

Članica Erste&Stelermärklische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2a,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 1-20-2-4932

IBK -

Opis procjenjivane nekretnine VILLA MUNZ NA ADRESI LIBURNIJSKA 3, IČIĆI, OPATIJA

Svrha procjene Izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 08.09.2020.

Naručitelj SAGITTA D.O.O., OSIJEK, MLINSKA 57/A



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje Erste nekretnina d.o.o.	4
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	6
Opće i posebne pretpostavke	7
Zadatak	8
Procjenjivana nekretnina	8
Prikaz položaja nekretnine na karti	9
Rezultati očevida	13
Fotodokumentacija	13
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	17
Provjera pravnog statusa	18
Kakvoća procjenjivane nekretnine vila munz	19
Izračun površina prostora	20
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	23
Obrazloženje za odabir metode	27
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	28
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	30
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	33
Prilozi	34

Sařetak

BROJ PREDMETA	1-20-2-4932	SURADNIK / IZRADIO	Danijela Pogorić (20103)
IBK	-	KONTROLA	Jasmina Benćić voditelj podrućnog tima Rijeka
DAN OČEVIDA	21.08.2020.		
DAN VREDNOVANJA	08.09.2020.		
DAN KAKVOĆE	21.08.2020.		
METODA IZRAČUNA	Poredbena metoda		
VERZIJA	1-20-2-4932_20201029140721		Petar Isaković voditelj sluřbe procjena
		PROCJENITELJ	Erste nekeřtne d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001

► Lokacija nekeřtne

ŽUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	OPATIJA
ASELJE	IĆIĆI	ADRESA	LIBURNIJSKA 3
ŠIFRA LOKACIJE	080402		

► Podatci o nekeřtini

PREDMET PROCJENE	VILLA MUNZ		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	1.130,20 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	OPATIJA	KATASTARSKA OPĆINA	IĆIĆI
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	796	ČESTICA	444
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	444, K.O. IĆIĆI
VLASNIK	SAGITTA D.O.O., MLINSKA 57 A, OSIJEK	SUVLASNIĆKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekeřtina	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

15.400.000 kn

2.045.254 €

Iskazana tržiřna vrijednost ne sadri trořkove prodaje i poreza u slućaju prijenosa vlasniřtva.

Tećaj: 7,531909 (srednji tećaj HNB, 08.09.2020.)

► Narudřba procjene

NARUĆITELJ	SAGITTA D.O.O.	ADRESA	OSIJEK, MLINSKA 57/A
DATUM NARUDŽBE	21.07.2020.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekeřtina izrađen je za potrebe Narućitelja te druřtva Erste nekeřtne d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i moře se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnořavanje ili koriřtenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomićno, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja druřtva Erste nekeřtne d.o.o.

Erste nekeřtne d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizařle iz i u svezi sa miřljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Narućitelj bio stranka pred bilo kojim nadleřnim tijelom te ne odgovara za naknade trořkova, řteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



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

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očividom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

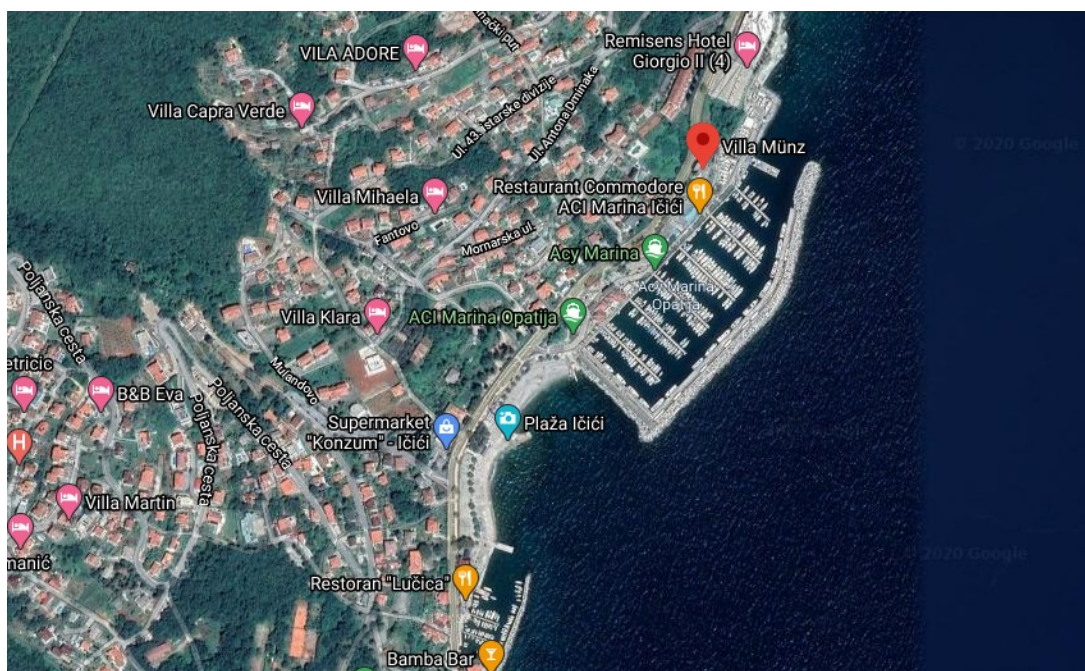
Zadatak

Zahhtjevom naručitelja zatražena je izrada inicijalne procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	VILLA MUNZ
Ulica i k.br.:	LIBURNIJSKA 3
Grad/Općina:	OPATIJA
Četvrt/Naselje:	IČIĆI
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	IČIĆI
Z.k. uložak:	796
K.č.br:	444
Identifikacija:	444, K.O. IČIĆI
Dan vrednovanja:	08.09.2020.
Dan kakvoće:	21.08.2020.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>



T1 GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURIST.
 T1₁ - hotel Ičići 1, T1₂ - hotel Ičići 2, **T1₄ - Vila Münz,**
 T1₅ - područje bivše bolnice, T2 - turističko naselje, T3 - kamp naselje

Slika karte 1

GRANICE

- — — — — OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
- - - - - POJAS MORA UNUTAR ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA - 300 m od obalne crte

RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

- S** STAMBENA NAMJENA
- M1** MJEŠOVITA NAMJENA
M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena u sklopu središta naselja Ičići
- D8** JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D3-4 - predškolska i osnovnoškolska, D8 - vjerska
- T1** GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURIST.
T1₁ - hotel Ičići 1, T1₂ - hotel Ičići 2, T1₄ - Vila Münz, T1₅ - "Industrogradnja", T2 - turističko naselje, T3 - kamp naselje
- R1** SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - sport
- Z3** JAVNE ZELENE POVRŠINE
Z3 - odmorište, vrt
- Z** ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPATIJA
 IZMJENE I DOPUNE
 URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
 NASELJA IČIČI (UPU 2)

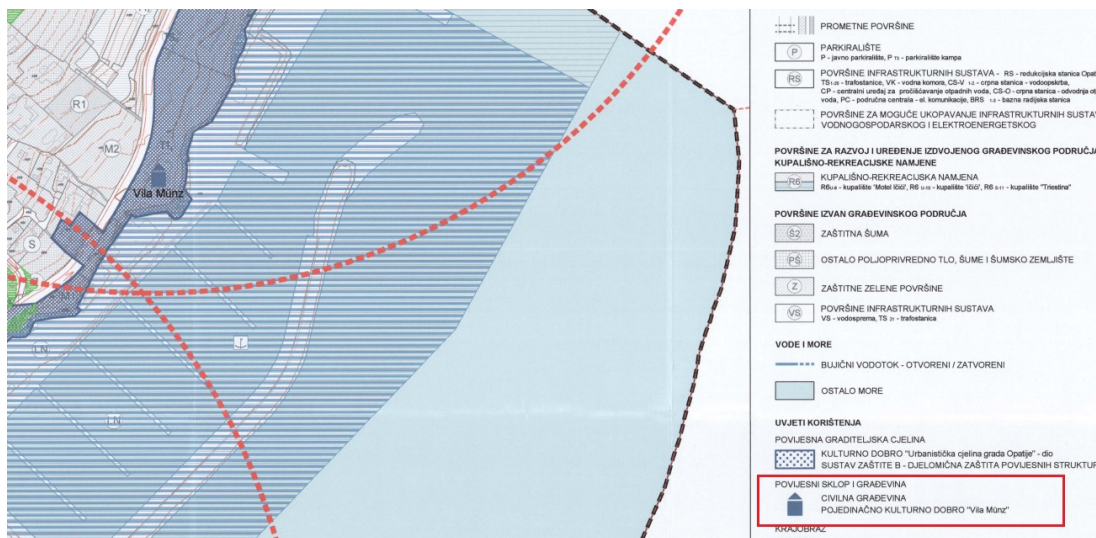
0m 25 50 100 150 200m

Županija:	PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
Grad:	GRAD OPATIJA
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA IČIČI (UPU 2)
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

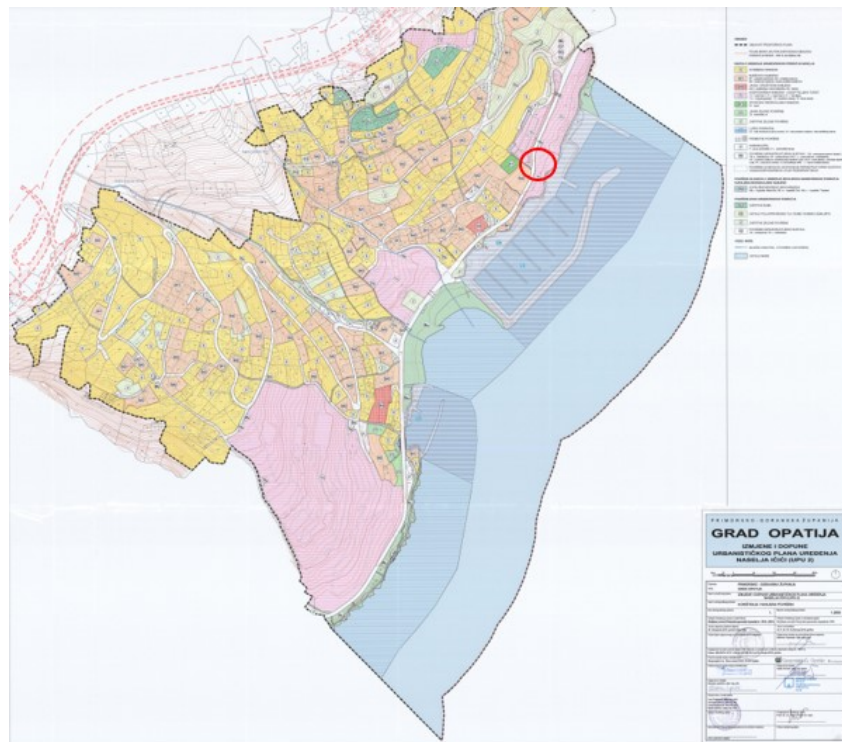
Slika karte 2



Slika karte 3



Slika karte 4



Slika karte 5

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja .

Fotodokumentacija



Slike za elaborat



Slike za elaborat



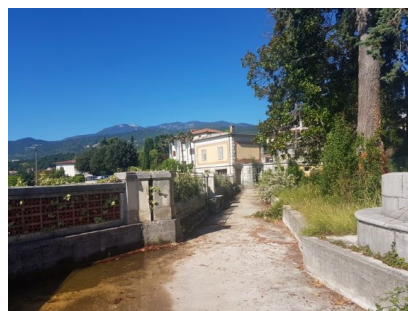
Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



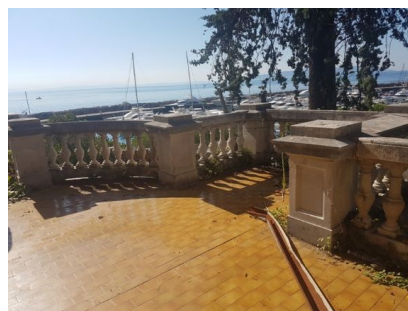
Slike za elaborat



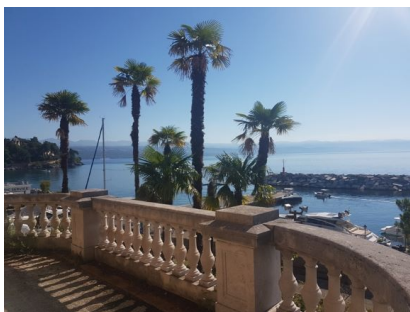
Slike za elaborat



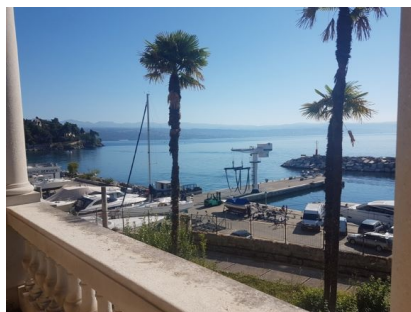
Slike za elaborat



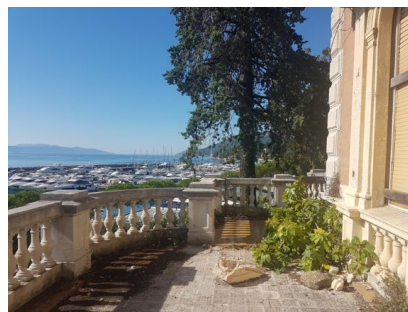
Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



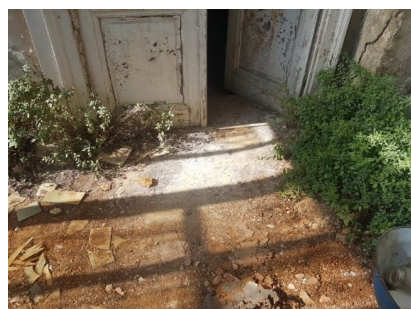
Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



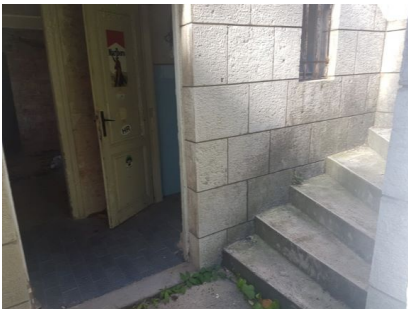
Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat



Slike za elaborat

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u Vila Munz slobodnostojeća građevina sa četiri etaže, podrum, prizemlje, I.kat i potkrovlje, sveukupna neto površina vile je 1064,43 m² te dvorišna zgrada podrum, prizemlje i I. kat površine 65,76 m². Sveukupna površina vile i dvorišne zgrade iznosi 1130,19 m² izgrađene na k.č. 444, k.o. Ičići površine 4964 m².

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je loše
- nekretnina je villa Munz u Ičićima, Opatija
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi u Ičićima turističko mjesto s oko 800 stanovnika, smješteno na sjevernom Jadranu, u Kvarnerskom zaljevu. Mjesto je udaljeno 5 km od Opatije odnosno 15 km od Rijeke. U Ičićima se nalazi ACI marina Opatija. Kroz Ičiće prolazi poznati Lungomare, obalno šetalište koje je izgradio austrijski car Franjo Josip I. 1885. godine. To lijepo uređeno obalno šetalište dugačko je 12 km i proteže se od Voloskog do Lovrana, a Ičići su gotovo na pola puta.

- okolni objekti su ACI marina Opatija, hotel Remisens, hotel Giorgio II i UO Mali Raj
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao atraktivnu
- u Opatiji (5 km) su glavni gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila na parceli trenutno nije moguće
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena
- pristupni put je neposredan sa JPP odnosno sa k.č.br. 1041, k.o. Ičići
- nekretnina se nalazi neposredno uz more uz poznatu šetnicu lungomare s pogledom na Kvarner
- procjena je izrađena pod pretpostavkom da će se prilikom uređenja i rekonstrukcije predmetne nekretnine koristiti vrhunski materijali i oprema kako bi se postigao impresivan izgled, a u skladu s formom i namjenom same građevine

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

U izvratku iz zemljišne knjige nema upisanih zabilježbi odnosnih na legalitete.

Villa Munz je građena u periodu od 1903 do 1911. , te se temeljem godine gradnje potvrđuje legalnost iste.

Kakvoća procjenjivane nekretnine vila munz

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidana opekom
Međukatna konstrukcija:	dijelom drvene grede, dijelom AB ploča
Krovna konstrukcija:	drvena;razvedeno;crijep i lim
Pročelje:	ožbukano i obojano fasadnom bojom, u prizemlju dijelom obloženo keramikom
Pregrade:	opeka
Obrada zidova:	nema završne obrade
Podne obloge:	drveni pod, keramika, mramor
Obrada stropova	ostalo
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena
Izvedene instalacije:	-
Grijanje:	-
Godina izgradnje:	1908
Godina adaptacije:	2002
Opis adaptacije:	rekonstrukcija je započela 2002. g. , ali nije završena. Otučena je žbuka, otpojene su instalacije, međukatna konstrukcija između podruma i prizemlja, te između prizemlja i I. kata su betonske ukrašene štukaturama, a između I kata i potkrovlja je drveni gradnik dotrajao. Unutrašnjost vile je u derutnom stanju, također uočeni su i tragovi požara. Pročelje objekta je izvedeno većim dijelom od kamena i keramike. Pročelje krasi i reljefni ukrasi sa dahom secesije. Okoliš vile je nekada bio hortikulturno uređen i ograđen kamenim zidovima i kovanom ogradom. Dvorište vile je potpno zaraslo korovom, te je gotovo neprohodno.
Kat / Katnost:	- / PODRUM + PRIZEMLJE + KAT+POTKROVLJE
Dizalo:	ne
Okoliš:	-
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	devastirano

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

KUĆA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PODRUM				
prostorija 1	42,91	1,00	42,91	
prostorija 2	9,01	1,00	9,01	
prostorija 3	40,33	1,00	40,33	
prostorija 4	3,40	1,00	3,40	
prostorija 5	30,74	1,00	30,74	
prostorija 6	10,20	1,00	10,20	
	2,65	1,00	2,65	
prostorija 7	8,84	1,00	8,84	
prostorija 8	13,13	1,00	13,13	
prostorija 9	3,65	1,00	3,65	
prostorija 10	10,13	1,00	10,13	
prostorija 11	18,24	1,00	18,24	
	4,79	1,00	4,79	
prostorija 12	17,86	1,00	17,86	
prostorija 13	7,35	1,00	7,35	
	3,30	1,00	3,30	
kotlovnica	11,14	1,00	11,14	
	3,24	1,00	3,24	
stubište	6,96	1,00	6,96	
ostava	5,69	1,00	5,69	
ostava	4,99	1,00	4,99	
	258,55	---	258,55	3,20
PRIZEMLJE				
mala sala	29,70	1,00	29,70	
velika sala	54,15	1,00	54,15	
zimski vrt	14,40	1,00	14,40	
soba	14,28	1,00	14,28	
hall	34,52	1,00	34,52	
kuhinja 1	30,20	1,00	30,20	
	4,59	1,00	4,59	
kuhinja 2	25,16	1,00	25,16	
wc gosti	4,35	1,00	4,35	
podest	6,32	1,00	6,32	
stubište	19,43	1,00	19,43	
soba	11,02	1,00	11,02	
	0,93	1,00	0,93	
ulaz	1,73	1,00	1,73	
terasa	8,44	0,25	2,11	
	13,28	0,25	3,32	
	6,70	0,25	1,68	
	4,09	0,25	1,02	
	21,88	0,25	5,47	
vjetrobran	10,27	1,00	10,27	
stubište	5,06	1,00	5,06	
	320,50	---	279,71	4,00

I. KAT				
soba	30,91	1,00	30,91	
soba	23,60	1,00	23,60	
soba	30,91	1,00	30,91	
soba	20,20	1,00	20,20	
	4,78	1,00	4,78	
predsoblje	42,12	1,00	42,12	
soba	19,60	1,00	19,60	
kupaonica	10,92	1,00	10,92	
stubište I podest	35,46	1,00	35,46	
stubište	14,37	1,00	14,37	
wc	1,44	1,00	1,44	
soba	19,70	1,00	19,70	
balkon	1,46	0,25	0,37	
balkon	4,32	0,25	1,08	
balkon	2,74	0,25	0,69	
balkon	7,66	0,25	1,92	
	270,19	---	258,06	3,70
POTKROVLJE				
prostorija 1	86,44	1,00	86,44	
hodnik	44,40	1,00	44,40	
prostorija 2	41,67	1,00	41,67	
	4,78	1,00	4,78	
soba	16,00	1,00	16,00	
stubište	14,37	1,00	14,37	
prostorija 3	35,46	1,00	35,46	
	243,12		243,12	4,00
TORANJ				
toranj	16,00	1,00	16,00	
	9,00	1,00	9,00	
	25,00		25,00	4,00
UKUPNO:	1.117,36		1.064,43	

POMOĆNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
hodnik	2,04	1,00	2,04	
prostorija	1,60	1,00	1,60	
soba	14,66	1,00	14,66	
prostorija	7,20	1,00	7,20	
terasa	9,41	0,75	7,06	
	-0,36	0,75	-0,27	
	-0,36	0,75	-0,27	
	34,19	---	32,02	3,00
KAT				
prostorija 1	16,75	1,00	16,75	
prostorija 2	17,00	1,00	17,00	
	33,75		33,75	3,00
UKUPNO:	67,94		65,77	

Površina preuzeta iz projektne dokumentacije.

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

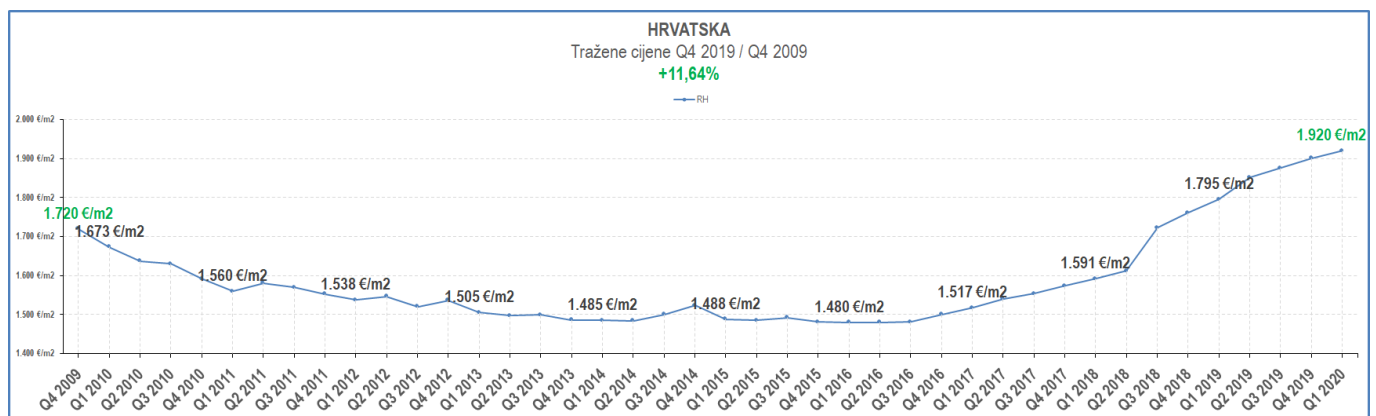
Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018.

Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

3. Tržište stambenih nekretnina u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i

ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište poslovnih nekretnina u 2019.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju.

Ujedno je primjećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta.

U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, a u 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka, koji se povećao s ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017. i na 18.666.580 u 2018. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017.

5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 smještajnih jedinica. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe, kojih je 2018. bilo ukupno 800.108, što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju smještajnih jedinica su kampovi i kampirališta s ukupno 235.745 smještajnih jedinica, što je 18,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli s ukupno 130.026 smještajnih jedinica, što je 10,3% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.8.2018., u 2018. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 731 hotel, od čega je 41 hotel kategoriziran kao hotel s pet zvjezdica što predstavlja udio od 5,6%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 43,0%, 320 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli s tri zvjezdice, što predstavlja udio od 43,8% i 56 hotela je kategorizirano kao hotel s dvije zvjezdice, što predstavlja udio od 7,7%.

Od ukupno 128.536 smještajnih jedinica u 2018., stanje na 31.8.2018., 12.099 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s pet zvjezdica, 61.833 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s četiri zvjezdice, 44.722 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s tri zvjezdice i 9.882 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.8.2018.

	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	INDEKS 2018./17.	2017.	2018.
Hoteli i aparthoteli	132.576	130.026	98,1	11,0	10,3
Turistička naselja	26.289	26.032	99,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	11.854	11.503	97,0	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	241.819	235.745	97,5	20,0	18,6
Privatne sobe	741.509	800.108	107,9	61,4	63,2
Lječilišta	2.011	1.796	89,3	0,2	0,1
Odmarališta	1.968	1.978	100,5	0,2	0,2
Hosteli	16.398	17.420	106,2	1,4	1,4
Ostalo	28.566	40.098	140,4	2,4	3,2
Nekategorizirani objekti	4.437	1.561	35,2	0,4	0,1
UKUPNO	1.207.427	1.266.785	104,9	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.8.2018.

	2017.	2018.	2017. u %	2018. u %	INDEKS 2018./17.
Hoteli ukupno	131.152	128.536	100	100	98,0
*****	12.722	12.099	10	9	95,1
****	61.415	61.833	47	48	100,7
***	43.550	44.722	33	35	102,7
**	13.465	9.882	10	8	73,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2018. bilo ukupno 142 luke nautičkog turizma. Od toga je 25 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 39 luka nautičkog turizma bilo je u Zadarskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Šibensko-kninskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 12 luka nautičkog turizma bilo je u Istarskoj županiji i 8 luka nautičkog turizma bilo je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 142 luke nautičkog turizma ukupno je bilo 62 sidrišta, 6 privezišta, 14 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 14 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 22 marine kategorizirane i označene sidrima i 2 nerazvrstane luke nautičkog turizma.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	2017.	2018.
UKUPNO	17.067	17.274	100,0	100,0
do 6 m	656	597	3,8	3,5
6 - 8 m	1.224	1.247	7,2	7,2
8 - 10 m	2.756	2.736	16,1	15,8
10 - 12 m	4.283	4.434	25,1	25,7
12 - 15 m	4.773	4.862	28,0	28,1
15 - 20 m	2.650	2.699	15,5	15,6
preko 20 m	725	699	4,2	4,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma iznosila je 4.075.400 četvornih metara. Kapacitet luka nautičkog turizma bio je 17.274 vezova. Od ukupnog kapaciteta 597 vezova je za plovila do 6 metara duljine, 1247 vezova je za plovila od 6,01 do 8 metara duljine, 2736 vezova je za plovila od 8,01 do 10 metara duljine, 4434 vezova je za plovila od 10,01 do 12 metara, 4862 vezova je za plovila od 12,01 do 15 metara duljine, 2699 vezova je za plovila od 15,01 do 20 metara duljine i 699 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Pozitivni trendovi u potrošnji na malo glavni su razlog potražnje, koja je pozitivno utjecala na stanje na tržištu nekretnina namijenjenih za poslovne djelatnosti prodaje. Promet od trgovine na malo u 2018. je porastao za 3,9% u odnosu na isti promet tijekom 2017. godine. Nastavak pozitivnih trendova u trgovini na malo glavni je pokretač tržišta nekretnina namijenjenih prodaji. Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina namijenjenih prodaji najvidljiviji su u Zagrebu i uz obalu u Splitu, Zadru, Rijeci i Dubrovniku.

Zakup za prvoklasne prodajne prostore na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu je na razini od 60 € po četvornom metru mjesečno, dok je prosječni zakup u prvoklasnom trgovačkom centru na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu otprilike 20 € po četvornom metru mjesečno.

Pozitivni trendovi u zapošljavanju utjecali su i na potražnju za uredskim prostorima. Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu je otprilike od 12 € do 14 € po četvornom metru mjesečno, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od 8 € do 10 € po metru četvornom mjesečno.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu je od 4.5 € do 5 € po metru četvornom mjesečno.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je Vila Munz, dvorišna zgrada i zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>

ili

Interna baza podataka Erste Nekretnine d.o.o.

Opis podatka o prometu nekretnine	Kupoprodajna cijena - EUR	Dan sklapanja ugovora (isprave) - d.m.g.	Katastarska općina - k.o.	Površina katastarske čestice - m ²	Vrsta nekretnine	Površina nekretnine - m ²
KUPOPRODAJA	1.324.968	16.04.2019.	MOŠĆENICE	1322,00	VILA	304,00
KUPOPRODAJA	2.600.000	5.07.2017.	POREČ	1515,00	VILA	344,00
KUPOPRODAJA	675.000	03.01.2017.	CRIKVENICA	982,00	VILA	198,06

Izvor podataka

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1134666
Datum pregleda	26.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4076831
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.570,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.745.000,00
Datum ugovora	17.07.2019

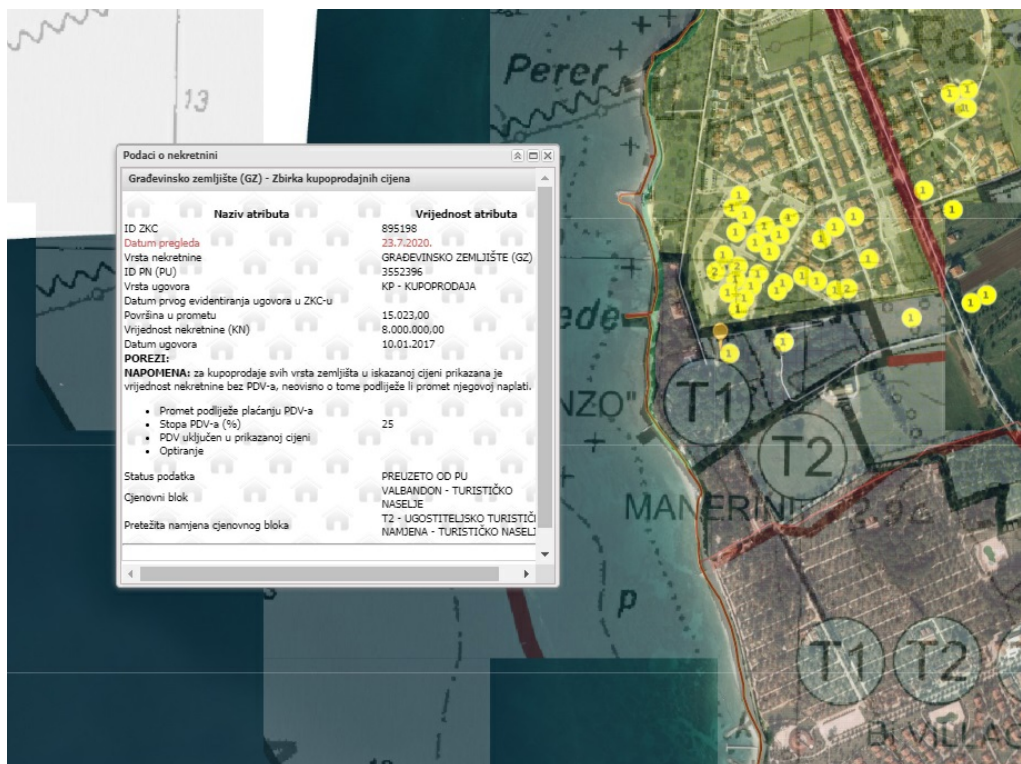
POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

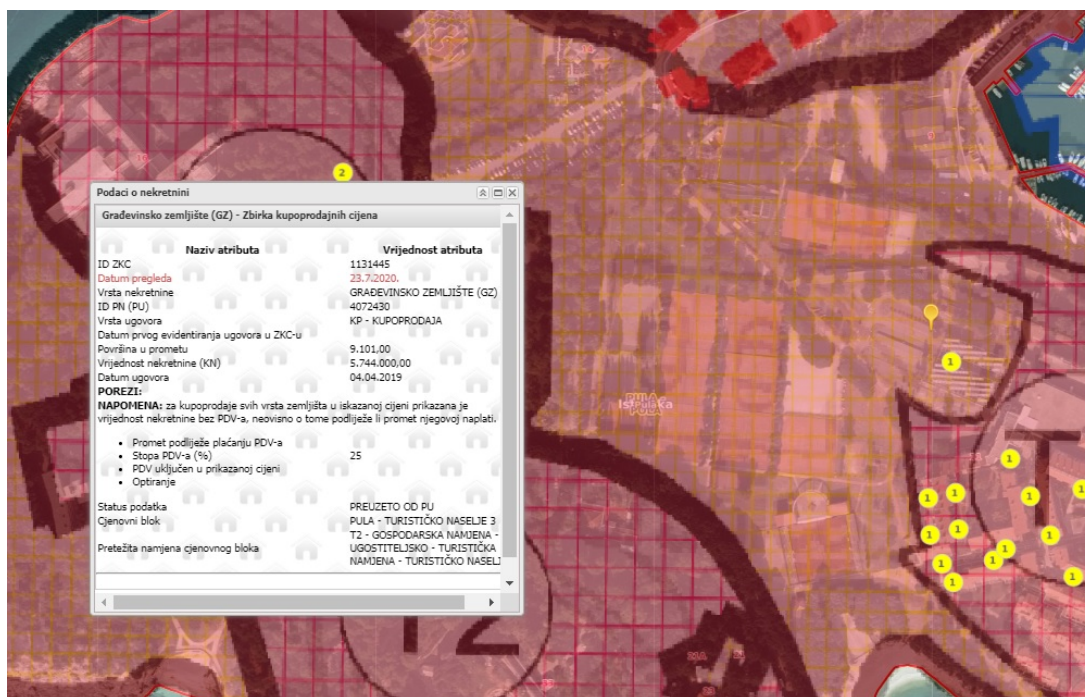
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: MALINSKA - UGOSTITELJSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka: T1 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL

Izvor zemljište 1



Izvor zemljište 2



Izvor zemljište 3

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje
8.9.2020	Istra i Kvarner	Opatija	444, k.o. Išići	1.130,20	4.964,00	stambena	derutno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje
1	16.4.2019	Istra i Kvarner	Opatija	4.358,45	304,00	1.322,00	stambena	dobro
2	5.7.2017	Istra i Kvarner	Poreč	7.558,14	344,00	1.515,00	stambena	izvršno
3	3.1.2017	Istra i Kvarner	Crikvenica	3.408,08	198,08	982,00	stambena	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	4.358,45	Opatija	111,572	Opatija	111,57	1,000	4.358,45
2	7.558,14	Poreč	113,998			0,979	7.397,29
3	3.408,08	Crikvenica	109,121			1,022	3.484,61

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	4.358,45	Jadran	16.4.2019	119,24	125,39	1,052	4.583,24
2	7.397,29		5.7.2017	105,46		1,189	8.795,25
3	3.484,61		3.1.2017	102,25		1,226	4.273,20

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo		
1	4.583,24	↑ 1,10 - bolje	↓ 0,70 - lošije	↑ 1,25 - bolje	↓ 0,90 - lošije	→ 1,00 - isto	0,87	3.970,23
2	8.795,25	↑ 1,10 - bolje	↓ 0,70 - lošije	↑ 1,20 - bolje	↓ 0,70 - lošije	→ 1,00 - isto	0,65	5.688,77
3	4.273,20	↑ 1,15 - bolje	↓ 0,70 - lošije	↑ 1,25 - bolje	↓ 0,90 - lošije	→ 1,00 - isto	0,91	3.889,92

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	3.970,23	-12%	539,41	Zadovoljava			
2	5.688,77	26%	1.179,13	Zadovoljava			
3	3.889,92	-14%	639,72	Zadovoljava			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
4.509,64	↓ -500	↓ -600	↓ -600	↓ -500	↓ -500	-2.700	1.809,64

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
villa	1.810	1.130	2.045.254	15.404.668
Ukupno			2.045.254	15.404.668
Zaokruženo				15.400.000

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,531909 kn/€

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
8.9.2020	Opatija	Opatija	444, k.o. Ičići	4.964,00	T	1,8	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	17.7.2019	Malinska	Malinska - Dubašnica	150,47	1.570,00	T	2,0	1.
2	10.1.2017	Fažana	Fažana	70,29	15.023,00	T	0,8	1.
3	4.4.2019	Pula	Pula	84,91	9.101,00	T	0,8	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	150,47	Malinska - Dubašnica	115,117	Opatija	111,57	0,969	145,84
2	70,29	Fažana	113,700			0,961	68,97
3	84,91	Pula	109,804			1,016	88,27

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	145,84	Jadran	17.7.2019	118,05	125,39	1,062	154,90
2	68,97		10.1.2017	102,25		1,226	84,58
3	88,27		4.4.2019	119,24		1,052	90,72

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	154,90	1.	100%	1.	100%	1,000	154,90
2	84,58			1.	100%	1,000	84,58
3	90,72			1.	100%	1,000	90,72

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	154,90	↑ 1,10 - bolje	↑ 1,05 - bolje	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,18
2	84,58	↑ 1,15 - bolje	↑ 1,05 - bolje	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,21
3	90,72	↑ 1,10 - bolje	↑ 1,05 - bolje	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,18

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,18	T	Da	1,8	2,00	0,90	1,04	161,02
2	1,21				0,80	2,25	2,72	229,80
3	1,18				0,80	2,25	2,60	235,77

STATISTIČKA OBRADA				
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	161,02	-23%	47,84	Zadovoljava
2	229,80	10%	20,94	Zadovoljava
3	235,77	13%	26,90	Zadovoljava
	208,87	prosjeak	58,75	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODPUSTANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
208,87	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	208,87

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
građevinsko zemljište	208,87	4.964	1.036.806	7.809.131
Ukupno			1.036.806	7.809.131
Zaokruženo				7.800.000

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,531909 kn/€

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Villa Munz	2.045.254	15.400.000
Građevinsko zemljište	1.036.806	7.800.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,531909 kn/€		

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 002



Dražen Octenjak
predsjednik uprave

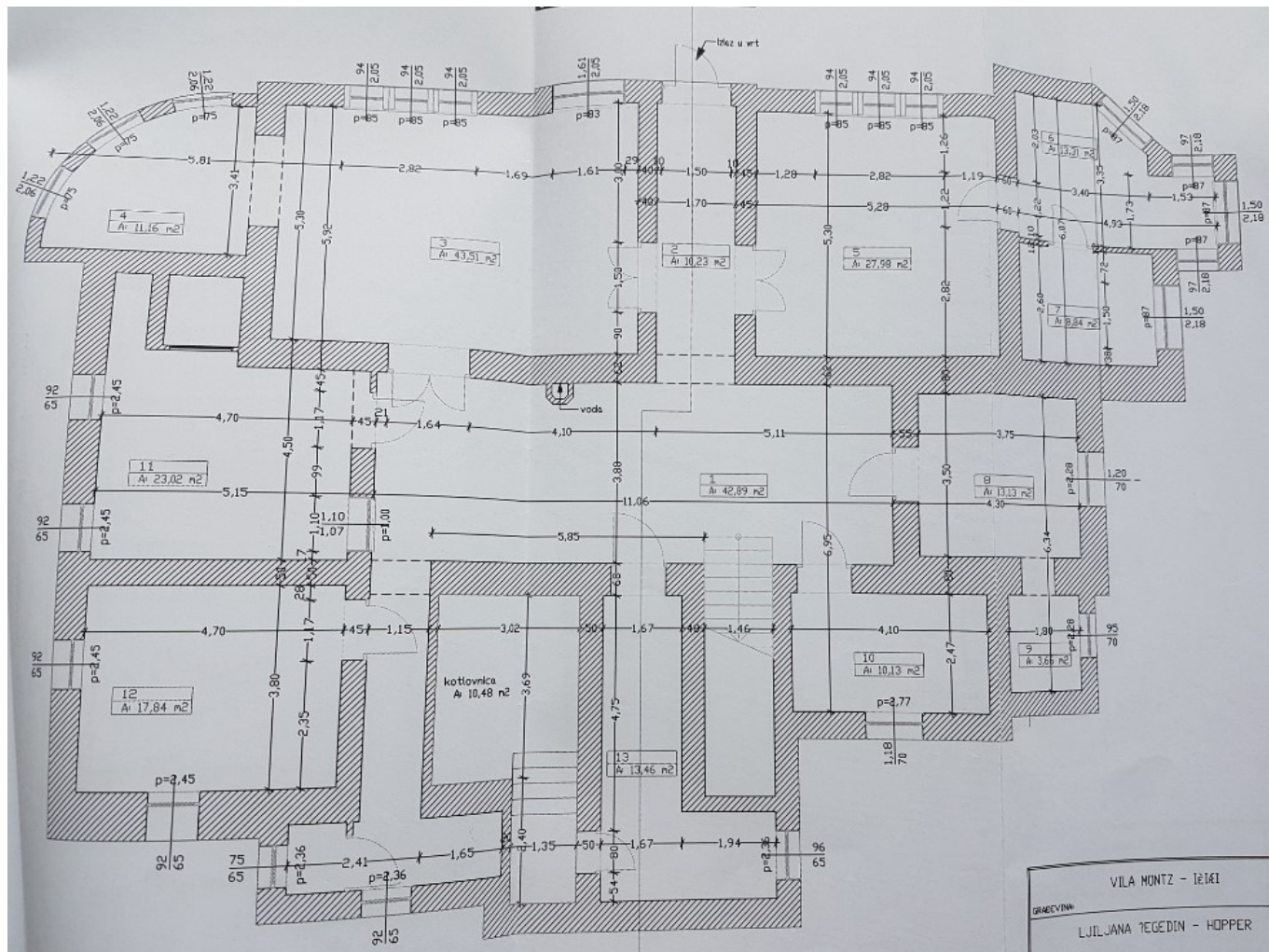


Robert Pokrovac
član uprave

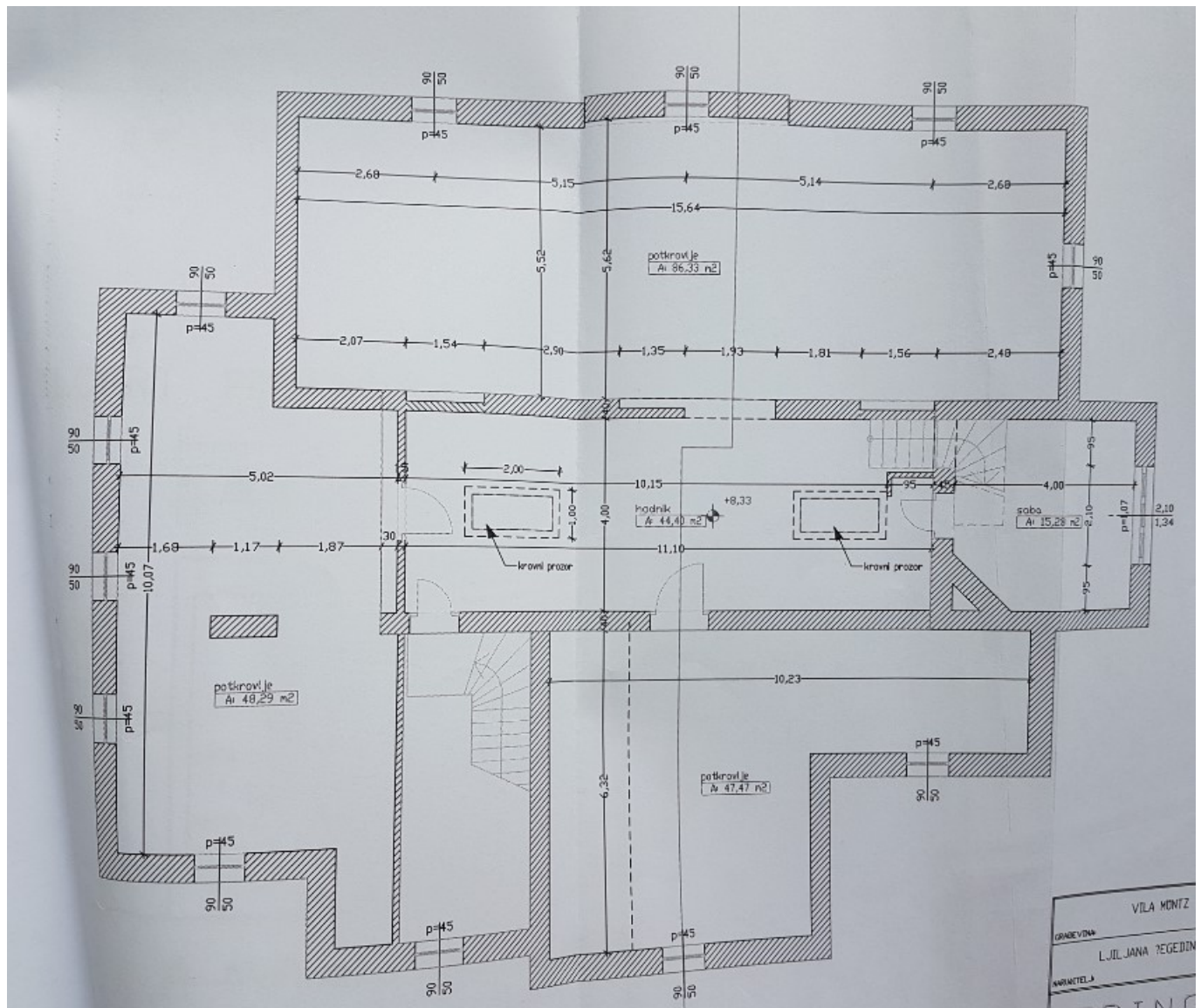
Prilozi

- TLOCRTI VILA MUNZ 1
- TLOCRTI VILA MUNZ 2
- TLOCRTI VILA MUNZ 3
- TLOCRTI VILA MUNZ 4
- TLOCRTI VILA MUNZ 5
- TLOCRTI DVORIŠNA ZGRADA 1
- TLOCRTI DVORIŠNA ZGRADA 2
- TLOCRTI DVORIŠNA ZGRADA 3
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz katastarskog plana

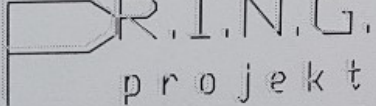
TLOCRTI VILA MUNTZ 2



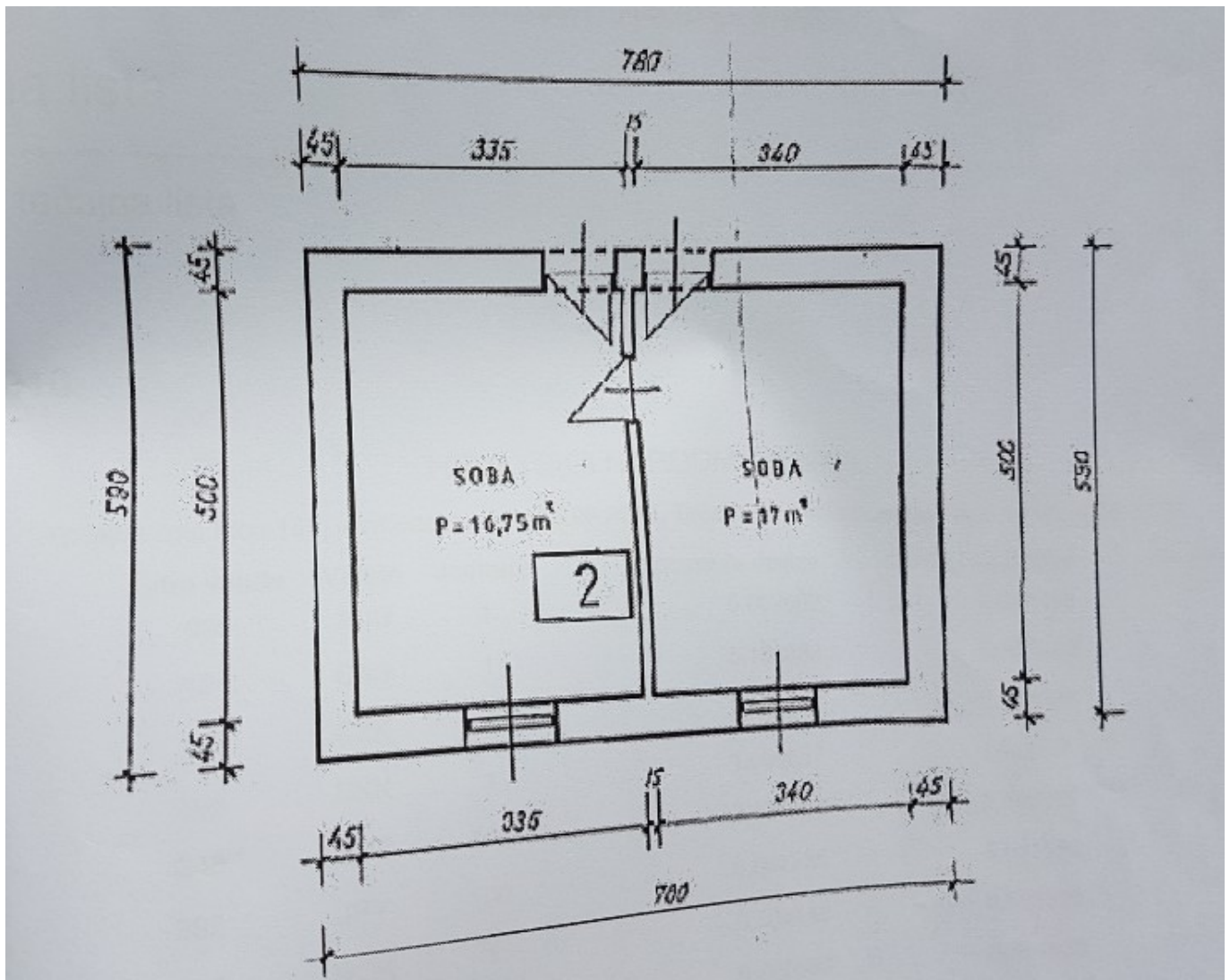
TLOCRTI VILA MUNZ 3



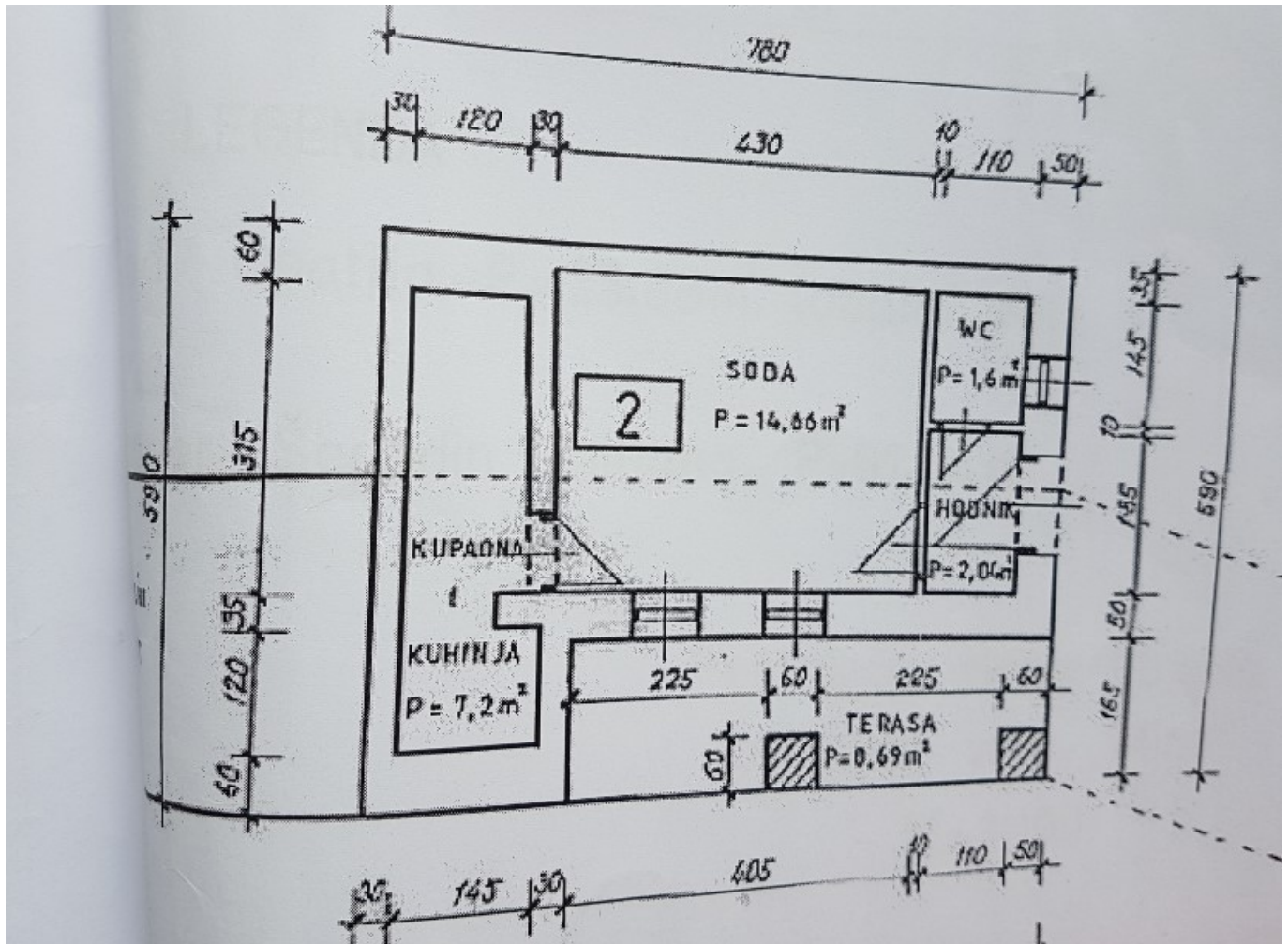
TLOCRTI VILA MUNZ 5

VILA MUNTZ - IČIČI		GLAVNI PROJEKTANT:		4
GRAĐEVINA:				LIST:
LJILJANA ŽEGEDIN - HOPPER		SURADNIK:		21.02.2000.
NARUČITELJ:		PROJEKTANT:		DATUM:
	TLOCRT POTKROVLJA			ELABORAT:
	SNIMAK POSTOJEĆEG STANJA			1 : 100
				MJERILO:

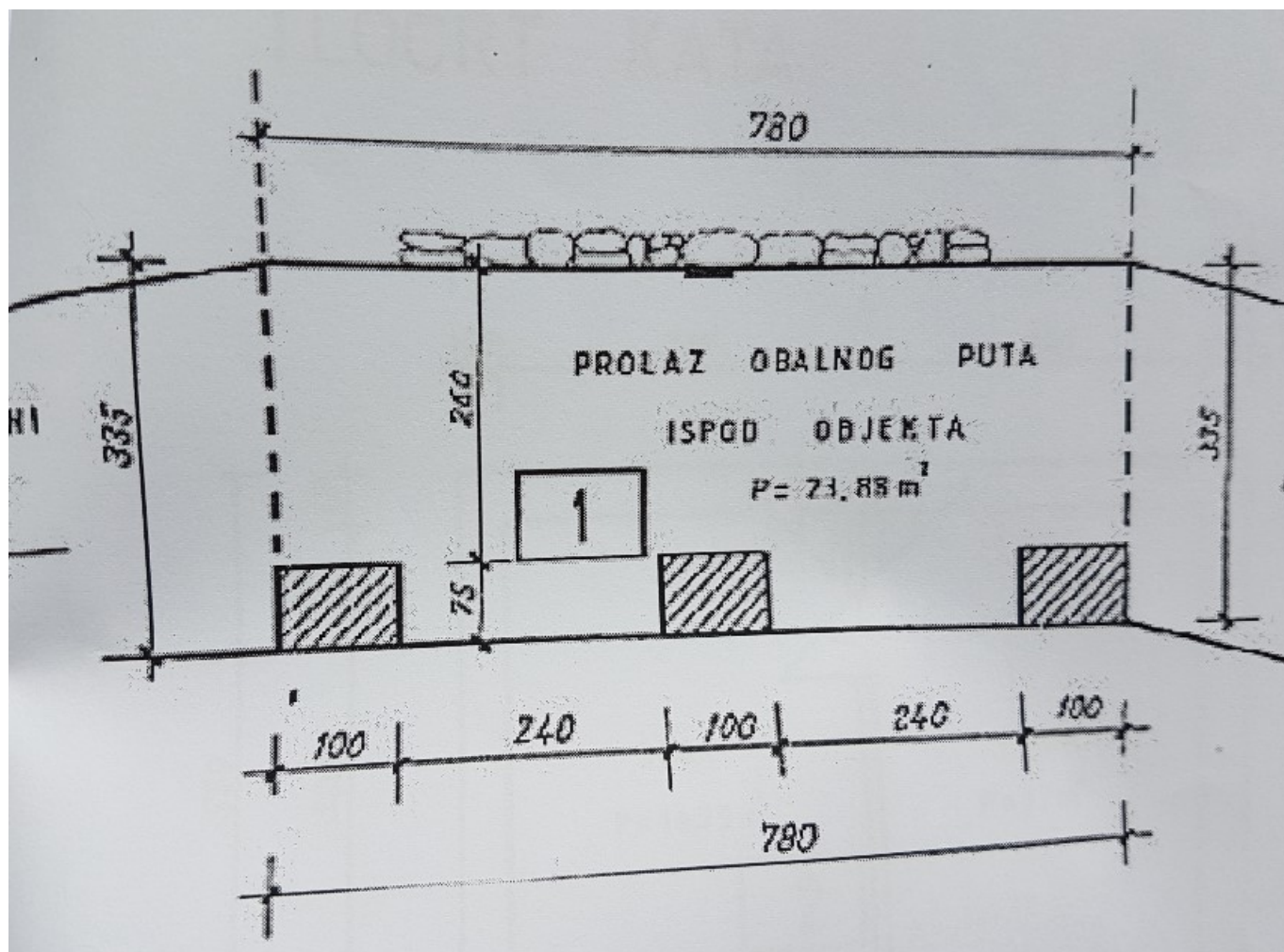
TLOCRTI DVORIŠNA ZGRADA 1



TLOCRTI DVORIŠNA ZGRADA 2



TLOCRTI DVORIŠNA ZGRADA 3





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 19.07.2020. 23:00

Katastarska općina: 337757, IČIĆI

Broj ZK uložka: 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/m ²	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, MLINSKA 57 A		
1.2	Zaprimljeno 25.10.2017.g. pod brojem Z-41704/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA I PRIJEDLOG ZA IZDAVANJE PRIVREMENE MJERE 25.10.2017, radi utvrđenja prava vlasništva dosjelošću tužiteljice Ljiljane Šegedin iz Huma, Brižac 19, a koji sporse vodi kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji pod posl. br. P-2644/2017.	na 1 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2632/2014/796 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.05.2010. broj Z-2040/10 Temeljem rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine br. Kl:UP/I-612-08/01-01/84 od 17. travnja 2002. g. i zaključka isto ureda od 26. ožujka 2010. g., zabilježuje se da nekretnina upisana u A, ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH- Lista zaštićenih kulturnih dobara ste se ujedno zabilježuje zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.	ZABILJEŽBA

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, Mlinska 57a, a protiv ovosudnog posl. br. Z-3890/15 od 01. rujna 2015., na nekretninama u A.		ZABILJEŽBA PRIGOVORA
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.07.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. IČIĆI, 337757
k.č. br.: 444

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 21.07.2020

Kontakt



Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2a · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr