9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema članku 16. ZPVN, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, odnosno konkretno u ovom slučaju Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina uz suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije izradio je Izvješće o tržištu nekretnina za područje Primorsko-goranske županije za 2020. godinu. Predmetno izvješće o tržištu nekretnina je objavljeno na službenim internetskim stranicama Primorsko-goranske županije, odjel za procjene vrijednosti nekretnina https://graditeljstvo.pgz.hr/Procjena.aspx.

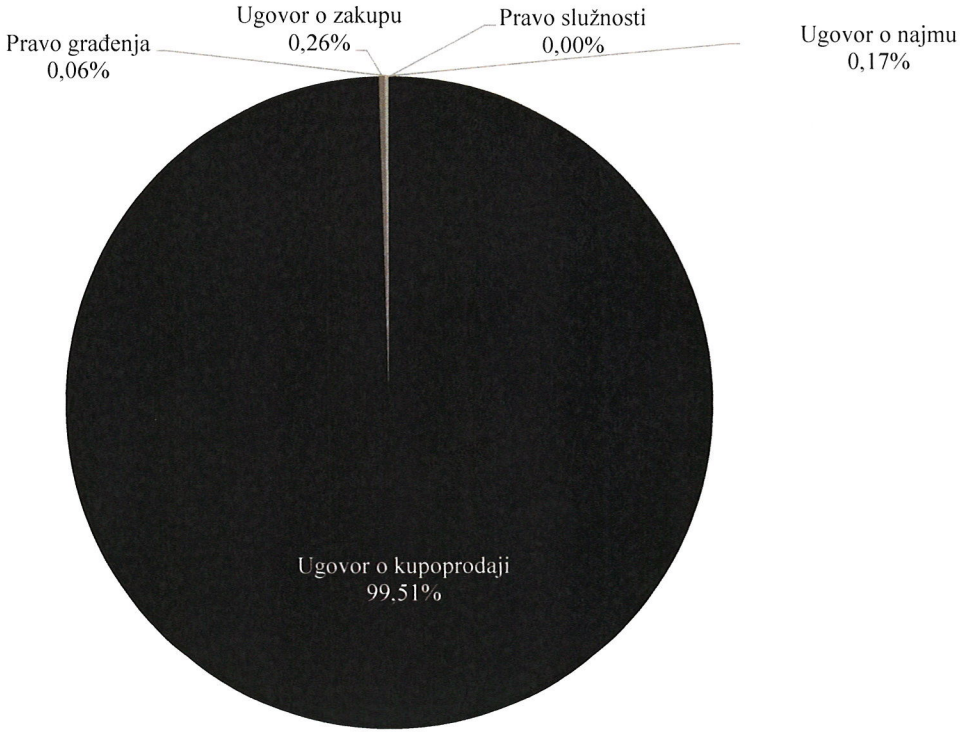
U nastavku su prikazani statistički podaci za 2020. godinu, a podaci su filtrirani i odnose se isključivo na transakcije građevinskih zemljišta i transakcije apartmana u Primorsko-goranskoj županiji budući da je predmet procjene vila Münz. Bitno je napomenuti da su transakcije obiteljskih kuća zbog nedovoljno evaluiranih transakcija ne mogu kvalitetno analizirati te nisu prikazane u ovoj analizi.

UKUPAN BROJ EVIDENTIRANIH TRANSAKCIJA U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI U 2020		
Ugovor o kupoprodaji	3.465	99,51%
Ugovor o zakupu	9	0,26%
Ugovor o najmu	6	0,17%
Pravo građenja	2	0,06%
Pravo služnosti	0	0,00%
UKUPNO	**3.482**	**100,00%**

Ukupan broj evidentiranih transakcija u Primorsko-goranskoj županiji u razdoblju od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020. godine iznosi 3.482 od čega je:

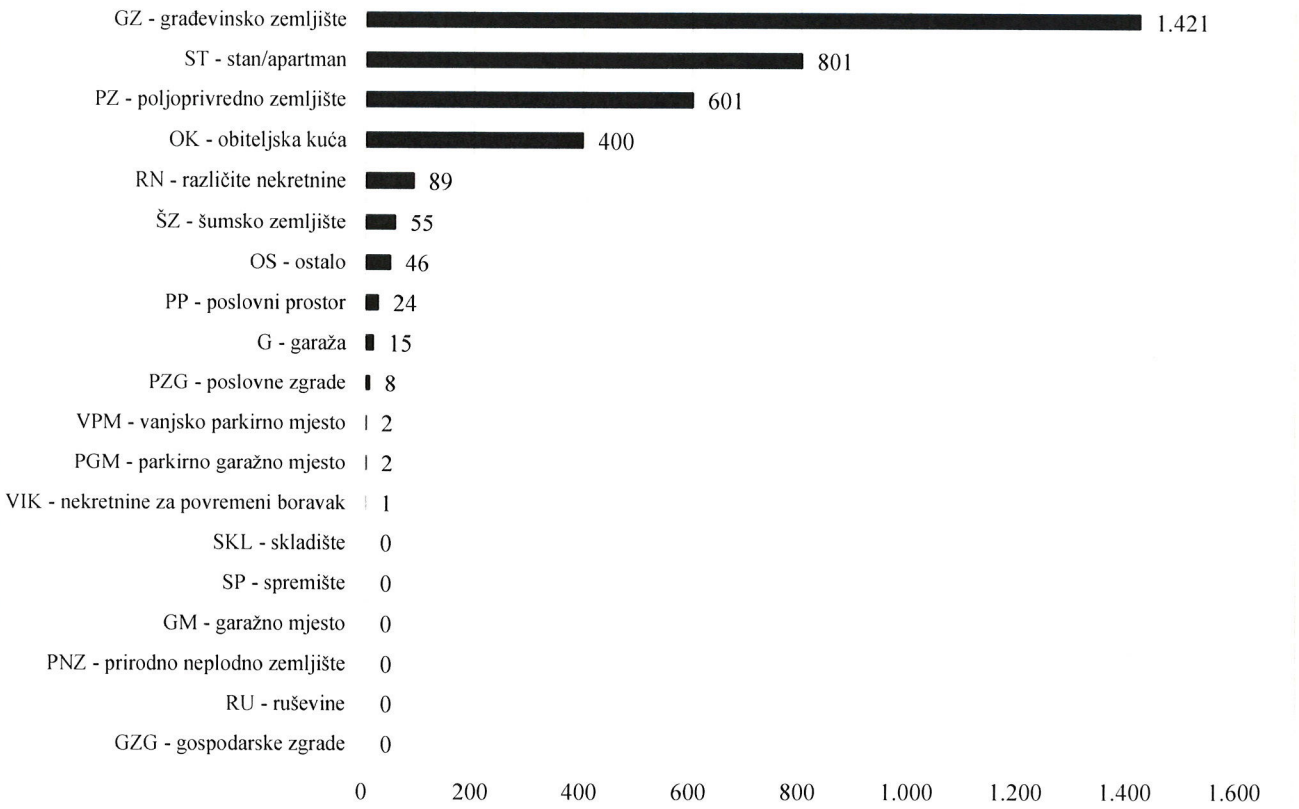
- 3.465 ugovora o kupoprodaji.
- 9 ugovora o zakupu.
- 6 ugovora o najmu.
- 2 ugovora o pravu građenja.
- 0 ugovora o pravu služnosti.

UKUPNI BROJ TRANSAKCIJA U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI U 2020



UKUPAN PROMET U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI PREMA VRSTI NEKRETNINE U 2020				
OPIS	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PROMJENA U ODNOSU NA 2019
GZG - gospodarske zgrade	0	0	0	0,00%
RU - ruševine	0	0	0	0,00%
PNZ - prirodno neplodno zemljište	0	0	0	-100,00%
GM - garažno mjesto	0	0	0	0,00%
SP - spremište	0	0	0	-100,00%
SKL - skladište	0	0	0	0,00%
VIK - nekretnine za povremeni boravak	1	0	0	-75,00%
PGM - parkirno garažno mjesto	2	0	0	-81,82%
VPM - vanjsko parkirno mjesto	2	0	0	-33,33%
PZG - poslovne zgrade	8	0	0	-55,56%
G - garaža	15	0	0	-37,50%
PP - poslovni prostor	24	0	9	-68,27%
OS - ostalo	46	0	0	-52,58%
ŠZ - šumsko zemljište	55	0	0	-45,00%
RN - različite nekretnine	89	0	0	-14,42%
OK - obiteljska kuća	400	0	0	-39,39%
PZ - poljoprivredno zemljište	601	0	0	-30,79%
ST -stan/apartman	801	6	0	-37,92%
GZ - građevinsko zemljište	1.421	0	0	-31,32%
UKUPNO	**3.465**	**6**	**9**	
SVEUKUPNO		**3.480**		

BROJ KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA U PGŽ U 2020 PREMA VRSTI NEKRETNINE



ANALIZA OBRAĐENIH KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA U PGŽ U 2020 U ODNOSU NA 2019					
OPIS	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [HRK]	POVRŠINA [m²]	PROSJEČNA CIJENA [HRK/m²]	PROMJENA U ODNOSU NA 2019
GZG - gospodarske zgrade	0	0,00	0,00	-	0,00%
RU - ruševine	0	0,00	0,00	-	0,00%
PNZ - prirodno neplodno zemljište	0	0,00	0,00	-	0,00%
GM - garažno mjesto	0	0,00	0,00	-	0,00%
SP - spremište	0	0,00	0,00	-	0,00%
SKL - skladište	0	0,00	0,00	-	0,00%
VIK - nekretnine za povremeni boravak	1	615.814,71	70,49	8.736,20	20,88%
PGM - parkirno garažno mjesto	2	89.037,90	22,50	3.957,24	3,77%
VPM - vanjsko parkirno mjesto	2	59.188,78	257,50	229,86	-84,85%
PZG - poslovne zgrade	8	10.826.275,92	10.404,47	1.040,54	149,20%
G - garaža	15	2.113.813,04	429,53	4.921,22	15,21%
PP - poslovni prostor	24	27.784.111,69	6.618,03	4.198,25	1207,76%
OS - ostalo	45	23.470.273,69	248.922,93	94,29	-83,87%
ŠZ - šumsko zemljište	55	7.309.223,16	200.689,38	36,42	1662,30%
RN - različite nekretnine	89	47.539.942,08	254.335,21	186,92	24,90%
OK - obiteljska kuća	400	414.202.802,00	547.765,25	756,17	-36,22%
PZ - poljoprivredno zemljište	601	50.490.391,68	2.038.571,78	24,77	-17,64%
ST - stan/apartman	801	710.168.727,38	92.209,87	7.701,66	69,42%
GZ - građevinsko zemljište	1.421	710.003.424,81	1.065.957,42	666,07	78,18%
UKUPNO OBRAĐENIH	3.464				

9.1. ANALIZA KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA

ANALIZA SVIH KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [HRK]	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m²]	PROSJEČNA CIJENA [HRK/m²]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m²]
1.421,00	710.003.424,81	93.855.461,28	1.065.957,42	666,07	88,05

Sukladno gornjim tablicama vidljivo je da je prosječna cijena na području Primorsko-goranske županije za građevinsko zemljište jednaka 666,07 kn/m^2 odnosno 88,05 EUR/m^2. Vrlo je bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija na području Primorsko-goranske županije te da nisu uzeta u obzir obilježja zemljišta kao što su površina, lokacija, namjena i koeficijent iskoristivosti što su obilježja koja najviše utječu na cijenu građevinskih zemljišta.

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA PREMA POVRŠINI					
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [HRK]	POVRŠINA [m²]	PROSJEČNA CIJENA [HRK/m²]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m²]
< 300 m²	658	25.966.518,18	64.975,69	399,63	52,83
300 - 500 m²	162	26.630.298,53	64.572,25	412,41	54,52
500 - 800 m²	214	68.270.277,42	135.932,19	502,24	66,39
800 - 1,000 m²	77	36.686.267,17	68.978,57	531,85	70,31
1,000 - 1,500 m²	133	96.843.667,54	159.318,83	607,86	80,35
1,500 - 2,000 m²	70	52.946.412,07	124.817,61	424,19	56,07
> 2,000 m²	107	402.659.983,90	447.362,28	900,08	118,98

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA PREMA GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD / OPĆINA / NASELJE	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [HRK]	POVRŠINA [m²]	PROSJEČNA CIJENA [HRK/m²]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m²]
Bakar	50	12.729.939,89	48.559,08	262,15	34,65
Baška	42	13.908.349,55	14.984,02	928,21	122,70
Brod Moravice	1	20.070,00	446,00	45,00	5,95
Cres	38	4.234.254,53	7.297,57	580,23	76,70
Crikvenica	39	3.294.939,14	7.362,05	447,56	59,16
Čavle	10	2.002.413,13	6.805,90	294,22	38,89
Delnice	38	2.893.747,12	22.344,58	129,51	17,12
Dobrinj	87	33.206.136,87	67.693,47	490,54	64,84
Fužine	10	436.596,18	4.734,57	92,21	12,19
Jelenje	13	2.817.332,00	15.123,69	186,29	24,63
Kastav	103	30.048.929,06	76.432,39	393,14	51,97
Klana	3	358.852,63	3.705,00	96,86	12,80
Kostrena	66	9.743.432,71	15.543,76	626,84	82,86
Kraljevica	48	5.204.509,74	18.517,35	281,06	37,15
Krk	72	28.281.121,76	50.388,54	561,26	74,19
Lokve	3	214.035,29	1.122,17	190,73	25,21
Lopar	29	2.176.323,76	7.344,87	296,31	39,17
Lovran	64	37.114.869,03	55.976,21	663,05	87,65
Mali Lošinj	69	34.878.921,38	33.351,89	1.045,79	138,24
Malinska-Dubašnica	26	11.372.621,39	20.564,38	553,03	73,10
Matulji	181	46.824.161,76	166.399,48	281,40	37,20
Mošćenička Draga	45	15.170.111,50	20.816,05	728,77	96,34
Mrkopalj	2	149.849,39	1.502,63	99,72	13,18
Novi Vinodolski	10	773.812,12	2.499,52	309,58	40,92
Omišalj	9	8.507.699,83	9.585,53	887,56	117,33
Opatija	122	336.091.557,84	229.565,25	1.464,03	193,53
Punat	73	25.211.881,37	29.469,35	855,53	113,09
Rab	54	10.980.550,12	29.862,29	367,71	48,61
Ravna Gora	5	1.471.477,86	18.356,00	80,16	10,60
Skrad	4	440.824,96	9.516,53	46,32	6,12
Vinodolska 2	12	528.739,67	2.759,34	191,62	25,33
Viškovo	31	4.244.486,03	33.826,62	125,48	16,59
Vrbnik	47	24.576.901,25	26.158,96	939,52	124,20
Vrbovsko	15	93.975,95	7.342,38	12,80	1,69

Sukladno gornjim tablicama vidljivo je da prosječna cijena građevinskih zemljišta po kvadratnom metru za zemljište površina većih od 2.000 m² 900,08 HRK/m² odnosno 118,98 EUR/m². Ovdje je također vrlo bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija na području Primorsko-goranske županije te da nisu uzeta u obzir obilježja zemljišta kao što su lokacija, namjena i koeficijent iskoristivosti što su obilježja koja najviše utječu na cijenu građevinskih zemljišta.

U zadnjoj tablici je vidljivo da su cijene po općinama odnosno naseljima Primorsko-goranske županije također vrlo različite, te sama lokacija ima itekako bitan utjecaj na cijenu po metru kvadratnom. Sukladno tome cijena unutar same općine odnosno naselja Opatija iznosi 1.464,03 HRK/m² odnosno 193,53 EUR/m² što višestruko premašuje cijene u svim ostalim naseljima odnosno općinama koje spadaju pod Primorsko-goransku županiju.

Iz ove analize, odnosno u zadnjoj tablici vidljivo je da sama cijena po metru kvadratnom građevinskog zemljišta ovisi itekako o lokaciji, odnosno što je zemljište bliže traženijim lokacijama to mu cijena po metru kvadratnom raste.

Dodatna dva faktora su također vrlo bitna te izrazito utječu na cijenu zemljišta no u godišnjem izvješću o tržištu nekretnina za 2020. godinu na području Primorsko-goranske županije nisu analizirani zbog nedostatka podataka, a to su namjena i koeficijent iskoristivosti. Ova dva faktora su od presudne važnosti za određivanje cijene građevinskih zemljišta, jer su to dva glavna kvalitativna obilježja koja određuju **što se može graditi i koliko se može graditi.**

Finalna cijena svakog pojedinog građevinskog zemljišta određuje se kombinacijom kvalitativnih obilježja, a što su lokacija, površina, oblik, namjena te koeficijent iskoristivosti.

9.2. ANALIZA KUPOPRODAJA APARTMANA

ANALIZA SVIH KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA STANOVA I APARTMANA					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [HRK]	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m^2]	PROSJEČNA CIJENA [HRK/m^2]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m^2]
801,00	710.168.727,38	93.877.312,65	92.209,87	7.701,66	1.018,08

Sukladno gornjim tablicama vidljivo je da je prosječna cijena apartmana na području Primorsko-goranske županije jednaka 7.701,66 kn/m^2 odnosno 1.018,08 EUR/m^2. Vrlo je bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija na području Primorsko-goranske županije te da nisu uzeta u obzir obilježja apartmana kao što su kat, lokacija, veličina i godina gradnje što su obilježja koja najviše utječu na cijenu apartmana.

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA STANOVA I APARTMANA PREMA POVRŠINI					
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [HRK]	POVRŠINA [m^2]	PROSJEČNA CIJENA [HRK/m^2]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m^2]
15 - 24 m^2	30	7.851.028,90	634,64	12.370,84	1.635,30
25 - 39 m^2	97	40.151.806,00	3.256,98	12.327,93	1.629,63
40 - 59 m^2	226	132.733.422,64	11.381,33	11.662,38	1.541,65
60 - 74 m^2	161	132.132.541,31	10.801,24	12.233,09	1.617,09
75 - 119 m^2	172	181.536.145,43	15.737,16	11.535,51	1.524,88
> 120 m^2	108	215.286.676,21	50.346,56	4.276,10	565,26

Sukladno gornjoj tablici vidljivo je da prosječna cijena apartmana po kvadratnom metru pada sa veličinom apartmana, te za apartmane veće od 120 m^2 ona iznosi 4.276,10 HRK/m^2 odnosno 565,26 EUR/m^2. Ovdje je također vrlo bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija na području Primorsko-goranske županije te da nisu uzeta u obzir obilježja apartmana kao što su kat, lokacija i godina gradnje što su obilježja koja najviše utječu na cijenu apartmana.

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA STANOVA I APARTMANA PREMA GRADOVIMA I NASELJIMA					
GRAD / OPĆINA / NASELJE	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [HRK]	POVRŠINA [m^2]	PROSJEČNA CIJENA [HRK/m^2]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m^2]
Bakar	8	3.696.344,13	557,29	6.632,71	876,78
Baška	28	17.873.538,91	1.477,49	12.097,23	1.599,13
Brod Moravice	1	89.420,64	30,90	2.893,87	382,54
Cres	12	3.855.312,06	411,53	9.368,24	1.238,39
Crikvenica	31	21.642.065,69	2.126,60	10.176,84	1.345,28
Čabar	1	13.464,83	61,55	218,76	28,92
Čavle	8	4.830.558,72	503,88	9.586,72	1.267,27
Delnice	7	2.071.796,52	506,53	4.090,18	540,68
Dobrinj	64	46.366.838,48	3.986,37	11.631,34	1.537,55
Fužine	4	1.453.265,64	203,36	7.146,27	944,67
Jelenje	2	1.125.116,86	459,63	2.447,88	323,58
Kastav	48	39.771.548,95	4.018,23	9.897,78	1.308,39
Kostrena	15	21.211.618,49	1.469,50	14.434,58	1.908,11
Kraljevica	11	6.518.271,29	1.940,41	3.359,22	444,06
Krk	22	22.180.654,63	1.579,04	14.046,92	1.856,87
Lovran	34	25.599.649,69	13.212,09	1.937,59	256,13
Mali Lošinj	56	47.131.507,38	3.829,25	12.308,29	1.627,03
Malinska-Dubašnica	102	89.880.646,17	7.091,91	12.673,69	1.675,34
Matulji	40	27.377.513,91	18.326,26	1.493,90	197,48
Mošćenička Draga	5	3.465.547,03	372,60	9.300,99	1.229,50
Mrkopalj	3	1.668.977,81	783,14	2.131,14	281,72
Novi Vinodolski	19	11.164.448,07	1.317,27	8.475,44	1.120,37
Omišalj	21	19.820.980,23	1.133,88	17.480,67	2.310,77
Opatija	101	195.231.190,01	15.404,23	12.673,87	1.675,36
Punat	12	7.869.352,02	582,03	13.520,53	1.787,28
Rab	30	20.117.760,78	2.295,89	8.762,51	1.158,32
Ravna Gora	1	340.409,47	69,48	4.899,39	647,65
Rijeka	3	3.267.999,59	339,88	9.615,16	1.271,03
Skrad	1	290.208,75	67,86	4.276,58	565,32
Vinodolska 2	2	830.604,14	141,56	5.867,51	775,63
Viškovo	103	59.931.200,41	6.959,38	8.611,57	1.138,36
Vrbnik	3	2.756.068,98	178,75	15.418,57	2.038,18
Vrbovsko	3	724.847,12	772,10	938,80	124,10

U zadnjoj tablici je vidljivo da su cijene po općinama odnosno naseljima Primorsko-goranske županije također vrlo različite, te sama lokacija ima itekako bitan utjecaj na cijenu po metru kvadratnom. Sukladno tome cijena unutar same općine odnosno naselja Opatija iznosi 12.673,87 HRK/m^2 odnosno 1.675,36 EUR/m^2 što je u rangu sa ostalim općinama i naseljima koja su bliže moru te samim time atraktivnija za potencijalne kupce.

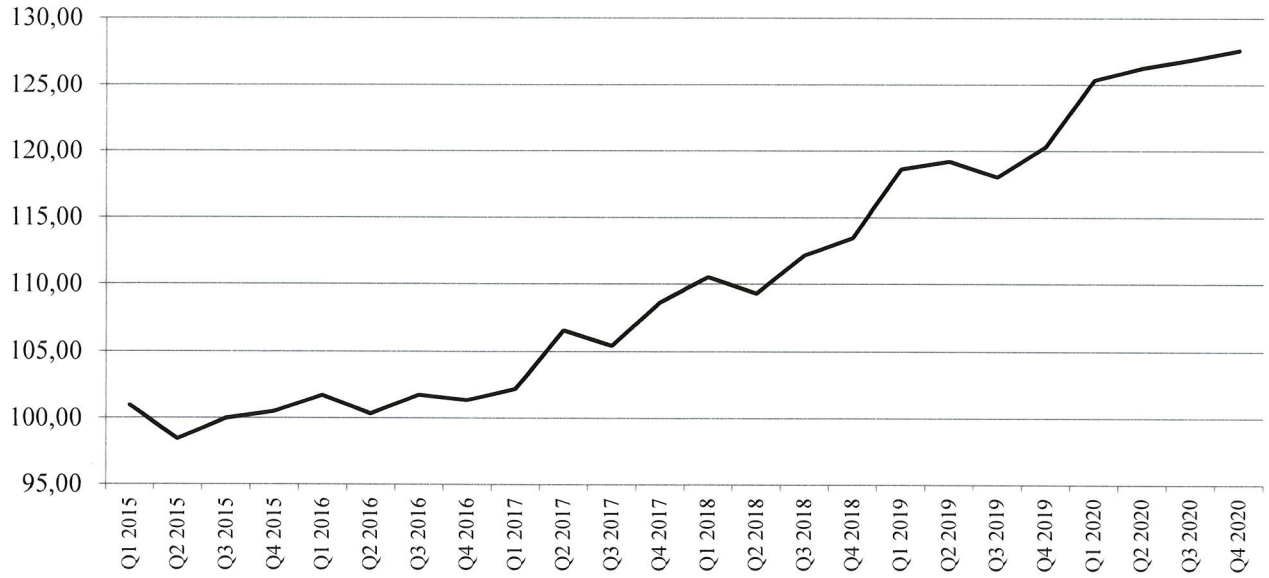
Iz ove analize vidljivo je da sama cijena apartmana ovisi itekako o lokaciji i površini, odnosno što je apartman bliže traženijim lokacijama to mu cijena po metru kvadratnom raste te što je apartman veće površine to mu cijena po metru kvadratnom pada.

Finalna cijena svakog pojedinog apartmana određuje se kombinacijom kvalitativnih obilježja, a što su lokacija, površina, kat te godina gradnje.

9.3. ANALIZA INDEKSA STAMBENIH NEKRETNINA NA JADRANU

Uz kvalitativna obilježja nekretnine na njenu ukupnu vrijednost na dan vrednovanja također utječe jedan bitan faktor, a to je indeks cijene nekretnina. Ukoliko dodatno analiziramo indekse cijena nekretnina na području Jadrana, primijetiti će se snažan rast cijena koji iznosi čak 26,35% uspoređujući prvi kvartal 2015. godine te četvrti kvartal 2020. godine.

INDEKS CIJENA NEKRETNINA JADRAN



INDEKS CIJENA NEKRETNINA				
KVARTAL	INDEKS	Q-o-Q	Q1-o-Q4	Q1/2015-o-Q4/2020
Q1 2015	101,00			
Q2 2015	98,47	-2,50%		
Q3 2015	100,01	1,56%		
Q4 2015	100,51	0,50%	-0,49%	
Q1 2016	101,77	1,25%		
Q2 2016	100,33	-1,41%		
Q3 2016	101,80	1,47%		
Q4 2016	101,39	-0,40%	-0,37%	
Q1 2017	102,25	0,85%		
Q2 2017	106,58	4,23%		
Q3 2017	105,46	-1,05%		
Q4 2017	108,67	3,04%	6,28%	
Q1 2018	110,54	1,72%		
Q2 2018	109,33	-1,09%		
Q3 2018	112,20	2,63%		
Q4 2018	113,50	1,16%	2,68%	
Q1 2019	118,67	4,56%		
Q2 2019	119,24	0,48%		
Q3 2019	118,05	-1,00%		
Q4 2019	120,35	1,95%	1,42%	
Q1 2020	125,39	4,19%		
Q2 2020	126,30	0,73%		
Q3 2020	126,91	0,48%		
Q4 2020	127,61	0,55%	1,77%	26,35%

Dodatno analizirajući indekse cijena nekretnina vidljivo je da su indeksi padali kumulativno u 2015 i 2016 godini, odnosno -0,49% između Q1 2015 i Q4 2015 godine te -0,37% između Q1 2016 i Q4 2016.

U ostalom promatranom periodu indeksi cijena su konstantno rasli i na kvartalnoj i na godišnjoj razini, odnosno 6,28% između Q1 2017 i Q4 2017, 2,68% između Q1 2018 i Q4 2018, 1,42% između Q1 2019 i Q4 2019 te finalno 1,77% u periodu pandemije COVID-19 između Q1 2020 i Q4 2020.

9.4. ANALIZA TRŽIŠTA HOTELA – FAKULTET ZA MENADŽMENT U TURIZMU OPATIJA

Sukladno objavljenim rezultatima u turizmu i ugostiteljstvu koje provodi Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Opatiji, Sveučilište u Rijeci, do uključujući ožujka 2021. godine vidljivo je da je utjecaj COVID-19 na turistički i ugostiteljski sektor bio iznimno jak i negativan. U narednim tablicama dana je usporedba 2019. godine kao jedne od najuspješnijih godina unazad 10 godina sa 2020. godinom kada je zbog mjera socijalnog distanciranja i pandemije COVID-19 turistički sektor bio praktički kompletno zaustavljen.

U ožujku 2021. godine uzorak tržišta kojeg promatra Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Opatiji je sljedeći:

UZORAK TRŽIŠTA - OŽUJAK 2021		
REGIJA	**BROJ HOTELA**	**BROJ SOBA**
REGIJE		
Istra	25	6.830
Kvarner	27	4.615
Dalmacija	47	9.783
Kontinent	20	2.817
KATEGORIJA		
5*****	20	3.799
4****	65	13.671
3***	32	6.117
2**	2	458
VELIČINA		
<75 soba	24	1.217
75-150 soba	18	2.045
151-200 soba	16	2.891
201-250 soba	22	4.962
251-300 soba	13	3.464
>300 soba	26	9.466
UKUPNO	**119,0**	**24.045,00**

Bitno je napomenuti da uzorak analizira ukupno 119 hotela (koji su se prijavili na benchmarking projekt Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu), odnosno 24.045 smještajnih jedinica što predstavlja 38,64% ukupnog smještajnog kapaciteta hotela u Republici Hrvatskoj, prema kategorizaciji turističkih objekata Ministarstva turizma i sporta u ožujku 2021. godine.

Budući da benchmarking projekt ima podatke o prosječnoj popunjenosti hotela, prosječnoj cijeni sobe (ADR), te ukupne prihode po dostupnoj sobi (TrevPAR) moguće je odrediti prosječne razine popunjenosti hotela na kvarnerskoj rivijeri za potrebe ove procjene.

PREGLED KLJUČNIH POKAZATELJA ZA REGIJU KVARNER						
MJESEC	POPUNJENOST		PROSJEČNA CIJENA SOBE (ADR)		TrevPAR	
	MJESEČNO	KUMULATIV	MJESEČNO	KUMULATIV	MJESEČNO	KUMULATIV
01/2019	14,52%	14,52%	83,59 €	83,59 €	59,80 €	59,80 €
02/2019	11,91%	10,51%	65,01 €	72,23 €	55,81 €	62,05 €
03/2019	16,57%	12,19%	69,17 €	71,47 €	61,04 €	61,80 €
04/2019	41,83%	13,99%	63,38 €	67,51 €	60,57 €	13,32 €
05/2019	55,07%	22,45%	61,33 €	64,05 €	54,20 €	19,38 €
06/2019	75,96%	30,63%	101,18 €	71,50 €	109,44 €	31,91 €
07/2019	81,77%	38,22%	137,47 €	84,40 €	148,88 €	49,32 €
08/2019	90,85%	47,31%	139,35 €	93,81 €	173,35 €	67,05 €
09/2019	75,48%	49,90%	84,69 €	92,67 €	100,48 €	68,70 €
10/2019	47,78%	50,68%	50,12 €	88,91 €	52,21 €	66,69 €
11/2019	12,88%	46,29%	50,09 €	85,64 €	53,56 €	60,55 €
12/2019	10,52%	43,14%	64,42 €	84,79 €	46,24 €	56,34 €
01/2020	11,43%	6,76%	86,78 €	86,78 €	56,43 €	7,34 €
02/2020	18,49%	6,40%	68,59 €	79,29 €	43,38 €	6,67 €
03/2020	4,58%	4,61%	98,99 €	85,06 €	30,16 €	4,99 €
04/2020	0,00%	4,29%	0,00 €	85,06 €	0,00 €	4,67 €
05/2020	2,45%	2,69%	109,87 €	89,23 €	20,59 €	3,67 €
06/2020	19,97%	4,41%	98,41 €	91,85 €	52,83 €	6,15 €
07/2020	41,89%	8,78%	142,42 €	105,16 €	111,44 €	14,90 €
08/2020	48,78%	12,94%	151,22 €	114,76 €	129,23 €	23,75 €
09/2020	18,90%	13,58%	70,44 €	109,12 €	41,13 €	23,43 €
10/2020	9,55%	13,11%	40,48 €	107,28 €	39,66 €	22,49 €
11/2020	11,86%	12,84%	48,85 €	105,80 €	16,97 €	21,90 €
12/2020	3,15%	11,74%	48,07 €	103,40 €	8,89 €	19,97 €
01/2021	4,71%	2,03%	53,19 €	54,61 €	13,69 €	2,06 €
02/2021	5,52%	1,93%	56,04 €	54,61 €	16,50 €	1,95 €
03/2021	9,77%	2,45%	57,98 €	55,74 €	19,16 €	2,47 €

Analizirajući regiju Kvarner vidljivo je da je u 2019. godini ukupna prosječna popunjenost hotela svih kategorija iznosila prosječno 43,14 %, dok je u 2020. godini iznosila 11,74% što je smanjenje od 72,79% na godišnjoj razini. Također je vidljivo da je u 2019. godini prosječna cijena sobe (ADR) iznosila 84,79 EUR, dok je u 2020. godini iznosila 103,40 EUR što je povećanje za 21,95%.

Naposljetku u regiji Kvarner prosječni godišnji ukupni prihodi hotela svih kategorija po dostupnoj sobi (TrevPAR) su iznosili 56,34 EUR, dok su u 2020. godini iznosili 19,97 EUR, što je smanjenje od 64,55%.

Bitno je napomenuti da se u ovoj analizi analizira regija Kvarner, odnosno sve vrste i kategorije hotela su unutar ovog izračuna, stoga ovi iznosi prosječne cijene sobe (ADR) i TrevPAR se ne mogu uzeti u obzir prilikom izračuna prihoda i prosječne cijene sobe (ADR) za Heritage hotele jer oni čine posebnu kategoriju i cijene su im u pravilu više.

PREGLED KLJUČNIH POKAZATELJA ZA HOTELE 4****						
MJESEC	POPUNJENOST		PROSJEČNA CIJENA SOBE (ADR)		TrevPAR	
	MJESEČNO	KUMULATIV	MJESEČNO	KUMULATIV	MJESEČNO	KUMULATIV
01/2019	18,88%	18,88%	85,33 €	85,33 €	45,67 €	45,67 €
02/2019	18,80%	16,04%	58,06 €	64,83 €	46,55 €	48,77 €
03/2019	28,64%	20,41%	56,27 €	62,48 €	57,99 €	53,28 €
04/2019	53,63%	28,02%	60,84 €	60,99 €	63,74 €	26,68 €
05/2019	65,65%	35,71%	72,29 €	63,55 €	77,36 €	36,06 €
06/2019	78,22%	42,65%	103,49 €	71,49 €	120,97 €	49,86 €
07/2019	85,75%	48,84%	142,14 €	82,94 €	170,09 €	66,97 €
08/2019	90,69%	56,15%	143,34 €	92,12 €	180,93 €	85,79 €
09/2019	84,88%	59,78%	92,61 €	91,89 €	118,58 €	89,33 €
10/2019	59,20%	59,99%	66,48 €	89,65 €	73,98 €	87,05 €
11/2019	23,76%	57,58%	52,22 €	87,35 €	55,95 €	83,13 €
12/2019	18,27%	54,04%	71,76 €	86,25 €	65,43 €	77,03 €
01/2020	14,71%	12,19%	85,29 €	84,42 €	58,53 €	15,21 €
02/2020	14,96%	9,94%	56,37 €	72,39 €	36,83 €	13,61 €
03/2020	9,17%	10,39%	50,01 €	64,16 €	28,13 €	11,38 €
04/2020	0,00%	7,64%	0,00 €	64,00 €	0,00 €	8,40 €
05/2020	0,62%	5,11%	78,06 €	64,73 €	6,32 €	6,51 €
06/2020	13,50%	6,15%	94,63 €	70,52 €	46,43 €	7,88 €
07/2020	38,03%	9,40%	128,67 €	82,63 €	92,68 €	14,64 €
08/2020	46,17%	14,20%	137,89 €	92,69 €	109,78 €	24,77 €
09/2020	19,66%	15,50%	58,14 €	89,05 €	38,42 €	25,86 €
10/2020	8,32%	14,99%	39,95 €	87,05 €	15,82 €	24,63 €
11/2020	7,78%	14,55%	59,64 €	86,69 €	23,79 €	23,81 €
12/2020	1,58%	13,45%	52,39 €	85,20 €	5,55 €	21,97 €
01/2021	2,95%	3,61%	54,43 €	54,36 €	11,63 €	3,34 €
02/2021	2,37%	2,87%	54,22 €	54,36 €	9,23 €	2,70 €
03/2021	4,91%	3,62%	54,70 €	54,50 €	18,80 €	3,38 €

Analizirajući sve hotele sa 4* u benchmark analizi vidljivo je da je u 2019. godini ukupna prosječna popunjenost hotela 4* iznosila prosječno 54,04 %, dok je u 2020. godini iznosila 13,45% što je smanjenje od 75,11% na godišnjoj razini. Također je vidljivo da je u 2019. godini prosječna cijena sobe (ADR) iznosila 86,25 EUR, dok je u 2020. godini iznosila 85,20 EUR što je smanjenje za 1,22%.

Naposljetku za sve hotele 4* prosječni godišnji ukupni prihodi hotela po dostupnoj sobi (TrevPAR) su iznosili 77,03 EUR, dok su u 2020. godini iznosili 21,97 EUR, što je smanjenje od 71,48%.

Bitno je napomenuti da se u ovoj analizi analiziraju svi hoteli kategorije 4* na prostoru cijele Republike Hrvatske, stoga ovi iznosi prosječne cijene sobe (ADR) i TrevPAR se ne mogu uzeti u obzir prilikom izračuna prihoda i prosječne cijene sobe (ADR) za Heritage hotele jer lokacija znatno utječe na cijenu soba te stoga na prihode.

9.5. ANALIZA TRŽIŠTA HOTELA – MINISTARSTVO TURIZMA I SPORTA

Budući da benchmark analiza u prethodnom poglavlju analizira samo one hotele koji su voljni podijeliti svoje podatke sa Fakultetom za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Opatiji, Sveučilište u Rijeci u nastavku je prikazana kompletna tržišna slika hotela u Hrvatskoj na temelju objavljenih podataka Hrvatske turističke zajednice (dalje u tekstu „**HTZ**“) iz ožujka 2021. godine.

U ožujku 2021. godine uzorak tržišta kojeg analizira HTZ u turizmu i ugostiteljstvu, a odnosi se samo na hotele je sljedeći:

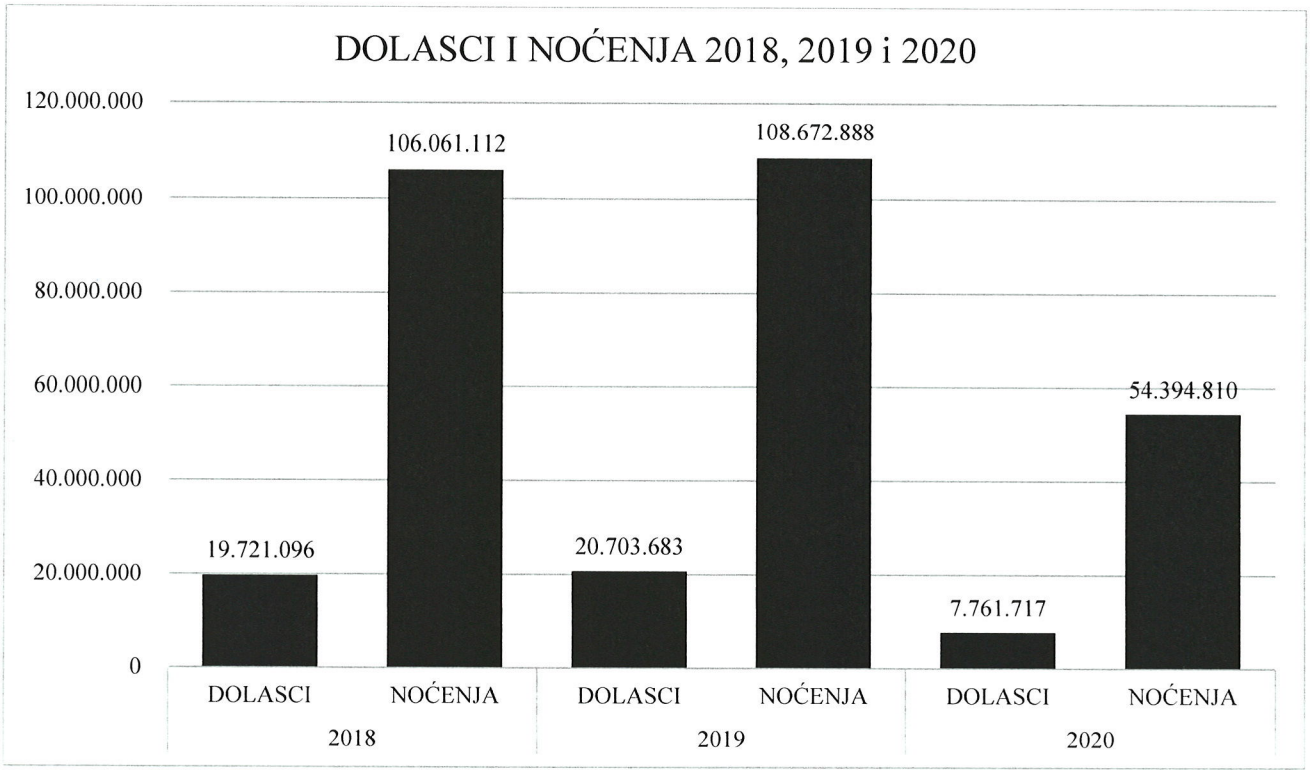
UZORAK TRŽIŠTA - 29/03/2021		
REGIJA	**BROJ HOTELA**	**BROJ SOBA**
REGIJE		
Istarska	104	14.141
Primorsko-goranska	121	10.522
Ličko-senjska	27	1.390
Zadarska	47	3.175
Šibensko-Kninska	35	2.791
Splitsko-dalmatinska	159	11.567
Dubrovačko-neretvanska	82	8.995
Bjelovarsko-bilogorska	6	302
Brodsko-posavska	6	131
Grad Zagreb	59	3.802
Karlovačka	14	367
Koprivničko-križevačka	7	194
Krapinsko-zagorska	9	668
Međimurska	6	314
Osječko-baranjska	17	515
Požeško-slavonska	1	10
Sisačko-moslavačka	3	116
Varaždinska	9	407
Virovitičko-podravska	5	92
Vukovarsko-srijemska	7	312
Zagrebačka	13	429
Heritage (Baština)	22	379
Difuzni hoteli	2	32
Intergralni hoteli	24	476
Hotel posebnog standarda	4	1.096
KATEGORIJA		
5*****	47	6.322
4****	338	30.658
3***	305	19.536
2**	47	3.724
Heritage (Baština)	22	379
Difuzni hoteli	2	32
Intergralni hoteli	24	476
Hotel posebnog standarda	4	1.096
UKUPNO	**789**	**62.223**

Bitno je napomenuti da uzorak ne analizira, odnosno nema podatke o prosječnoj popunjenosti hotela, prosječnu cijenu sobe (ADR) niti ukupne prihode po dostupnoj sobi (TrevPAR).

Iz ove analize moguće je vidjeti da su Istarska, Primorsko-goranska i Splitsko-dalmatinska županija regije u kojima je smješteno najviše hotela, a sukladno tome i smještajnih kapaciteta, što odražava atraktivnost lokacije te ponudu u turističkom sektoru. Prema podacima HTZ Istarska, Primorsko-goranska i Splitsko-dalmatinska županija imaju zajedno 384 hotela što je 48,67% ukupnog broja hotela u Republici Hrvatskoj te 36,230 soba što je 58,23% ukupnih smještajnih kapaciteta hotela u Republici Hrvatskoj.

GODINA	2018		2019		2020	
VRSTA	DOLASCI	NOĆENJA	DOLASCI	NOĆENJA	DOLASCI	NOĆENJA
Hoteli	7.471.217	25.347.415	7.909.094	25.795.755	1.926.725	6.995.782
Kampovi	2.861.696	18.889.311	2.881.434	18.810.497	1.256.945	8.818.541
Objekti na OPG-u	26.680	90.052	32.202	111.201	19.942	81.015
Objekti u domaćinstvu	6.452.348	38.172.675	6.850.100	39.337.577	3.192.731	22.327.818
Ostali ugostiteljski objekti	1.891.196	7.669.692	1.957.936	7.830.051	671.118	3.312.958
Ostalo	13.431	86.633	13.728	76.042	1.329	7.325
Restorani	6.422	11.384	5.915	10.642	1.388	3.166
Nekomercijalni smještaj	518.525	12.591.616	515.190	13.143.502	456.066	11.201.859
Nautika	479.581	3.202.334	538.084	3.557.621	235.473	1.646.346
UKUPNO	**19.721.096**	**106.061.112**	**20.703.683**	**108.672.888**	**7.761.717**	**54.394.810**
Godišnja promjena			4,98%	2,46%	-62,51%	-49,95%

Prema analizi HTZ dolazaka i noćenja prema vrsti smještaja, vidljivo je da na hotele otpada većina dolazaka te noćenja u 2018 i 2019 godini, dok se u 2020. godini zbog pandemije uzrokovane COVID-19 primjećuje znatan pad dolazaka i noćenja u hotelima (-62,51% pad u dolascima u 2020. godini u odnosu na 2019. godinu te -49,95% pad u noćenjima u 2020. godini u odnosu na 2019. godinu). Također je vidljivo da je u 2020. godini manji pad dolazaka i noćenja u objektima u domaćinstvu nego što je to u hotelima što se može objasniti sa strogim mjerama socijalnog distanciranja koje su bile na snazi za hotelski smještaj.



Prema analizi dolazaka i noćenja po županijama, očekivano se može utvrditi da su Istarska, Primorsko-goranska i Splitsko-dalmatinska županija, županije sa najviše dolazaka i noćenja u 2018, 2019 i 2020. godini.

GODINA	2018		2019		2020	
ŽUPANIJA	DOLASCI	NOĆENJA	DOLASCI	NOĆENJA	DOLASCI	NOĆENJA
Istarska	4.456.808	28.443.365	4.609.799	28.709.556	1.877.081	13.515.310
Primorsko-goranska	3.062.779	19.038.306	3.133.154	19.271.605	1.464.210	11.056.399
Zadarska	1.917.438	14.485.420	2.015.764	15.127.586	980.785	9.847.931
Splitsko-dalmatinska	3.749.157	19.936.187	3.959.809	20.476.753	1.351.781	9.269.071
Šibensko-kninska	1.089.622	7.157.117	1.146.799	7.344.432	485.598	4.033.376
Dubrovačko-neretvanska	2.103.496	8.897.329	2.329.231	9.220.240	487.773	2.875.253
Ličko-senjska	812.636	3.305.597	842.676	3.421.040	290.899	1.862.476
Grad Zagreb	1.403.726	2.522.741	1.461.806	2.663.455	344.677	806.742
Karlovačka	355.365	621.313	366.582	640.169	105.207	212.632
Krapinsko-zagorska	159.150	348.449	176.892	373.437	90.022	205.125
Osječko-baranjska	100.415	202.287	111.195	234.029	47.813	119.244
Zagrebačka	123.008	205.003	139.887	229.430	43.396	106.519
Međimurska	77.060	189.803	82.914	200.928	40.975	105.897
Varaždinska	71.653	169.983	81.720	187.803	45.694	92.437
Vukovarsko-srijemska	82.590	141.606	82.171	140.534	32.360	57.291
Bjelovarsko-bilogorska	28.008	95.414	27.377	93.052	13.277	55.762
Sisačko-moslavačka	40.104	120.366	41.901	150.859	14.683	50.197
Koprivničko-križevačka	20.438	43.668	20.099	39.094	9.230	39.562
Brodsko-posavska	35.145	59.774	37.837	64.433	17.678	37.900
Požeško-slavonska	16.465	37.108	20.727	46.257	10.875	28.288
Virovitičko-podravska	16.033	40.276	15.343	38.196	7.703	17.398
UKUPNO	**19.721.096**	**106.061.112**	**20.703.683**	**108.672.888**	**7.761.717**	**54.394.810**

U 2020. godini Istarska, Primorsko-goranska i Splitsko-dalmatinska županija zajedno su imale 4.693.072 dolazaka što iznosi 60,46% ukupno svih dolazaka u Republici Hrvatskoj te 33.840.780 noćenja što iznosi 62,21% ukupno svih noćenja u Republici Hrvatskoj.

U dodatnoj analizi HTZ prikazano je top 10 najposjećenijih destinacija u 2020. godini prema ukupnom turističkom prometu (mjereno noćenjima) od siječnja do prosinca.

TOP 10 DESTINACIJA 2020		
MJESTO	NOĆENJA	UDIO
Vir	2.293.461	16,45%
Rovinj	1.846.125	13,24%
Medulin	1.448.537	10,39%
Poreč	1.388.144	9,95%
Mali Lošinj	1.310.997	9,40%
Crikvenica	1.289.888	9,25%
Umag	1.273.199	9,13%
Novalja	1.227.791	8,80%
Zadar	938.532	6,73%
Krk	927.814	6,65%
UKUPNO	**13.944.488**	**100,00%**

10. ODABIR METODE

Budući da je predmetna nekretnina vila Münz sa zemljištem, koja je kategorizirana kao kulturna baština te koja je namijenjena isključivo za turističku i ugostiteljsku eksploataciju te stvaranje prihoda izabrana je **PRIHODOVNA METODA**, prema člancima 29., 30., 39. i 43., Pravilnika i člancima 23. i 24. ZPVN.

Zbog toga što je Nekretnina trenutno izvan funkcije, derutna i neupotrebljiva te ne stvara nikakve prihode (koji bi se mogli uzeti kao tržišni), a spada u skupinu hotela, konkretno u podskupinu Heritage hotela (Hotel baština) na koje je također pandemija COVID-19 najviše utjecala na način da se prihodi iz godine u godinu razlikuju zbog pada prometa, prema članku 39. stavak 1. te članku 42. stavak 2. Pravilnika izabrana je **PERIODIČNA PRIHODOVNA METODA** kako bi se što bolje analizirao i izračunao prihod u narednim godinama nakon oporavka od pandemije COVID-19.

Također zbog specifičnosti Heritage hotela u pogledu prosječne cijene sobe te ukupnom broju soba, uspoređujući istu kategoriju standardnog hotela i Heritage hotela vidljivo je da Heritage hoteli imaju manji broj soba, ali znatno više cijene soba zbog kulturne baštine i načina smještaja koji nude te je samim time **periodična prihodovna metoda logičniji izbor**.

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Kamatne stope na nekretnine obuhvaćaju opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, a utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Prikladna kamatna stopa na nekretninu utvrđuje se prema vrsti nekretnine (primjerice najamne nekretnine, nekretnine mješovite namjene, trgovačke nekretnine, gospodarske nekretnine ili slično) i položaja na tržištu nekretnina. U slučaju da se na lokalnom ili regionalnom tržištu nekretnina ne mogu utvrditi kamatne stope na nekretnine, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja.

Orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda.

Razmatrano razdoblje za periodično različite prihode mora biti tako odabrano da se visina ostvarivih prihoda u tom razdoblju može vjerodostojno procijeniti (do 10 godina). Važan kriterij za utvrđivanje razmatranog razdoblja je trajanje ugovora o zakupu ili najmu. Period u odnosu na razmatrano razdoblje u pravilu obuhvaća jednu godinu.

Ukoliko prihodi ili troškovi prema važećim propisima nisu još uzeti u obzir, poput prihoda iz posebnih korištenja građevina ili drugih nekretnina ili troškova zbog propuštenog održavanja (zastoj u održavanju) kao i utjecaja prihoda putem posebnih obveza iz zakupa ili najma, potrebno je u odnosu na prihodovnu vrijednost uzeti u obzir odgovarajuće dodatke ili odbitke.

Ako su uočene građevinske štete ili nedostatci na građevini, tržišna vrijednost se treba utvrditi uzimanjem u obzir troškova njihovog uklanjanja kao i uzimanjem u obzir troškova za poboljšice, u tome se slučaju u odnosu na odgovarajuće planirano stanje građevine bez nedostataka utvrđuju:

1. prihodi koji se postižu na tržištu
2. troškovi gospodarenja koji se postižu na tržištu
3. produženi predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja na temelju poboljšica.

10.1. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Sukladno članku 52. stavak 1. i 2. Pravilnika, te članku 4. stavak 1. podstavak 30. ZPVN, budući da je Nekretnina na datum vrednovanja i datum kakvoće derutna i zapuštena te nije privedena svrsi za koju je namijenjena prostorno planskom dokumentacijom, a klasificirana je kao kulturno dobro, procjena tržišne vrijednosti nekretnine mora se izraditi uzimajući u obzir posebna značajna obilježja:

1. Da je Nekretnina na dan vrednovanja potpuno adaptirana sukladno zahtjevima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci,
2. Da je Nekretnina na dan vrednovanja potpuno operativna i stvara prihode sukladno tržišnim uvjetima za taj tip nekretnine,
3. Da Nekretnina nema nikakvih tereta ili okolnosti koje bi sprječavale Nekretninu u normalnom funkcioniranju i stvaranju održivih tržišnih prihoda.

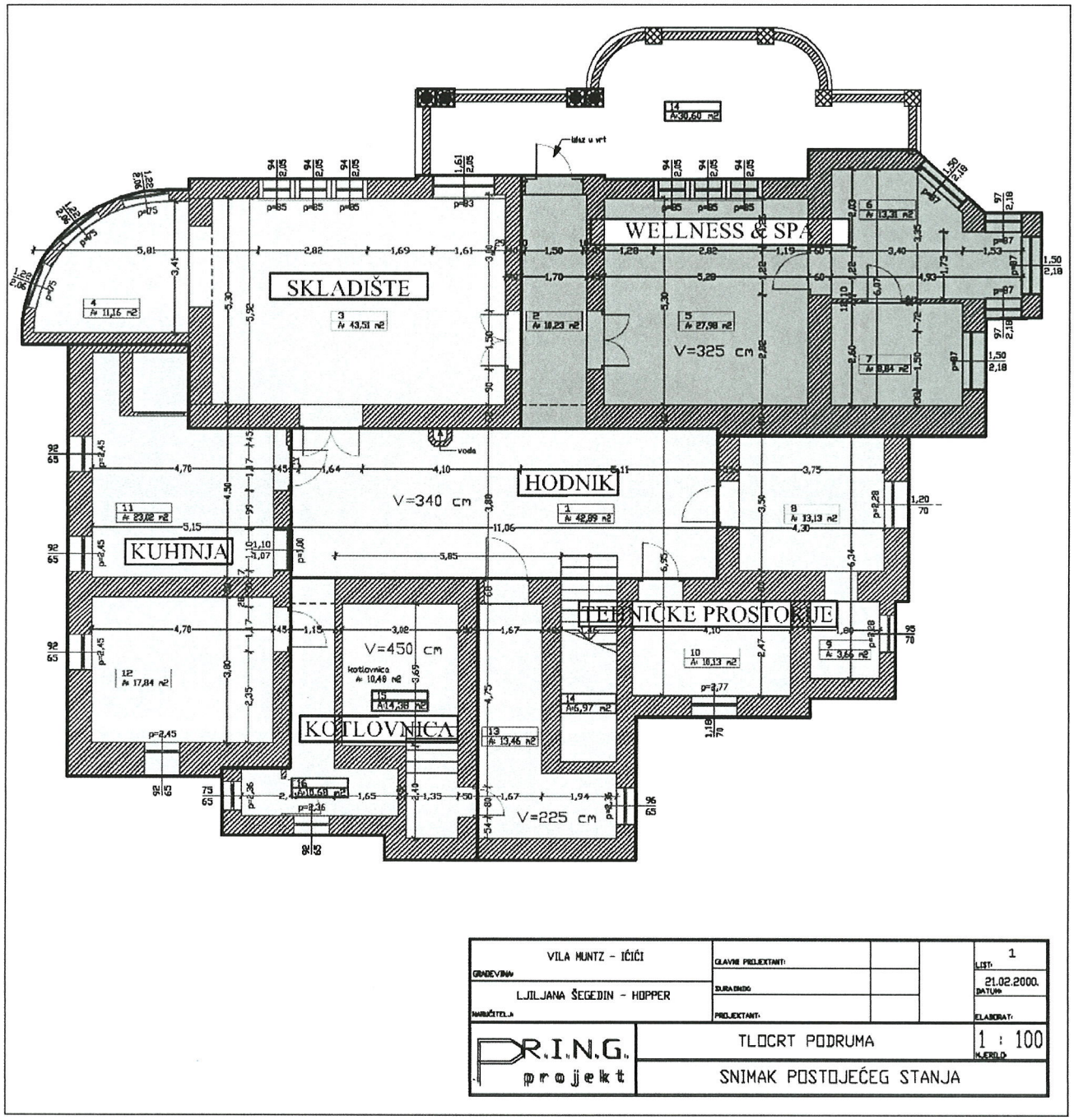
10.2. ZAKLJUČAK O METODI PROCJENE

Sukladno gore navedenim odredbama Pravilnika i ZPVN te stanja Nekretnine na datum vrednovanja i datum kakvoće:

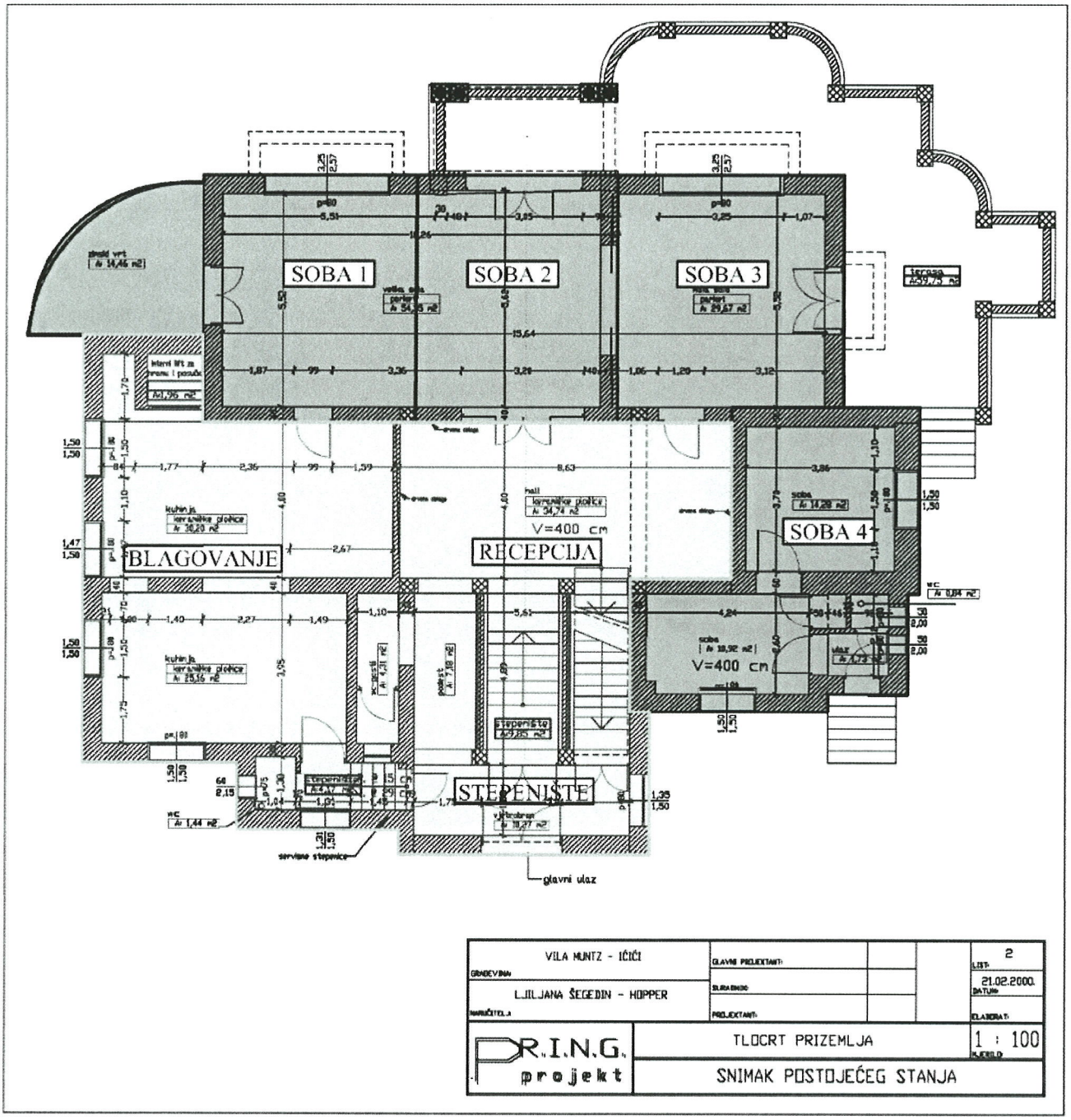
1. Nekretnina će se procijeniti periodičnom prihodovnom metodom kao Heritage hotel (Baština),
2. Nekretnina će se procijeniti kao da je adaptirana, nova, privedena svrsi te u skladu sa svim zakonskim i prostorno-planskim odredbama,
3. Nekretnina će se procijeniti na temelju dokazivih tržišnih prihoda za taj tip nekretnine, a u skladu s položajem i kapacitetom Nekretnine,
4. Troškovi gospodarenja će se odrediti na temelju uobičajenih i Nekretnini prikladnih troškova gospodarenja uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja.
5. OOVK će se odrediti na temelju OVK za hotele, uzimajući u obzir da je Nekretnina nova,
6. Od tako dobivene tržišne vrijednosti Nekretnine odbiti će se troškovi adaptacije, opremanja i dovođenja Nekretnine u stanje da je operativna u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom te zadovoljava moderne standarde Heritage hotela.

10.3. IZRAČUN MOGUĆEG BROJA SOBA

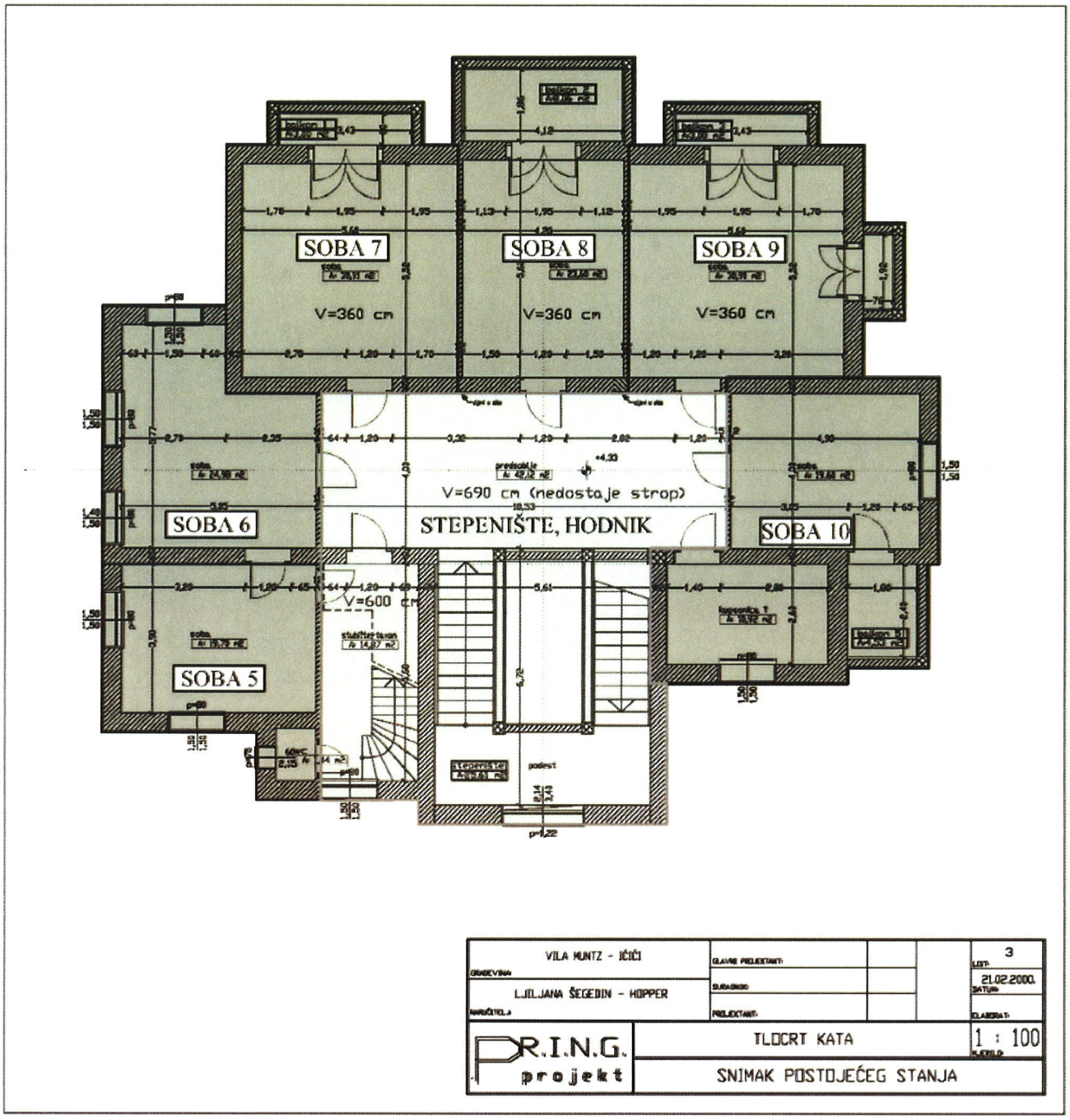
Sukladno gabaritima Nekretnine te standarda tržišta za Heritage hotele za veličinu dvokrevetne sobe koja iznosi od 20-40 m^2 izračunat je maksimalni broj soba za goste uz uvjet zadovoljenja kuhinje u objektu i svih potreba za tehničkim i pomoćnim prostorijama te dodatnim uslugama.



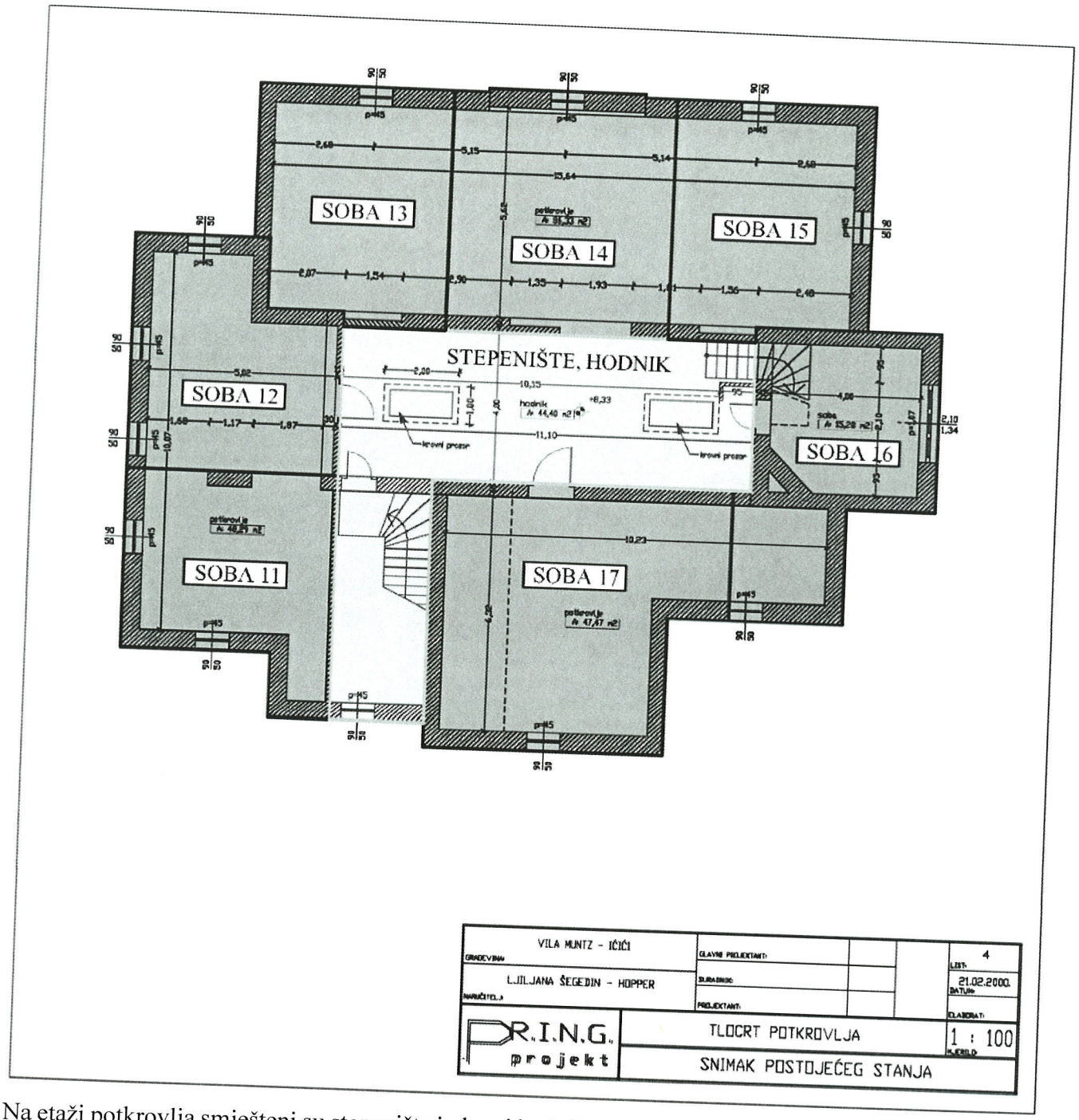
Na podrumskoj etaži smješteni su kuhinja za proizvodnju hrane, skladište, kotlovnica, hodnik te wellness i spa za goste, sve je predviđeno kako je i bila inicijalna namjena podrumske etaže ville Münz. Na ovoj etaži nema soba za goste.



Na etaži prizemlja smješteni su recepcija, blagovanje za goste, stepenište te 4 dvokrevetne sobe za goste sa vanjskom terasom i sunčalištem koja se može koristiti zajednički za sve goste.



Na etaži I kata smješteni su stepenište i glavni hodnik te 6 dvokrevetnih soba za goste od kojih neke sobe imaju balkone, a neke nemaju.



Na etaži potkrovlja smješteni su stepenište i glavni hodnik te 7 dvokrevetnih soba za goste bez balkona.

Bitno je napomenuti da pomoćna zgrada nije namijenjena niti inicijalno niti se može iskoristiti za goste, već isključivo za tehničke prostorije i kao pomoćna operativna zgrada za funkcioniranje hotela kao što su: praonica, skladište, smještaj osoblja, garderobe za osoblje, spremišta alata, itd, stoga taj dio Nekretnine ne generira prihod.

IZRAČUN BROJ SOBA	
ETAŽA	BROJ SOBA
Prizemlje	4
I Kat	6
Potkrovlje	7
UKUPNO	**17**

11. POREDBENE NEKRETNINE

Napomena: Komisija nije raspolagala točnim podacima o Nekretnini, budući su dostavljeni podaci od Naručitelja međusobno odstupali, stoga su izvadci zatraženi na temelju podataka koji su se činili najtočniji.

Nakon utvrđivanja kakvoće procjenjivane Nekretnine zatraženi su 29. travnja 2021. godine izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena za:

1. Kupoprodajne transakcije zemljišta na području Primorsko-goranske županije, konkretno na Kvarnerskom području od Crikvenice do Lovrana sa sljedećim obilježjima kakvoće:
   - Građevinsko zemljište namjene – T1 – ugostiteljsko turistička namjena,
   - Građevinsko zemljište nema koeficijent iskoristivosti k_{is}, ali se može izračunati $k_{is} = 0,30$,
   - Kategorija zemljišta – 1,
   - Ukupna površina P = 4.946 m^2.

Dana 10. svibnja 2021. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta, ID izvatka: 25789, KLASA: 940-01/21-11/141, URBROJ: 2170/1-03-01/20-21-3. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, **a nije u potpunosti evaluiran** od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Primorsko-goranske županije.

2. Kupoprodajne transakcije stambenih zgrada, obiteljskih kuća i kuća za povremeni boravak na području Primorsko-goranske županije, konkretno na Kvarnerskom području od Crikvenice do Lovrana sa sljedećim obilježjima kakvoće:
   - GBP = 1.360,33 m^2 vila, 82,96 m^2 pomoćni objekt,
   - Katnost PO+PR+I KAT+ POT,
   - Tlocrtna površina kuće 413 m^2, pomoćni objekt 112 m^2,
   - Godina građenja 1980.

Dana 10. svibnja 2021. godine dostavljen je dopis KLASA: 940-01/21-11/139, URBROJ: 2170/1-03-01/20-21-2 u kojem je konstatirano **da nema** dovoljno podataka za kupoprodaju stambene zgrade/obiteljske kuće ili kuće za povremeni boravak koji se u dovoljnoj mjeri poklapaju s predmetnom Nekretninom. Dobiveni dopis je priložen u privitku procjene.

3. Transakcije zakupa/najama poslovnih, gospodarskih i višestambenih zgrada na području Primorsko-goranske županije, konkretno na Kvarnerskom području od Crikvenice do Lovrana sa sljedećim obilježjima kakvoće:
   - GBP = 1.360,33 m^2 vila, 82,96 m^2 pomoćni objekt,
   - Katnost PO+PR+I KAT+ POT,
   - Tlocrtna površina kuće 413 m^2, pomoćni objekt 112 m^2,
   - Godina građenja 1980.

Dana 10. svibnja 2021. godine dostavljen je dopis KLASA: 940-01/21-11/140, URBROJ: 2170/1-03-01/20-21-2 u kojem je konstatirano **da nema** dovoljno podataka za zakup poslovnih, gospodarskih i višestambenih zgrada koji se u dovoljnoj mjeri poklapaju s predmetnom Nekretninom. Dobiveni dopis je priložen u privitku procjene.

Budući da Komisija nije dobila odgovarajuće izvatke iz zbirke kupoprodajnih cijena od nadležnih službi na temelju kojih bi se mogla izraditi procjena tržišne vrijednosti nekretnine, pristupilo se analiziranju tržišta na temelju dostupnih podataka za postojeće Heritage hotele.