20/5/2019

VLADIMIR LAPTOŠ, struč.spec.ing.aedif.,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Rješenje br.: 4 Su-328/2016 od 18. svibnja 2016.
Hrvatska, 21217 Kaštel Štafilić, Bijaćka 17,
TEL: 021/234 493, MOB: 091/355 64 92, E-MAIL: vladimir.laptos@inet.hr

Nadnevak izrade: 20. svibnja 2019.

OFFICIAL VALUATION OF PROPERTY BY COURT appointed EXPERT

PROCJEMBENI ELABORAT

NARUČITELJ: VILA LANNEN d.o.o.
Ul. Kralja Zvonimira 91
21223 Okrug Donji

HRK 7,371,792
€ 993,794

Namjena procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnina: Kuća za odmor, izgrađena na čest. zem. br. 2257/39 k.o. Okrug Donji, a nalazi se u ulici Put Stinica 34 u okrugu Donjem na otoku Čiovo, gradnja kuće je započeta je 2011. godine, a završena 2012. godine, do kuće postoji pristupni asfaltirani put, parkiralište u dvoru, okolno područje je većim dijelom izgrađeno kućama za odmor

Vrijedi do nadnevka: svibnja 2020. ukoliko se ne promjene odnosi na tržištu.

Tereti: nema

Legalnost: Objekt je legalan

Energetski certifikat: A

SUDSKI VJEŠTAK

VLADIMIR LAPTOŠ, struč.spec.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
VLADIMIR
LAPTOŠ
struč. spec. ing. aedif.
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Kaštel Štafilić, Bijaćka 17

SADRŽAJ:

1. ZADATAK str. 3

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE str. 5

3. PROCJENA str. 6

4. ZAKLJUČAK str. 10

5. IZJAVA PROCJENITELJA str. 11

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE str. 11

7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA str. 12

8. PRIVICI str. 18

- **Posjedovni list**
- **Rješenje o imenovanju**

1. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

1.1. Zadatak procjenitelja je izrada procjene tržišne vrijednosti ville i okućnice u Okrugu Donjem na otoku Čiovo, s nadnevkom od 20. svibnja 2019. godine.

1.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće je 20. svibnja 2019. godine.

1.3. Opis predmetne nekretnine:

Kuća je projektirana kao individualna stambena građevina sa 1 stambenom jedinicom (suteren + prizemlje. U suterenu je organiziran dnevni, a prizemlju spavaći dio. Suteren je površine 181,75 m^2 (bruto površina), ukupne neto korisne površine 148,42 m^2 , koje se sastoji od kuhinje i blagovaone, kupaonice, garderobe, vinoteke, spremišta, izbe, hodnika, praone, tehničke prostorije, radne sobe i dnevnog boravka kao i trijema površine 17,00 m^2 (bruto površina), ukupno neto korisne vrijednosti površine 12,70 m^2. U suterenu je ispred kuće, izgrađen i bazen za rekreaciju i kupanje površine 27 m^2. Prizemlje je površine 181,47 m^2 (bruto površina), ukupne neto korisne površine 127,62 m^2; a sastoji se od četiri spavaće sobe, dvije kupaonice, hodnika i garderobe. U prizemlju se nalazi i terasa površine 11,48 m^2 (bruto površina) ukupne neto površine 8,61 m^2. Nalazi se na zemljištu ukupne površine 746,00 m^2. Gradnja kuće započeta je u svibnju 2011. godine, a završena je u studenom 2012. godine. Do kuće postoji pristupni dielom asfaltirani, a dijelom betonirani put, kuća ima predvorje sa parkiralištem, dok je okolno područje najvećim dijelom izgrađeno sličnim kućama.

Tehnički opis:

- katnost:	Suteren + prizemlje
- godina izgradnje:	Započeto 2011. godine, završeno 2012. godine
- temelji:	betonski trakasti
- nosiva konstrukcija:	Opekarski blokovi sa ab serklažima
- međukatna konstrukcija:	AB ploča
- pregradni zidovi	šuplja opeka
- krov i pokrov:	Dvostrešna AB ploča sa pokrovom od glinenog crijepa
- pročelje:	ETICS sa mineralnom žbukom i kamenom oblogom
- svijetla visina prostorija:	2,70 m - 3,60 m (dnevni boravak)
- obrada podova:	Kamene ploče, keramičke pločice i parket,
- obrada unutrašnjih zidova:	žbukano, bojano, dijelom ker. pločice
- izvanjska stolarija	PVC stolarija i aluminijske grilje
- unutarnja stolarija	Drvena
- grijanje	Podno grijanje, peć na drva, klima uređaji
- ventilacija	Umjetni sustav
- sanitarna oprema	ima
- dizalo	ne
- održavanje:	standardno
- dodatne napomene:	nema
- posebne napomene	kuća na iznimno privlačnom mjestu sa bazenom pogodna za iznajmljivanje

b) Infrastruktura

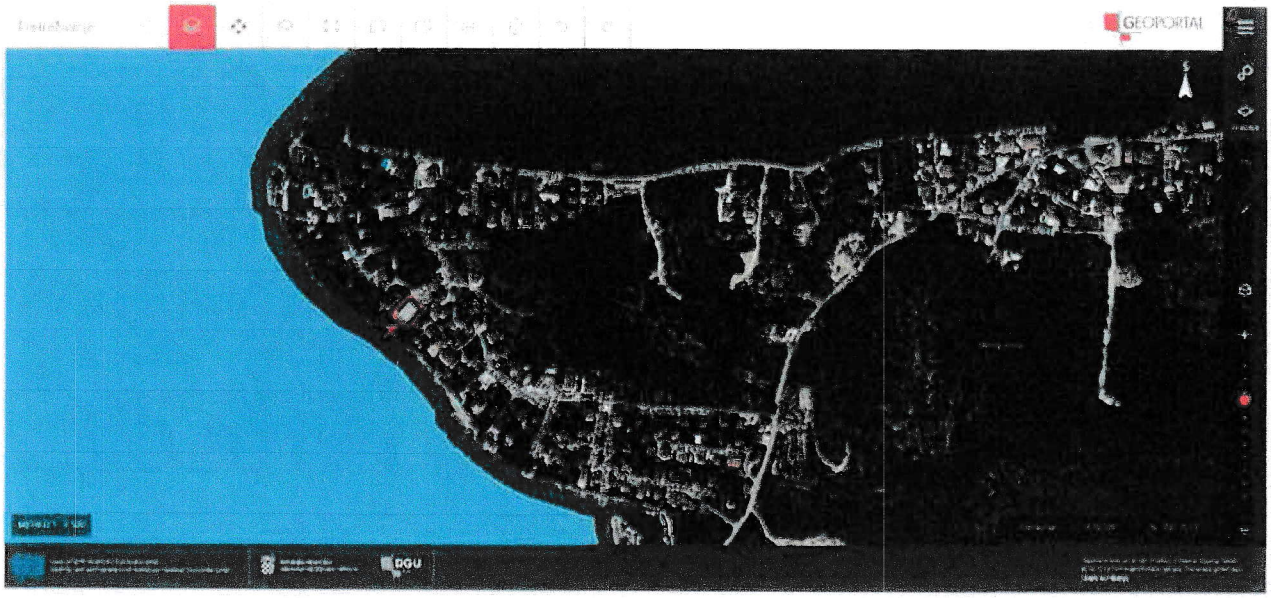
Kuća je priključena na komunalne sustave

- vodoposkrba
- septička jama
- niskonaponsku mrežu
- telefonska mreža nema

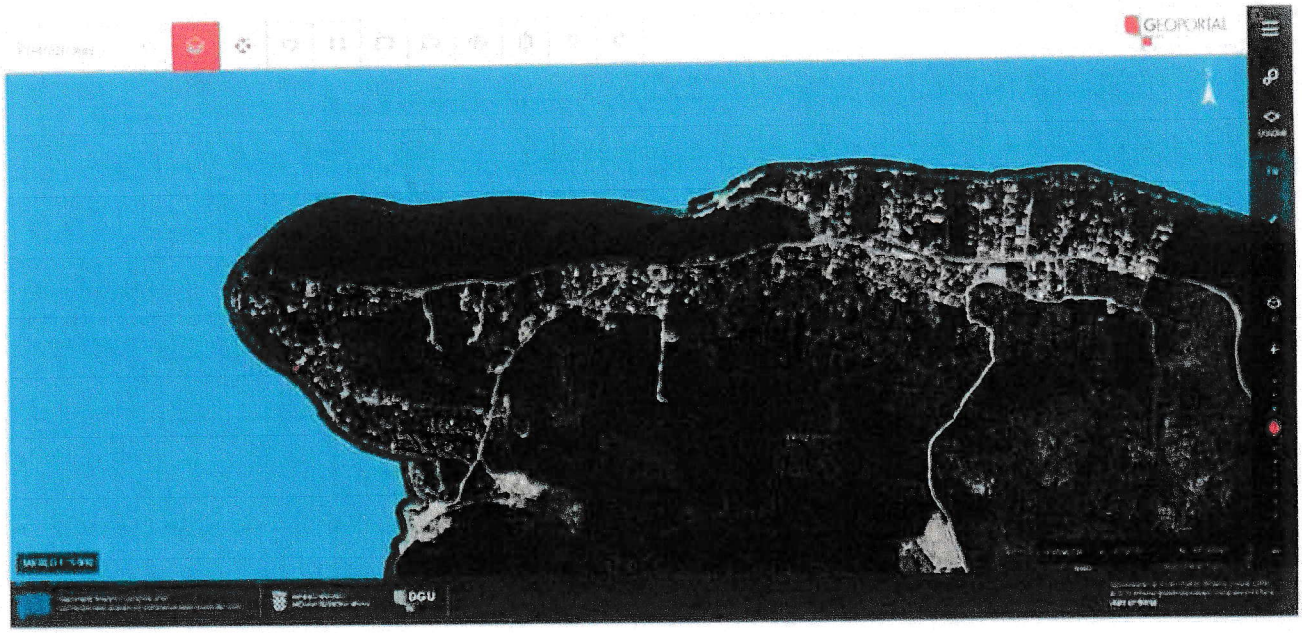
1.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU

1.4.1. OPIS LOKACIJE

Predmet ove procjene čini kuća, smještena u Okrugu Donjem na čet. zem. 2257/39, k.o. Okrug. Mikro okolicu čine slične kuće. Kolni i pješački pristup izveden je sa asfaltnom podlogom. Parkiranje je omogućeno u dvorištu kuće.



Slika 1. Uže područje_DOF 5 karta



Slika 2. Šire područje_DOF 5 karta



Slika 3. Lokacija na Google maps

1.4.2. Identifikacija nekretnine

Vlasnički list u privitku elaborata

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Osnovni elementi za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine su: kvantiteta (korisna površina), kvaliteta (tlocrtni oblik, konfiguracija zemljišta, opremljenost, održavanost), položajna pogodnost nekretnine, te tržišni (prometni) odnosi ponude i potražnje.
U naravi se radi o zemljištu prve kategorije.

Kakvoća procjenjivane nekretnine utvrđena je analizom u odnosu na:
- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine,
- veličina, namjena i potencijal zemljišta u odnosu na mogućnost izgradnje i eksploatacije,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na mjesne komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s glavnim gradskim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima, gradskim autobusima,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti nekretnina na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četverogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,
- sukladno neslužbenim informativno-usporednim podacima Agencija za posredovanje u prometu nekretninama i Porezne uprave, današnja kupoprodajna, odnosno tržišna vrijednost
- imovinsko pravna dokumentacija,

3. PROCJENA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) propisuje tri metode procjene vrijednosti nekretnina: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.
Obzirom na podatke koje sam prikupio iz dostupne dokumentacije i prilikom očevida na terenu, procjenu predmetne nekretnine vršio sam na slijedeći način:
Procjena trenutne tržišne vrijednosti zemljišta i kuća – poredbenom metodom

Kao poredbene nekretnine, prilikom procjene zemljišta i stanova, uzete su cijene zemljišta i kuća iz tri ostvarene kupoprodaje, a koja imaju slična obilježja kao i predmetna nekretnina koja je predmet procjene.

3.1. Procjena tržišne vrijednosti (poredbena metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom razdoblju u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

U donjem tekstu dajem procjenu tržišne vrijednosti zemljišta i kuća, koristeći pri tom podatke prikupljene tijekom očevida na terenu, iz dostupne dokumentacije, iz osobne baze podataka i informacijskog sustava tržišta nekretnina „e-Nekretnine".

Obilježja predmetnog zemljišta i kuće

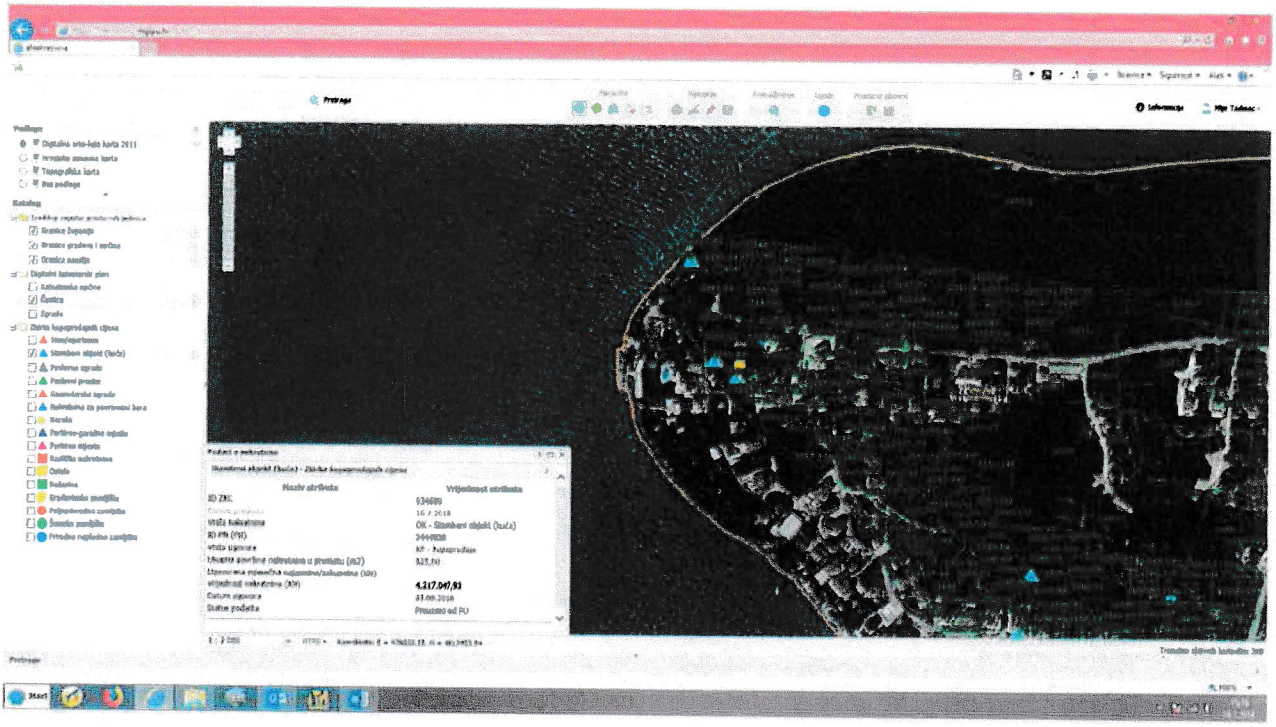
- **razvojni stupanj:** građevinsko zemljište
- **vrsta korištenja:** izgrađeno
- **način gradnje:** slobodnostojeća kuća
- **položaj:** iznimno privlačan
- **orijentacija:** sjever, jug, istok i zapad

Poredbene nekretnine

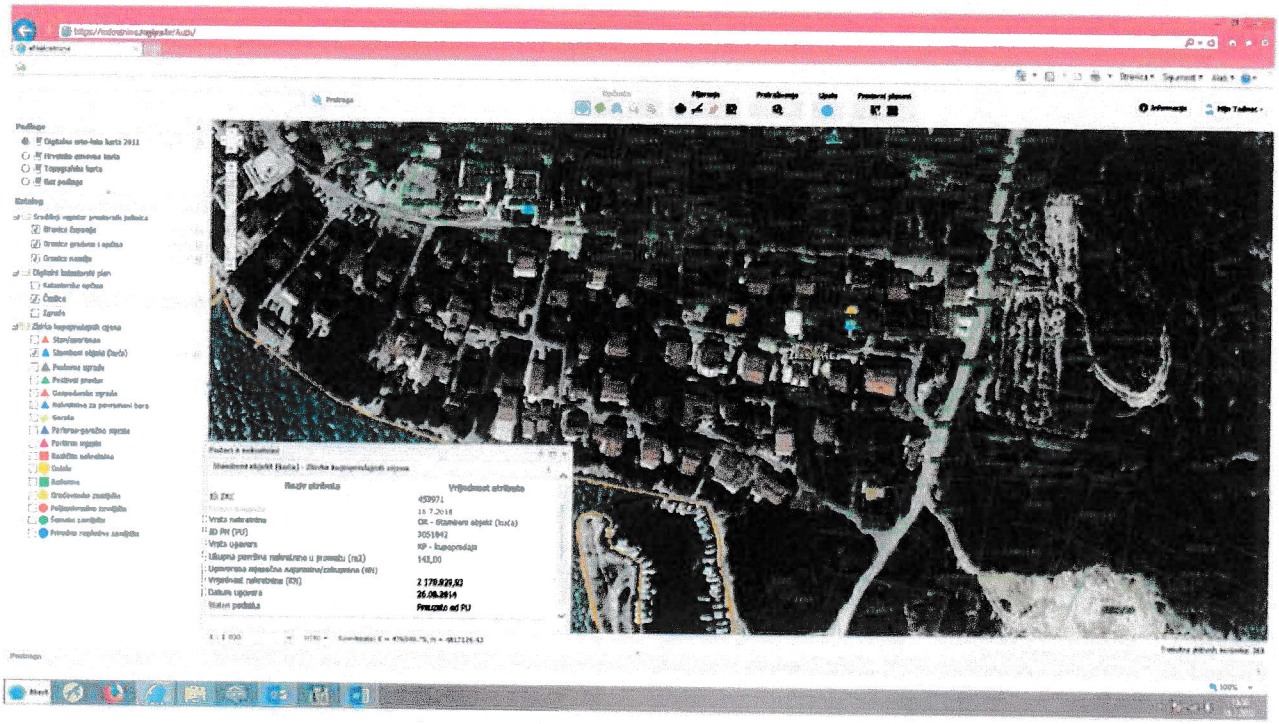
Usporedba 1. („e-Nekretnine)



Usporedba 2. („e-Nekretnine)



Usporedba 3. („e-Nekretnine)



Prilagodba vrijednosti kuća

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dajem usporedbu predmetne nekretnine sa usporedivima:

Kategorija zemljišta: - slična
Vrsta i mjera građevinskog korištenja: - slična
(sukladno prostornim planovima)
Upisana prava i tereti: - nema upisanih ni stvarnih tereta
Položajna obilježja: - slična

Pretpostavlja se da na poredbenoj nekretnini nema:
- neuknjiženih tereta (pravo služnosti puta, posjed/legalan ili nelegalan dijela ili cijele nekretnine)
- izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
- nedostataka i posebnih obilježja: zagađenja tla poredbene nekretnine ili zemljišta u njenom okruženju
- izrazite depresije zemljišta ili drugih prirodnih obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja

Red. broj	Oznaka po katastru	Vrsta nekretnine	Nadnevak kupoprodaje	Površina (m^2)	Poredbena vrijednost (kn/m^2)	Ukupna vrijednost (kn)
1.	čest. z. 2257/33 k.o. Okrug Donji,	kuća	21.11.2016.	732,00	5.542,75	4.057.293,24
2.	čest. z. 2257/34 k.o. Okrug Donji,	kuća	21.9.2016.	625,00	6.747,28	4.217.047,92
3.	čest. z. 2261/1 k.o. Okrug Donji	kuća	26.8.2014.	143,00	15.181,33	2.170.929,93
Prosječna vrijednost					9.157,12	

Procjenjujem da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine višestruko veća od vrijednosti poredbenih nekretnina, naime poredbene nekretnine su na nešto lošijem položaju i od manje kvalitetnih materijala građene, lošije opremljene i dr. Predmetna nekretnina je svojim položajem i okućnicom iznimno rijedak primjer luksuzne kuće tako da nije moguće pronaći sličnu poredbenu nekretninu te je potrebno prema trenutnom stanju na tržištu istražiti od potencijalnih kupaca koja bi se najviša cijena mogla postići.

Temeljem osobnih istraživanja od nekoliko agencija koje se bave prodajom na otoku Čiovu (ekspert-nekretnine.com, Crozilla, Realitica, XL Property Croatia, First Property Croatia, Trgostan i dr.) saznao sam da bi predmetna nekretnina mogla postići najviše 26.706,00 kn (3.600,00 €/m^2), odnosno predmetna nekretnina bi vrijedila ukupno 26.706,00 x 276,04 = 7.371.792,00 kn (u cijeni je uračunato i zemljište površine 746 m^2)

4. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da vrijednost predmetnih nekretnina u Okrugu Donjem na Čiovu, čest. zem. br. 2257/39 k.o. Okrug Donji, na dan 20. svibnja 2019. g. iznosi:
7.371.792,00 kn (protuvrijednost 993.744,00 €)

Vještački elaborat otisnut je u tri primjerka.

U Kaštel Štafiliću, 20. svibnja 2019. godine.

SUDSKI VJEŠTAK

VLADIMIR LAPTOŠ, struč.spec.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
VLADIMIR
LAPTOŠ
struč. spec. ing. aedif.
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Kaštel Štafilić, Bijačka 17

5. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- **Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;**
- **Su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;**
- **Nemam sada, a ni u buduće zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;**
- **Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;**
- **Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;**
- **Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;**
- **Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i međunarodnim standardima.**

Nadalje izjavljujem:
Ja kao potpisani procjenitelj radim temeljem ugovora o djelu, u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:
Ja niže potpisani procjenitelj kao stručni specijalist inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 5205.

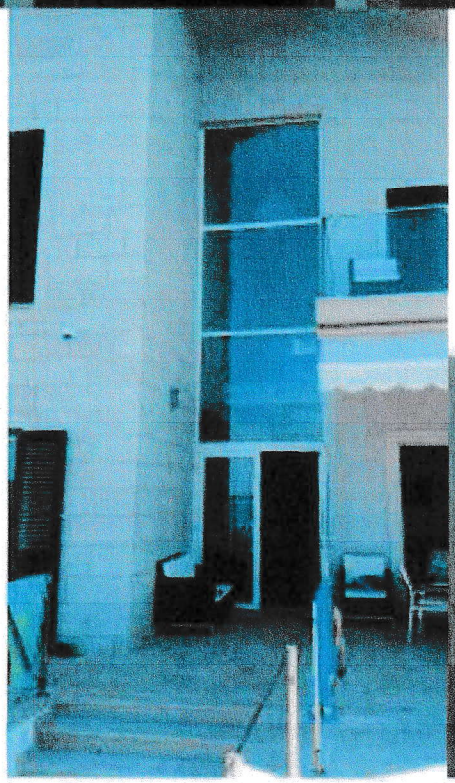
6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

Pri proračunu tržne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

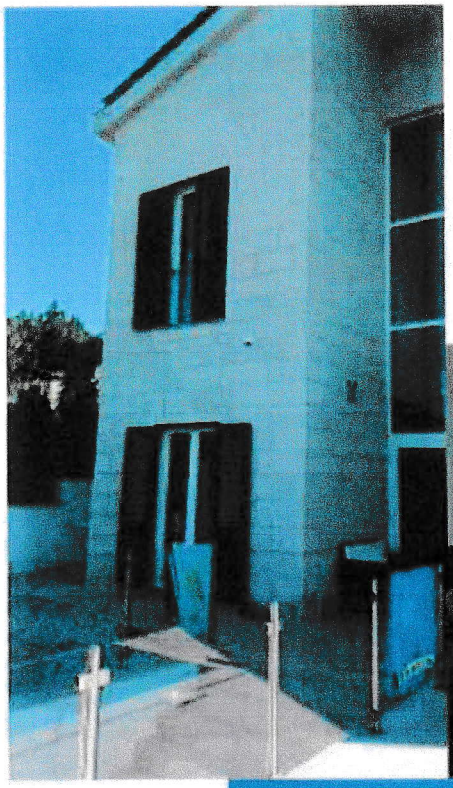
- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „e-Nekretnine“ (APIS, MGIPU)

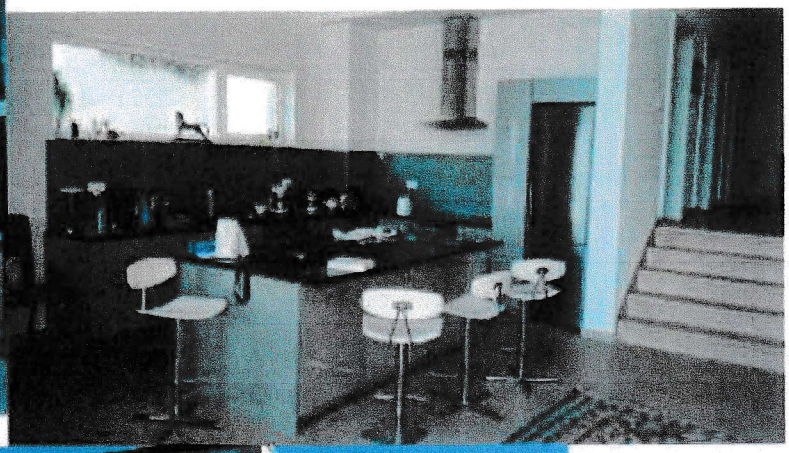
7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA



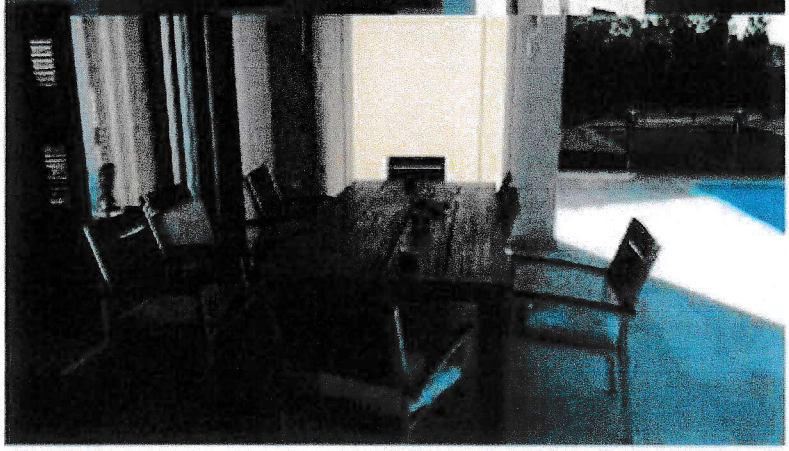


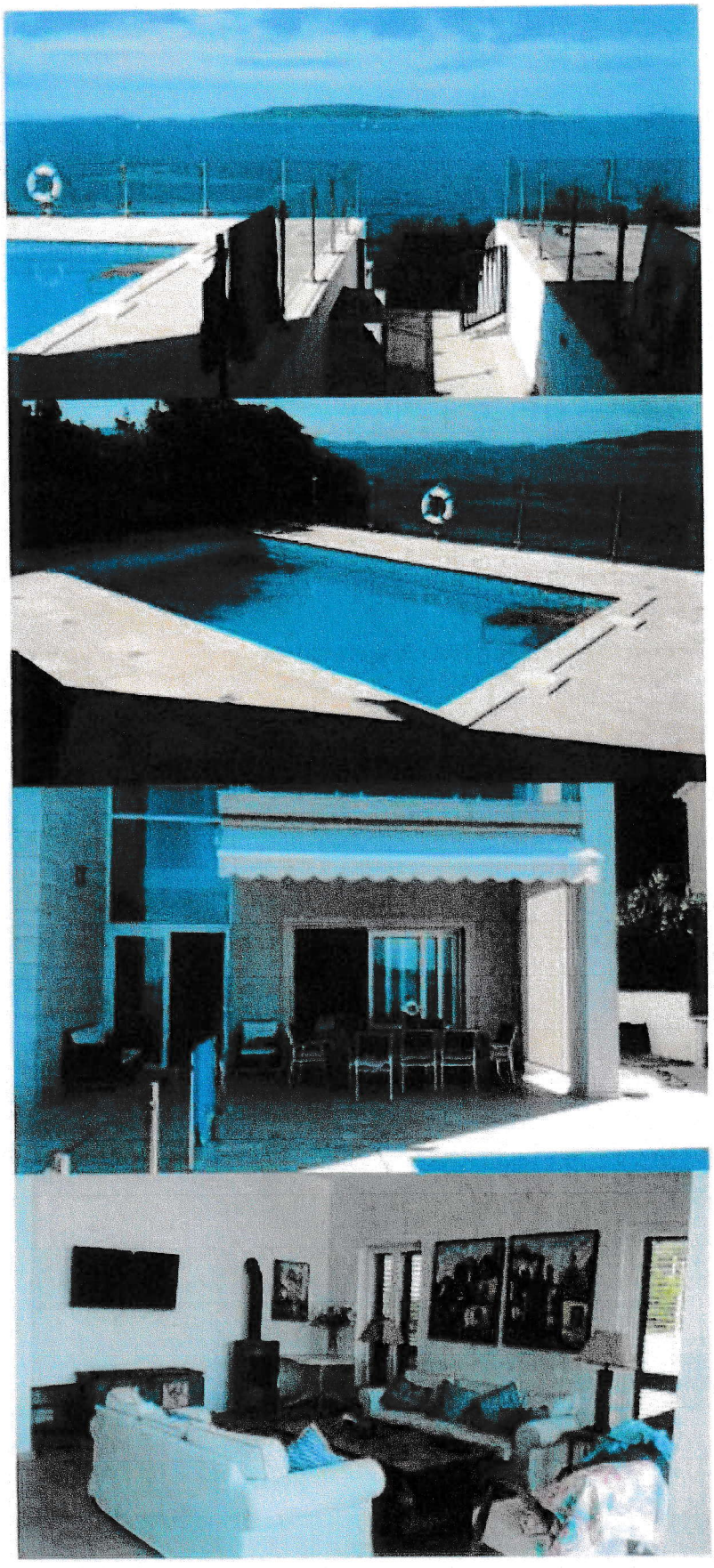


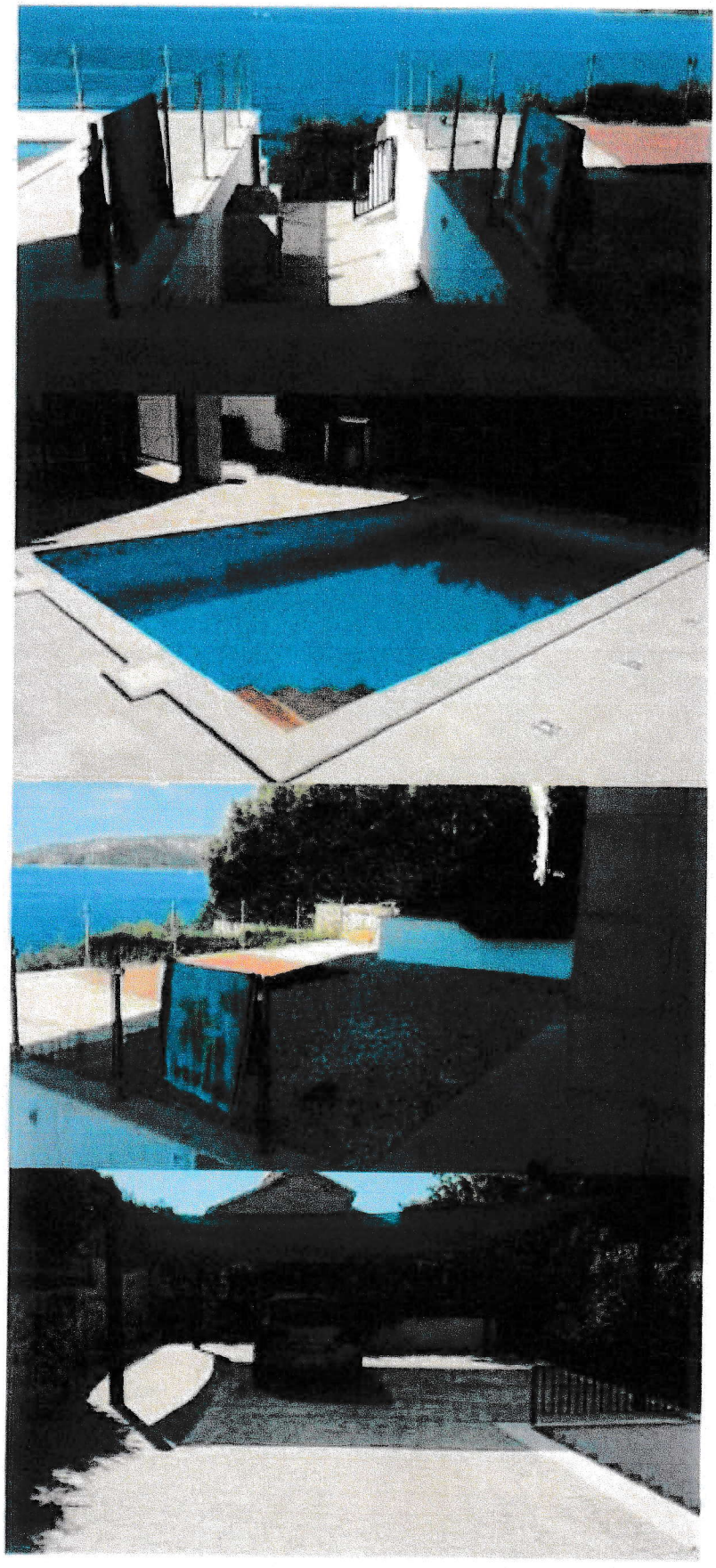


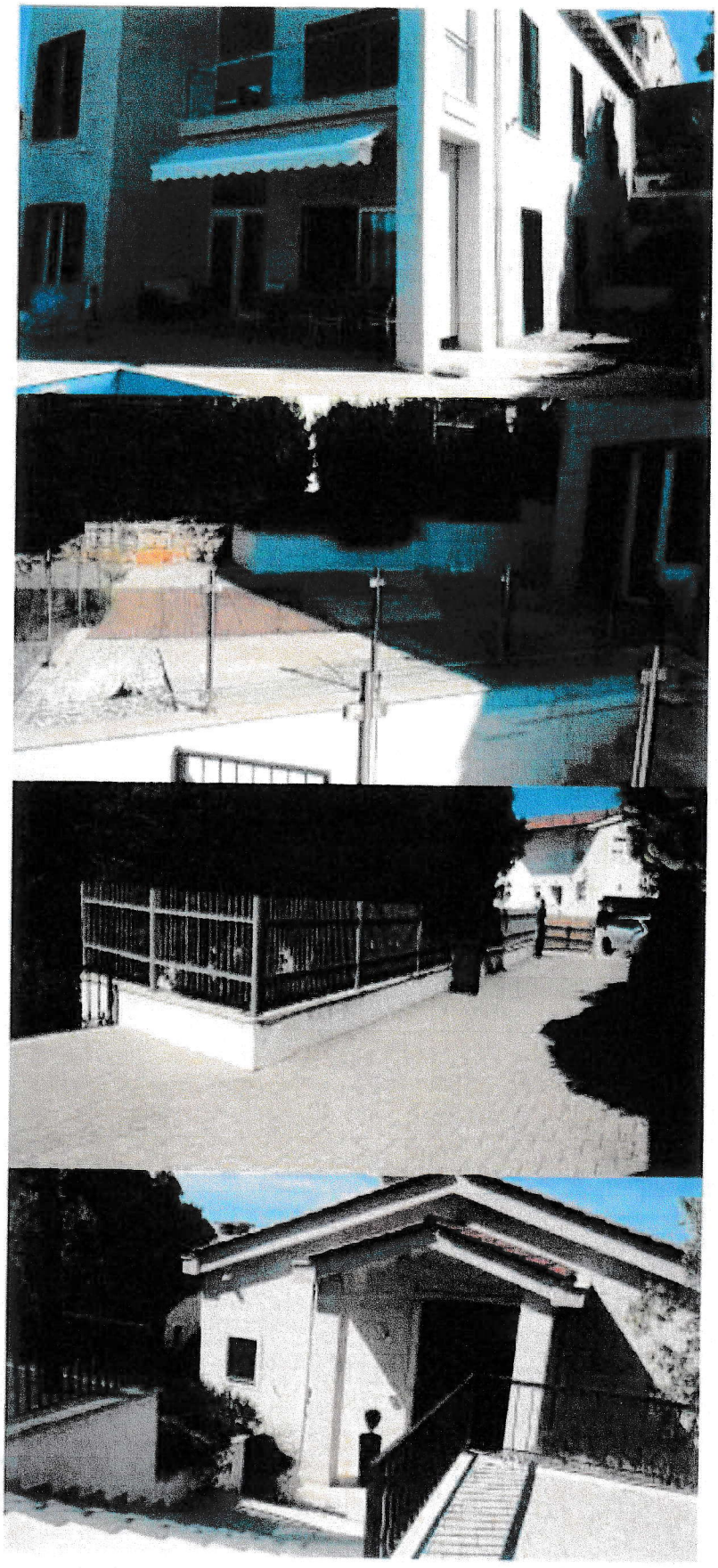














8. PRIVICI

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR

KLASA: UP/I-932-07/14-02/79
URBROJ: 541-26-05/10-14-2
Trogir, 02.05.2014.

Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina TROGIR, na temelju odredbe članka 122. st. 1. točka 10. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 16/07, 124/10) povodom zahtjeva/obavijesti/prijave, VILA LANNEN D.O.O. iz DONJI OKRUG, UL.KRALJA ZVONIMIRA 91 radi promjene podataka u katastarskom operatu katastra zemljišta, donosi:

R J E Š E N J E

U katastarskom operatu katastarske općine OKRUG mijenjaju se podaci i to:

Katastarska općina: OKRUG

A) dosadašnje stanje **Popis promjena broj: 60/2014**

POSJEDOVNI LIST 1223

Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište,ulica i kućni broj	OIB
1/1	VILA LANNEN D.O.O., DONJI OKRUG, UL.KRALJA ZVONIMIRA 91 (VLASNIK)	85763116380

Z. G. R.	ID I O	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice(naziv ulice, rudine,trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni broj zgrade,naziv zgrade	Površina ha a m2	Posebni pravni režimi
1	1	2257/39	STRINICE	NEPLODNO ZEMLJIŠTE	7 46	

B) novo stanje:

POSJEDOVNI LIST 1223

Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište,ulica i kućni broj	OIB
1/1	VILA LANNEN D.O.O., DONJI OKRUG, UL.KRALJA ZVONIMIRA 91 (VLASNIK)	85763116380

Z. G. R.	ID I O	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice(naziv ulice, rudine,trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade,naziv zgrade	Površina ha a m2	Posebni pravni režimi
1	1	2257/39	PUT STINICA	DVORIŠTE	5 33	
1	1	2257/39	PUT STINICA	STAMBENA ZGRADA,k.b. 34a	1 86	
1	1	2257/39	PUT STINICA	BAZEN	27	

Napomene:
"*" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-328/2016
Split, 18. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

R J E Š E N J E

VLADIMIR LAPTOŠ, struč.spec.ing.aedif., iz Kaštel Štafilića,
Bijačka 17, OIB: 12959854633,

p o n o v n o s e i m e n u j e

stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

O b r a z l o ž e n j e

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić,v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpravka-ovlaštena službenica
Katija Giljanović