



REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PLITVIČKA JEZERA



Trg sv. Jurja 6, 53230 Korenica
OIB: 58932233075

KLASA: 940-02/23-02/3
URBROJ: 2125-11-02/01-23-6
Korenica, 09.10.2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PLITVIČKA JEZERA
n/r predsjednika

PREDMET: Prijedlog Odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice

Sukladno odredbama Statuta Općine Plitvička Jezera („Službeni glasnik Općine Plitvička Jezera“ 2/21 i 9/22) općinski načelnik Općine Plitvička Jezera je dana 09.10.2023. godine utvrdio prijedlog Odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom te ga proslijeđuje Općinskom vijeću Općine Plitvička Jezera na raspravu i donošenje.

Općinski načelnik
Ante Kovač

U prilogu:
1. Prijedlog Odluke

DOSTAVITI:

1. Općinskom vijeću Općine Plitvička Jezera, članovima, svima,
2. Jedinstveni upravni odjel Općine Plitvička Jezera,
3. Pismohrana, ovdje.

Na temelju članka 35. stavak 2. i članka 51. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137799, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodna novina" br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), te članka 20. Statuta Općine Plitvička Jezera („Službeni glasnik Općine Plitvička Jezera“ broj: 2/21 i 9/22) Općinsko vijeće Općine Plitvička Jezera na _____. redovnoj sjednici održanoj dana _____ 2023. godine donosi

O D L U K U

o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom

Članak 1.

Suvlasnička zajednica na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Gospiću, Zemljišno-knjižni odjel u Korenici, u ZK ulošku br. 2722, opisana kao k.č. br. 11743 k.o. Korenica „Čajinka – dvorište, voćnjak, kuća, čajinka“ ukupne površine od 1630 m², u suvlasništvu Ankice Stojčević (OIB: 40359967088) u 1/4 dijelu, Mare Debeljak (OIB: 54454654951) u 2/4 dijelu i Općine Plitvička (OIB: 58932233075) u 1/4 dijelu, razvrgava se isplatom suvlasničkog dijela Općine Plitvička Jezera.

Članak 2.

Općina Plitvička Jezera, Ankica Stojčević i Mara Debeljak razvrgavaju suvlasničku zajednicu na nekretnini iz članka 1. ove Odluke isplatom tako da Općina Plitvička Jezera bude isplaćena s iznosom od 11.250,00 EURa (slovima: jedanaestisućadvjestopedeseteura) od strane preostalih suvlasnika za svoj suvlasnički dio po tržišnoj vrijednosti nekretnine prema Procjembenom elaboratu broj: 2023-5-PE, što ga je izradio sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo Lidija Pernar, dipl.ing.građ., a na koji elaborat je Procjeniteljsko povjerenstvo Ličko-senjske županije dalo pozitivno mišljenje (KLASA: 364-03/23-01/49, URBROJ: 2125-06-23-3, od 09.10.2023. godine).

Članak 3.

Ovlašćuje se Općinski načelnik da sukladno članku 1. i 2. ove Odluke zaključi ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom kojim će se regulirati međusobna prava i obveze.

Članak 4.

Tabularna isprava kojom će se dozvoliti uknjižba prava vlasništva na suvlasničkom dijelu Općine Plitvička Jezera izdat će se nakon što suvlasnici Ankica Stojčević i Mara Debeljak u cijelosti uplate tržišnu cijenu iz članka 2. ove Odluke na račun Općine.

Članak 5.

Ova Odluka o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Plitvička Jezera“.

KLASA: 940-02/23-02/03
URBROJ: 2125-11-03-23-
Korenica,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PLITVIČKA JEZERA

Predsjednik Općinskog vijeća
Ante Bionda

DEBELJAK MARA , OIB: 54454654951, OSJEČKA 104, 31431 Čepin, Hrvatska
STOJČEVIĆ ANKICA , OIB: 40359967088, ULICA IVE MAŠINE 50A, 23000 Zadar, Hrvatska

OPĆINA PLITVIČKA JEZERA
Trg sv. Jurja 6, KORENICA

REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO SENJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PLITVIČKA JEZERA

PREDMET: Pismo namjere za prodaju nekretnine
u suvlasništvu Općine Plitvička Jezera

Poštovani,

Primljeno:	14-08-2023	Org. jed.
Klasifikacijska oznaka	940-02/23-02/3	
Uredžbeni broj	15-23-1	Pril. Vrij.

Obraćamo Vam se sa pismom namjere za prodaju nekretnine na k.č. br. 11743 k.o. Korenica, u naravi kuća, dvorište i voćnjak, čiji ste Vi suvlasnici u ¼ dijela prema rješenju o nasljeđivanju O-340/17 UPP/OS-63/17 iza pokojnog Drage Domić.

Naime, obje smo već stare i navedena nekretnina nam predstavlja teret, te sada imamo sigurnog kupca. U to ime izradili smo i procjembeni elaborat kod ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo Lidije Pernar, broj vještačenja: 2023-5-PE, a kojim elaboratom je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na 45.000,00 eura.

Obzirom da Vi kao suvlasnik imate pravo na udio od prodaje, a znamo da morate prethodno ispoštovati svu zakonsku proceduru, u prilogu Vam dostavljamo procjembeni elaborat, te molimo da pokrenete daljnju proceduru te nam što je žurnije moguće dostavite suglasnost za prodaju Vašeg dijela, a mi se obvezujemo da ćemo po prodaji dostaviti Vam na uvid dokumentaciju o prodaji te iznos Vašeg suvlasničkog dijela cijene po kupoprodajnom ugovoru uplatiti na Vaš žiro račun.

S poštovanjem,

1. Mara Debeljak

Mara Debeljak

2. Ankica Stojčević

Ankica Stojčević

SUVLASNICI: Debeljak Mara, Čepin
Stojčević Ankica, Zadar
Općina Plitvička jezera

NARUČITELJ VJEŠTAČENJA: STOJČEVIĆ, Ive Mašine 50 A, 23 000 ZADAR

OIB: 4900574574

LOKACIJA: k.č.br. 11743
k.o. Korenica

PREDMET VJEŠTAČENJA: UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
k.č. 11743 k.o. Korenica

BROJ VJEŠTAČENJA: 2023-5-PE

SUDSKI VJEŠTAK I
PROCJENITELJ ZA
GRADITELJSTVO:

LIDIJA PERNAR, dipl.ing.građ.



PROCJEMBENI ELABORAT



Tržišna vrijednost nekretnine procijenjene na dan 5.3.2023. godine iznosi:

k.č. 11743 k.o. Korenica 45 000, 00 € (339.052,50 kn)

Ovaj se elaborat sastoji od 33 stranica. Sastavljen je u tri primjerka od kojih je jedan u evidenciji procjenitelja.

U Otočcu, ožujak 2023. godine

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem
Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka 37409
Izvadak iz katastarskog plana
Prijepis posjedovnog lista

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

3. OPĆI PODACI

- Opći podaci o nekretnini, svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
- Podaci o očevidu i zadatak

4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- Položaj nekretnine
- Regionalni položaj (makrolokacija)
- Lokalni položaj (mikrolokacija)
- Planski status
- Infrastrukturalna opremljenost
- Ostale karakteristike građevine
- Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
- Osnovni podaci o građevini
- Osnovna obilježja građevine

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – PRORAČUN

- Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
- Prikaz i analiza pribavljenih podataka
- Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
- Obrazloženje za odabir metode
- Utvrdjivanje vrijednosti nekretnina

6. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE

7. IZJAVA VJEŠTAKA

8.FOTODOKUMENTACIJA

OPĆA DOKUMENTACIJA



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-25/2021-4
Rijeka, 22. veljače 2021.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20, 138/20, 147/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 22. veljače 2021. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

LIDIJA PERNAR dipl.ing.građ. iz Otočca, gornja Dubrava 47, OIB: 28921131833, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA i PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 13. ožujka 2021. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 25. siječnja 2021. godine obratila se Lidija Pernar, dipl.ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: rješenje iz prethodnog mandata, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje i da nije osuđivana, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
23-02-2021
07:41:30

DN
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI
2.5.4.97=8130048523838373835393634393637
L=RIJEKA
S=MOHOROVIĆ
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIĆ

Dostaviti:

1. Lidija Pernar, Otočac, Gornja Dubrava 47
2. Ministarstvo pravosuda RH,
3. Arhiva, ovdje

Broj zapisa: eb2f7-b124f

Kontrolni broj: 0a5a3-b453d-8e3cd

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

REPUBLIKA HRVATSKA - LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE TE KOMUNALNO GOSPODARSTVO

DAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STAMBENE ZGRADE-OBITELJSKA KUĆA I STAMBENE ZGRADE-
KUĆA ZA POREMENI BORAVAK

Zatražio/la: LIDIJA PERMAR (28921131833)

37409

1	2. DIL. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JOSIĆA JOSIPA 78/1, PUTIČKA JEZERA	BRAJČE MARČIĆEVA 13, PUTIČKA JEZERA	JOSIĆA JOSIPA 68, PUTIČKA JEZERA	ULICA BANA CERENČINA 6, PUTIČKA JEZERA	ULICA JOSIPA JOSIĆA 78, PUTIČKA JEZERA	JOSIĆA JOSIPA 11, PUTIČKA JEZERA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	11707	11890	11704/1	11862	11719	12122/1
6	K.O.	KORENICA	KORENICA	KORENICA	KORENICA	KORENICA	KORENICA
7	POVRŠINA IZ OBLASTI (m ²)	345	728	1234	725	1255	16969
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	345	728	1234	725	1255	16969
9	POSREDOVANJE U PROMETU JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	11707	11890	11704/1	11862	11719	12122/1
11	K.O.	KORENICA	KORENICA	KORENICA	KORENICA	KORENICA	KORENICA
12	TLOCETNA POVRŠINA KUĆE (m ²)	118	75	71	143	147	147
13	TLOCETNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)						108
14	POVRŠINA DVOKRATA (m ²)	227	653	1183	582	1108	18719
15	GODINA OGRADNJE	1979	1988	2011		1988	1988
16	ETAŽNOST			PR			
17	GRP						
18	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	208.000,00	405.794,62	111.000,00	282.543,75	210.000,00	451.564,66
19	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	36.267,23	55.000,00	14.978,11	37.500,00	27.871,79	69.000,00
20	PODRIJEZ NA PLATI PDV	NE		NE	NE	NE	NE
20	UKLJUČEN PDV	NE		NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.06.2019	20.08.2019	06.07.2019	18.01.2023	28.10.2022	21.08.2020
22	CIJENOVNI BLOK	KORENICA - GRADJEVINSKO	KORENICA - GRADJEVINSKO	KORENICA - GRADJEVINSKO	KORENICA - GRADJEVINSKO	KORENICA - GRADJEVINSKO	KORENICA - GRADJEVINSKO

1	ADRESA	ZACHAROVA 4, PLITVIČKA JEZERA	BRAČE MATOVIĆA 2, PLITVIČKA JEZERA	VLADIMERA VAŽDARA 4, PLITVIČKA JEZERA	ZAGREBAČKA 28A, PLITVIČKA JEZERA
2	VISTA NEKRETNOSTI	DR	OK	OK	DR
3	K.Č.	12030	11502/L, 11303	11468	11762/9
4	K.O.	KORENICA	KORENICA, KORENICA	KORENICA	KORENICA
5	POVRŠINA IZ EX.LL. (m ²)	223	957	719	488,24
6	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	223	957	719	488,24
7	POSJEDNIČKO ULOŽENJE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1
8	K.Č.	12030	11303	11468	11762/9
9	K.O.	KORENICA	KORENICA	KORENICA	KORENICA
10	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m ²)	71,20	85	176	47
11	TLOCRTNA POVRŠINA KOM. GRAD. (m ²)	50,40		43	
12	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)	673,20	892	500	442
13	GODINA IZGRADNJE	1960	1980	1968	1968
14	ETAŽNOST				PD + PR
15	ISP				
16	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KM)	677.463,98	1.376.352,45	186.000,00	369.480,00
17	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	90.000,00	185.000,00	24.892,86	48.693,77

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
3	JOSIĆA JOSIPA 68, PLITVIČKA JEZERA	UPORABNA DOZVOLA ZA KUĆU IZ OBRNOVE KLASA: UP/I-361-05/17-30/000047 URBROJ: 2125/1-08-1-17-0004 KORENICA, 28.11.2017.
10	ZAGREBAČKA 28A, PLITVIČKA JEZERA	IZDANA UPORABNA DOZVOLA KLASA: UP/I-361-05/19-30/000073 URBROJ: 2125/1-08-1-19-0005 KORENICA, 30.08.2019.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi GRADINA KORENIČKA 4 odnosno na k.č. 11743 k.o. KORENICA, KORENICA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-03/23-01/03

URBROJ: 2125-06-23-02

GOSPIĆ, 24.2.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
ANA ŠPORČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽNOST: S – suterren, PO – podrum; pretežito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučeni kat



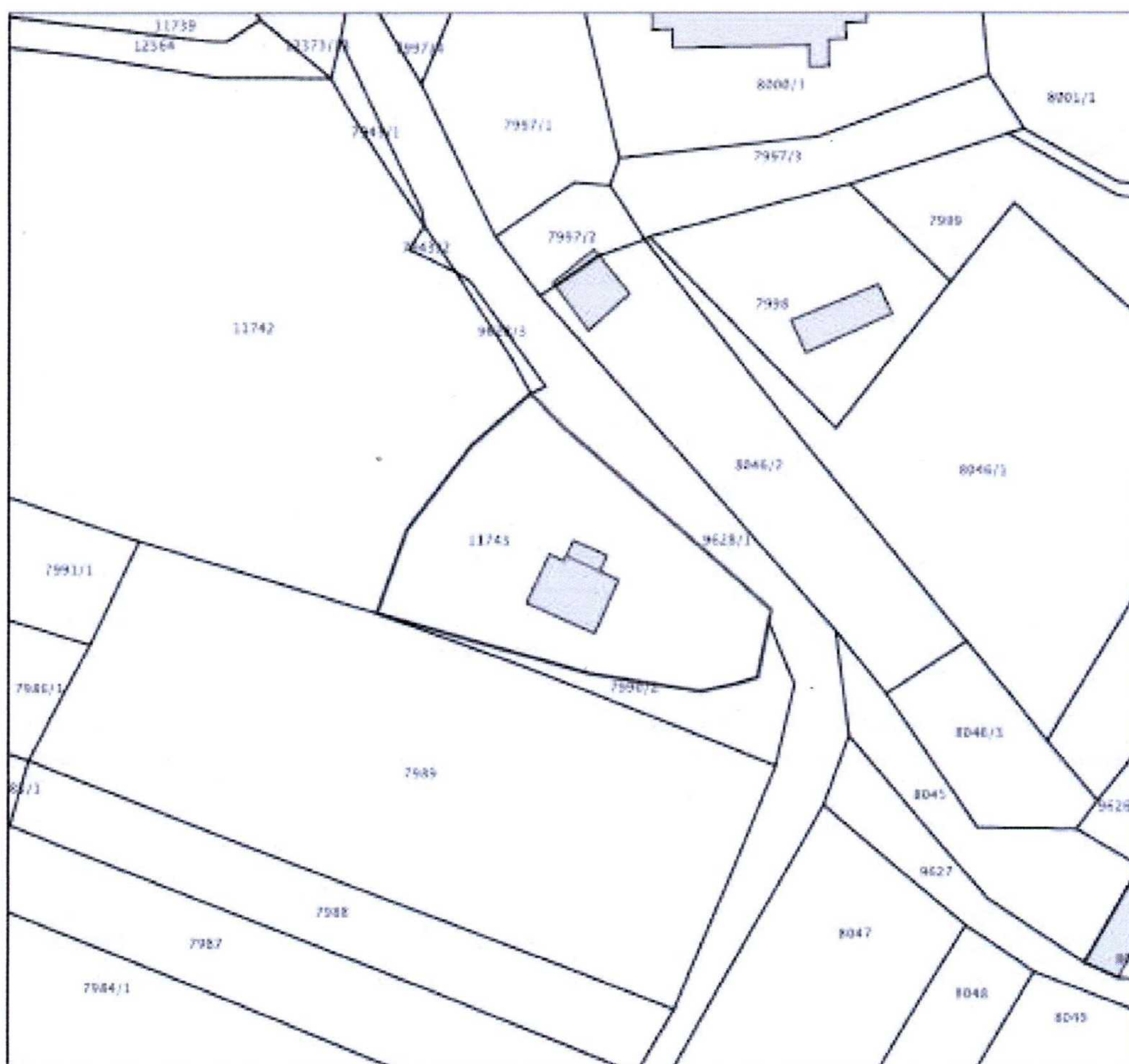
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KORENICA

K.O. KORENICA
k.e.br.: 11743

Stanje na dan: 20.02.2023.
OSS evidencijski broj: 460771/2023

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Skladno Zakonu o upravnih pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 15400826bef0573

[illegible]



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
KORENICA

Stanje na dan: 20.02.2023

OSS evidencijski broj: 460771/2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORENICA (Mbr. 330604)

Posjedovni list: 2722

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	STOJČEVIĆ ANKICA, ULICA IVE MAŠINE 50A, 23000 ZADAR, HRVATSKA (VLASNIK)	40359967088
2/4	DEBELJAK MARA, OSJEČKA 104, 31431 ČEPIN, HRVATSKA (VLASNIK)	54454654951
1/4	OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, TRG SVETOG JURJA 6, 53230 KORENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	58932233075

Podaci o katastarskim česticama

№	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		11743	ČAJINKA	1630	26		
			KUĆA, ČAJINKA	119			
			VOĆNJAK	1011			
			DVORIŠTE	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				1630			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 15400828d2cf72e

Skenirajte QR kod navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://www.uredgeocat.hr/public/priznanje/Dokaznica-autentnog-kontrolnog-lista>. U oba slučaja morat će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanoj izdvojenici u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stane podataka u ovomku izdvojenici.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Tečajna lista HNB
- E-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

3. OPĆI PODACI

- Opći podaci o nekretnini, svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine

- Predmet procjene: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina na k.č. 11743 k.o. Korenica
- Lokacija: k.č. 11743 k.o. Korenica

k.č. 11743 k.o. Korenica

- ***Prijepis posjedovnog lista broj 2722***

Oznaka zemljišta: kuća, čajinka 119 m²
Voćnjak 1011 m²
Dvorište 500 m²

Površina: 1630 m²

Vlasnik ¼ STOJČEVIĆ ANKICA, Ulica Ive Mešina 52 Zadar (vlasnik)
2/4 DEBELJAK MARA, Osječka 104 Čepin (vlasnik)
¼ Općina Plitvička jezera (vlasnik)

-Zadatak procjene: Procjena vrijednosti nekretnina, obiteljske kuće na k.č.br.11743 k.o. Korenica u svrhu kupoprodaje nekretnine.

Nalaz i mišljenje: Procjena vrijednosti k.č. 11743 k.o. Korenica. U naravi se radi o obiteljskoj kući koja se sastoji od predsoblja, dnevnog boravka, kuhinje, sobe u prizemlju te 2 sobe i kupaone na polukatu. U sklopu obiteljske kuće nalazi se i garaža. Predmet procjene je i okućnica odnosno cjelokupna katastarska čestica.

Ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Lidija Pernar, dipl.ing.građ.

-Rješenje broj: 4 Su-25/2021-4 od 22.2.2021.

- Podaci o očevidu i zadatku

Datum provedbe očevida: 21.1.2023.

Datum vrednovanja: 5.3.2023.

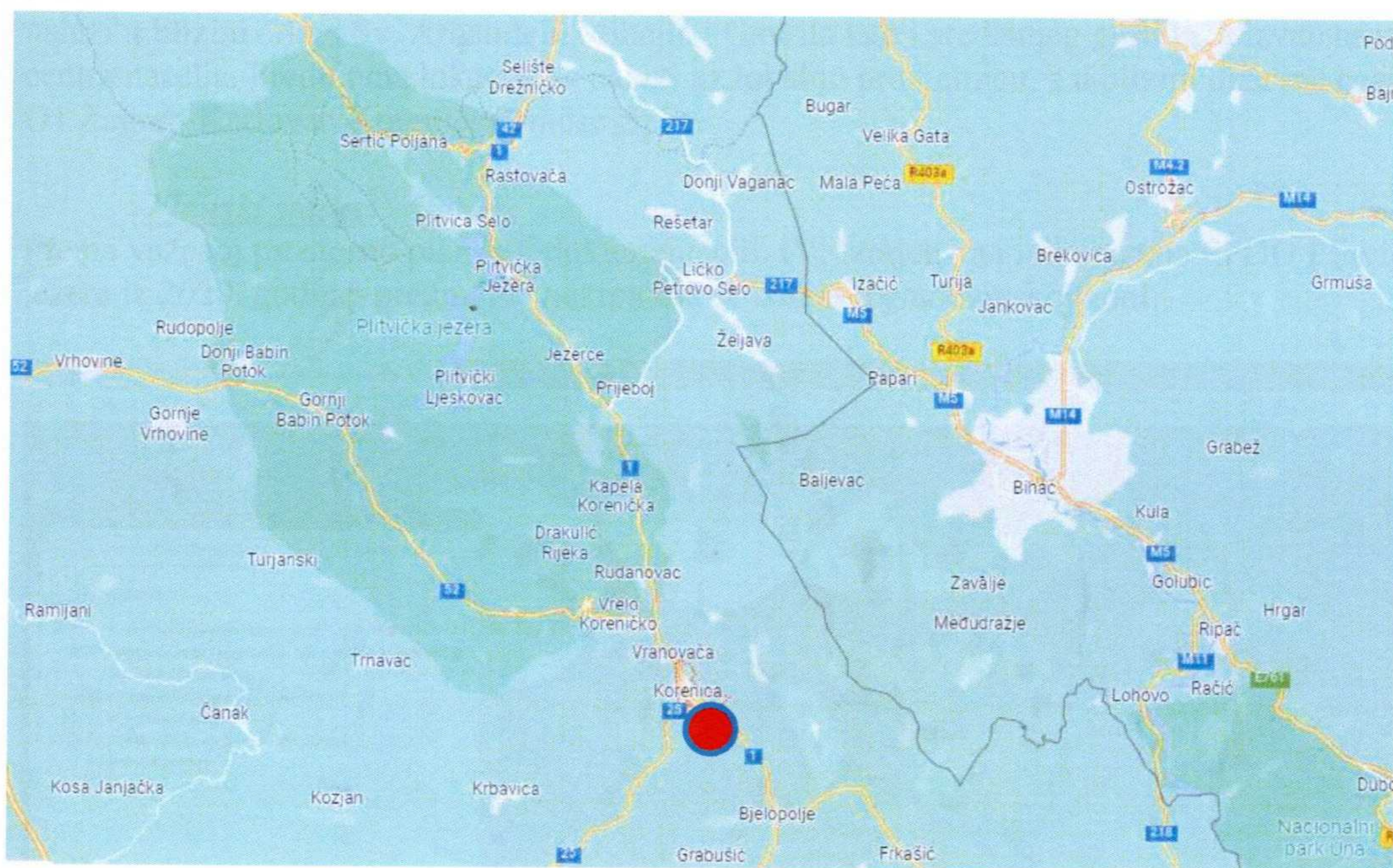
Datum kakvoće: 5.3.2023.

-Zadatak procjene: Procjena vrijednosti nekretnina na k.č.br.11743 k.o. Korenica u svrhu kupoprodaje nekretnine.

Prostorno planskom dokumentacijom katastarska čestica se nalazi u građevinskom području prema IV. Izmjenama i dopunama PPUO Plitvička jezera iz 2020. godine.

4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

-Položaj nekretnine



Općina Plitvička jezera se nalazi u sastavu Ličko-senjske županije. Središte Općine Plitvička jezera je naselje Korenica. Procjenjivana nekretnina se nalazi u Koreničkoj Gradini u blizini crkve i mjesnog groblja.

-Regionalni položaj (makrolokacija)

Korenica je naselje u Lici i sjedište općine Plitvička Jezera u Ličko-senjskoj županiji. Naselje Korenica smjestilo se podno planinskog lanca Ličke Plješivice. Korenica leži u Koreničkom polju na 658 m nadmorske visine na cesti Karlovac-Slunj-Gračac. Korenica je nastala i razvila se u obrambeno naselje podno srednjovjekovne utvrde Mrsinj-grad, koja je neko vrijeme bila sjedište Krbavske biskupije.

Za Domovinskog rata Korenica je od 1991.–95. bila pod srpskom okupacijom.

U naselju Korenica postoje društveni, javni, socijalni, zdravstveni i gospodarski sadržaji- osnovna i srednja škola, dječji vrtić, uredi lokalne i državne uprave, pošta, dom zdravlja, ljekarna, Crveni križ, banka, trgovine i tržnica, drveni proizvodni pogon, hotel i restorani. Uz sve sadržaje naselja Korenice potrebno je dodati i turističke sadržaje Nacionalnog parka Plitvička Jezera što predstavlja dobre uvjete za zapošljavanje i kvalitetan društveni život. Okosnica današnjeg razvoja mjesta je turizam odnosno blizina svjetski poznatog Nacionalnog parka Plitvička jezera koji je udaljen tek petnaestak kilometara. Uz glavnu prometnicu koja prolazi duž mjesta se nalaze brojni pansioni i restorani koji u svojoj raznolikoj ponudi nude tradicionalne ličke specijalitete.

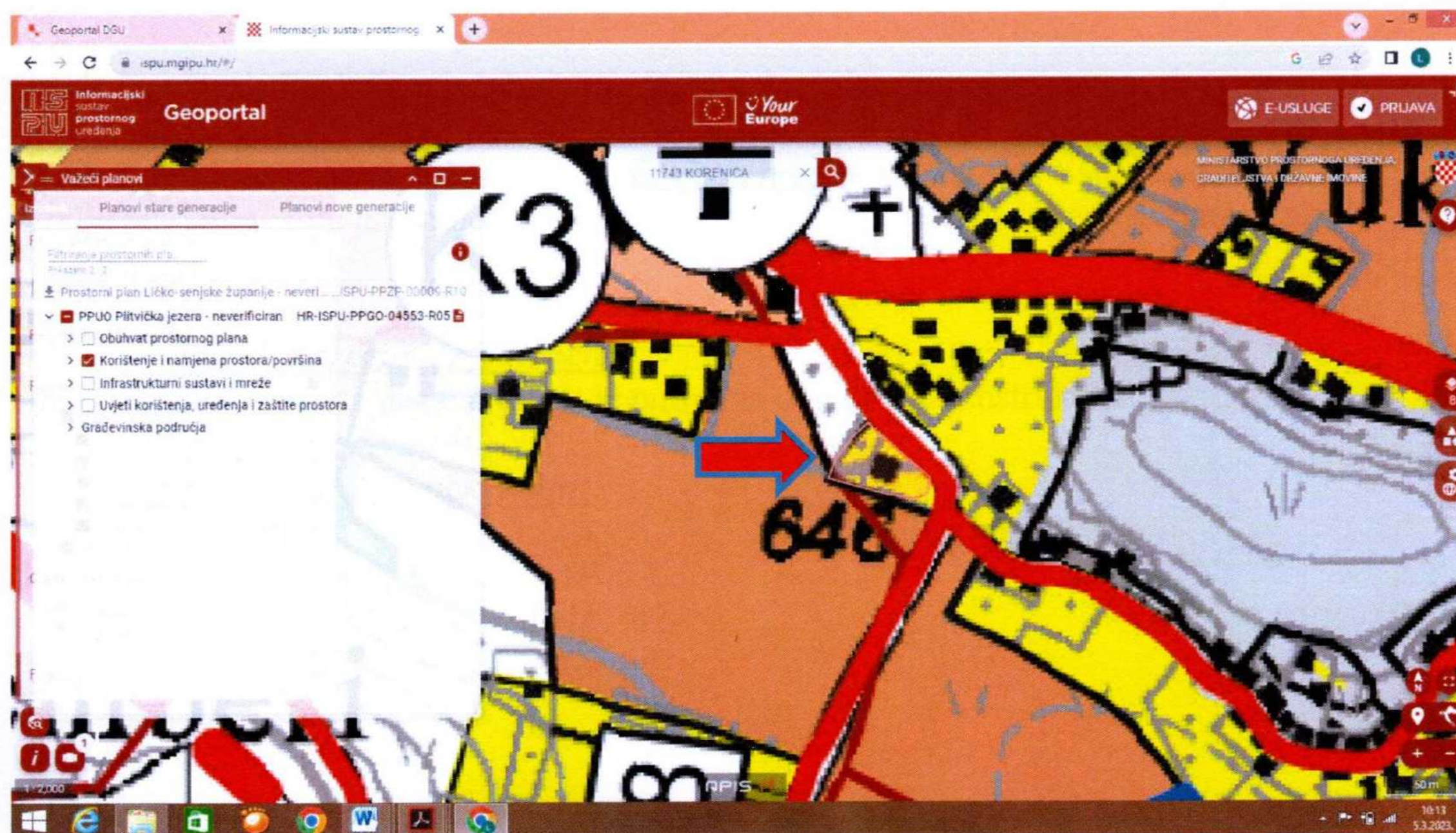
Broj stanovnika prema popisu stanovništva iz 2021. godine u općini Plitvička jezera iznosi 3744 osobe, a samo naselje Korenica koje je u sastavu općine Plitvička jezera ima 1602 stanovnika.

-Lokalni položaj (mikrolokacija)

Predmetna nekretnina, obiteljska kuća se nalazi u naselju Korenica. Predmetna nekretnina se nalazi u blizini crkve Sv. Arhanđela Mihajla i Gavrila kao i središnjeg groblja, a izvan samog centra naselja. Predmetna lokacija se nalazi uz lokalnu prometnicu, a u blizini državne ceste D1 Zagreb-Karlovac-Korenica-Gračac-Split.

-Planski status

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, IV. Izmjenama i dopunama PPUO Plitvička jezera iz 2020. godine predmetna nekretnina se nalazi u građevinskoj zoni.





-Infrastrukturna opremljenost

Predmetna lokacija ima mogućnost priključka na električnu energiju i javni sustav vodoopskrbe. Iste se trenutno ne koriste jer se u građevini već duže ne boravi i iste su u zapuštenom stanju.

Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost nekretnine su pravo i tereti, doprinosi i sl.

Na predmetnoj katastarskoj čestici nije vidljiv teret u posjedovnom listu. Izvadak iz zemljišnih knjiga nije javno dostupan. Isto je potrebno provjeriti prije obavljanja daljnje kupoprodaje.

-Sadašnje korištenje i potencijal

Obiteljsko imanje je zapušteno te mu je potrebna detaljna rekonstrukcija.

-Osnovni podaci o nekretnini

Oznaka zemljišta: kuća, čajinka	119 m ²
Voćnjak	1011 m ²
Dvorište	500 m ²

Ukupna površina: 1630 m²

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – PRORAČUN

-Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Predmet ovog elaborata je procjena vrijednosti nekretnina, obiteljske kuće na k.č. 11743 k.o. Korenica. Na katastarskoj čestici nema drugih izgrađenih građevina. Katastarska čestica je ograda ogradom. Kao najpogodnija metoda za ovu vrstu procjene tržišne vrijednosti odabrana je usporedna ili komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja.

Usporedna metoda (The Sales Comparison Approach, komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima. Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one za koju je potrebno izvršiti procjenu.

U svrhu poredbene metode korišteni su podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta ID izvadak 37409, Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo od 24.2.2023. godine.

-Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Podaci korišteni tijekom izrade nalaza i mišljena ovog elaborata su podaci iz izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ID Izvadak 37409 od 24.2.2023.

-Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti nisu zamijećene.

-Obrazloženje za odabir metode

Sukladno čl. 24. St.1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) odabrana je usporedna ili poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina. Poredbena metoda je najmjerodavnija od mogućih metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina pogotovo od uspostave baze podataka e-nekretnina. Poredbena metoda u vremenu kada se ostvaruje mali broj kupoprodaja ima svojih manjkavosti, ali i dalje se smatra najmjerodavnijom za izračun tržišne vrijednosti nekretnina.

-Utvrdjivanje vrijednosti nekretnina

U svrhu procjene tržišne vrijednosti zemljišta korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih ugovora „e nekretnine“ odnosno podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ID izvatka: 37409 izdani od Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo.

Analiza podataka ID izvotka 37409:

k.č. 11707 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Josipa Jovića 70/1 u naselju Korenica. Obiteljska kuća je novouređena sa novom stolarijom, krovom i fasadom. S obzirom da je kupoprodaja obavljena u rujnu 2019. godine, rekonstrukcija građevine je izvedena vjerojatno nakon kupoprodaje. Nije moguće utvrditi stanje nekretnine u vrijeme kupoprodaje pa se ista neće uzeti u daljnji izračun.



SVEKATASTARRPJSADRŽAJ

NAPREDNO PRETRAŽIVANJE

11707 KORENICA

PODACI O ČESTICI

Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m²)
KUĆA	Korenica, ULICA JOSIPA JOVIĆA 70/1	118
DVORIŠTE		227

KORENICA
Stanje DKP-a na dan: 04.03.2023.

k.č. 11360 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Braće Matovina 13, u naselju Korenica. Obiteljska kuća je izgrađena okvirno oko 20-tak godina nakon procjenjivane nekretnina. Kupoprodaja nekretnine je obavljena u kolovozu 2019. godine te je vjerojatno nakon kupoprodaje izvršena rekonstrukcija same građevine. Nije moguće utvrditi stanje nekretnine u vrijeme kupoprodaje pa se ista neće uzeti u daljnji izračun.

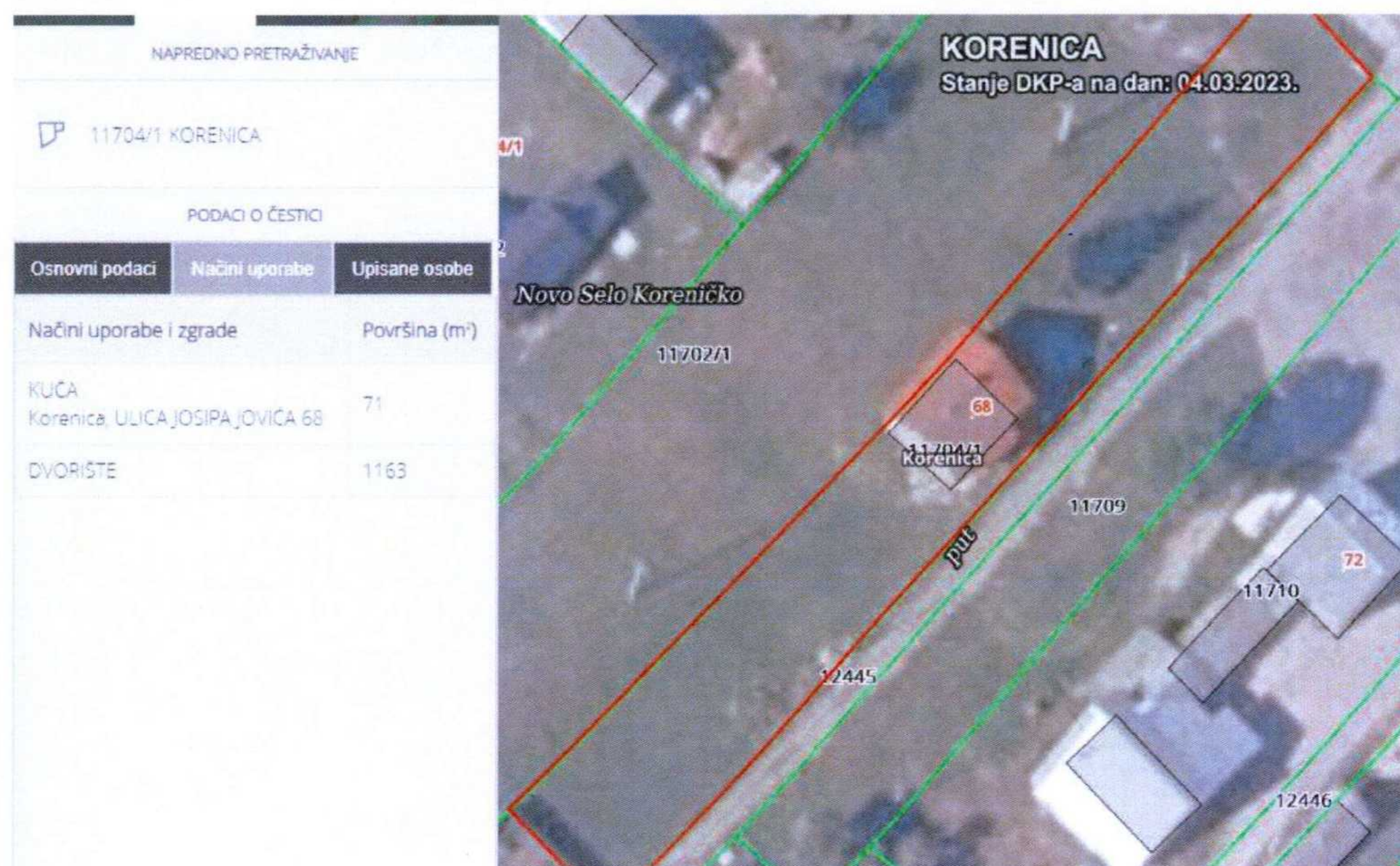


PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m ²)
KUĆA Korenica, ULICA BRAĆE MATOVINA 13		75
DVORIŠTE		653



k.č. 11704/1 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Josipa Jovića 68, nedaleko od restorana Macola u naselju Korenica. Obiteljska kuća je novouređena sa novom stolarijom, krovom i fasadom. S obzirom da je kupoprodaja obavljena u veljači 2019. godine rekonstrukcija građevine je izvedena vjerojatno nakon kupoprodaje. Nije moguće utvrditi stanje nekretnine u vrijeme kupoprodaje pa se ista neće uzeti u daljnji izračun.



k.č. 11362 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Vaganačka 3, u naselju Korenica. Obiteljska kuća je približne starosti kao i procjenjivana nekretnina, međutim ista je rekonstruirana te je u boljem stanju od procjenjivane nekretnine. Kupoprodaja je obavljena u siječnju 2023. godine. Na parceli se nalaze dvije stambene prizemne građevine ukupne tlocrtne površine 143 m². Lokacija same građevine je nešto bolja i bliža centru Korenice nego što je procjenjivana nekretnina.



PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m ²)
KUĆA		83
KUCIŠTE		
DVORIŠTE		399

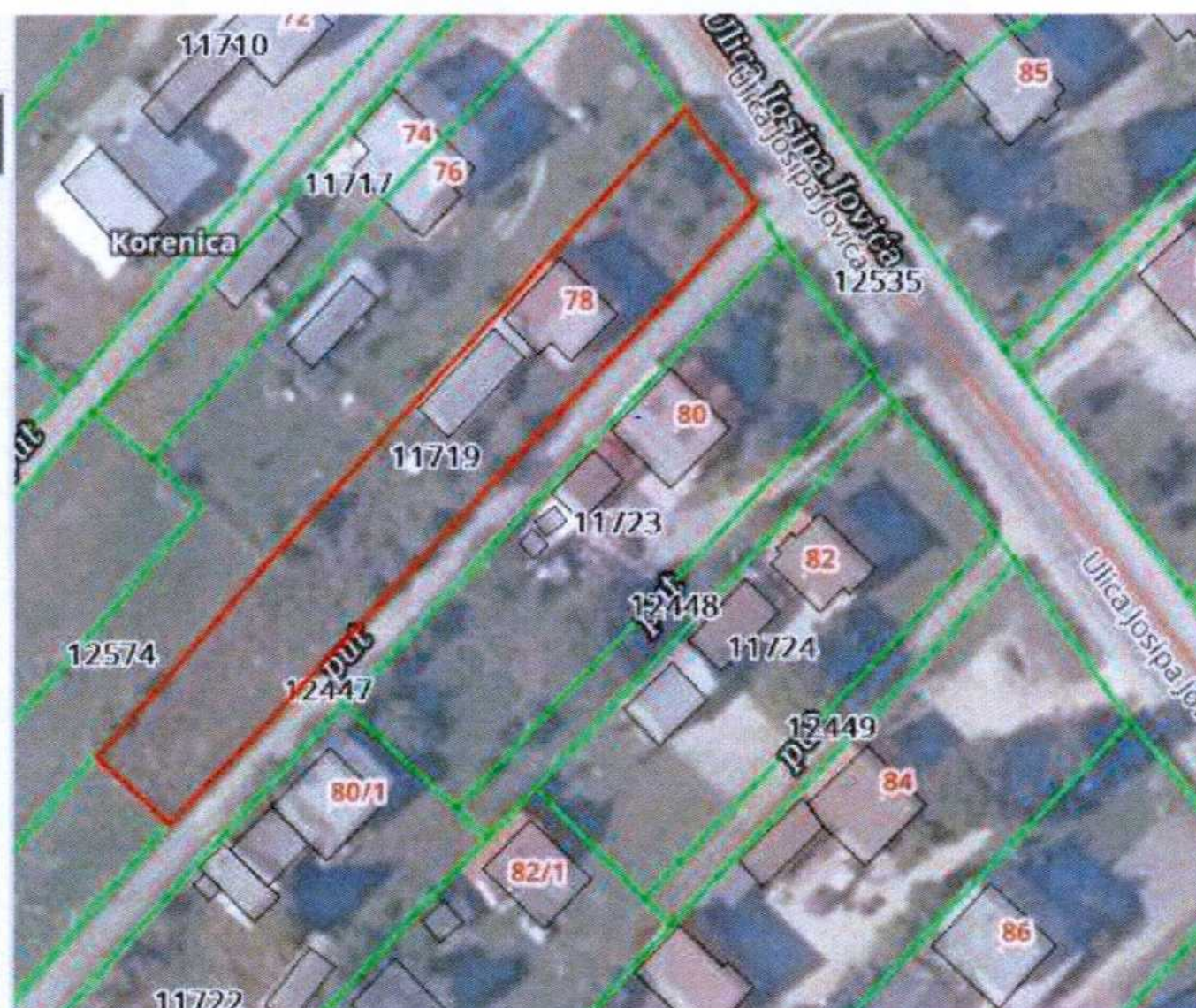


k.č. 11719 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Josipa Jovića 78, nedaleko od restorana Macola u naselju Korenica. Obiteljska kuća je starosti okvirno kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja nekretnine je obavljena u 2022. godine. Poredbena nekretnina je usporediva sa procjenjivanom nekretninom. U malo je boljem stanju od procjenjivane nekretnine te se nalazi bliže centru Korenice.



PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m ²)
KUĆA		147
KUČIŠTE		
ORANICA		622
DVORIŠTE		486



k.č. 12122/1 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Josipa Jovića 33 uz državnu cestu, u naselju Korenica. Obiteljska kuća je starosti okvirno kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja nekretnine je obavljena u kolovozu 2020. godine. Poredbena nekretnina je usporediva sa procjenjivanom nekretninom. Poredbena nekretnina se nalazi bliže centru Korenice od procjenjivane nekretnine. Površina čestice je manja, ali ima pomoćnu građevinu.



PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m²)
KUĆA		82
Korenica, ULICA JOSIPA JOVIĆA 33		
POMOĆNA ZGRADA		87
Korenica, ULICA JOSIPA JOVIĆA		
POMOĆNA ZGRADA		16
Korenica, ULICA JOSIPA JOVIĆA		
DVORIŠTE		499



k.č. 12030 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Zadarska 4, u naselju Korenica. Obiteljska kuća je približne starosti kao i procjenjivana nekretnina, većih gabarita te u značajno boljem stanju od procjenjivane nekretnine. Kupoprodaja je obavljena u srpnju 2020. godine te nije vidljivo da su se izvodili značajniji radovi na obnovi same građevine nakon kupoprodaje. Parcela poredbene obiteljske kuće je manja nego procjenjivana čestice, ali se na parceli nalazi izgrađeni pomoćni objekt.



PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m ²)
KUĆA		80
Korenica, ULICA ZADARSKA 4		
POMOĆNA ZGRADA		49
ULICA ZADARSKA, KORENICA		
DVORIŠTE		672



k.č. 11303, 11302/1 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Braće Matovina 2, u naselju Korenica. Radi se o novoizgrađenoj obiteljskoj kući u puno boljem stanju od procjenjivane čestice. Kupoprodaja je obavljena u veljači 2020. godine. Uz kupoprodaju obiteljske kuće na k.č. 11303 k.o. Korenica izvršena je i kupoprodaja susjedne katastarske čestice, gradilišta na k.č. 11302/1 k.o. Korenica. Ukupna površina obe čestice je manja nego čestica procjenjivane nekretnine, ali su odvojene čestice što je prednost.



PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m²)
KUĆA Korenica, ULICA BRAĆE MATOVINA 2		65
DVORIŠTE		448



k.č. 11468 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Vladimira Nazora 4, u naselju Korenica. Obiteljska kuća je približne starosti kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja je obavljena u siječnju 2020. godine. Procjenjiva građevina i poredbena građevina su u sličnom stanju, poredbena građevina se nalazi bliže centru Korenice. Čestica na kojoj se nalazi poredbena građevina je manja od procjenjivane, ali ima izgrađenu pomoćnu građevinu.



PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m²)
KUĆA		176
KUĆIŠTE		
DVORIŠTE		500
VOĆNJAK		43



k.č. 11762/9 k.o. Korenica

Obiteljska kuća se nalazi u ulici Zagrebačka 28 a, u naselju Korenica. Obiteljska kuća je približne starosti kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja je obavljena u studenom 2019. godine. Nije vidljiva značajnija obnove građevine koja bi bila izvedena nakon kupoprodaje. Građevina se nalazi bliže centru Korenice. Građevinska čestica na kojoj se nalazi poredbena građevina je puno manja od procjenjivane čestice.



PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Načini uporabe i zgrade		Površina (m ²)
KUĆA BOŽANIĆ NJIVE		47
DVORIŠTE		442



Pregledna tablica vrijednosti poredbenih nekretnina:

k.č. k.o. Korenica	Ukupna površina čestice m ²	Tlocrtna površina stamb. objekta m ²	Katnost obiteljs kuće	Tlocrt. površin pomoć. objekata	Cijena €	Datum ugovor	Prosječ cijena stam. objekta €/m ² GBP
11362	482	143 (83+60)	Priz		37.500,00	19.1.2023	262,24
11719	1255	147	Priz+Kat		27.871,79	28.10.2022	94,80
12122/1	684	82	Priz	103	60.000,00	21.8.2020	731,71
12030	801	80	Priz+Kat		90.000,00	23.7.2020	562,50
11302/1, 11303	957	65	Priz+Pot		185.000,0	20.2.2020	1.423,07
11468	719	176	Priz		24.992,86	15.1.2020	142,00
11762/9	489	47	Priz+Pot		49.693,22	18.11.2019	528,65

Lokac. (adresa k.č. k.o. Korenic a	Prosječ cijena stam. objekta €/m ²	Bazni indeks/ dan prodaj (A)	Bazni indeks/ dan vrednov anja (B)	Korek. faktor (B)/(A)	Korekcijs ki faktor s obzirom na lokaciju	Korekcij ski faktor s obzirom na veličinu čestice i pomoćn građevin	Korekcij faktor s obzirom na stanje obiteljs kuće	Korigiran cijena €/m ²
11362	262,24	122,62	122,62	1	0,9	1,1	0,7	181,73
11719	94,80	122,62	122,62	1	0,9	1	0,9	76,79
12122/1	731,71	113,35	122,62	1,08178	0,8	1	1	633,24
12030	562,50	113,35	122,62	1,08178	0,9	1	0,7	383,36
11302/1, 11303	1.423,07	109,31	122,62	1,12176	0,9	1	0,6	862,03
11468	142,00	109,31	122,62	1,12176	0,8	1	1	127,43
11762/9	528,65	109,64	122,62	1,11839	0,8	1,3	0,8	491,91

Napomena: Korišteni su korekcijski koeficijenti za međuvremensko izjednačavanje s obzirom na vrijeme kupoprodaje te korekcijski koeficijent s obzirom na lokaciju procjenjivane građevine i poredbenih građevina kao i na stanje same nekretnine odnosno obiteljske kuće i pomoćnih građevina te na površinu cjelokupne čestice.

Prosječna vrijednost promatranih nekretnina:

$$(181,73+76,79+633,24+383,36+862,03+127,43+491,91)/7 = 2.756,49 / 7 = 393,78 \text{ €/m}^2$$

Dozvoljena odstupanja od 30% od prosječne cijene:

$$30 \% \quad 275,65 \text{ €/m}^2 \quad - \quad 511,91 \text{ €/m}^2$$

U daljnju analizu se uzimaju vrijednosti za k.č. 12030 i 11762/9 k.o. Korenica te prosječna vrijednost poredbenih nekretnina iznosi:

$$(383,36 \text{ €/m}^2 + 491,91 \text{ €/m}^2) / 2 = 437,64 \text{ €/m}^2$$

Indeks cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Analiza cijena:

Prosječna tržišna cijena promatranih nekretnina po GBP iznosi 437,64 €/m²

PROCJENA VRIJEDNOSTI

Površina:

GBP stambenog objekta 119 m²

Tržišna vrijednost: 119 m² x 437,64 €/m² = 52.079,16 €

Za procjenjivanu nekretninu vlasnik ne posjeduje odgovarajuće akte građenja te isti nisu pronađeni niti u Upravnom odjelu graditeljstva kao niti u Državnom arhivu u Gospiću. S obzirom da se po važećoj prostorno planskoj dokumentaciji predmetna katastarska čestica nalazi u građevinskoj zoni ne postoji zapreka da se za procjenjivanu nekretninu ishoduju akti građenja.

Dobivenu tržišnu vrijednost nekretnine je iz tog razloga potrebno umanjiti za trošak ishodovanja akata građenja:

- Trošak izrade idejnog i glavnog projekta, geodetskog projekta, administrativni trošak za izdavanje dozvole	25 €/m ² 119 m ² x 25 €/m ² = 2.975 €
- Priključak vode	530 €
- Priključak struje	7,36 kW x 179,18 €/kW = 1.318,76 €
- Komunalni doprinos	780 m ³ x 2,65 €/m ³ = 2.067 €
- Vodni doprinos	780 m ³ x 0,37 €/m ³ = 288,60 €
UKUPNO:	7.179,36 €

Tržišna vrijednost nekretnine 52.079,16 € umanjeno za trošak ishodovanja akata građenja u iznosu 7.179,36 € iznosi 44.899,80 €.

Prema čl.68. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, vrijednosti između 100.000,00 kn i 1.000.000,00 kn zaokružuju na cijele tisućice,

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjene vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH koju je izdalo Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine 22.12.2022.godine vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € se zaokružuju na cijele tisućice €.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE:

k.č. 11743 k.o. Korenica 45.000, 00 €

6. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE

U svrhu procjene vrijednosti nekretnine, obiteljske kuće na k.č.br.11743 k.o. Korenica izrađen je procjembeni elaborat.

U naravi se radi o obiteljskoj kući GBP 119 m² koja se sastoji od predsoblja, dnevnog boravka, kuhinje, 3 sobe, kupaoane. U sklopu obiteljske kuće nalazi se i garaža. Predmet procjene je i okućnica odnosno cjelokupna katastarska čestica ukupne površine 1630 m².

Korenica je naselje u Lici i sjedište općine Plitvička Jezera u Ličko-senjskoj županiji. Naselje Korenica smjestilo se podno planinskog lanca Ličke Plješivice. Korenica leži u Koreničkom polju na 658 m nadmorske visine na cesti Karlovac-Slunj-Gračac. Korenica je nastala i razvila se u obrambeno naselje podno srednjovjekovne utvrde Mrsinj-grad, koja je neko vrijeme bila sjedište Krbavske biskupije.

Broj stanovnika prema popisu stanovništva iz 2021. godine u općini Plitvička jezera iznosi 3744 osobe, a samo naselje Korenica koje je u sastavu općine Plitvička jezera ima 1602 stanovnika.

Predmetna nekretnina se nalazi u blizini crkve Sv. Arhandela Mihajla i Gavrila kao i središnjeg groblja, a izvan samog centra naselja. Predmetna lokacija se nalazi uz lokalnu prometnicu, a u blizini državne ceste D1 Zagreb-Karlovac-Korenica-Gračac-Split.

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, IV. Izmjenama i dopunama PPUO Plitvička jezera iz 2020. godine cijela predmetna katastarska čestica se nalazi u građevinskoj zoni.

Predmetna lokacija ima mogućnost priključka na električnu energiju i javni sustav vodoopskrbe. Iste se trenutno ne koriste jer se u građevini već duže ne boravi i iste su u zapuštenom stanju.

Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost nekretnine su pravo i tereti, doprinosi i sl.

Na predmetnoj katastarskoj čestici nije vidljiv teret u posjedovnom listu. Izvadak iz zemljišnih knjiga nije javno dostupan. Isto je potrebno provjeriti prije obavljanja daljnje kupoprodaje.

Obiteljsko imanje je zapušteno te mu je potrebna detaljna rekonstrukcija.

Predmet ovog elaborata je procjena vrijednosti nekretnina, obiteljske kuće na k.č. 11743 k.o. Korenica. Na katastarskoj čestici nema drugih izgrađenih građevina. Katastarska čestica je ogradena ogradom. Kao najpogodnija metoda za ovu vrstu procjene tržišne vrijednosti odabrana je usporedna ili komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja.

U svrhu poredbene metode korišteni su podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta ID izvadak 37409, Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo od 24.2.2023. godine.

Prilikom analize poredbenih cijena korišteni su korekcijski koeficijenti za međuvremensko izjednačavanje s obzirom na vrijeme kupoprodaje te korekcijski koeficijent s obzirom na lokaciju procjenjivane građevine i poredbenih građevina kao i na stanje same nekretnine odnosno obiteljske kuće i pomoćnih građevina te na površinu cjelokupne čestice.

Izračunata prosječna tržišna cijena promatranih nekretnina po GBP iznosi 437,64 €/m².

Procijenjena tržišna vrijednost k.č. 11743 k.o. Korenica sa izgrađenom građevinom iznosi 52.079,16 €.

Za procjenjivanu nekretninu vlasnik ne posjeduje odgovarajuće akte građenja te isti nisu pronađeni niti u Upravnom odjelu graditeljstva kao niti u Državnom arhivu u Gospiću. S obzirom da se po važećoj prostorno planskoj dokumentaciji predmetna katastarska čestica nalazi u građevinskoj zoni ne postoji zapreka da se za procjenjivanu nekretninu ishoduju akti građenja.

Iz tog razloga dobivenu tržišnu vrijednost nekretnine je potrebno umanjiti za trošak ishodovanja akata građenja koji su procijenjeni na vrijednost 7.179,36 €.

Tržišna vrijednost nekretnine 52.079,16 € umanjeno za trošak ishodovanja akata građenja u iznosu 7.179,36 € iznosi 44.899,80 €.

Prema čl.68. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, vrijednosti između 100.000,00 kn i 1.000.000,00 kn zaokružuju na cijele tisućice,

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjene vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH koju je izdalo Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine 22.12.2022.godine vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € se zaokružuju na cijele tisućice €.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE:

k.č. 11743 k.o. Korenica 45.000, 00 € (339.052,50 kn)

Stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo:
Lidija Pernar, dipl.ing.građ.



7. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnina izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području RH
2. Procjenitelj je djelovao neovisno, koristeći se svim dostupnim podacima
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene
4. Naknada za izvršenu procjenu ne ovisi o iznosu/visini procjene
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

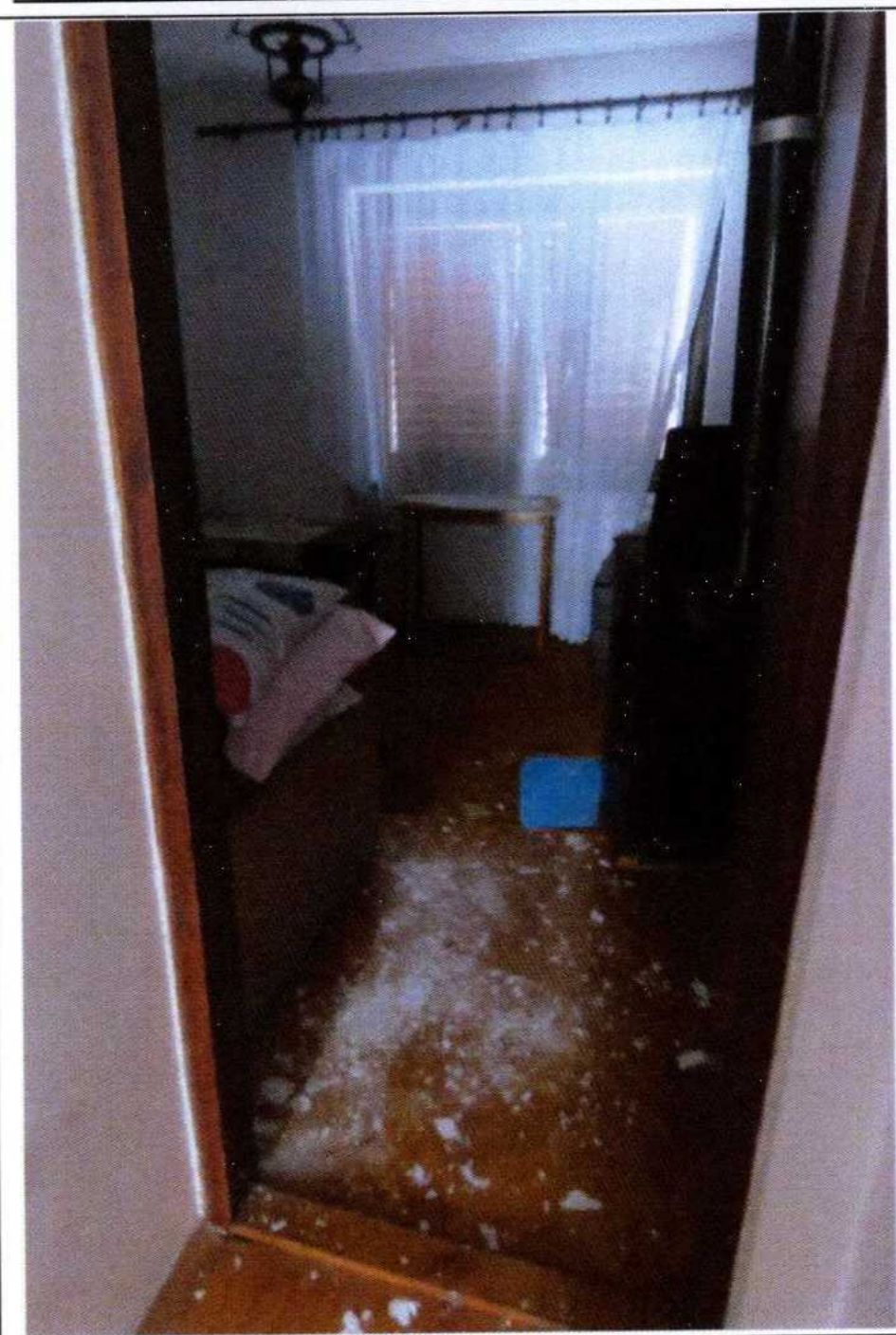
Stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo:

Lidija Pernar, dipl.ing.grad.



FOTODOKUMENTACIJA









Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	11743	26	ČAJINKA DVORIŠTE VOĆNJAK KUĆA, ČAJINKA	1630 500 1011 119	
		UKUPNO:		1630	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/4	STOJČEVIĆ ANKICA, OIB: 40359967088, ULICA IVE MAŠINE 50A, 23000 ZADAR, HRVATSKA	
2. Suvlasnički dio: 2/4	DEBELJAK MARA, OIB: 54454654951, OSJEČKA 104, 31431 ČEPIN, HRVATSKA	
3. Suvlasnički dio: 1/4	OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, OIB: 58932233075, TRG SVETOG JURJA 6, 53230 KORENICA, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.08.2023.
Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijava i prigovora, a koji rok prestaje teci zaključno s danom 01.07.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 524026/2023



Kontrolni broj: 18623084b44d57a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO
LIČKO-SENJSKE ŽUPANIJE
KLASA: 364-03/23-01/49
URBROJ: 2125-06-23-3
Gospić, 09. listopada 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PLITVIČKA JEZERA

1976

Primljeno:	09-10-2023	Org. jed.	
Klasifikacijska oznaka	940-02/23-02/p3 01	Pril.	Vrij.
Urudžbeni broj	2125-06-23-01		

REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PLITVIČKA JEZERA
SVETOG JURJA 6, KORENICA
OPĆINSKI NAČELNIK

PREDMET: Usklađenost procjembenog elaborata 2023-5-PE, iz ožujka 2023. godine sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15)

– mišljenje, dostavlja se

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo Ličko-senjske županije je povodom zahtjeva Općine Plitvička Jezera za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 14. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva održanoj 06. listopada 2023. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo mišljenje na procjembeni elaborat broj 2023-5-PE, iz ožujka 2023. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku i procjenitelju za graditeljstvo Lidiji Pernar, dipl.ing. građ., za obiteljsku kuću i okućnicu u Korenici, k.č. br. 11743, k.o. Korenica, površ. 1630 m², na zahtjev općine Plitvička Jezera.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na predmetni elaborat izdalo jednoglasno pozitivno mišljenje.

S poštovanjem,

PREDSJEDNICA POVJERENSTVA

Jadranka Pejnović, prof.

Dostaviti:

1. Općina Plitvička Jezera
2. Pismohrana