ograda bogate biljne i geometriske ornamentacije kasnohistoricističkog i secesijskog tipa. Dijelovi ograde su se urušili i privremeno su fiksirani građevinskim željezom. Ograda vrta prema obali je u dijelu kamena i šuplja opeka, dok je u ostalim dijelovima žičana dijelom u lošem stanju. S morske strane izveden je podzid koji je ujedno i podzid obalne šetnjice. Preostali dio dvorišta do te je mjere zarastao šumom, travom i niskim raslinjem, te devastiran, da se ne nadziru terase i šetnjice koje postoje u katastarskom prikazu parcele.

U krajnje južnom dijelu parcele smješten je slobodnostojeća pomoćna zgrada koja je katnosti prizemlje i kat. U naravi je prizemlje suteran, a kat je izveden u razini zemljišta sa sjevero-zapadne strane. Ispod terase objekta prolazi obalni put.

U prizemlju je smješten hodnik, soba, wc, kuhinja i kupaonica, te natkrivena terasa.

Na katu su smještene dvije sobe.

Prizemlje i kat nisu međusobno povezani unutarnjim stubištem, već se u etaže ulazi sa razine okolnog terena. Pomoćni objekt izgrađen je nakon I. svjetskog rata, a prvotna namjena je bila garažni prostor sa prostorom za vozača. Naknadnim je preinakama prostor dobio današnje namjene prostora.

Napomena

Prostor je potrebno rekonstruirati i urediti.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

VILLA MÜNZ

lčiči. Liburnijska 3

neto površina					NP neto površina	KP korisna površina		
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m2	komada	m²	koeficijent	m²
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR								
suteran								
1	prostorija 1 - hodnik	11,06	3,88	42,91	1,00	42,91	1,00	42,91
2	prostorija 2 - hodnik	5,92	1,70	10,06	1,00	10,06	1,00	10,06
3	prostorija 3	5,30	7,61	40,33	1,00	40,33	1,00	40,33
		0,62	2,15	1,33	1,00	1,33	1,00	1,33
		0,57	1,64	0,93	1,00	0,93	1,00	0,93
4	prostorija 4	3,41	3,27	11,16	1,00	11,16	1,00	11,16
5	prostorija 5	5,30	5,28	27,98	1,00	27,98	1,00	27,98
6	prostorija 6	2,17	3,35	7,27	1,00	7,27	1,00	7,27
		1,23	2,78	3,43	1,00	3,43	1,00	3,43
		1,53	1,73	2,65	1,00	2,65	1,00	2,65
7	prostorija 7	2,60	3,40	8,84	1,00	8,84	1,00	8,84
8	prostorija 8	3,75	3,50	13,13	1,00	13,13	1,00	13,13
9	prostorija 9	1,80	2,03	3,65	1,00	3,65	1,00	3,65
10	prostorija 10	4,10	2,47	10,13	1,00	10,13	1,00	10,13
11	prostorija 11	4,70	3,88	18,24	1,00	18,24	1,00	18,24
		2,48	1,93	4,79	1,00	4,79	1,00	4,79
12	prostorija 12	4,70	3,80	17,86	1,00	17,86	1,00	17,86
13	prostorija 13	4,40	1,67	7,35	1,00	7,35	1,00	7,35
		1,69	3,63	6,13	1,00	6,13	1,00	6,13
14	prostorija 14 - kotlovnica	3,02	3,69	11,14	1,00	11,14	1,00	11,14
		2,40	1,35	3,24	1,00	3,24	1,00	3,24
15	prostorija 15 - stubište	1,46	4,77	6,96	1,00	6,96	1,00	6,96
16	prostorija 16 - ostava	1,15	4,95	5,69	1,00	5,69	1,00	5,69
		1,23	4,06	4,99	1,00	4,99	1,00	4,99
						270,21		270,21
prizemlje								
1	mala sala	5,52	5,38	29,70	1,00	29,70	1,00	29,70
2	velika sala	5,52	9,81	54,15	1,00	54,15	1,00	54,15
3	zimski vrt	3,20	4,52	14,46	1,00	14,46	1,00	14,46
4	soba	3,86	3,70	14,28	1,00	14,28	1,00	14,28
5	hall	8,63	4,00	34,52	1,00	34,52	1,00	34,52
6	kuhinja 1	7,55	4,07	30,73	1,00	30,73	1,00	30,73
		0,84	1,70	1,43	1,00	1,43	1,00	1,43

7	kuhinja 2	6,37	3,95	25,16	1,00	25,16	1,00	25,16
8	wc - gosti	1,10	3,95	4,35	1,00	4,35	1,00	4,35
9	podest	1,50	4,80	7,18	1,00	7,18	1,00	7,18
10	stubište	3,66	4,89	17,90	1,00	17,90	1,00	17,90
11	soba	4,24	2,60	11,02	1,00	11,02	1,00	11,02
		0,20	0,35	0,07	-1,00	-0,07	1,00	-0,07
		0,96	0,90	0,86	-1,00	-0,86	1,00	-0,86
12	ulaz	1,96	1,10	2,16	1,00	2,16	1,00	2,16
		0,98	0,90	0,88	1,00	0,88	1,00	0,88
13	vjetrombran	5,61	1,83	10,27	1,00	10,27	1,00	10,27
14	stubište i honik	2,76	1,30	3,59	1,00	3,59	1,00	3,59
15	wc	1,04	1,38	1,44	1,00	1,44	1,00	1,44
						262,27		262,27
1.kat								
1	soba	5,52	5,60	30,91	1,00	30,91	1,00	30,91
2	soba	5,62	4,20	23,60	1,00	23,60	1,00	23,60
3	soba	5,52	5,60	30,91	1,00	30,91	1,00	30,91
4	soba	5,05	4,00	20,20	1,00	20,20	1,00	20,20
		1,77	2,70	4,78	1,00	4,78	1,00	4,78
5	predsoblje	4,00	10,53	42,12	1,00	42,12	1,00	42,12
6	soba	4,90	4,00	19,60	1,00	19,60	1,00	19,60
7	kupaonica	2,60	4,20	10,92	1,00	10,92	1,00	10,92
8	stubište i podest	5,61	6,32	35,46	1,00	35,46	1,00	35,46
9	stubište	5,68	2,53	14,37	1,00	14,37	1,00	14,37
10	wc	1,04	1,38	1,44	1,00	1,44	1,00	1,44
11	soba	3,90	5,05	19,70	1,00	19,70	1,00	19,70
						254,00		254,00
potkrovlje								
1	potkrovlje 1	5,52	15,64	86,33	1,00	86,33	0,75	64,75
2	hodnik	4,00	11,10	44,40	1,00	44,40	0,75	33,30
3	stubište	5,68	1,15	6,53	1,00	6,53	1,00	6,53
		1,15	1,68	1,93	1,00	1,93	0,75	1,45
4	potkrovlje 2	5,02	8,15	40,91	1,00	40,91	0,75	30,68
		1,75	3,14	5,50	1,00	5,50	0,75	4,13
		1,05	1,75	1,83	1,00	1,83	0,75	1,38
5	potkrovlje 3	5,52	6,32	34,91	1,00	34,91	0,75	26,18
		4,71	2,55	12,00	1,00	12,00	0,75	9,00
6	soba	4,00	4,00	16,00	1,00	16,00	1,00	16,00
7	toranj iznad potk. Sobe	1,65	7,94	13,10	1,00	13,10	1,00	13,10
8	toranj iznad tornja	1,40	6,29	8,80	1,00	8,80	1,00	8,80
						263,45		206,50
UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR						1.049,94		992,98

OTVORENI STAMBENI PROSTOR								
1	terasa natkrivena - sut.	4,85	2,20	10,67	1,00	10,67	0,50	5,34
		0,47	0,95	0,45	-2,00	-0,90	0,50	-0,45
2	terasa - prizemlje	1,71	4,37	7,47	1,00	7,47	0,50	3,73
		7,70	1,85	14,25	1,00	14,25	0,25	3,56
	natkriveno balkonom	1,04	3,94	0,00	1,00	0,00	0,25	1,03
		3,23	1,23	3,98	1,00	3,98	0,25	1,00
		0,35	3,14	1,10	3,00	3,31	0,25	0,83
		1,90	5,89	11,18	1,00	11,18	0,25	2,79
		1,52	4,94	7,50	1,00	7,50	0,25	1,87
	natkriveno balkonom	1,04	2,47	0,00	1,00	0,00	0,25	0,64
		1,61	2,09	3,37	1,00	3,37	0,25	0,84
3	stubište prizemlje	1,38	1,76	2,42	1,00	2,42	0,25	0,60
4	stubište prizemlje	1,71	1,76	3,01	1,00	3,01	0,25	0,75
5	balkon - kat	3,43	0,80	2,74	1,00	2,74	0,25	0,69
6	balkon - kat	4,12	1,86	7,66	1,00	7,66	0,25	1,92
7	balkon - kat	3,43	0,80	2,74	1,00	2,74	0,25	0,69
8	balkon - kat	0,76	1,92	1,46	1,00	1,46	0,25	0,36
9	balkon - kat	1,80	2,40	4,32	1,00	4,32	0,25	1,08
OTVORENI STAMBENI PROSTOR						85,18		27,28

bruto površina					BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m ²	koeficijent	m ²	visina bruto m ³
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR							
suteran							
		16,64	13,42	223,31	1,00	223,31	3,70 826,24
		16,10	0,50	8,05	1,00	8,05	3,70 29,79
		6,50	3,70	24,08	1,00	24,08	3,70 89,09
		4,18	3,08	12,87	1,00	12,87	3,70 47,60
		0,96	1,52	1,46	1,00	1,46	3,70 5,39
		3,03	11,58	35,09	1,00	35,09	3,70 129,83
		3,95	3,66	14,46	1,00	14,46	3,70 53,50
		1,76	14,24	25,01	1,00	25,01	3,70 92,54
		0,38	11,68	4,43	1,00	4,43	3,70 16,41
		1,99	6,57	13,11	1,00	13,11	3,70 48,50
		1,42	2,75	3,92	1,00	3,92	3,70 14,51
				365,78		365,78	1.353,38
prizemlje							
		16,64	13,42	223,31	1,00	223,31	4,40 982,56
		16,10	0,50	8,05	1,00	8,05	4,40 35,42
		6,50	3,70	24,05	1,00	24,05	4,40 105,82
		4,18	3,08	12,87	1,00	12,87	4,40 56,65
		0,96	1,52	1,46	1,00	1,46	4,40 6,42
		3,03	11,58	35,09	1,00	35,09	4,40 154,38
		3,95	3,66	14,46	1,00	14,46	4,40 63,61
		1,76	7,22	12,70	1,00	12,70	4,40 55,87
		0,28	4,80	1,37	1,00	1,37	4,40 6,02
				333,35		333,35	1.466,75
1.kat							
		16,64	10,90	181,38	1,00	181,38	4,20 761,78
		4,70	3,10	14,57	1,00	14,57	4,20 61,19
		6,45	6,84	44,09	1,00	44,09	4,20 185,17
		4,18	6,18	25,81	1,00	25,81	4,20 108,42
		4,03	4,40	17,75	1,00	17,75	4,20 74,56
		3,20	6,75	21,60	1,00	21,60	4,20 90,72
		1,99	4,88	9,73	1,00	9,73	4,20 40,86
				314,93		314,93	1.322,71
potkrovlje							
		16,64	10,90	181,38	1,00	181,38	2,30 417,16
		4,70	3,10	14,57	1,00	14,57	2,30 33,51
		6,45	6,84	44,09	1,00	44,09	2,30 101,40
		4,18	6,18	25,81	1,00	25,81	2,30 59,37
		4,03	4,40	17,75	1,00	17,75	2,30 40,83
		3,20	6,75	21,60	1,00	21,60	2,30 49,68
		1,99	4,88	9,73	1,00	9,73	2,30 22,38
	toranj veći	2,05	9,58	19,64	1,00	19,64	4,20 82,49
	toranj manji	1,60	7,31	11,70	1,00	11,70	3,60 42,12
				346,27		346,27	848,95
UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR				1.360,33		1.360,33	4.991,79

OTVORENI STAMBENI PROSTOR							
terasa natkrivena - sut.	4,85	2,20	10,67	0,00	0,00	1,00	10,67
terasa - prizemlje	2,20	4,85	10,67	0,00	0,00	1,00	10,67
	7,95	1,33	10,61	0,00	0,00	0,00	0,00
natkriveno balkonom	1,04	3,94	4,11	0,00	0,00	1,00	4,11
	3,48	1,75	6,09	0,00	0,00	0,00	0,00
	1,56	3,14	4,88	0,00	0,00	0,00	0,00
	1,90	4,53	8,60	0,00	0,00	0,00	0,00
	1,77	4,94	8,73	0,00	0,00	0,00	0,00
natkriveno balkonom	1,04	2,47	2,58	0,00	0,00	1,00	2,58
	1,86	2,34	4,36	0,00	0,00	0,00	0,00
stubište prizemlje	1,38	1,76	2,42	0,00	0,00	0,00	0,00
stubište prizemlje	1,71	1,76	3,01	0,00	0,00	0,00	0,00
balkon - kat	3,94	1,04	4,10	0,00	0,00	0,00	0,00
balkon - kat	4,85	2,20	10,67	0,00	0,00	0,00	0,00
balkon - kat	3,94	1,04	4,10	0,00	0,00	0,00	0,00
balkon - kat	1,04	2,47	2,57	0,00	0,00	0,00	0,00
balkon - kat	2,05	2,65	5,43	0,00	0,00	0,00	0,00
OTVORENI STAMBENI PROSTOR			103,59		0,00		28,03

dobiveni podaci su rezultat obracuna temeljenim dostavljenim podacima

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina	KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²	m ²	m ²
zatvoreni prostor	4.991,79	1.360,33	1.360,33	1.049,94	992,98
otvoreni prostor	28,03	0,00	103,59	85,18	27,28
	5.019,82	1.360,33	1.463,92	1.135,12	1.020,26

LEGENDA:

- OG: OBUJAM GRAĐEVINE PREMA PRAVILNIKU O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUJMA GRAĐEVINE ZA OBRACUN KOMUNALNOG DOPRINOSA
 BP: BRUTO POVRŠINA PREMA ZAKONU O PROSTORNOJ UREĐENOSTI I PRAVILNIKU O NAČINU IZRACUNA GRAĐEVINSKE (BRUTO) POVRŠINE
 NP: KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9876:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI
 KP: KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

POMOĆNA ZGRADA

Ičići, Liburnijska 3

neto površina	NP neto površina	KP korisna površina
---------------	------------------------	---------------------------

koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti prilog 1.

r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m ²	komada	m ²	koeficijent	m ²
-------	------------------	--------	--------	----------------	--------	----------------	-------------	----------------

ZATVORENI STAMBENI PROSTOR

prizemlje

1	hodnik	1,10	1,85	3,42	1,00	3,42	1,00	3,42
2	wc	1,10	1,45	1,60	1,00	1,60	1,00	1,60
3	soba	4,30	3,15	13,55	1,00	13,55	1,00	13,55
4	kupaona i kuhinja	1,25	3,15	3,94	1,00	3,94	1,00	3,94
		1,00	0,35	0,35	1,00	0,35	1,00	0,35
		1,45	1,20	1,74	1,00	1,74	1,00	1,74
						24,59		24,59

1.kat

1	soba	3,40	5,00	17,00	1,00	17,00	1,00	17,00
2	soba	3,35	5,00	16,75	1,00	16,75	1,00	16,75
						33,75		33,75
UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR						58,34		58,34

OTVORENI STAMBENI PROSTOR

7	terasa - prizemlje	1,85	5,75	10,64	1,00	10,64	0,50	5,32
		0,60	0,60	0,36	-2,00	-0,72	0,50	-0,36
OTVORENI STAMBENI PROSTOR						9,92		4,96

bruto površina					BP bruto površina		OG obujam građevine	
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m2	koeficijent	m²	visina bruto	m³
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR								
prizemlje								
		7,80	4,25	33,15	1,00	33,15	3,30	109,40
		2,05	1,85	3,79	1,00	3,79	3,30	-12,52
				36,94		36,94		96,88
1.kat								
		7,80	5,90	46,02	1,00	46,02	3,30	151,87
				46,02		46,02		151,87
UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR				82,96		82,96		248,75
OTVORENI STAMBENI PROSTOR								
balkon - prizemlje		1,85	5,75	10,64	0,00	0,00	1,00	10,64
OTVORENI STAMBENI PROSTOR				10,64		0,00		10,64

dobiveni podaci su rezultat obračuna temeljenim dostavljenih floorata

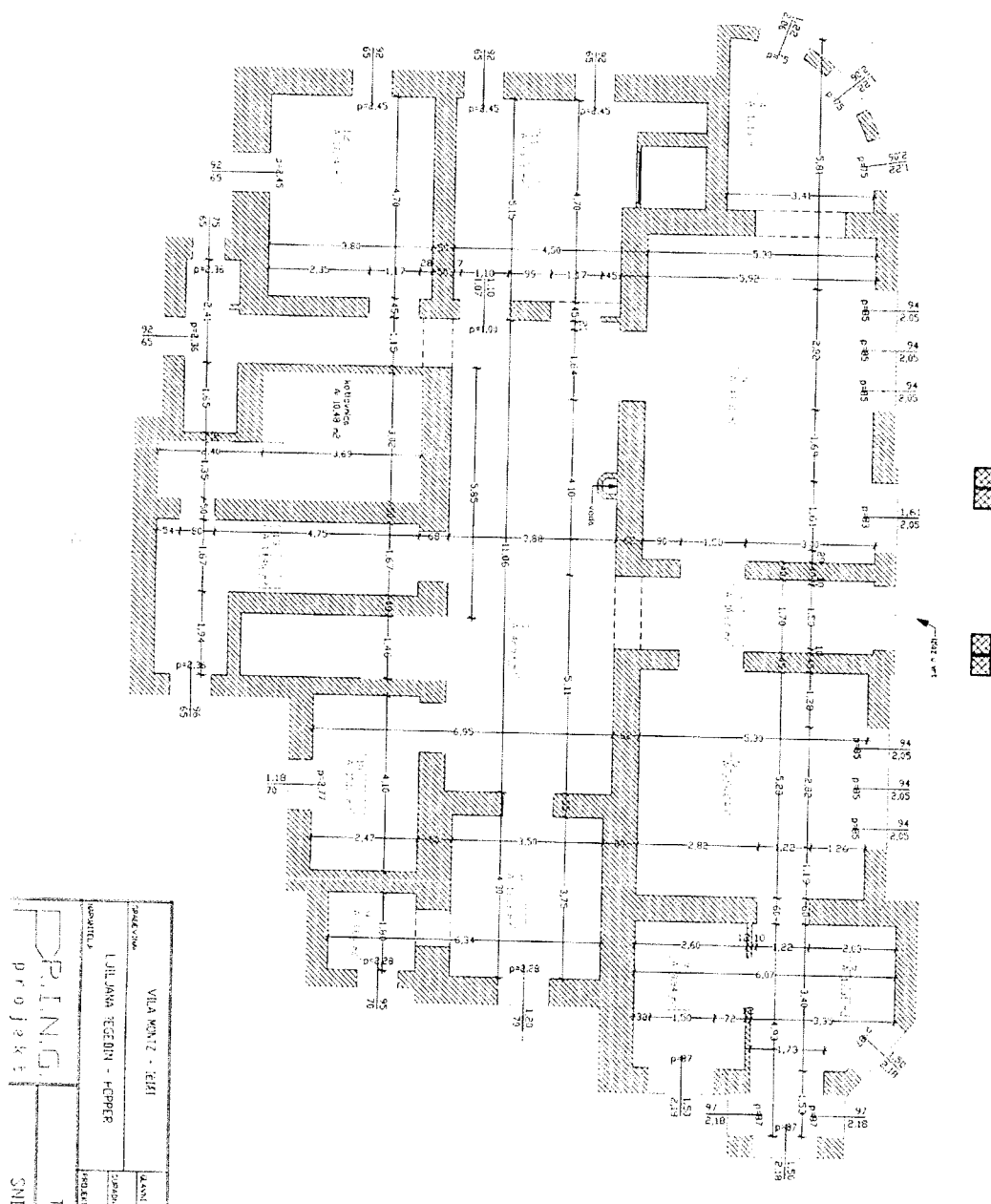
REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina			NP neto površina	KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²	m ²
zatvoreni prostor	248,75	82,96	82,96		58,34	58,34
otvoreni prostor	10,64	0,00	10,64		9,92	4,96
	259,38	82,96	93,60		68,26	63,30

LEGENDA

- OG - OBUJAM GRAĐEVINE PREMA PRAVILNIKU O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUJMA GRAĐEVINE ZA OBRACUN KOMUNALNOG DOPRINOSA
- BP - BRUTO POVRŠINA PREMA ZAKONU O PROSTORNOJ UPOREBNOSTI I PRAVILNIKU O NAČINU IZRACUNA GRAĐEVINSKE (BRUTO) POVRŠINE
- NP - KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9836:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI
- KP - KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

GRAFIČKI PRILOZI

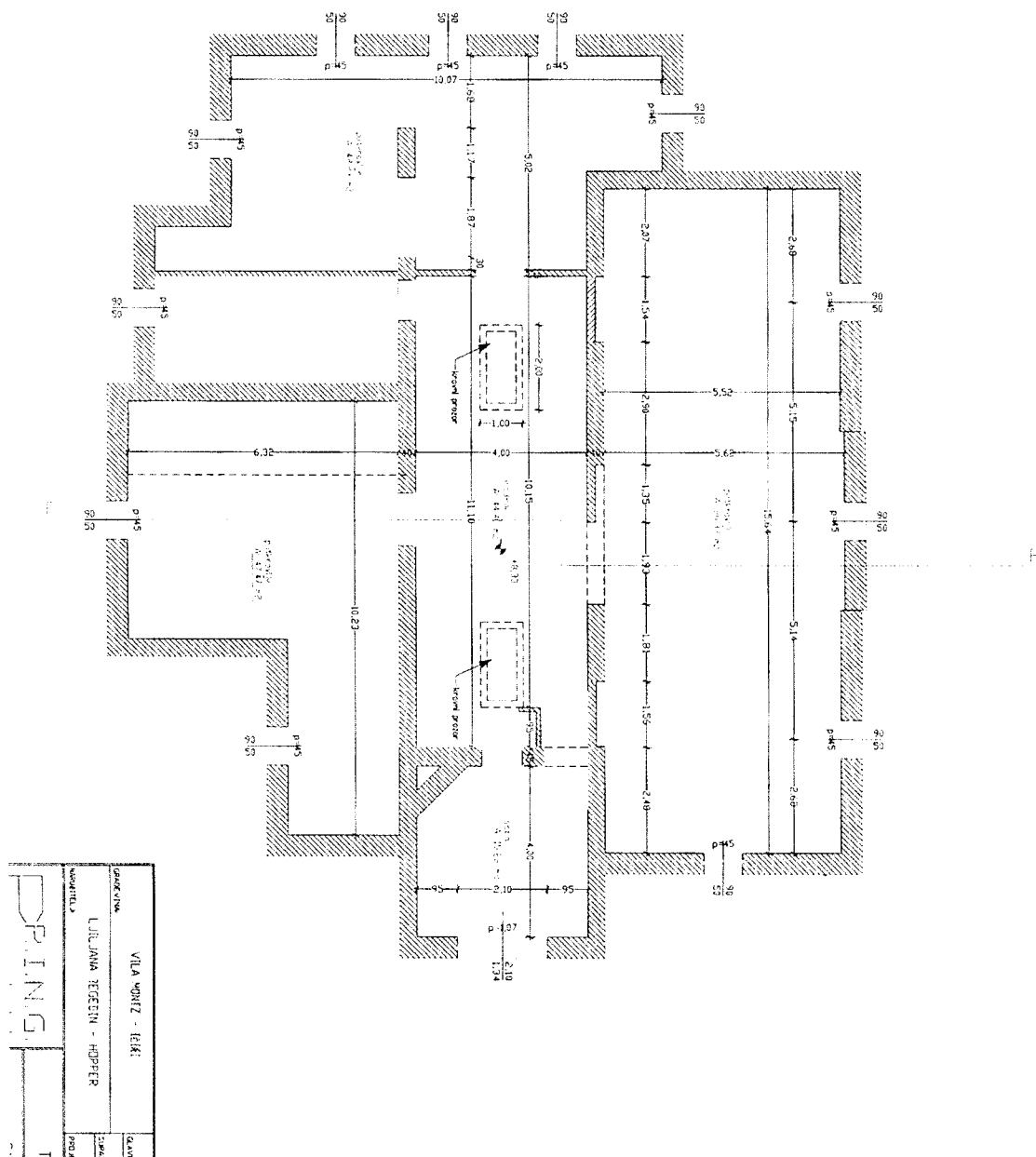
Tlocrt suterena - VILLA MÜNZ



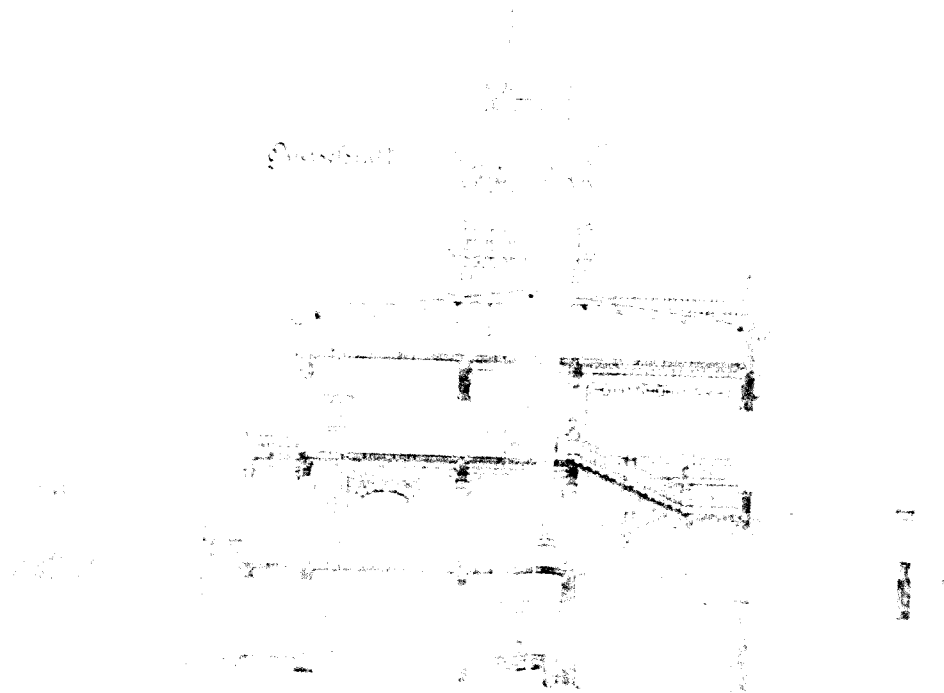
[illegible]

Q4423704	VILLA MONTZ - 1E181	Q4423704
LILJUNA TEGEDIN - HOPPER		Q4423704
Q4423704		Q4423704

Tlocrt potkrovlja - VILLA MÜNZ

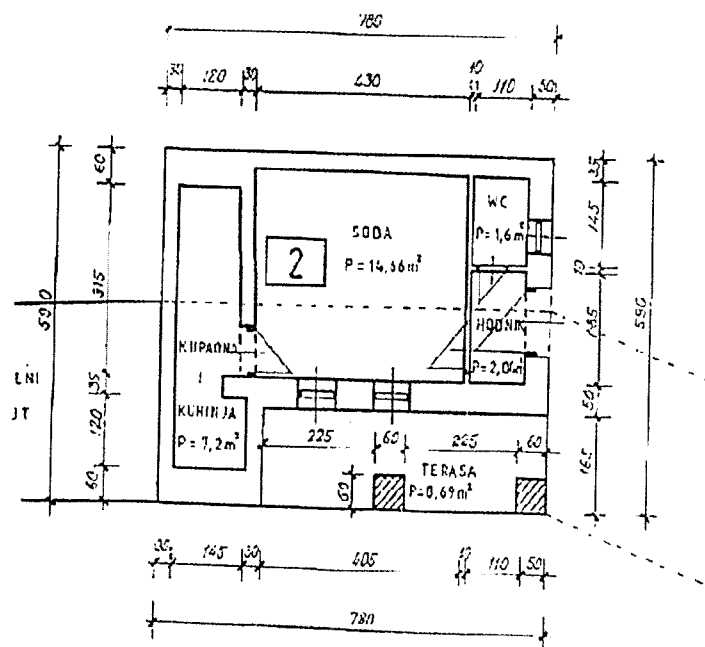


Presjek - VILLA MÜNZ



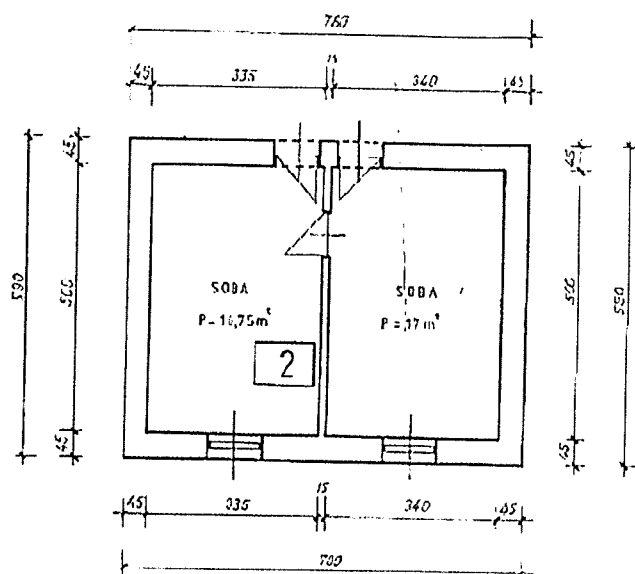
Tlocrt prizemlja – pomoćni objekt

TLOCRT PRIZEMLJA



Tlocrt kata – pomoćni objekt

TLOCRT KATA

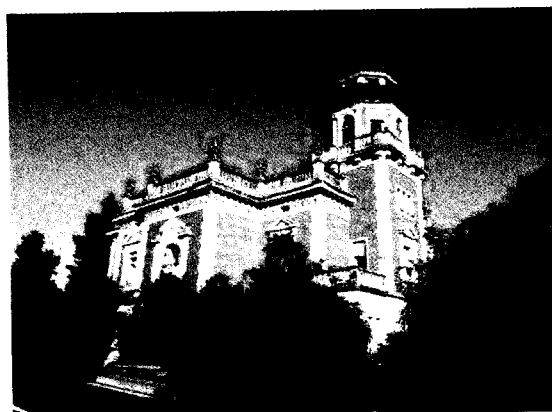


FOTODOKUMENTACIJA

Pročelja



Sjeverozapadno – ulazno pročelje



Jugozapadno i sjeverozapadno pročelje

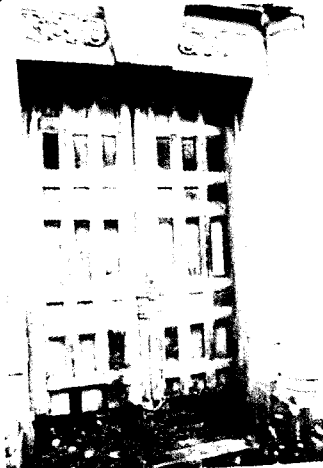
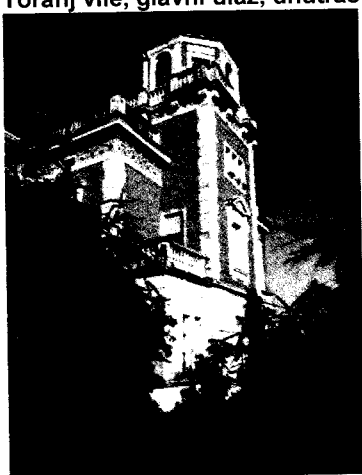


Jugoistočno pročelje i podzid

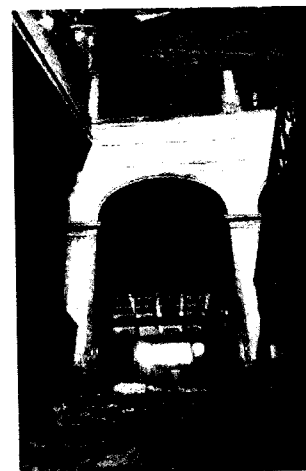


Jugoistočno i sjeveroistočno pročelje

Toranj vile, glavni ulaz, unutrašnjost



Glavni ulaz



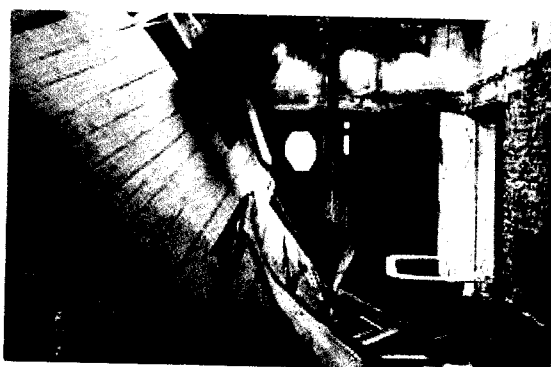
Pogled na stubište



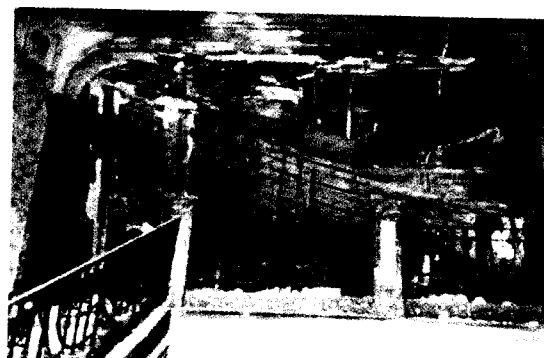
Hodnik u suterenu



strop koji nije urušen



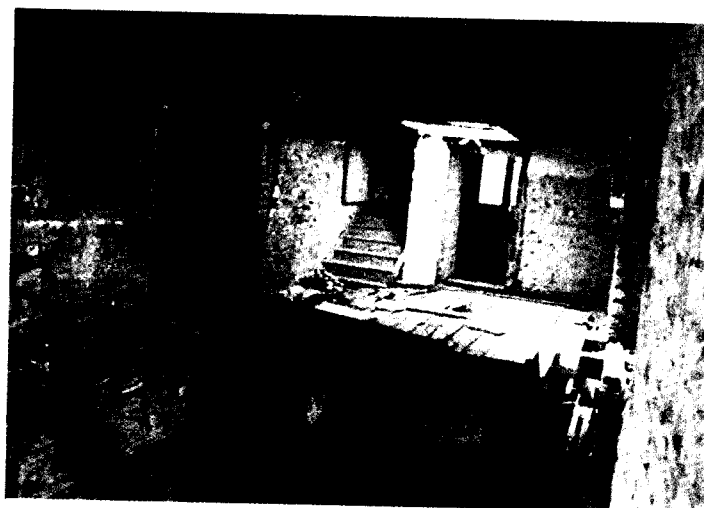
Urušeni strop



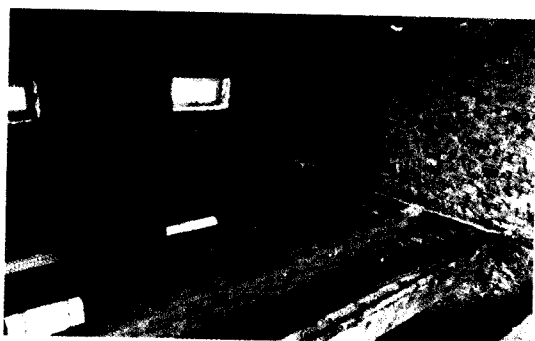
Stubište koje vodi na kat



Stubište prema kuhinji

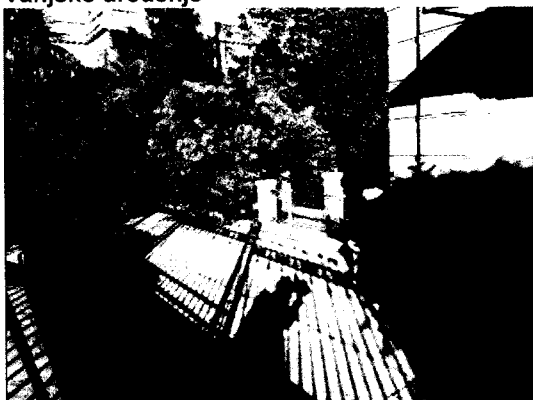


Urušeni strop u potkrovlju

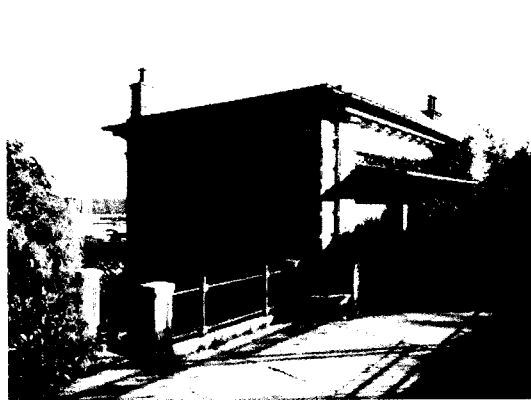


Prostor potkrovlja

Vanjsko uređenje



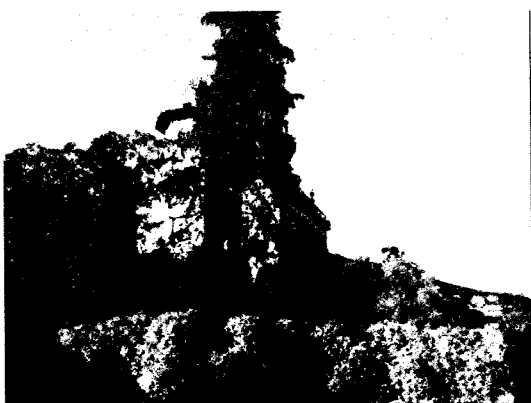
Prostor ispred pomoćnog objekta



Pomoćni objekt – sjeveroistočno i sjeverozapano pročelje



Pomoćni objekt – jugistočno pročelje



Pogled na okućnicu i objekt s južne strane



Ograda uz koja odvaja Liburnisku ulicu od parcele



Zapušteni dio parcele obrastao raslinjem



Potporni zid i šetnjica koja prolazi ispod parcele



Ograda i nekadašnji ulaz na parcelu s morske strane

PROCJENA

Procjena predmetne nekretnosti izvršena je troškovnom metodom koja je koeficijentima prilagođena tržišnoj vrijednosti, a korištena je iz razloga što se predmetna nekretnost duže vremena ne koristi ni kao stambeni ni kao turistička građevina i u zatečenom stanju ne može se koristiti kao turističko hotelski objekt.

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Dan vrednovanja	Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m ²	NP m ²	BP m ²	OG m ³	Godina izgradnje
29.10.2018.	Ičići, Liburnijska 3	ZGRADA	4.946,00	1.203,38	1.443,30	5.279,21	1911.

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

A ZEMLJIŠTE	namjena	EUR/m ²	m ²	752.222EUR
građevinska parcela	T14	152,09	4.946	752.222EUR

B DOPRINOSI	Kn/m ³	EUR/m ³	OG	109.995EUR
Komunalni doprinos	138,00	18,58	5.279,21	98.102EUR
Vodni doprinos	16,73	2,25	5.279,21	11.893EUR

C PRIKLJUČCI	Kn/m ²	EUR/m ²	BP	0EUR
	0	0,00	1.443,30	0EUR

D GRAĐENJE - NV nova vrijednost	D1+D2+D3	1.722.603EUR
---------------------------------	----------	--------------

E GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost	E1+E2+E3	292.953EUR
-------------------------------------	----------	------------

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio
konstrukcija	45%	506,25	0,67	0,30	164,69	100%
zatvaranje	16%	180,00	1,00	0,16	0,00	0%
završni radovi	18%	202,50	1,00	0,18	0,00	0%
instalacije	16%	180,00	1,00	0,16	0,00	0%
cen.pogon. uređaji	5%	56,25	1,00	0,05	0,00	0%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ukupno	100%	1.125,00		0,85	164,69	100%
godina procjene	2018.	n - starost	107 god.		umanjenje konstrukcije	
godina izgradnje	1911.	N - max vijek	120 god.		(0,80xn/Nx(n+N)/2N)	
D1 NV nova vrijednost		1.125,00	umanjenje	NP	1.277.010,32 EUR	
E1 SV sadašnja vrijednost		164,69	85%	1.135,12	186.938,35 EUR	

Vanjsko uređenje	EUR/j.m.	j.m.	vrijednost
pomoćni objekt	900,00	68,26	61.432EUR
ograde i podzidi	450,00	374,00	168.300EUR
prilazi, ophodi	25,00	4.946,00	123.650EUR
D2 NV nova vrijednost		umanjenje	353.381,75EUR
E2 SV sadašnja vrijednost		70%	106.014,53EUR

Ostalo	EUR/m ²	BP	vrijednost
Projekti	30,00	1.443,30	43.299EUR
	%	EUR	vrijednost
Razno	3,00%	1.630.392	48.912EUR
D3 NV nova vrijednost		umanjenje	92.210,62EUR
E3 SV sadašnja vrijednost		100%	0,00EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentima prilagođena tržištu.

Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja			
Godina procjene	2018.	Faktor korištenja FK	
Godina rekonstrukcije	1911.	A	1,0
Starost zgrade G	107 god.	B	1,5
OVK (umanjen 10%)	120 god.	C	5,0
Relativna starost $R_s = G/OVK$	89%	5,0	
OOVK 0,20	24 god.		
Zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$	96 god.	Umanjenje	80%
F GRAĐENJE - umanjena vrijednost	D-umanjenje	344.520,54EUR	

G NOVA VRIJEDNOST	A+B+C+D	2.584.819EUR
--------------------------	----------------	---------------------

H SADAŠNJA VRIJEDNOST	A+B+C+E	1.155.169EUR
------------------------------	----------------	---------------------

I PRELIMINARNA VRIJEDNOST	A+B+C+F	1.206.737EUR
----------------------------------	----------------	---------------------

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Koeficijenti prilagodbe tržištu i njihovi udjeli utvrđeni su iskustveno praćenjem odnosa troškova građenja i utrživosti te stanja na tržištu nekretnina.							

Preliminarna vrijednost EUR	Koeficijenti prilagodbe tržištu					Koeficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	Parcela	Atraktivnost građevine	Mikrolokacija/ Okruženje	Dodatni sadržaji	Potencijal		
1.206.737	1,3	1,5	1,3	0,8	1,2	1,31	1.574.792

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je obzirom na stanje nekretnine i prostorno-planske uvjete očekivana kroz duže vremensko razdoblje.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	k.č.br. k.o. lčiči	Vrsta	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja kis	Kategorija zemljišta
29.10.2018.	OPATIJA - LOVRAN	444	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	4.946,00	T14	0,31	1

Za izvođenje poredbenih cijena koristili smo realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju hedonističkog indeksa objavljenog u Biltenu DZS-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti položajnih obilježja utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci sa <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

Redni broj transakcije	Cjenovni blok OPATIJA - LOVRAN	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja kis	Kategorija zemljišta
1	Ika	24.10.2017.	260,18	7.687	M1-2	2,0	1.
2	Opatija	11.11.2014.	316,11	297	T1-21	3,5	1.
3	Ika	29.4.2016.	298,61	6.028	T1-1	1,5	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok OPATIJA - LOVRAN	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 29.10.2018.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Ika	24.10.2017.	260,18	108,67		1,01	261,76
2	Opatija	11.11.2014.	316,11	102,80	109,33	1,06	336,19

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnosti nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretnostima nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustvenim praćenjem stanja na tržištu nekretnosti.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok OPATIJA - LOVRAN	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	Kis poredbenih nekretnosti	Kis procijenjivane nekretnosti	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2
1	Ika	7.687	261,76	2,0	0,31	0,40	104,70
2	Opatija	297	336,19	3,5		0,30	100,86
3	Ika	6.028	325,39	1,5		0,50	162,70

Redni broj transakcije	Cjenovni blok OPATIJA - LOVRAN	Položajna obilježja				Kpo	Fk
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	veličina	Koeficijent položajnih obilježja	Faktor korekcije
1	Ika	2 red uz more, Ika	izdužena	strm	veća	0,76	1,00
		0,70	0,85	0,80	0,70		
2	Opatija	3 red uz more, grad	nepravilana	srm	manja	0,87	1,00
		0,80	0,70	0,80	1,30		
3	Ika	pojas 1 red uz more, Ika	povoljnih omjera	u padu	veća	1,04	1,00
		1,20	1,00	0,90	0,85		

predmetna nekretnost	OPATIJA - LOVRAN	1,30	1,00	0,90	1,00	1,11	1,00
----------------------	-------------------------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok OPATIJA - LOVRAN	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Ika	104,70	0,76	138,68	-1,22%	-1,67	2,77
2	Opatija	100,86	0,87	115,93	15,39%	21,09	444,74
3	Ika	162,70	1,04	156,44	-14,18%	-19,42	377,27

POREDBENE NEKRETNOSTI				PROCJENJIVANA NEKRETNOST	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2	
	EUR/m2	%			
137,02	16,58	12,10	1,11	152,09	

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnosti od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnosti.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		
			koef.	EUR/m2	EUR
29.10.2018.	građevinska parcela	4.946,00	1,00	152,09	752.221,88
					752.221,88

Rekapitulacija i zaključak

Rijeka, 29.10.2018. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,426285 kn

TROŠKOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	EUR	NP m ²	EUR/m ² NP
ZEMLIŠTE	752.222		663
DOPRINOSI	109.995	1.135,12	97
PRIKLJUČCI	0		0
GRAĐENJE	1.722.603		1.518
NOVA VRIJEDNOST	2.584.819		2.277
PRELIMINARNA VRIJEDNOST	1.206.737	umanjenje 80%	1.063
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADA	1.574.792	koeficijent prilagodbe 1,31	1.387

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m²	EUR/m² KP
	1.575.000 EUR	1063,56	1.454
7,426285	11.696.399 kn		

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

Za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja

TROŠKOVNA METODA procjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	0		0
GRAĐENJE	1.722.603	82,99%	292.953
Građevina	1.277.010	85,36%	186.938
Vanjsko uređenje	353.382	70,00%	106.015
Ostalo	92.211	100,00%	0
UKUPNO	1.722.603	82,99%	292.953

DOKUMENTACIJA

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- kopija katastarskog plana stari premjer
- katastarski plan preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- izvadak iz BZP-a preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 28.10.2018. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320161, VEPRINAC

Broj ZK uložka: 1397

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14895 2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1110/6	2 ZGRADE, 3 GOSPODARSKE ZGRADE, DVORIŠTE, PARK, ŠUMA			4964	
		UKUPNO:			4964	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 02.09.2014. broj Z-4963 14	
1.1	Temeljem zapisnika i rješenja posl.br. Z-2632 2014/796 od 21. svibnja 2014.g. za z.č. 1110/6 upisanu u A, ZABILJEŽBA kod ovog Suda u tijeku je postupak osnivanja zemljišne knjige za k.o. Ičići te ista odgovara novoformiranoj k. č.br. 444 upisanoj u novi z.k.ul. 796 k.o. Ičići.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 SAGITTA D.O.O., OSIJEK, MLINSKA 57/A	
3.1	Primljeno, 31. svibnja 2002. Z - 1388 02 Temeljem čl. 111. ZZK zabilježen je odbijeni prijedlog za zabilježbu svojstva kulturnog dobra na nekretnosti u A, od RH - Ministarstvo kulture	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 03.05.2010. broj Z-2040 10 Temeljem rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine br. KI:UP I-612-08/01-01 84 od 17. travnja 2002. g. i zaključka isto ureda od 26. ožujka 2010. g., zabilježuje se da z.č. 1110/6 dvije zgrade, tri gospodarske zgrade, dvorište, park i šuma 4964 m2, upisana u A, ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH- Lista zaštićenih kulturnih dobara te se ujedno zabilježuje zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320161, VEPRINAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1397

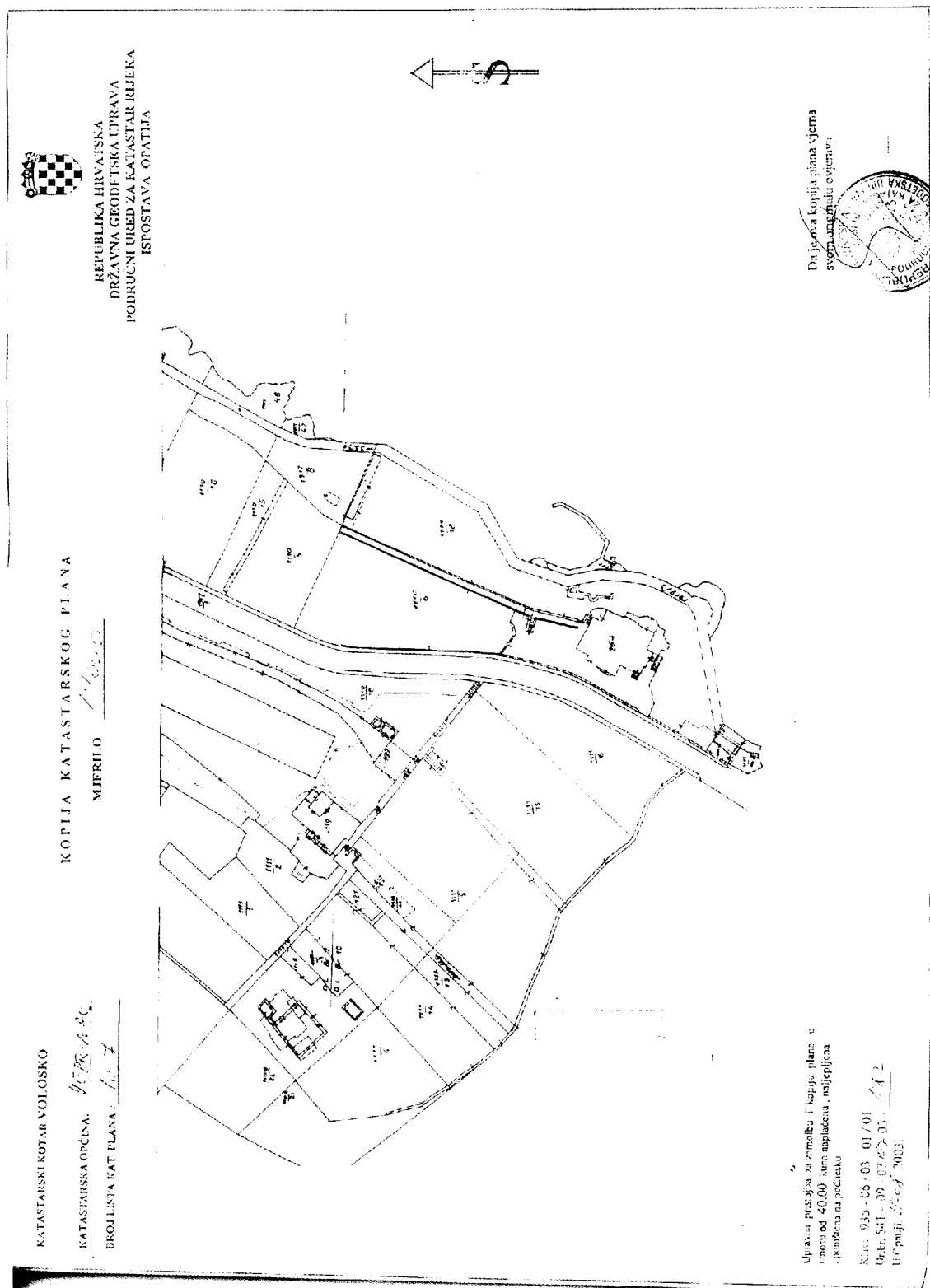
C

Teretovnica

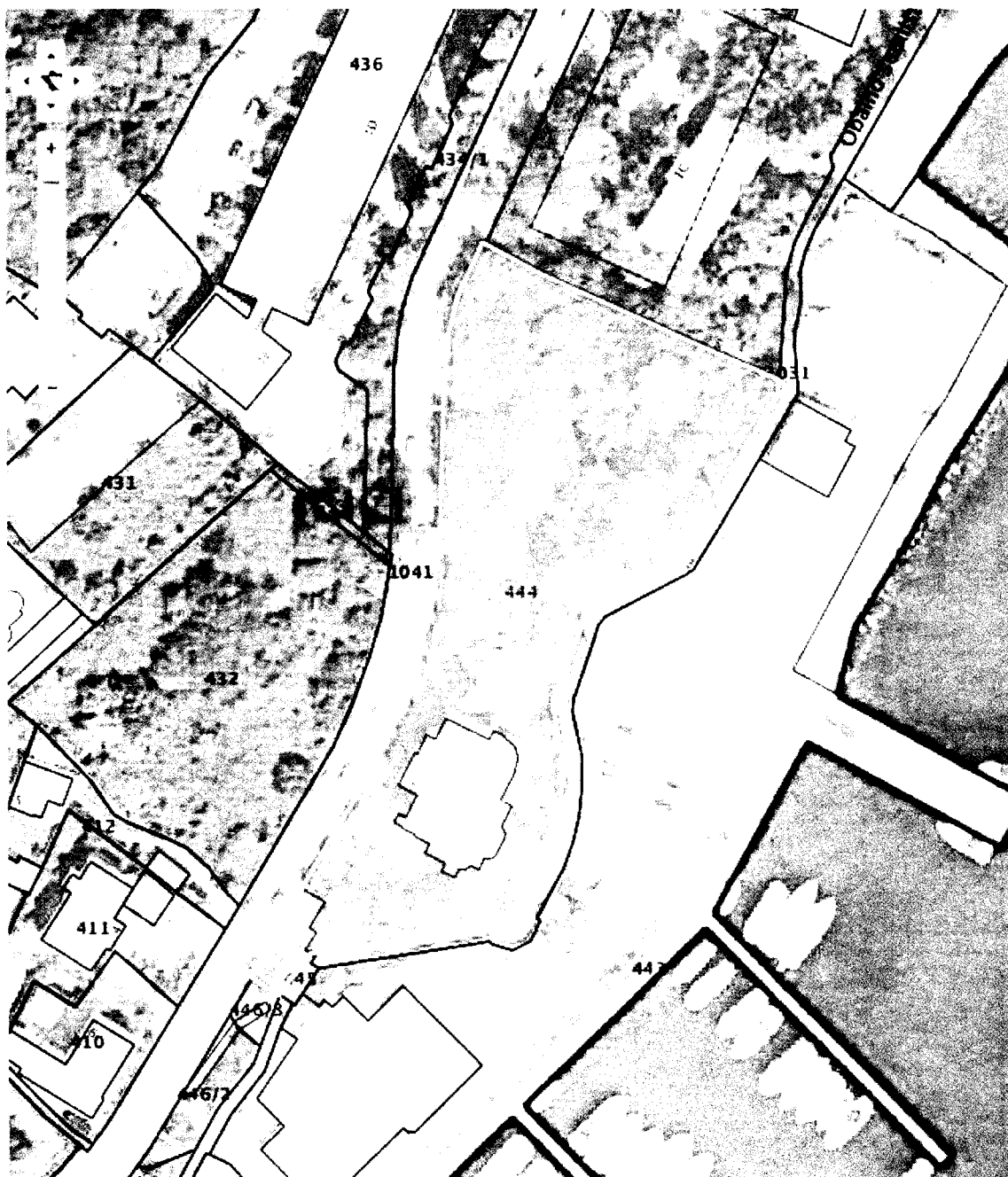
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.2	Zaprimljeno 14.07.2016.g. pod brojem Z-14895/2016 Prvenstveni red upisa: Z-3980/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA UU RIJEČI POSL.BR. OV-5547/15 05.07.2016. uknjižuje se založno pravo na nekretnine Sagitta d.o.o., OIB: 37596325168, iz MLINSKA 57, 31000 OSIJEK, HRVATSKA u ukupnom iznosu od 650.000,00 KN uvećano za pripadajuće kamate, naknade i eventualne troškove, sve u skladu s predmetnim rješenjem. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	650.000,00 KN	
1.3	Zaprimljeno 14.07.2016.g. pod brojem Z-14895/2016 Prvenstveni red upisa: Z-3980/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA UU RIJEČI POSL.BR. OV-5547/15 05.07.2016. radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.09.2015. broj Z-4276/15 Temeljem čl. 127. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prigovor predlagatelja Sagitta d.o.o., Osijek, Mlinska 57a, a protiv ovosudnog posl. br. Z-3890/15 od 01. rujna 2015., na nekretninama u A.		ZABILJEŽBA PRIGOVORA
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.03.2016. broj Z-1649/16 Temeljem čl. 127. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se žalba predlagatelja Republike Hrvatske, zastupane po ODO u Rijeci, broj O-DO-635/15 od 21. ožujka 2016., protiv ovosudnog Rješenja, posl. br. Z-3980/15-6 od 14. ožujka 2016., na nekretninama upisanim u A.		ZABILJEŽBA ŽALBE
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.03.2016. broj Z-1667/16 Temeljem čl. 84.a st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, prijedloga RH-zast.p.o ODO-u Rijeci te prijedloga za osiguranje od 28. kolovoza 2015.g. zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnim, predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, spram protivnika osiguranja Sagitta d.o.o. iz Osjeka, Mlinska 57, koji postupak se vodi kod ovog suda pod posl. br. Ovr - 5547/2015. Po donošenju rješenja o ovrši čl. 84. st. 1. Ovršnog zakona, u zemljišnoj knjizi će se po ovim posl. br. i prvenstvenim redom upisati založno pravo odnosno postupiti po nalogu rješenja.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.10.2018.

- kopija katastarskog plana stari premjer



- kopija katastarskog plana sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



- izvadak iz BZP-a sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Rijeka
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATJIA
Stanje na dan: 30.10.2018. 23:57

Katastarska općina: 337757, ICICI

Broj ZK uloska: 796

Broj zadnjeg dnevnika Upravnog rješenja: Z-12064/2018
Aktivne plombe

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m2	PPR
1.	444	3	LIBURNIJSKA DVORIŠTE KUĆA LIBURNIJSKA BR 3 DVORIŠNA ZGRADA	4946 4421 413 112	
UKUPNO:				4946	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SAGITTA D.O.O., OIB: 37596325168, OSIJEK, MILINSKA 57 A	
1.2	Zaprimljeno 25.10.2017. g. pod brojem Z-41704/2017. na 1/1/1. ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA I PRIJEDLOG ZA IZDAVANJE PRIVREMENE MJERE 25.10.2017. radi utvrđenja prava vlasništva dosjelošću nuzateljice Ljiljane Segedin iz Huma, Buzac 19, a koji spor se vodi kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji pod posl. br. P-2644/2017.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2632/2014-796 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 03.05.2010. broj Z-2040/10. ZABILJEŽBA Temeljem rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine br. KI UP I-612-08/01-01/81 od 17. travnja 2002. g. i zaključka isto ureda od 26. ožujka 2010. g., zabilježuje se da nekretnosti upisane u A. mia svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH- Lista zaštićenih kulturnih dobara ste se ujedno zabilježuje zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2015. broj Z-4276/15 Temeljem čl. 127. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prigovor predlagatelja Sagitta d.o.o., Osijek, Milinska 57a, a protiv ovostrojnog posl. br. Z-3890/15 od 01. rujna 2015. na nekretnostima u A.		ZABILJEŽBA PRIGOVORA
4.			

Katastarska općina: 337757, ICIC1

Izvadak iz BZP-a

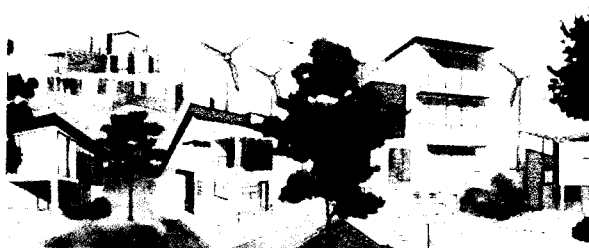
Broj ZK uloska: 796

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
44	Zaprimljeno 23.03.2016. broj Z-1649/16 Temeljem čl. 127. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se žalba predlagatelja Republike Hrvatske, zastupane po ODO u Rijeci, broj O-DO-635/15 od 21. ožujka 2016., protiv ovosudnog Rješenja, posl. br. Z-3980/15-6 od 14. ožujka 2016., na nekretnostima upisanim u A.		ZABILJEŽBA ŽALBE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljskih podataka na datum 30.10.2018.



O NAMA

Specijalizirano trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u stopostotnom vlasništvu Zagrebačke banke d.d., osnovano 1991. godine.

Koristeći dugogodišnje iskustvo i specijalistička znanja, u skladu s potrebama naših klijenata razvili smo i uspješno pružamo integralni okvir sljedećih usluga:

- USLUGE PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- USLUGE POSREDOVANJA PRI KUPNJI/PRODAJI I ZAKUPU/NAJMU NEKRETNINA
- USLUGE KONZALTINGA VEZANO UZ REALIZACIJU PROJEKATA I RAZVOJ NEKRETNINA

ADRESA SIEDISTVA

Zagreb nekretnine d.o.o.
Nova Ves 17
10000 Zagreb

TELEFON I FAX

T: +385 1 4860 111
F: +385 1 4860 222

E-MAIL ADRESA

zane@zane.hr

INTERNETSKA ADRESA

www.zane.hr

FACEBOOK ADRESA

www.facebook.com/ZagrebNekretnineZANE

POSLOVNICE

Rijeka, A. Starčevića 10, T: +385 51 212 020
Split, I. Gundulića 26, T: +385 21 380 250
Osijek, Trg slobode 8, T: +385 31 200 619
Varaždin, Kapucinski trg 5, T: +385 42 212 515