

# MARINA TERČEK DRAŠKOVIĆ, ing.grad.

Ostale specijalizirane građevinske djelatnosti, Odobrenje 6394,

M. Kovačevića 4, 10000 ZAGREB,

OIB 75555100945, IBAN HR2323600003117577434 ZABA

Tel: 098/231-655

» Pismohrana br.: 09/20; Zagreb, 12.11.2020. g. «

---

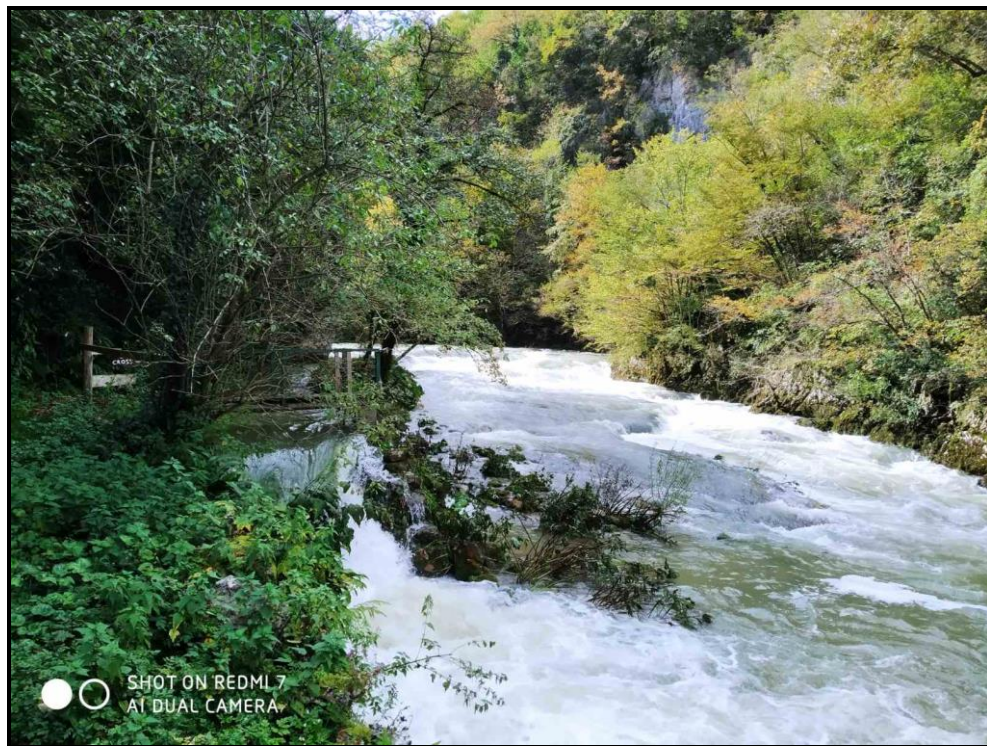
P.N.

M ENERGIJA d.o.o. u stečaju

Trg Stjepana Radića 3

Vojnić

## Vještačenje - procjena sadašnje tržišne vrijednosti zemljišne čestice 68/2 u k.o. Donje Primišlje, površine 36 m<sup>2</sup>



m2	kn	€	kn/m2	€/m2
36.00	750.00	100.00	20.91	2.79

# S A D R Ź A J

1. UVOD .....	5
1.1. Osnovni podaci .....	5
1.2. Zadatak vještačenja .....	5
2. NALAZ.....	6
2.1. Lokacija.....	6
2.2. Opis i obilježje nekretnine.....	7
2.3. Dan kakvoće .....	7
2.4. Kategorija zemljišta .....	7
2.5. Namjena zemljišta.....	8
2.6. Zemljišno knjižni podaci .....	10
2.7. Katastarske oznake.....	11
2.8. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina .....	12
3. PROCJENA .....	13
3.1. Metoda procjene.....	13
3.2. Poredbene nekretnine .....	13
3.3. Međuvremensko izjednačavanje .....	13
3.4. Interkvalitativno izjednačavanje .....	14
3.5. Prosječna jedinična cijena nekretnine .....	14
3.6. Procijenjena vrijednost zemljišne čestice .....	15
3.7. Porezna i druga davanja .....	15
4. SAŽETAK .....	16
5. FOTOGRAFIJE.....	17



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
Velika Gorica, Ulica kneza Domagoja 11 A  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-96/17-4  
Velika Gorica, 10. veljače 2017.

RJEŠENJE

Zamjenica predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici, Aleksandra Holjevac, odlučujući u povodu zahtjeva Marine Terček Drašković, ing. građ., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, dana 10. veljače 2017.

riješio je

**Marina Terček Drašković, ing. građ.,** iz Zagreba, M. Kovačevića 4, OIB: 75555100945, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Marina Terček Drašković, ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja, certifikat Hrvatskog društva sudskih vještaka, potvrđnicu Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, certifikat Hrvatske udruge za mirenje i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Zagrebu 4 Su-225/13 od 7. veljače 2013. na vrijeme od četiri godine, obavljala je vještačenja te ima zaključenu policu osiguranja.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositeljicu zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 - dalje Pravilnik), iz kojih podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15-dalje u tekstu Pravilnik) valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15, 82/15) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



Zamjenica predsjednika suda

Aleksandra Holjevac

O tome obavijest:

1. Marina Terček Drašković
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

# 1. UVOD

## 1.1. Osnovni podaci

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonima i normama koje reguliraju izračun vrijednosti predmetne nekretnine, i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
- Zakon o tajnosti podataka
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99,22/00,73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Pokazatelji troškova građenja–M.Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž.Uhlir –/B.Majčica)
- Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
- Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH –cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
- Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
- E-nekretnine
- Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku

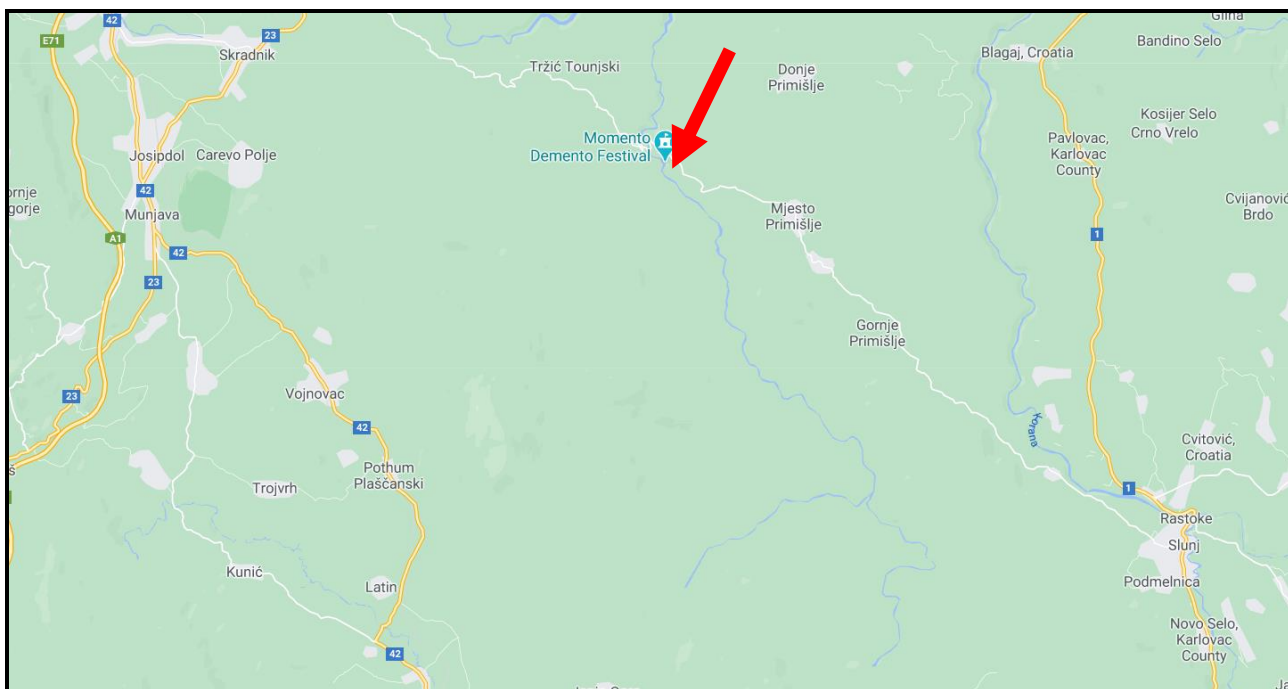
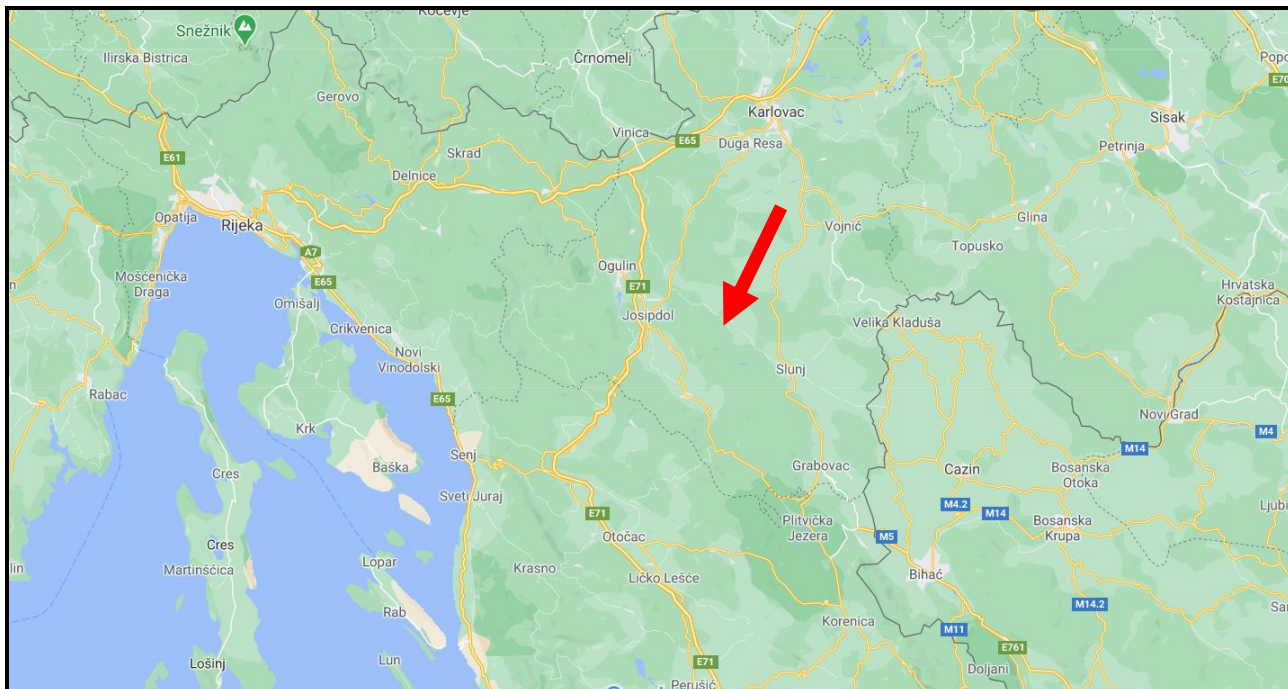
## 1.2. Zadatak vještačenja

Temeljem vašeg zahtjeva, izvršit će se vještačenje - procjena sadašnje tržišne vrijednosti zemljišne čestice 68/2 u k.o. Donje Primišlje, površine 36 m<sup>2</sup>.

Dan vrednovanja: 06.10.2020.g.  
 Dan kakvoće: 06.10.2020.g.  
 Dan očevida: 06.10.2020.g.  
 Radi: stečajni postupak

## 2. NALAZ

### 2.1. Lokacija



Predmetno zemljište se nalazi na pola puta zračne linije između Slunja i Josipdola. Pristup je moguć osobnim vozilom po asfaltiranoj cesti, te još cca 100-tinjak metara pješice po travnatom putu uz rijeku Mrežnicu.

Čestica graniči sa česticom rijeke Mrežnice.

## 2.2. Opis i obilježje nekretnine

Nekretninu predstavlja čestica zemlje u površini od 36 m<sup>2</sup>. Iako je i zemljišno knjižnom izvatku upisana kuća sa mlinom i sjenik, na čestici nema objekata. Jedino što se nalazi je gusto divlje raslinje.

Najbliži objekti su na udaljenosti od cca 200 m. U tim objektima se ljeti održava festival namijenjen mladima.

U blizini nema niskonaponske strujne mreže, niti kanalizacije, niti vodovoda. Nema signala za mobitele.

## 2.3. Dan kakvoće

**Dan kakvoće** - čl. 3. Pravilnika: "Dan kakvoće načelno odgovara danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak."

## 2.4. Kategorija zemljišta

Prostorni plan uređenja - II Izmjene i dopune - grad Slunj, u Čl.74. područje u kojem se nalazi predmetna čestica smješta u ugostiteljsko - turističko građevinsko područje za koje nije navedena obaveza izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja.

### Članak 74.

Na području Grada Slunja predviđena su slijedeća izdvojena građevinska područja za ugostiteljsko turističku namjenu (T):

#### Zone ugostiteljsko-turističke namjene

- Turističko naselje Donje Taborište-Gornji Nikšić (T<sub>2</sub>) (propisano u PPKŽ) – 25,91ha (neizgrađeno)
- Turističko naselje Donje Primišlje 2 (T<sub>1</sub>/T<sub>2</sub>/T<sub>3</sub>/T<sub>4</sub>) – 8,33ha (5,11ha neizgrađeno)
- Turističko naselje Donje Primišlje 1 (T<sub>1</sub>/T<sub>2</sub>/T<sub>3</sub>/T<sub>4</sub>) – 1,68ha (neizgrađeno)
- Turističko naselje Donje Primišlje 3 (T<sub>2</sub><sub>3</sub>) – 3,32ha (2,12ha neizgrađeno)
- Turističko naselje Veljunska Glina/Rabinja (T<sub>3</sub>) – 2,08ha (neizgrađeno)
- Turističko naselje Bandino selo/Kosjer selo (T<sub>4</sub><sub>1</sub>) – 1,84ha (neizgrađeno)
- Turističko naselje Veljunska Glina (T<sub>4</sub><sub>2</sub>) – 0,91ha (neizgrađeno)
- Robizonski turizam Gornji Popovac (T<sub>4</sub>) – 1,75ha (neizgrađeno)
- Turističko naselje Gornja Visočka/Bukovac Perjasički 1 (T<sub>2</sub><sub>5</sub>/T<sub>3</sub><sub>3</sub>) – 7,41ha (neizgrađeno)
- Turističko naselje Gornja Visočka/Bukovac Perjasički 2 (T<sub>2</sub><sub>6</sub>/T<sub>3</sub>) – 6,85ha (neizgrađeno)
- Turističko naselje Gornja Visočka (T<sub>2</sub><sub>7</sub>/T<sub>3</sub>) – 3,36ha (neizgrađeno)
- Zona Slunj – Rastoke (T<sub>2</sub><sub>4</sub>/T<sub>3</sub><sub>2</sub>) – 4,48ha (4,20ha neizgrađeno)

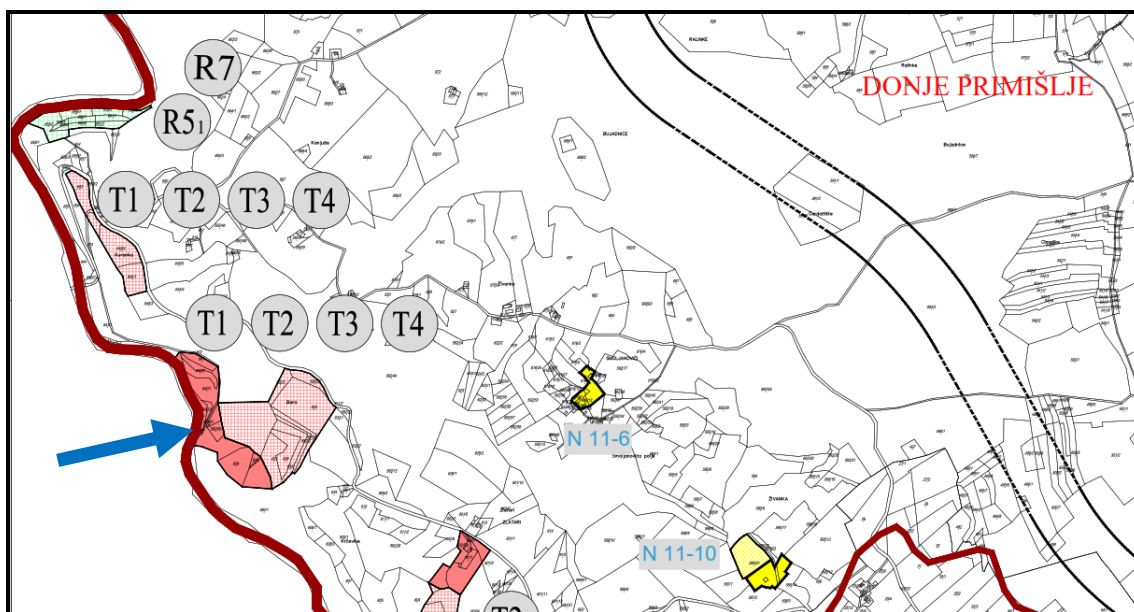
Čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina smješta predmetnu česticu u II kategoriju, jer je stvarni razlog nemogućnosti gradnje izuzetno mala površina od svega 36 m<sup>2</sup>.

## Članak 10.

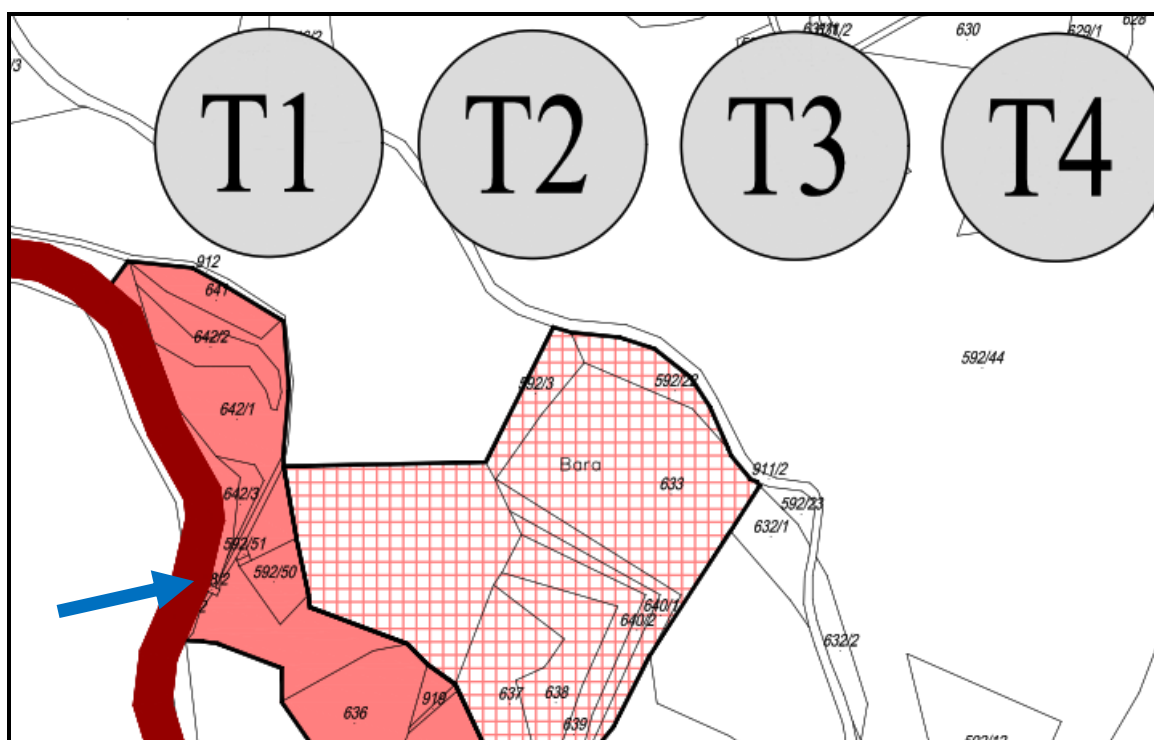
(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

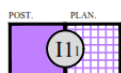
## 2.5. Namjena zemljišta



Plavom strelicom je označena lokacija predmetnog zemljišta.



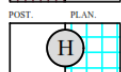
#### POVRŠINE IZVAN NASELJA



GOSPODARSKA - PROIZVODNA NAMJENA  
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2



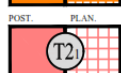
GOSPODARSKA - POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA  
kamenolom - E3



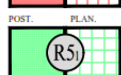
GOSPODARSKA - POVRŠINE UZGAJALIŠTA



GOSPODARSKA - POSLOVNA NAMJENA  
pretežito uslužna - K1



GOSPODARSKA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA  
hotel - T1, turističko naselje - T2, kamp - T3, robinzonski turizam - T4



SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA  
kupalište - R5, autodrom i motocros - R6, centar za adrenalinske sportove - R7

Prostornim planom uređenja - II Izmjene i dopune grad Slunju, predmetna čestica je smještena u zonu gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA - II. IZMJENE I DOPUNE GRAD SLUNJ		
LIST BR.	KARTOGRAFSKI PRIKAZ	
		
Županija:	KARLOVAČKA ŽUPANIJA	Općina/Grad: GRAD SLUNJ
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA - II. IZMJENE I DOPUNE GRAD SLUNJ	
Naziv kartografskog prikaza:	DONJE PRIMIŠLJE	
Broj kartografskog prikaza:	DP2 4.10.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi plana :	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	
Službeni glasnik Grada Slunja 05/17 od 14.04.2017.	Službeni glasnik Grada Slunja 08/20 od 24.09.2020.	
Javna rasprava (objava): 10.04.2019. i 14.05.2019. Ponovna javna rasprava (objava): 13.05.2020.	Javni uvid održan od 04.07.2019. do 18.07.2019. Ponovni javni uvid održan od 25.05.2020. do 03.06.2020.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Anđelka Jurašin Vuković, dipl.oec.	
Mišljenje na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): Javna ustanova, Zavod za prostorno uređenje, Karlovačke županije klasa: 350-01/17-01/05      urbroj: 2133-86-01/01-17/10      datum: 09.09.2020.		
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: <b>INSTITUT IGH, d.d.</b> ZAVOD ZA PROJEKTIRANJE, ODJEL ZA ARHITEKTURU I PROSTORNO PLANIRANJE 10000 ZAGREB, J. Rakuše 1		

## 2.6. Zemljišno knjižni podaci

U Zemljišno knjižnom odjelu Slunj, Općinskog suda u Karlovcu, predmetna čestica se vodi pod slijedećim oznakama:

- zk.ul.br. 215
- k.o. Donje Primišlje
- zk.č.br. 68/2 - kuća br. 12 sa mlinom i sjenikom
- površina - 10 č.hv. odnosno 36 m<sup>2</sup>

Iako je u zemljišno knjižnom izvatku naznačena kuća br 12 sa mlinom i sjenikom, na očevidu je uočeno kako tih objekata nema.

## 2.7. Katastarske oznake



k.o. Donje Primišlje

Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
<b>68/2</b>	<b>215</b>		<b>SJENIK</b>	<b>36</b>
	215		KUĆA,MLIN I GSP.ZG.	36
	215		KUĆA,MLIN I GSP.ZG.	0

## 2.8. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Portal Burza nekretnina ovako opisuje stanje tržišta nekretnina:

### "BN Komentar 23.09.2019.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana."



### 3. PROCJENA

#### 3.1. Metoda procjene

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, Zakon nalaže da je u prvom redu primjerena poredbene metode, stoga će se primijeniti poredbena metoda kako je propisano Zakonom.

#### 3.2. Poredbene nekretnine

ID ZKČ	kn	Lokacija	m2	kn/m2	Dat.ug.
979078	50,000.00	Mrežnički brig	3,841.24	13.02	16.12.2017
1191991	15,000.00	Mrežnički brig	1,096.98	13.67	9.7.2019
990418	20,000.00	Mrežnički brig	1,140.14	17.54	16.12.2017
1109610	1,000.00	Mrežnički brig	40.36	24.78	11.3.2019
1122799	20,000.00	Mrežnički brig	744.51	26.86	30.3.2019
1207831	371,320.65	Čatrnja	9,495.00	39.11	28.2.2019
606808	154,082.12	Grabovac	1,710.00	90.11	22.9.2016
1216151	282,805.08	Grabovac	2,654.00	106.56	17.1.2020
1106294	90,000.00	Čatrnja	572.00	157.34	17.5.2019

#### 3.3. Međuvremensko izjednačavanje

ID ZKČ	Lokacija	m2	kn/m2	Dat.ug.	ICSNU	ICSNP	MIC kn/m2
979078	Mrežnički brig	3,841.24	13.02	16.12.2017	102.26	115.90	14.75
1191991	Mrežnički brig	1,096.98	13.67	9.7.2019	103.98	115.90	15.24
990418	Mrežnički brig	1,140.14	17.54	16.12.2017	102.26	115.90	19.88
1109610	Mrežnički brig	40.36	24.78	11.3.2019	102.24	115.90	28.09
1122799	Mrežnički brig	744.51	26.86	30.3.2019	102.24	115.90	30.45
1207831	Čatrnja	9,495.00	39.11	28.2.2019	102.00	115.90	44.44
606808	Grabovac	1,710.00	90.11	22.9.2016	98.26	115.90	106.28
1216151	Grabovac	2,654.00	106.56	17.1.2020	109.21	115.90	113.09
1106294	Čatrnja	572.00	157.34	17.5.2019	102.24	115.90	178.36

Tumačenje tabele:

ICSNU	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan ugovora (DZS)
ISCNP	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene (DZS)
MIC	Međuvremensko izjednačavanje cijena

Za daljnji tijek procjene upotrijebit će se kupoprodajne cijene čestica koje su najbližije predmetnoj.

### 3.4. Interkvalitativno izjednačavanje

Sve poredbene čestice se nalaze na vrlo sličnim lokacijama i terenu, kao i predmetna, stoga se neće raditi interkvalitativno izjednačavanje, te se usvaja faktor interkvalitativnog izjednačavanja 1.

Sve čestice su u "T" zoni

### 3.5. Prosječna jedinična cijena nekretnine

R.br.	Adresa	kn/m <sup>2</sup>	% od prosjeka
1	Mrežnički brig	19.88	-23.94
2	Mrežnički brig	28.09	7.45
3	Mrežnički brig	30.45	16.50
	<b>Prosječno</b>	<b>26.14</b>	

#### PRILOG 4.

#### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

U točki 2.4. Kategorija zemljišta objašnjeno je zašto je predmetno zemljište II kategorije.

U tablici Orijentacijskih odnosa vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju, II kategorija zemljišta daje Udjel u vrijednosti od 50% do 80%.

Kako ova čestica izniman položaj - uz samu rijeku Mrežnicu, usvaja se udjel u vrijednosti od 80%.

$$24.14 \times 80\% = 20.91 \text{ kn/m}^2$$

### 3.6. Procijenjena vrijednost zemljišne čestice

m2	kn	€	kn/m2	€/m2
36.00	752.84	100.38	20.91	2.79

### 3.7. Porezna i druga davanja

U ovom procjembenom elaboratu, nije obračunat niti uračunat porez po niti jednoj osnovi.

#### Posebno se napominje da:

- je procjena stručno mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, pravilima struke i u dobroj vjeri,
- vještak ne odgovara za posljedice pravne, financijske i dr., nastale temeljem korištenja procjene,
- je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od naručitelja i iz javno dostupnih izvora,
- vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine.
- je procjena izvršena bez uključivanja ikakvih tereta

## 4. SAŽETAK

Naručitelj: M ENERGIJA d.o.o. u stečaju, Trg S.Radića 3, Vojnić

Adresa nekretnine: k.o. Donje Primišlje, k.č.br. 68/2

Vrsta nekretnine: građevinsko zemljište "T" namjene

### Procijenjena vrijednost zemljišne čestice:

m2	kn	€	kn/m2	€/m2
36.00	750.00	100.00	20.91	2.79

(tečaj: 1.00 € = 7.50 kn)

Vještakinja:

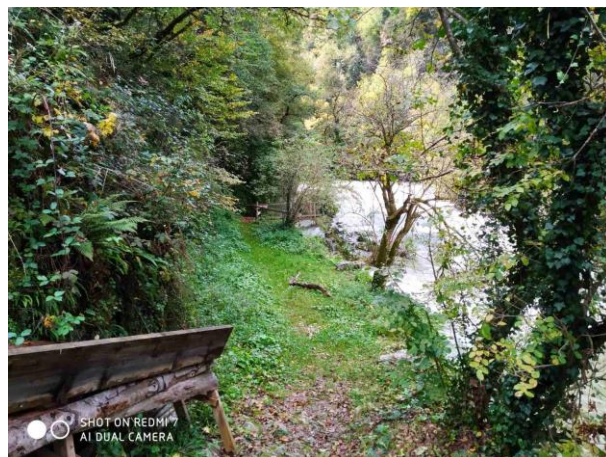
---

(Marina Terček Drašković, inž.građ)

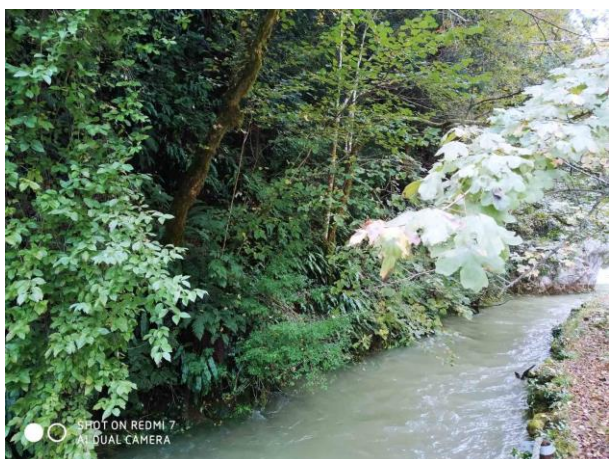
## 5. FOTOGRAFIJE



Prilaz prema zemljištu



Zemljani put uz Mrežnicu



Pogled sa spruda



Srud