



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Ž u p a n

**RAZMATRANJE
PONUDE PRAVA PRVOKUPA NA NEKRETNINI ZAŠTIĆENOJ
ZAKONOM O ZAŠTITI I OČUVANJU KULTURNIH DOBARA**

Župan

Zlatko Komadina, dipl. ing., v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO–GORANSKA ŽUPANIJA
Županijska skupština
Predsjednik

- članovima Županijske skupštine
- predsjednicima radnih tijela Županijske skupštine

Na temelju članka 97. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13 i 25/13-pročišćeni tekst), u prilogu upućujem materijal ***Razmatranje ponude prava prvokupa na nekretnini zaštićenoj Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.***

Predsjednik

Erik Fabijanić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Ž u p a n

**Županijska skupština
Primorsko-goranske županije
n/r predsjednika Erika Fabijanića**

Na temelju članka 96. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09,16/13 i 25/13-pročišćeni tekst) upućujem **Razmatranje ponude prava prvokupa na nekretnini zaštićenoj Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.**

Za svoju predstavnicu, koja će sudjelovati u radu Županijske skupštine Primorsko-goranske županije i njenih radnih tijela, određujem **Branku Ivandić**, pročelnicu Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove.

Ž u p a n

Zlatko Komadina, dipl.ing.

I. PRAVNI OSNOV

Člankom 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 i 98/15) određeno je da je vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro, dužan istodobno, ponuditi ga Republici Hrvatskoj, županiji i gradu odnosno općini na čijem se području nalazi kulturno dobro, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Ta odredba se ne primjenjuje na nekretnine unutar zaštićene kulturno – povijesne cjeline koja nije kao kulturno dobro zaštićena posebnim rješenjem. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad u odnosu na županiju, pa Republika Hrvatska.

Rok za očitovanje na ponudu je 60 dana od dana primitka pisane ponude. Ako se pravo prvokupa ne namjerava koristiti, u roku od 30 dana od dana primitka ponude treba obavijestiti druge ovlaštenike prava prvokupa i vlasnika.

Na temelju članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 - pročišćeni tekst) i članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst), zaključak o očitovanju na ponudu korištenja prava prvokupa donosi Županijska skupština.

II. OBRAZLOŽENJE

Dana 24. listopada 2016. godine stečajni upravitelj Ivan Perković, dipl. oec., obratio se Primorsko – goranskoj županiji, u ime i za račun stečajnog dužnika Sagitta d.o.o. u stečaju iz Osijeka, ponudom za ostvarenje prava na prvokup nekretnina temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Uvidom u ponudu utvrđeno je da je Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj: 14 St-674/16-22 od 10. lipnja 2016. određena prodaja nekretnina u stečajnom postupku u vlasništvu stečajnog dužnika Sagitta d.o.o. u stečaju. Među nekretninama koje se prodaju u stečajnom postupku, nalaze se i nekretnine koje imaju svojstvo kulturnog dobra.

Nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra koje se prodaju u navedenom stečajnom postupku su Vila Munz u Ičićima, sa pomoćnom zgradom i okolnim zemljištem.

Upisane su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel u Opatiji na k.č. 1110/6, zkul 1397, k.o. Veprinac, opisane kao dvije zgrade, tri gospodarske zgrade, dvorište, park i šuma ukupne površine 4964 m², u vlasništvu trgovačkog društva Sagitta d.o.o.

Na ponuđenim nekretninama upisano je, temeljem rješenja o osiguranju novčane tražbine Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj OV-5547/15 od dana 05. srpnja 2016. godine, založno pravo u ukupnom iznosu od 650.000,00 kuna u korist Republike Hrvatske.

Temeljem rješenja Republike Hrvatske Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine br. K1:UP/I-612-08/01-01/84 od 17. travnja 2002. godine i zaključka istog ureda od 26. ožujka 2010. godine, zabilježeno je da k.č. 1110/6, dvije zgrade, tri gospodarske zgrade, dvorište, park i šuma površine 4964 m² ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Liste zaštićenih kulturnih dobara, te da je ujedno zabilježeno zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.

Uz ponudu prava na prvokup, dostavljen je i Elaborat o procjeni tržišne vrijednosti ponuđenih nekretnina izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za

građevinarstvo i procjenitelja vrijednosti nekretnina Marka Milasa, dipl. ing. građ. u kolovozu 2016. godine.

Uvidom u navedeni Elaborat utvrđeno je da se ponuđene nekretnine nalaze na uređenom građevinskom zemljištu na samoj morskoj obali, neposredno uz ACI Marinu. Kompletna parcela je ograđena kamenim zidovima i kovanom ogradom. Također se utvrđuje da iako je u zemljišnim knjigama i katastru upisano više objekata, na lokaciji su vidljiva dva objekta, i to Vila Munz i pomoćna gospodarska zgrada, koje su, uz okolno zemljište, predmet procjene tržišne vrijednosti.

Tržišna vrijednost procijenjena je na iznos od 56.940.000,00 (pedeset šest milijuna devetsto četrdeset tisuća) kuna, što je ujedno i ponuđena kupoprodajna cijena.

Ponudom je, također, zatraženo da, u slučaju nezainteresiranosti za kupnju, Županijska skupština donese zaključak kojim se utvrđuje da ne postoji namjera Primorsko – goranske županije za ostvarenjem prava prvokupa predmetnih nekretnina kao kulturnih dobara, neovisno o ponuđenoj cijeni.

Obzirom je Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara u članku 37. jasno utvrđeno da je vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro dužan prije prodaje istodobno ponuditi ga Republici Hrvatskoj, županiji, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje, te da, u slučaju ne prihvaćanja ponude od strane ovlaštenika prvokupa, vlasnik ne smije prodati drugoj osobi po cijeni koja bi bila niža od cijene navedene u ponudi i pod uvjetima koji bi za kupca bili povoljniji od uvjeta sadržanih u ponudi, zahtjevu podnositelja ponude za prvokup predmetnih nekretnina, u tom dijelu, nije moguće udovoljiti.

Slijedom navedenog, a temeljem prikupljene dokumentacije u postupku, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove mišljenja je da Primorsko-goranska županija nema interesa za kupnju ponuđene nekretnine, niti je Proračunom za 2016. godinu predviđena kupnja nekretnina za potrebe Županije.

Uz ovaj materijal prilaže se u preslici: ponuda prava prvokupa, e-izvadak iz Registra kulturnih dobara, Elaborat o procijeni tržišne vrijednosti ponuđenih nekretnina, Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku i e-izvadak iz zemljišnih knjiga za predmetne nekretnine.

III. POTREBNA NOVČANA SREDSTVA

Za provođenje ovog akta nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Primorsko- goranske županije.

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Dana 7. studenog 2016. godine Župan Primorsko-goranske županije razmotrio je ponudu, te predlaže Županijskoj skupštini da donese zaključak u tekstu kako slijedi

Na temelju članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 i 98/15), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 - pročišćeni tekst), članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13 i 25/13 – pročišćeni tekst), Županijska skupština Primorsko-goranske županije je na ___ sjednici od _____ 2016. godine donijela

Z a k l j u č a k

1. Ne prihvaća se ponuda prava prvokupa nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel u Opatiji, na k.č. 1110/6, zk.ul. 1397, k.o. Veprinac, opisane kao dvije zgrade, tri gospodarske zgrade, dvorište, park, šuma, ukupne površine 4964 m² u vlasništvu ponuditelja Sigetta d.o.o. u stečaju iz Osijeka, po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 56.940.000,00 (pedeset šest milijuna devetsto četrdeset tisuća) kuna.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da Zaključak Županijske skupštine u roku od 8 dana od dana njegovog donošenja dostavi ponuditelju prava prvokupa i ostalim ovlaštenicima prava prvokupa sukladno članku 37. stavka 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

SAGITTA d.o.o. u stečaju, OIB:37596325168

Mlinska 57/a

31000 Osijek

REPUBLIKA HRVATSKA 2170/1 PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA		
Primljeno: 24-10-2016		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica	
940-a/16-04/11	06	
Urudžbeni broj:	Priloz.	Vrijednost
323-16-1	2	—

RH PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Adamovićeva 10

51000 RIJEKA

Predmet: Ponuda za kupovinu kulturnih dobara sukladno čl.37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 51/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13)

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj: 14 St-674/16-22 od 10.lipnja 2016. po stečajnom sucu mr.sc.Tihomiru Kovačević, koje Vam u privitku dostavljam, određena je prodaja nekretnina u stečajnom postupku u vlasništvu stečajnog dužnika SAGITTA d.o.o. u stečaju, Osijek. Među nekretninama koje se prodaju u stečajnom postupku nalaze se i nekretnine koje imaju svojstvo kulturnog dobra.

Slijedom obveze iz odredbe čl.37 st.1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara kojima prvenstvo prvokupa ima grad ili općina u odnosu na Županiju i Republiku Hrvatsku, dostavljamo Vam ponudu za kupovinu predmetnih kulturnih dobara uz navođenje cijene i ostalih uvjeta prodaje ukoliko grad Opatija ne želi iskoristiti pravo prvokupa.

Nekretnina stečajnog dužnika SAGITTA d.o.o. u stečaju, Osijek, koja ima svojstvo kulturnog dobra i koja se prodaje u stečajnom postupku je:

-Vila Munz u Ičićima, upisana u k.č.br.1110/6,z.k.ul.1397k.o. Veprinac.

na ovoj nekretnini uknjiženo je:

-RH Županijsko državno odvjetništvo u Osijeku u iznosu od 650.000,00kn, temeljem rješenja o osiguranju novčane tražbine RH Općinskog suda u Rijeci, , br.Ovr-5547/15

Navedena nekretnina prodavat će se po početnoj cijeni od 56.940.000,00kn.

U slučaju Vaše nezainteresiranosti za kupnju, zamolili bi Vas da Županijska skupština donese zaključak kojim utvrđuje da ne postoji namjera Županije primorsko-goranske za ostvarenjem prava prvokupa predmetnih nekretnina kao kulturnih dobara, neovisno o ponuđenoj cijeni, te ga dostavite, stečajnom upravitelju.

Obavještavamo Vas da smo ovu ponudu dostavili Gradu Opatija, koji ima sukladno čl.37 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, pravo prvokupa u odnosu na Županiju primorsko-goransku. Stoga Vas molimo da, ukoliko oni ne bi koristili pravo prvokupa, da stečajnog suca I Sagitta d.o.o. u stečaju, Osijek tj. stečajnog upravitelja, u roku od 30 dana izvjestite o Vašoj namjeri kupnje navedene nekretnine, kako bi se ista mogla ponuditi pod istim uvjetima drugim osobama.

U Osijeku, 19.10.2016.

Stečajni upravitelj:

Ivan Perkočić, dipl.oec.



Prilozi:-Dio procjemenog elaborata

-Preslika Rješenja od 30.09.2016.o priznavanju tražbina.

SAGITTA d.o.o.
- U STEČAJU -
OSIJEK, OIB: 37596325168

KULTURNA BAŠTINA > Registar kulturnih dobara

PRETRAŽIVANJE KULTURNIH DOBARA

Opći podaci o kulturnom dobru	Smještaj kulturnog dobra
Naziv:	Mjesto:
Pravni status: - ▼	Općina/grad:
Vrsta: - ▼	Županija:
Klasifikacija: - ▼	Katastarska općina:
UNESCO zaštita: - ▼	Katastarska čestica:

Slobodna pretraga:

Napomena: Uvjeti pretraživanja predviđeni su za lakši pronalazak željenog kulturnog dobra. Potrebno je unijeti minimalno jedan uvjet pretraživanja i izlistat će vam se sva kulturna dobra koja sadrže navedeni uvjet. Ako želite precizniju pretragu definirajte i dodatno uvjete među ponuđenima

Povratak

Ičići, Vila Münz, Liburnijska 3

Oznaka dobra: Z-12



Pravni status: zaštićeno kulturno dobro

Vrsta: nepokretno kulturno dobro - pojedinačno

Klasifikacija: profana graditeljska baština

UNESCO zaštita: ne

Smještaj

Adresa: Liburnijska 3

Mjesto: Ičići

Općina/grad: OPATIJA

Županija: Primorsko-goranska

Nadležni konzervatorski odjel

Naziv: Konzervatorski odjel u Rijeci

Adresa: Užarska 26, 51000 Rijeka

Telefon: 051/ 311-300

Email: gordana.sobota.matejcic@min-kulture.hr

Vrijeme nastanka: 20. st.

Autori: -

Opis dobra

Vila Münz izgrađena je u prvom desetljeću 20.st. za bogatog austrijskog poduzetnika Jakoba Ludwiga Münza, graditelja električnih tramvajskih pruga u Opatici i Puli. Primjer je natprosječno kvalitetne ladanjske arhitekture kasnohistoricističko-secesijskog sloga, sa prepoznatljivim tornjićem-vidikovcem i secesijski bogatim koloritom pročelja. Posebno raskošno i bogato opremljena je unutrašnjost (miramorne klupčice i stupovi stubišta, štukature i freske na zidovima, oslikane keramičke pločice, secesijski ornamentirana ograda od kovanog željeza), vanjšina vile (glazirani keramički potkrovnji friz), ali i njezin povijesni vrt, sve u maniri dosljedne primjene koncepta totalnog dizajna.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: VILLA MÜNZ
MJESTO I ADRESA: Ičići, Liburnijska 3
NARUČITELJI PROCJENE: SAGITTA d.o.o. u stečaju, Osijek, Mlinska 57a,
OIB:37596325168

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

56.940.000,00 kn
ILI 1EUR = 7,470093
7.622.395,06 EUR

Elaborat Izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Marko Milas, dipl. ing. građ.

U Osijeku, kolovoz 2016.



SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	10
IV.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	10
IV.2.	KATASTAR	10
IV.3.	LEGALNOST	10
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKATA	11
V.1.	VILA MÜNZ	11
V.2.	POMOĆNA ZGRADA	15
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI	17
VII.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	19
VIII.	IZJAVA PROCJENITELJA	22
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva gosp. Perković, stečajnog upravitelja društva Sagitta d.o.o. iz Osijeka, Mlinska 57a, OIB: 37596325168, potrebno je odrediti tržišnu vrijednost objekata i zemljišta, Vile Munz u Ičićima, Liburnijska 3, upisanih u zemljišno knjižni uložak Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnom odjelu u Opatiji, z.k. ul. 1397, k.č.br. 1110/6 k.o. Veprinac za potrebe stečajnog postupka.

Očevid je izvršen 19. kolovoza 2016. godine.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu pregleda izgrađenih objekata, obilaskom lokacije i snimanja postojećeg stanja objekta.

Svi postojeći objekti izgrađeni su na uređenom građevinskom zemljištu s izvedenim priključcima na javnu i komunalnu infrastrukturu. Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona 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)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u eurima (EUR) i preračunate u kune (kn) prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 19. kolovoza 2016.
Datum procjene kvalitete: 19. kolovoza 2016.
Datum očevida: 19. kolovoza 2016.

Očevid je obavljen na lokaciji u Ičićima gdje se nekretnina nalazi. Obavljen je pregled objekata iznutra i izvana, te okoliša. Unutrašnjost vile Münz je pregledana od podruma do kata, a u pomoćni objekt se nije moglo pristupiti. Kroz nezaštićene vanjske otvore objekta je pregledna unutrašnjost. Površine nekretnina nisu mjerene na licu mjesta. Unutrašnjost objekta je zapuštena i u jako lošem stanju, te su površine uzete iz postojećih nacrti objekata. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove. Zemljišne površine se nisu mjerile na licu mjesta, već su za izračune korišteni podaci javno dostupnih internetskih preglednika Državnog ureda za katastar.

Na očevidu su bili prisutni gđa Ljiljana Šegedin, gosp. Marko Milas i Andrijana Topalić.

Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige
- preslike prethodnih procjena vrijednosti nekretnina.
- nacrti postojećeg stanja objekta
- postojeći glavni projekt adaptacije i obnove vile prema kojim je ishođena građevinska dozvola

Procjenitelj je također dobio na uvid 3 dosadašnje procjene vrijednosti nekretnina objekta iz 2003, 2009. i 2012. godine gdje su procjenjene vrijednosti u rasponu od 3 do 14 milijuna eura.

III. OPIS ZEMLJIŠTA

III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Ičići su naselje u sastavu grada Opatije. Udaljeno je 5km od Opatije i 15km od Rijeke. Smješteni su u podnožju planine i parka prirode Učka.



IZVOR: <https://www.google.hr/maps/place/>

STANOVNIŠTVO

Prema popisu stanovništva 2011. godine na području grada Opatije je živjelo 11.659 stanovnika, a u samom naselju Ičići 866 stanovnika.

GOSPODARSTVO

Za Opatijsko područje najvažnija gospodarska grana je turizam i uslužne djelatnosti i to od samih početaka razvoja turizma u Hrvatskoj. U Opatiji je sagrađen i prvi hotel na hrvatskom dijelu Jadrana, hotel Kvarner.

Na području Opatije se nalazi mnoštvo hotela, apartmana i vila visoke kategorije. Opatija je također vodeće turističko mjesto za organizaciju kongresa, seminara i savjetovanja.

Mjesto Ičići je najpoznatije po svojoj uređenoj plaži koja već godinama ima plavu zastavu i ACI Marini. Kroz mjesto prolazi i poznata šetnica Lungomare dužine 12km koju je izgradio car Franjo Josip I. 1885. godine. Šetnica se proteže od Voloskog i Lovrana.

PROMET

Zbog povoljnog geografskog položaja Opatija i Ičići su udaljeni svega 5 sati vožnje od najvažnijih gradova južne i središnje Europe.

Najbliže međunarodne zračne luke u Republici Hrvatskoj su u Puli cestovne udaljena oko 100km i na Krku (Rijeka) udaljena oko 40km, te sportska zračna luka za male zrakoplove s mogućnošću komercijalnog korištenja kod Vrsara udaljena oko 90km.

Željezničkim prometom Opatija je povezana preko Rijeke sa Zagrebom, a s Ljubljanom preko stanice Opatija Matulji. Preko Rijeke je grad povezan s autocestom A6 Zagreb-Rijeka, autocestom A7 sa Slovenskom granicom, tunelom kroz planinu Učka povezana je s Istarskim ipsilonom (brza cesta A8/A9).

POVIJEST - ZNAMENITOSTI

Za područje Opatije najznačajnija je arhitektura urbanih vila s početka razvoja turizma na području koje se grade od 1844. godine do prve polovice XX. stoljeća s uređenim urbanim zelenilom i parkovima od kojih su dva i zaštićena kao spomenici vrtne arhitekture.

Obalni pojas od Voloskog do Lovrana, uz šetnicu Lungomare, je područje vrtova i građevina uz more od kojih su neke zaštićeni spomenici kulture, te svi zajedno predstavljaju spomeničku vrijednost i predstavljaju arhitekturu luksuznog ljetovališta s prijelaza stoljeća.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina se nalazi na uređenom građevinskom zemljištu na samoj morskoj obali, neposredno uz ACI marinu. Nekretnina se nalazi uz gradsku prometnicu s jedne strane, s druge graniči s marinom. Objekt je 40m udaljen od morske obale.

Kompletna parcela je ograđena kamenim zidovima i kovanom ogradom.



(Izvor: <https://www.google.hr/maps/place/Ljubumjaska+ul.+3,+51414,+Ičići/>)

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U blizini procjenjivanog objekta se nalaze marina i hotel Ičići, te obiteljske i višestambeni objekti sličnog izgleda za stalno stanovanje i iznajmljivanje.

Komunalna infrastruktura

Na čestici se nalazi sva komunalna infrastruktura.

Prometna povezanost

Nekretnina je smještena uz asfaltiranu gradsku prometnicu na koju izlazi kolni prilaz. U Ičićima prometuje gradski i međugradski autobusni prijevoz putnika.

Parkiranje

Na samoj čestici, zbog zapuštenosti, nije moguće parkiranje vozila. Parkiranje je moguće uz gradsku prometnicu i na uređenom parkiralištu u susjednoj marini.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

Lokacija se ocjenjuje kao izvrsna lokacija za poslovnu aktivnost, osobito turističku.

Uvjeti za stanovanje

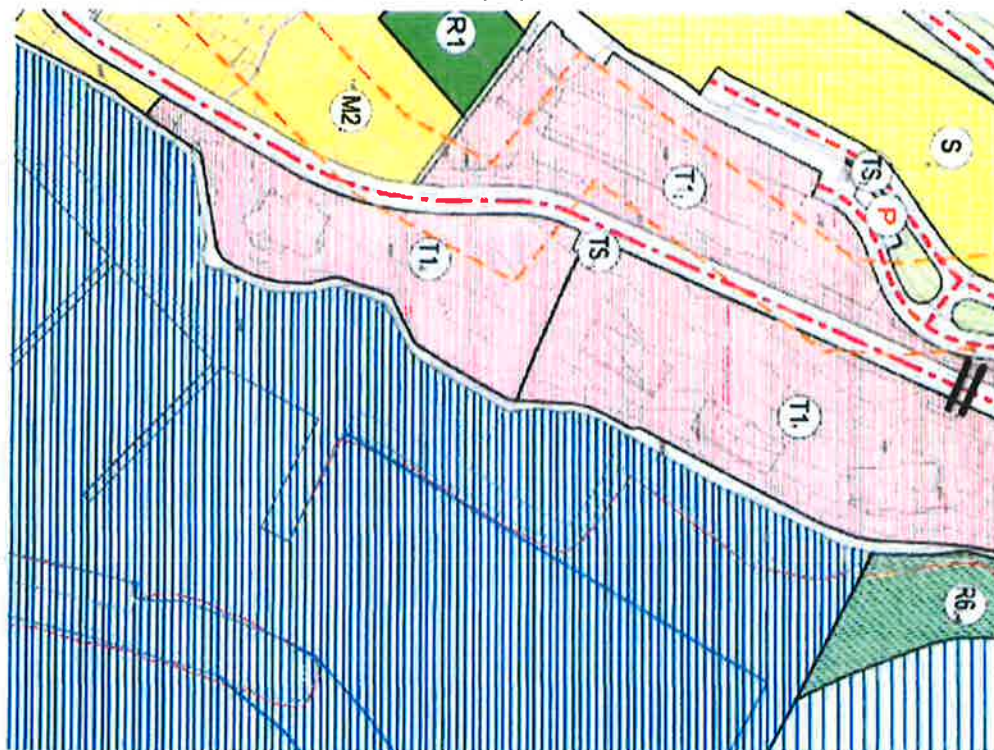
Prema uvjetima za stanovanje, lokacija se ocjenjuje kao izvrsna lokacija jer se nalazi na izuzetno atraktivnoj lokaciji s dovoljno zelenila i komunalnom infrastrukturom.

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Procjenjivana nekretnina, prema Izmjenama i dopunama urbanističkog plana naselja Ičići, nalazi se na području građevinskog područja naselja, gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene T1₄ (izvor:<http://www.opatija.hr/>)

GRAFIČKI PRIKAZ - KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA (izvor: http://www.opatija.hr/files/file/pregled%20prostornih%20planova/icici/urbanisticki/liD%20UPU%20%C4%8Di%C4%87i/1_Namjena--liD-UPU-Icici.pdf)



POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

- S** STAMBENA NAMJENA
- M** MJESOVITA NAMJENA
M1 - pretežno stambena, M2 - pretežno poslovna
M3 - mješovita namjena u s.dopu, srednja naselja (Ičići)
- Dg** JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
(D3-4-predškolska i osnovnoškolska, D8-vjerska)
- T1** GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
(T1-hotel (Ičići 1, T1-catel (Ičići 2, T1-Vila Mlinar, T1-Industrijski gradnja),
T2-turističko naselje, T3-kamp naselja)
- R1** SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
(R1-šport)
- Z** JAVNE ZELENE POVRŠINE
(Z1-javni park, Z2 - javni park s dječjim igralištem 0-3 god., Z2 - javni park s dječjim igralištem 3-7 god., Z2 - javni park s dječjim igralištem 7-15 god., Z3-ozbiljne vrt)
- Z** ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- LUČKO PODRUČJE**
(LO - luka otvorena za javni promet, LN - luka posebna namjena - luka turističkog turizma)
- P** PARKIRALIŠTE
(P-javno parkiralište, P - parkiralište kamp)

TEKSTULANI DIO PLANA (Izmjene i dopune urbanističkog plana naselja Ičići, Odredbe za provođenje, Opatija- Zagreb 2013, str. 12-13, (izvor: <http://www.opatija.hr/files/file/pregled%20prostornih%20planova/icici/urbanisticki/liD%20UPU%20I%C4%8Dl%C4%87i/Odredbe-za-provo%C4%91enje---liD-UPU-Icici.pdf>)

"1.1.4. Gospodarska namjena

1.1.4.1. Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička (T)

Članak 13.

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

1. hotel (T1)

- lokacija 1- hotel Ičići 1 - T1₁
- lokacija 2- hotel Ičići 2 - T1₂
- lokacija 4 - vila Münz - T1₄
- lokacija 5 - „Industrogradnja“ - T1₅

2. turističko naselje (T2)

- turističko naselje na lokaciji 'Punta Kolova - Anjelići' - T2

3. autokamp i kamp (T3)

- lokacija Triestina

....

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

IV. IDENTIFIKACIJA

Predmet procjene su zemljište i objekti u Ičićima, Liburnijska 3.

IV.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

kčbr. 1110/6

ko Veprinac

zk uložak: 1397

površina čestice: 4.964 m²

Oznaka zemljišta: 2 zgrade, 3 gospodarske zgrade, dvorište, park, šuma

Vlastovnica: SAGITTA d.o.o. Osijek, Mlinska 57/a

Temeljem rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine upisana je zabilježba da nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH i zakonsko pravo provootkupa nad nekretninom (vidljivo na priloženom zk)

Tereti: Više zabilježbi (vidljivo za priloženom zk)

IV.2. KATASTAR



IZVOR:<http://geoportal.dgu.hr/>

Uvidom u javno dostupne internetske stanice državne geodetske uprave (<https://geoportal.dgu.hr/>) utvrđeno je da za područje naselja Ičići nisu ucrtane čestice u digitalni katastarski plan. Prema zabilježbi na zk ulošku 1397 k.o. Veprinac u tijeku je postupak osnivanja zemljišne knjige za k.o. Ičići te ova čestica (iz zk uloška) odgovara novoformiranoj k.č.br. 444 upisanoj u novi zk.ul 796 k.o. Ičići (vidljivo na priloženom zk ulošku).

Stanje u katastru je usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama (vidljivo usporedbom s posjedovnim listom).

IV.3. LEGALNOST

Zgrada je izgrađena 1911 .godine. Danas zgrada s pomoćnim objektima ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH (upis vidljiv na priloženom zk). Legalnost iste potvrđuje godina izgradnje objekta.

V. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

Iako je u zemljišnim knjigama i katastru upisano više objekata, trenutno su na na lokaciji vidljiva 2 objekta (2 zgrade). U svim postojećim dokumentima (prijašnje procjene i originalni znanstveni rad Berislav Valušek: Vila Münz u Ičićima, Rad inst.pov.umjet. 33/2009) na čestici se uz potporni zid nalazi još 1 gospodarska zgrada - spremišta ukupne površine oko 55m². Međutim zbog nepristupačnosti okoliša isti nisu viđeni prilikom procjene.

Gradnja vile Münz je dovršena 1911. godine. Nakon II. svjetskog rata vila je nacionalizirana, od 1952. godine je korištena kao odmaralište djeci iz Makedonije. Za vrijeme trajanja Domovinskog rata u vili su bili smješteni prognanici. Nakon toga vila više nije bila u funkciji. 1999. godine vilu je kupila gđa Ljiljana Šegedin od grada Opatije na javnoj dražbi na kojoj je bila jedini ponuditelj. Vila je kasnije unešena u temeljni kapital društva Sagitta d.o.o.

Građevinska dozvola za rekonstrukciju i prenamjenu nekretnine je ishoda 2002. godine. Po istoj dozvoli je bila i započeta rekonstrukcija (otpojane instalacije, obijena žbuka,...), ali nije završena. Republika Hrvatska je pokrenula spor (tužbu) protiv grada Opatije i vlasnika vile. Spor je bio zabilježen u zemljišnim knjigama. Nakon desetak godina spor je riješen u korist grada i vlasnika.

Vila je u međuvremenu nije održavana. Stradala je i u manjem požaru. Dvorište vile je obrađeno kamenim zidovima i ogradom od kovanog željeza. Cijela parcela je bila hortikulturno uređena, stabla na noj su zaštićena. Međutim, okoliš je neodržavan, gotovo potpuno zarastao i neprohodan.

V.1. VILA MUNZ

VILA MUNTZ je slobodnostojeća zgrada sa četiri etaže - podrum, prizemlje, kat i potkrovlje. Zgrada je izgrađena 1911. godine i prostire se na imanju od oko 5.000 četvornih metara. Temelji su izvedeni nabijenim betonom sa potpornim zidom, prema pojasu obale uz koji se proteže šetnica. Vanjski i unutarnji zidovi su izvedeni od opeke starog formata. Vanjski zidovi su izvana ožbukani i ukrašeni keramičkim pločicama, raznim reljefnim ukrasima i slikama, dok je iznutra kompletna žbuka skinuta. Međukatne konstrukcije između podruma i prizemlja te prizemlja i kata su armirano betonske u podgledu ukrašene štukaturama, dok je međukatna konstrukcija između kata i potkrovlja drveni grednici u podgledu "trespa" strop, također ukrašeno štukaturama, a na podu potkrovlja daska. Kroz zgradu se proteže trokrako stubište obloženo mramorom sa ogradom od kovanog željeza. Krovna konstrukcija je a.b. ravan, prohodan krov, osim kule na kojoj je završno izvedena montažno drvena krovna konstrukcija pokrivena "eternit" pokrovom. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena. Podovi su izvedeni drveni i na pojedinim dijelovima je vidljiva keramika. Zgrada se ne koristi i nije priključena na gradsku infrastrukturu.

Unutrašnjost vile je u jako lošem stanju. Obijena je žbuka i otpojane instalacije, a međukatna drvena konstrukcija je propala. Međutim fasada vile je izvedena od keramike i kamena i u izvrsnom je stanju.

Objekt je izgrađen 1911. godine (secesija)

Zgrada ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH - Lista zaštićenih kulturnih dobara. Za rekonstrukciju i prenamjenu zgrade je ishoda lokacijska i građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/02-01/00109, Urbroj: 2170-85-01-02/08/T/J od 04.09.2002. godine. Ista nije dana na uvid procjenitelju.

- **Etažnost** podrum, prizemlje, kat i potkrovlje (4 etaže);
- **Godina Izgradnje** 1911. godine;
- **Površina** 1.064,43 m²
- **Volumen** 3.894,73 m³
- **Temelji** nabijeni beton sa potpornim zidom prema pojasu obale;
- **Nosiva konstrukcija** zidovi si izvedeni opekom starog formata, izvana ožbukani, obojani i ukrašeni, dok su iznutra neožbukani;
- **Pregradni zidovi** izvedeni punom opekom starog formata, neožbukani;
- **Stropna konstrukcija** između podruma i prizemlja te prizemlja i kata su armirano betonske ploče, u podgledu ukrašene štukaturama, dok je međukatna konstrukcija između kata i potkrovlja drveni grednici u podgledu "trespa" strop, također ukrašeno štukaturama, a na podu potkrovlja podaskano;
- **Krovna konstrukcija** a.b. ravan, prohodan krov, osim kule na kojoj je završno izvedena montažno drvena krovna konstrukcija u sistemu osmerokuta;
- **Podovi** podovi su izvedeni kao završno drveni i ponegdje je vidljiva keramika koja je dosta uništena zbog neodržavanja;
- **Vanjska stolarija** vanjska stolarija je drvena, pretežito hrastova;
- **Unutrašnja stolarija** drvena;
- **Grijanje** nema;
- **Elektroinstalacija** nije u funkciji;
- **Vodovod i kanalizacija** zgrada nije spojena na javnu odvodnju;
- **Ventilacija** prirodnim putem;
- **Hlađenje** nema;
- **Energetski certifikat** nema;
- **Opće stanje** loše;

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red.br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
I.	PODRUM							
1.	Prostorija 1	11,06	3,88	42,91	1,00	42,91	3,20	137,32
2.	Prostorija 2	5,30	1,70	9,01	1,00	9,01	3,20	28,83
3.	Prostorija 3	5,30	7,61	40,33	1,00	40,33	3,20	129,07
4.	Prostorija 4	1,70	2,00	3,40	1,00	3,40	3,20	10,88
5.	Prostorija 5	5,30	5,80	30,74	1,00	30,74	3,20	98,37
6.	Prostorija 6	3,40	3,00	10,20	1,00	10,20	3,20	32,64
		1,53	1,73	2,65	1,00	2,65	3,20	8,47
7.	Prostorija 7	2,60	3,40	8,84	1,00	8,84	3,20	28,29
8.	Prostorija 8	3,75	3,50	13,13	1,00	13,13	3,20	42,00
9.	Prostorija 9	1,80	2,03	3,65	1,00	3,65	3,20	11,69
10.	Prostorija 10	4,10	2,47	10,13	1,00	10,13	3,20	32,41
11.	Prostorija 11	4,70	3,88	18,24	1,00	18,24	3,20	58,36
		2,48	1,93	4,79	1,00	4,79	3,20	15,32
12.	Prostorija 12	4,70	3,80	17,86	1,00	17,86	3,20	57,15
13.	Prostorija 13	4,40	1,67	7,35	1,00	7,35	3,20	23,51
		1,70	1,94	3,30	1,00	3,30	3,20	10,55
14.	Prostorija 14 - kotlovnica	3,02	3,69	11,14	1,00	11,14	3,20	35,66
		2,40	1,35	3,24	1,00	3,24	3,20	10,37
15.	Prostorija 15 - stubište	1,46	4,77	6,96	1,00	6,96	3,20	22,29
16.	Prostorija 16 - ostava	1,15	4,95	5,69	1,00	5,69	3,20	18,22
		1,23	4,06	4,99	1,00	4,99	3,20	15,98
II.	PRIZEMLJE							
1.	Mala sala	5,52	5,38	29,70	1,00	29,70	4,00	118,79
2.	Velika sala	5,52	9,81	54,15	1,00	54,15	4,00	216,60
3.	Zimski vrt	3,20	4,50	14,40	1,00	14,40	4,00	57,60
4.	Soba	3,70	3,86	14,28	1,00	14,28	4,00	57,13
5.	Hall	4,00	8,63	34,52	1,00	34,52	4,00	138,08
6.	Kuhinja 1	4,00	7,55	30,20	1,00	30,20	4,00	120,80
		2,61	1,76	4,59	1,00	4,59	4,00	18,37
7.	Kuhinja 2	3,95	6,37	25,16	1,00	25,16	4,00	100,65
8.	WC-gosti	1,10	3,95	4,35	1,00	4,35	4,00	17,38
9.	Podest	3,95	1,60	6,32	1,00	6,32	4,00	25,28
10.	Stubište	3,95	4,92	19,43	1,00	19,43	4,00	77,74
11.	Soba	4,24	2,60	11,02	1,00	11,02	4,00	44,10
		1,06	0,88	0,93	1,00	0,93	4,00	3,73
12.	Ulaz	1,11	1,56	1,73	1,00	1,73	4,00	6,93
13.	Terasa	4,44	1,90	8,44	0,25	2,11		
		5,65	2,35	13,28	0,25	3,32		
		5,15	1,30	6,70	0,25	1,67		
		2,30	1,78	4,09	0,25	1,02		
		3,50	6,25	21,88	0,25	5,47		
14.	Vjetrobran	5,61	1,83	10,27	1,00	10,27	4,00	41,07
15.	Pomoćne stepenice i v	3,67	1,38	5,06	1,00	5,06	4,00	20,26
III.	KAT							
1.	Soba	5,52	5,60	30,91	1,00	30,91	3,70	114,37
2.	Soba	5,62	4,20	23,60	1,00	23,60	3,70	87,33

3.	Soba	5,52	5,60	30,91	1,00	30,91	3,70	114,37
4.	Soba	5,05	4,00	20,20	1,00	20,20	3,70	74,74
		1,77	2,70	4,78	1,00	4,78	3,70	17,68
5.	Predsooblje	4,00	10,53	42,12	1,00	42,12	3,70	155,84
6.	Soba	4,90	4,00	19,60	1,00	19,60	3,70	72,52
7.	Kupaonica	2,60	4,20	10,92	1,00	10,92	3,70	40,40
8.	Stubište i podest	5,61	6,32	35,46	1,00	35,46	3,70	131,18
9.	Stubište	5,68	2,53	14,37	1,00	14,37	3,70	53,17
10.	WC	1,04	1,38	1,44	1,00	1,44	3,70	5,31
11.	Soba	3,90	5,05	19,70	1,00	19,70	3,70	72,87
12.	Balkon	1,92	0,76	1,46	0,25	0,36		
13.	Balkon	2,40	1,80	4,32	0,25	1,08		
14.	Balkon	3,43	0,80	2,74	0,25	0,69		
15.	Balkon	4,12	1,86	7,66	0,25	1,92		
IV.	POTKROVLJE							
1.	Prostorija 1	15,66	5,52	86,44	1,00	86,44	4,00	345,77
2.	Hodnik	11,10	4,00	44,40	1,00	44,40	4,00	177,60
3.	Prostorija 2	8,30	5,02	41,67	1,00	41,67	4,00	166,66
		1,77	2,70	4,78	1,00	4,78	4,00	19,12
4.	Soba	4,00	4,00	16,00	1,00	16,00	4,00	64,00
5.	Stubište	5,68	2,53	14,37	1,00	14,37	4,00	57,48
6.	Prostorija 3	6,32	5,61	35,46	1,00	35,46	4,00	141,82
	TORANJ	4,00	4,00	16,00	1,00	16,00	3,30	52,80
		3,00	3,00	9,00	1,00	9,00	4,20	37,80
	UKUPNO:			1.117,36		1.064,43		3.894,73

V.1. POMOĆNA ZGRADA

Pomoćna zgrada je slobodnostojeća sa tri etaže - suteren, prizemlje i kat. U zgradi su dvije funkcionalne jedinice. Predmetna zgrada je etažirana, suteren (prolaz obalnog puta ispod objekta) je u vlasništvu grada Opatije, a prizemlje i kat su u vlasništvu društva Sagitta d.o.o. u stečaju.

Zgrada je izgrađena oko 1911. godine kao pomoćna zgrada vile Munitz. Temelji su izvedeni nabijenim betonom. Vanjski zidovi su izvedeni od opeke starog formata ožbukani i ukrašeni raznim reljefnim ukrasima. Međukatne konstrukcije izvedene su kao armirano-betonske. Krovna konstrukcija je a.b. ravan, neprohodan krov. Vanjska stolarija je drvena. Podovi su završno betonski. Zgrada se ne koristi i nije priključena na gradsku infrastrukturu.

Objekt je izgrađen oko 1911. godine.

Objekt se ne koristi i nismo imali pristupa u njegovu unutrašnjost, ali je kroz vanjske otvore vidljivo da je u puno boljem stanju od vile Münz.

Zgrada ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH - Lista zaštićenih kulturnih dobara.

- **Etažnost** podrum, prizemlje i kat (3 etaže);
- **Godna izgradnje** 1911. godine;
- **Površina** 65,76 m²
- **Volumen** 198,89 m³
- **Temelji** nabijeni beton;
- **Nosiva konstrukcija** zidovi su izvedeni opekom starog formata, izvana i iznutra ožbukani i obojani;
- **Pregradni zidovi** izveden punom opekom starog formata, ožbukani i obojani;
- **Stropna konstrukcija** armirano-betonske ploče;
- **Krovna konstrukcija** a.b. ravan, neprohodan krov;
- **Podovi** podovi su završno betonski;
- **Vanjska stolarija** vanjska stolarija je drvena;
- **Unutrašnja stolarija** drvena;
- **Grijanje** nema;
- **Elektroinstalacija** nije u funkciji;
- **Vodovod i kanalizacija** nema;
- **Ventilacija** prirodnim putem;
- **Hlađenje** nema;
- **Energetski certifikat** nema;
- **Opće stanje** loše;

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
I.	PRIZEMLJE							
1.	Hodnik	1,85	1,10	2,04	1,00	2,04	3,00	6,11
2.	Prostorija	1,45	1,10	1,60	1,00	1,60	3,00	4,79
3.	Soba	4,30	3,41	14,66	1,00	14,66	3,00	43,99
4.	Prostorija	1,45	4,97	7,20	1,00	7,20	3,00	21,60
5.	Terasa	5,70	1,65	9,41	0,75	7,05	3,00	21,16
		-0,60	0,60	-0,36	0,75	-0,27		0,00
		-0,60	0,60	-0,36	0,75	-0,27		0,00
	UKUPNO PRIZEMLJE			34,18	6,25	32,01		97,64
1.	Prostorija 1	3,35	5,00	16,75	1,00	16,75	3,00	50,25
2.	Prostorija 2	3,40	5,00	17,00	1,00	17,00	3,00	51,00
	UKUPNO KAT:			33,75	2,00	33,75		101,25
	UKUPNO:			67,93		65,76		198,89

VI. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za odabir metode korištenja mjerodavno je trenutno i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo (Članak 29, stavka 1 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, NN 105/15).

Buduće korištenje nekretnine ne smije imati uporište u rizičnim (špekulativnim) očekivanjima već se mora temeljiti na prostornim planovima te drugim pravnim i stvarnim okolnostima (Čl.29, st.2 Pravilnika).

Procjenjivana nekretnina se trenutno ne koristi i u devastiranom je stanju, te se bez detaljne obnove ne može koristiti u bilo kakove svrhe. Međutim, po Urbanističkom planu uređenja naselja Ičići nalazi se u zoni gospodarske namjene - turističko ugostiteljske namjene (opis na stranici 8 i 9 ovog elaborata), te ja za rekonstrukciju vile izdana građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/02-01/00109, Urbroj: 2170-85-01-02-08/T/J od 04.09.2002. godine. Po dozvoli je bila započeta rekonstrukcija koja je zaustavljena. Bez obzira je li dozvola još uvijek valjana, prema važećem urbanističkom planu, prostor je namjenjen za turističke kapacitete, te je izvjesna namjena objekta u svrhu stvaranja prihoda turističkim sadržajima.

Za procjenu nekretnina koje su namjenjene stvaranju prihoda koristi se **prihodovna metoda**.

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. Prihodi od prostorija koje se ne koriste ili se koriste za vlastite potrebe, utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

Za procjenu vrijednosti nekretnine koristi se pojednostavljena prihodovna metoda u kojoj se prihodovna vrijednost utvrđuje iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina. U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta se može zanemariti kod predvidivog ostatka životnog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina, te se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M$$

gdje je

PV	= prihodovna vrijednost nekretnine
PG	= čisti prihod građevine
M	= multiplikator
n	= predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Procjenjivana nekretnina je u jako lošem stanju i trenutno se, bez opsežne rekonstrukcije i obnove, ne može koristiti. Prema članku 52. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) "(2) Ako su uočene građevinske štete ili nedostaci na građevini, tržišnu vrijednost treba utvrditi uzimanje *m* 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 (poglavito visina troška tekućeg održavanja) i

3. produženi predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja na temelju poboljšice.

(3) Rezultat utvrđivanja tržišne vrijednosti se umanjuje za utvrđene troškove raščlanjene na mjere za tekuće održavanje i mjere za poboljšice.

(4) Troškovi tekućeg održavanja iznimno se uzimaju u obzir kao umanjenje prihodovne vrijednosti nekretnine u punom iznosu samo u slučaju poduzimanja nužnih mjera."

Nakon opsežne rekonstrukcije objekta, održivi vijek korištenja nekretnine će se produžiti, odnosno nekretnina će ponovno imati održivi vijek kao da je novoizgrađena. To je i razlog korištenja pojednostavljene prihodovne metoda za objekte kojima je održivi vijek korištenja duži od 50 godina.

VII. PROCJENA VRIJEDNOSTI

UTVRĐIVANJE UKUPNOG GODIŠNJEG PRIHODA

Ukupni godišnji prihod će se utvrditi tako da se stavi u odnos broj postelja, podaci o popunjenosti postelja i jedinične cijene noćenja koje se postižu na tržištu. Broj postelja je predviđen na temelju izdane građevinske dozvole, podaci o prosječnoj popunjenosti ležaja uzeti su iz publikacije Državnog zavoda za statistiku, Statistička izvješća 1564/2016 - Turizam 2015, a jedinične cijene smještaja su tržišne cijene.

Za nekretninu je izdana građevinska dozvola koja je bila za hotel sa 5 zvjezdica i 20 ležaja. Prihod se može iskazati na temelju jedinične cijene po ležaju ili kao jedinične cijene za najam cijele vile po danu. Kada je bila izdana građevinska dozvola, bilo je malo sličnih objekata na Jadranskoj obali. Danas ih postoji puno više, međutim i potražnja za luksuznim smještajem raste. Isto je vidljivo iz povećanja hotela s 5 zvjezdica zadnjih godina (2014. godine bilo je 34 hotela, a 2015. 38¹.)

Blizina marine gdje se na vezu nalaze i dolaze luksuzne jahte s turistima s visokom platežnom moći, ekskluzivna lokacija i atraktivan izgled nekretnine kao i blizina zapadno i srednjoeuropskih zemalja, te nedostatak sličnih ekskluzivnih nekretnina u blizini čine lokaciju i objekt izrazito atraktivnim i poželjnim na turističkom tržištu.

Cijene najma ekskluzivnih vila na Jadranu (prema ponudama turističkih agencija) se kreću od 3000 - 7000 EUR dnevno za villu Sheherezade u Dubrovniku, nadalje najam vile na Korčuli (Lešić Dimitri Palace) je oglašen s 27.825 EUR/tjedno, u Splitu (Villa Kayla) 14.700EUR/tjedno, Dubrovniku (villa Promenade) 12.600EUR/tjedno... Sve vile imaju manje ležaja od predviđenih u villi Munz. Cijena kreveta u dvokrevetnoj sobi u hotelima s 5 zvjezdica kreće se između 800,00 i 6.000,00kn.

Stečajni dužnik je procjenitelju dostavio presliku Investicijskog projekta za Villu Münz u Ičićima iz 2012. godine. Iz Investicijskog projekta je, nakon pregleda, prihvaćen (preuzet) iznos troškova potrebnih za dovršenje objekta. Drugi podaci iz projekta nisu korišteni.

Na temelju prikupljenih podataka određena je jedinična cijena ležaja od 150,00EUR po noćenju zimsko razdoblje, a 300,00EUR odnosno 310,00EUR za vrhunac sezone. Tako utvrđeni prihodi nisu nimalo špekulativni i čine realnu cijenu koja se može ostvariti na tržištu.

Obzirom da Istra sudjeluje u ukupnom turističkom prometu u Republici Hrvatskoj s 23,50% ukupnih dolazaka turista I bilježi najveću popunjenost, kao i hoteli sa 5 zvjezdica, prosjek za Hrvatsku će se, radi prikaza što realnijih rezultata, uvećati za 20%.

Mjesec	Popunjenost stalnih postelja (%)	Uvećanje za Istru	Broj dana u mjesecu	Popunjenost stalnih postelja (dani)	Broj postelja	Jedinična cijena noćena (EUR)	Bruto prihod (EUR)
1	2	3	4	5=(4*3/100)	6	7	8=7x6x5
I.	18,90	22,68	31	7,03	20	150,00	21.092,40
II.	26,00	31,20	28	8,74	20	150,00	26.208,00
III.	27,10	32,52	31	10,08	20	150,00	30.243,60
IV.	38,50	46,20	30	13,86	20	200,00	55.440,00
V.	51,70	62,04	31	19,23	20	200,00	76.929,60
VI.	66,30	79,56	30	23,87	20	300,00	143.208,00
VII.	79,90	95,88	31	29,72	20	300,00	178.336,80
VIII.	84,90	101,88	31	31,58	20	310,00	195.813,36
IX.	72,90	87,48	30	26,24	20	300,00	157.464,00
X.	42,60	51,12	31	15,85	20	150,00	47.541,60
XI.	25,00	30,00	30	9,00	20	150,00	27.000,00
XII.	22,40	26,88	31	8,33	20	200,00	33.331,20
UKUPNO				203,54			992.608,56

*Turizam u 2015, Statistička izvješća 1564/2016, Zagreb 2016, str. 27

* Turizam u 2015, Statistička izvješća 1564/2016, Zagreb 2016, str.43

Ukupni godišnji prihod	EUR	992.608,56
Troškovi gospodarenja 1%	EUR	9.926,09
Troškovi upravljanja nekretninom 5%	EUR	49.630,43
Troškovi održavanja nekretnine 2%	EUR	19.852,17
Pogonski (režijski troškovi) 25%	EUR	248.152,14
Čisti godišnji prihod	PG	665.047,74

Troškovi gospodarenja - uobičajeni i građevini prikladno troškovi gospodarenja

Troškovi upravljanja nekretninom

Troškovi održavanja nekretnine - troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica

Pogonski (režijski troškovi) - u njima su predviđeni troškovi režija i troškovi zaposlenika

Održivi vijek korištenja građevina je dan iz Priloga 9 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina i on reprezentativnu gradnju vile iznosi 100 - 120 godina. Nakon temeljite rekonstrukcije objekta predviđa se održivi vijek korištenja (odbije se 10% ako ostaju sačuvani temelji i nosivi izdovi) 108 godina.

ODABIR KLASIFIKACIJE iz Fk matrice

A - lokacija, tržište	1
B - zgrada općenito	2
C - stanje zgrade	5

Faktor korištenja (Fk)	5
Ukupni vijek komercijalnog trajanja (OVK)	108
Starost na dan procjenjivanja (Sp)	0
Preostali vijek komercijalnog trajanja	108
Relativna starost (G/OVK) u %	0,00%
korištenja	20,00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	21,6

Vrijednost stope kapitalizacije dane su prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Kamatne stope iz priloga odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima. Odabire se stopa kapitalizacije za hotele, jer se radi o turističkom objektu.

Prosječna stopa kapitalizacije za hotele	(%)	6,00
Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka		
- prema pložaju nekretnine - IZVRSTAN POLOŽAJ	(%)	-1,00
- kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost,...) - NARUČITO DOBRA	(%)	-0,50
- rizik naplate najamnine / zakupnine - MALI	(%)	0,00
- gospodarska situacija - PROSJEČNA	(%)	0,00
- razvojni potencijal nekretnine - VISOK	(%)	-2,00
Prilagođena stopa kapitalizacije (kamatna stopa nekretnine)	p	2,50

$$PV = PG \times M$$

Vrijednost multiplikatora (faktora sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju) dana je u Prilogu 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina je utvrđena prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine.

Multiplikator	M	16,18
---------------	---	-------

$$PV = PG \times M$$

$$PV = 665.047,74 \times 16,18 = 10.760.472,36$$

Da bi se nekretnina mogla koristiti u svrhu stvaranja prihoda potrebna je temeljita rekonstrukcija. Na temelju podataka dobivenih od naručitelja (investicijski projekt), te usporedbom istih podataka s prosječnim troškovima izgradnje hotela, utvrđeni su potrebni troškovi za saniranje građevinskih šteta i nedostataka na nekretnini, odnosno privođenje nekretnine svrsi.

Vrsta predviđenog troška	Iznos (EUR)
1. Sanacija vile i vanjskog zida	270.000,00
2. Građevinska sanacija	690.000,00
3. Instalaterski radovi	467.000,00
4. Interijer	540.000,00
5. Restauratorski radovi	162.000,00
6. Uređenje okućnice i parka	34.000,00
7. Izgradnja bazena	117.000,00
8. Izrada dokumentacije, nadzor, konzervatori	865.000,00
UKUPNO	3.145.000,00

Tako iskazani troškovi, u usporedbi s prosječnim troškovima izgradnje hotela s 5 zvjezdica, čine troškove za ekskluzivnu izgradnju/adaptaciju i znatno su veći od troškova izgradnje novog objekta (koja u ovom slučaju nije moguća).

Utvrđena procjenjena vrijednost (PV) =	10.760.472,36 EUR
Ukupno troškovi (troškovi rekonstrukcije) - mjere za poboljšice	3.145.000,00 EUR
Tržišna vrijednost nekretnine	7.615.472,36 EUR

Srednji tečaj HNB-a na dan 19. kolovoza 2016. 1EUR = 7,470093kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	56.941.960,58
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn) - ZAOKRUŽENO	56.940.000,00

SLOVIMA: pedesetšestmilijunadevetstočdesettisuća kuna

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje.

Procjenjivani objekti i zemljište imaju status oslobođene isporuke u sustavu Poreza na dodanu vrijednost (od prve upotrebe je prošlo više od dvije godine), te prodavatelj može izabrati način oporezivanja (tuzemni prijenos porezne obveze za kupce koji su u sustavu za Poreza na dodanu vrijednost ili bez poreza na dodanu vrijednost, kada nekretnina postaje oporeziva porezom na promet nekretnina u visini od 5%).

VIII. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, kolovoz 2016.

VALORIS d.o.o. IVANOVAC

Marko Milas, dipl.inž.građ.

VALORIS d.o.o.

za procjenu i vještačenje
Osijek, Gojiev trg 3
OIB: 15351793990

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Marko Milas, dipl.inž.građ.



PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADAK
- POSJEDOVNI LIST
- GEODETSKA SNIMKA
- TLOCRTI VILE MÜNZ I POMOĆNE GRAĐEVINE
- TEČAJNA LISTA

FOTODOKUMENTACIJA

Prilaz s morske strane



Unutrašnjost





Pročelja, okoliš



POMOĆNI OBJEKT



	FK MATRICA	A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1.	Uporabivost u potpunosti i dugoročna dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekata - skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> - vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> - nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabljivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekata - mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> - vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> - mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabivost smanjena, ali srednjeročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekata - dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> - dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> - jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> - dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> - jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
5.	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekata - velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> - nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> - znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 24.10.2016. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320161, VEPRINAC

Broj ZK uložka: 1397

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14895/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

DRUGI ODJELJAK

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

B

Vlastovnica

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 03.05.2010. broj Z-2040/10 Temeljem rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine br. 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 z.č. 1110/6 dvije zgrade, tri gospodarske zgrade, dvorište, park i šuma 4964 m2, upisana u A, ima svojstvo kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH- Lista zaštićenih kulturnih dobara ste se ujedno zabilježuje zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.2	Zaprimljeno 14.07.2016.g. pod brojem Z-14895/2016 Prvenstveni red upisa: Z-3980/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA UU RIJECI POSL.BR. OV-5547/15 05.07.2016, uknjižuje se založno pravo na nekretnine Sagitta d.o.o., OIB: 37596325168, iz MLINSKA 57, 31000 OSIJEK, HRVATSKA u ukupnom iznosu od 650.000,00 KN uvećano za pripadajuće kamate, naknade i eventualne troškove, sve u skladu s predmetnim rješenjem, REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	650.000.00 KN	
1.3	Zaprimljeno 14.07.2016.g. pod brojem Z-14895/2016 Prvenstveni red upisa: Z-3980/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA UU RIJECI POSL.BR. OV-5547/15 05.07.2016, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.09.2015. broj Z-4276/15 Temeljem čl. 127. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prigovor predlagatelja Sagitta d.o.o., Osijek, Mlinska 57a, a protiv ovosudnog posl. br. Z-3890/15 od 01. rujna 2015., na nekretninama u A.		ZABILJEŽBA PRIGOVORA
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.03.2016. broj Z-1649/16 Temeljem čl. 127. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se žalba predlagatelja Republike Hrvatske, zastupane po ODO u Rijeci, broj:O-DO-635/15 od 21. ožujka 2016., protiv ovosudnog Rješenja, posl. br. Z-3980/15-6 od 14. ožujka 2016., na nekretninama upisanim u A.		ZABILJEŽBA ŽALBE
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.03.2016. broj Z-1667/16 Temeljem čl. 84.a st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, prijedloga RH-zast.po ODO-u Rijeci te prijedloga za osiguranje od 28. kolovoza 2015.g. zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja novčane tražbine prislinim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, spram protivnika osiguranja Sagitta d.o.o. iz Osjeka, Mlinska 57, koji postupak se vodi kod ovog suda pod posl. br. Ovr - 5547/2015. Po donošenju rješenja o ovrši čl. 84. st. 1. Ovršnog zakona, u zemljišnoj knjizi će se po ovim posl. br. i prvenstvenim redom upisati založno pravo odnosno postupiti po nalogu rješenja.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sucu mr. sc. Tihomiru Kovačeviću, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom: SAGITTA d.o.o. ugostiteljstvo, marketing i putnička agencija u stečaju, Osijek, Mlinska 57/a, MBS 030074666, OIB 37596325168, dana 30. rujna 2016.

riješio je

Utvrđuju se slijedeće tražbine:

I. VIŠI ISPLATNI RED

Redni broj	VJEROVNIK	PRIJAVLJENO	OSPORENO	PRIZNATO
1.	REPUBLIKA HRVATSKA- Županijsko državno odvjetništvo u Osijeku, OIB: 52634238587	9.585,12		9.585,12
UKUPNO:		9.585,12		9.585,12

II. DRUGI VIŠI ISPLATNI RED

Red. broj	VJEROVNIK	PRIJAVLJENO	OSPORENO	PRIZNATO
1.	GRAD BUZET, OIB:77489969256, II. Istarske brigade 11, BUZET	22.234,53		22.234,53

2.	REPUBLIKA HRVATSKA- Županijsko državno odvjetništvo u Osijeku, OIB: 52634238587	2.288,38		2.288,38
3.	PARK d.o.o., OIB:78086095402, Sveti Ivan 12/1, BUZET	9.910,39		9.910,39
4.	ENERGO d.o.o. OIB:99393766301, Dolac 14, RIJEKA	4.496,44		4.496,44
5.	TRIGLAAV OSIGURANJE DD, OIB:29743547503, A.Heinza 4,ZAGREB	5.034,38		5.034,38
6.	LJILJANA ŠEGEDIN, OIB: 90499789823, Hum, Brižac 19	16.957.00,00	16.957.00,00	
	UKUPNO	17.000.964,12	16.957.00,00	43.964,12

2. Tražbine koje je priznao stečajni upravitelj na ispitnom ročištu, a nije ih osporio niti jedan od stečajnih vjerovnika, smatraju se utvrđenim.

3. Upućuju se vjerovnici čije tražbine su djelomično ili u cijelosti osporene na pokretanje parnice radi utvrđivanja osporene tražbine u roku 8 dana od dana pravomoćnosti ovoga rješenja, odnosno, u istom roku, na predlaganje nastavka parnice koja je o osporenim tražbinama bila u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnog postupka, jer će se u protivnom smatrati da su odustali od prava na vođenje parnice.

Vjerovnici su u istom roku dužni sudu dostaviti dokaze o pokretanju parnice, odnosno o prijedlogu za nastavak pokrenutih parnica.

Obrazloženje

Dana 29.09.2016. godine održano je ispitno ročište u stečajnom postupku nad dužnikom SAGITTA d.o.o. ugostiteljstvo, marketing i putnička agencija u stečaju, Osijek, Mlinska 57/a, MBS 030074666, OIB 37596325168, na kojemu je stečajni upravitelj dao izjašnjenje o prispjelim tražbinama, prema njihovim iznosima i isplatnim redovima.

Stečajni upravitelj je na propisanom obrascu sastavio tablicu prijavljenih tražbina s podacima navedenim u članku 275. Stečajnog zakona (NN 71/15, dalje: SZ) te je postupljeno sukladno odredbi čl. 259. SZ-a.

Na ročištu se stečajni upravitelj izjašnjavao o prijavljenim tražbinama, te je naveo da je zaprimio 1 prijavu tražbina vjerovnika I. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 9.585,12 kn koju priznaje u cijelosti.

Nadalje je naveo da je zaprimio 6 prijava tražbina vjerovnika II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 17.000.964,12 kn od čega priznaje iznos od 43.964,12 kn, a osporava iznos od 16.957.000,00 kn i to:

- vjerovniku Ljiljani Šegedin, koja je prijavila iznos od 16.957.000,00 kn i isti osporava u cijelosti zbog nedostatka dokumentacije, jer je dostavila samo prijavu tražbina bez priloga, a iz financijsko knjigovodstvene dokumentacije dužnika stečajni upravitelj nije mogao utvrditi o kojem se iznosu radi i temeljem čega.

Kako navedeno osporavanje nije bilo moguće otkloniti na ročištu, upućuje se vjerovnik čija tražbina je djelomično ili u cijelosti osporena, temeljem odredbe čl. 266., 267. i 269. SZ-a, na pokretanje parnice radi utvrđivanja osporene tražbine (osnovanosti osporene tražbine) u roku 8 dana od dana pravomoćnosti ovoga rješenja, odnosno predlaganja nastavka parnice koja je o osporenim tražbinama bila u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnog postupka, u istom roku, jer će se u protivnom smatrati da su odustali od prava na vođenje parnice, te uz obavezu obavještanja stečajnog suda o predmetnom u istom roku, a pod prijetnjom gubitka prava na pokretanje, odnosno nastavak parnice, izvan roka određenog ovim rješenjem.

Tražbine koje je priznao stečajni upravitelj na ispitnom ročištu, a nije ih osporio niti jedan od stečajnih vjerovnika, smatraju se temeljem odredbe čl. 263. SZ-a utvrđenim, a kako je to navedeno u izreci ovoga rješenja.

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci temeljem odredbi čl. 257., 259., 263., 265.-267. i 269. SZ-a.

U Osijeku 30. rujna 2016.

STEČAJNI SUDAC:
mr. sc. Tihomir Kovačević, v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovoga rješenja pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i svaki vjerovnik u dijelu koji se tiče njegove prijavljene tražbine i tražbine koju je osporio (čl. 265. st. 3. SZ-a). Rok za žalbu iznosi 8 dana računajući od dana dostave prvostupanjskog rješenja (čl. 19. SZ-a). Žalba se podnosi ovome sudu u 2 primjerka.

Za točnost opravka
ovlašteni službenik:
Elizabeta Deke