

NARUČITELJ VJEŠTAČENJA: OPĆINA PLITVIČKA JEZERA

LOKACIJA: k.č. 11462, 11519/1, 11920, 11764/2
sve k.o. Korenica

PREDMET VJEŠTAČENJA: UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE

BROJ VJEŠTAČENJA: 2025-2-PE

SUDSKI VJEŠTAK I
PROCJENITELJ ZA
GRADITELJSTVO:

LIDIJA PERNAR, dipl.ing.građ.



PROCJEMBENI ELABORAT

Prosječna tržišna cijena građevinskog dijela zemljišta iznosi 15,70 €/m²
Prosječna tržišna cijena poljoprivrednog dijela zemljišta iznosi 2,57 €/m².

Procijenjena tržišna vrijednost

<i>k.č. 11462 k.o. Korenica</i>	<i>15.500,00 €</i>
<i>k.č. 11519/1 k.o. Korenica</i>	<i>7.280,00 €</i>
<i>k.č. 11920 k.o. Korenica</i>	<i>1.930,00 €</i>
<i>k.č. 11764/2 k.o. Korenica</i>	<i>17.300,00 €</i>

Ovaj se elaborat sastoji od 49 stranica. Sastavljen je u tri primjerka od kojih je jedan u evidenciji procjenitelja.

U Otočcu, siječanj 2025. godine

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem

Izvadak iz zemljišne knjige

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka 52534

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka 55099

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
- Utvrđivanje vrijednosti nekretnina

6. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE

7. IZJAVA VJEŠTAKA

8. FOTODOKUMENTACIJA

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

OPĆA DOKUMENTACIJA

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



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#130048523838373835393634393537

L=RIJEKA

S=MOHOROVIĆ

G=IKA

CN=IKA MOHOROVIĆ



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Dostaviti:

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

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

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.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



KLASA: 944-01/25-01/9
URBROJ: 2125-1-02/01-25-1
Korenica, 20.02.2025.

SUDSKI VJEŠTAK LIDIJA PERNAR
Gornja Dubrava 47
OTOČAC 53220

PREDMET: ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Poštovana,

Potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti na sljedećim općinskim česticama:

- k.č. 11462 k.o. Korenica; građevinsko zemljište unutar građevinskog područja mješovite namjene
- k.č. 11519/1 k.o. Korenica; građevinsko zemljište unutar građevinskog područja mješovite namjene. Izgrađeni objekt koji se nalazi na procjembenoj čestici nije predmet procjene jer Općina Plitvička jezera nije sudjelovala u njegovoj izgradnji
- k.č. 11920 k.o. Korenica; procjembene čestice se nalazi izvan obuhvata građevinskog područja prema prostorno planskoj dokumentaciji
- k.č. 11764/2 k.o. Korenica; građevinsko zemljište unutar građevinskog područja mješovite namjene. Napominjem da je na ovoj čestici izdana narudžbenica u iznosu od 8.72,50 eura za izgradnju potpornog zida te je vrijednost čestice potrebno uvećati za taj iznos.

S poštovanjem,



Općinski načelnik:
Ante Kovač

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Pismohrana

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: LIDIJA PERNAR (28921131833)

ID Izvataka: SZ534

1	VRSTA NEKRETNOSTI	2	3	4	5	6
2	VRSTA NEKRETNOSTI	3	4	5	6	7
3	KORENJA	4	5	6	7	8
4	VRSTA NEKRETNOSTI	5	6	7	8	9
5	K.O.	6	7	8	9	10
6	K.O.	7	8	9	10	11
7	POVRŠINA U ZEMLJIŠTU (m ²)	8	9	10	11	12
8	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	9	10	11	12	13
9	POSREDOVANJE U PROMETU	10	11	12	13	14
10	K.O.	11	12	13	14	15
11	K.O.	12	13	14	15	16
12	POSREDOVANJE	13	14	15	16	17
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	14	15	16	17	18
14	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	15	16	17	18	19
15	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	16	17	18	19	20
16	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	17	18	19	20	21
17	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	18	19	20	21	22
18	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	19	20	21	22	23
19	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	20	21	22	23	24
20	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	21	22	23	24	25
21	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	22	23	24	25	26
22	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	23	24	25	26	27
23	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	24	25	26	27	28
24	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	25	26	27	28	29
25	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	26	27	28	29	30
26	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	27	28	29	30	31
27	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	28	29	30	31	32
28	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	29	30	31	32	33
29	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	30	31	32	33	34
30	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	31	32	33	34	35
31	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	32	33	34	35	36
32	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	33	34	35	36	37
33	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	34	35	36	37	38
34	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	35	36	37	38	39
35	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	36	37	38	39	40
36	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	37	38	39	40	41
37	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	38	39	40	41	42
38	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	39	40	41	42	43
39	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	40	41	42	43	44
40	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	41	42	43	44	45
41	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	42	43	44	45	46
42	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	43	44	45	46	47
43	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	44	45	46	47	48
44	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	45	46	47	48	49
45	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	46	47	48	49	50
46	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	47	48	49	50	51
47	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	48	49	50	51	52
48	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	49	50	51	52	53
49	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	50	51	52	53	54
50	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	51	52	53	54	55
51	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	52	53	54	55	56
52	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	53	54	55	56	57
53	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	54	55	56	57	58
54	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	55	56	57	58	59
55	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	56	57	58	59	60
56	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	57	58	59	60	61
57	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	58	59	60	61	62
58	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	59	60	61	62	63
59	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	60	61	62	63	64
60	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	61	62	63	64	65
61	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	62	63	64	65	66
62	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	63	64	65	66	67
63	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	64	65	66	67	68
64	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	65	66	67	68	69
65	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	66	67	68	69	70
66	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	67	68	69	70	71
67	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	68	69	70	71	72
68	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	69	70	71	72	73
69	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	70	71	72	73	74
70	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	71	72	73	74	75
71	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	72	73	74	75	76
72	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	73	74	75	76	77
73	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	74	75	76	77	78
74	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	75	76	77	78	79
75	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	76	77	78	79	80
76	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	77	78	79	80	81
77	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	78	79	80	81	82
78	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	79	80	81	82	83
79	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	80	81	82	83	84
80	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	81	82	83	84	85
81	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	82	83	84	85	86
82	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	83	84	85	86	87
83	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	84	85	86	87	88
84	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	85	86	87	88	89
85	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	86	87	88	89	90
86	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	87	88	89	90	91
87	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	88	89	90	91	92
88	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	89	90	91	92	93
89	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	90	91	92	93	94
90	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	91	92	93	94	95
91	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	92	93	94	95	96
92	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	93	94	95	96	97
93	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	94	95	96	97	98
94	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	95	96	97	98	99
95	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	96	97	98	99	100
96	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	97	98	99	100	101
97	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	98	99	100	101	102
98	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	99	100	101	102	103
99	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	100	101	102	103	104
100	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	101	102	103	104	105
101	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	102	103	104	105	106
102	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	103	104	105	106	107
103	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	104	105	106	107	108
104	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	105	106	107	108	109
105	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	106	107	108	109	110
106	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	107	108	109	110	111
107	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	108	109	110	111	112
108	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	109	110	111	112	113
109	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	110	111	112	113	114
110	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	111	112	113	114	115
111	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	112	113	114	115	116
112	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	113	114	115	116	117
113	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	114	115	116	117	118
114	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	115	116	117	118	119
115	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	116	117	118	119	120
116	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	117	118	119	120	121
117	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	118	119	120	121	122
118	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	119	120	121	122	123
119	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	120	121	122	123	124
120	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	121	122	123	124	125
121	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	122	123	124	125	126
122	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	123	124	125	126	127
123	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	124	125	126	127	128
124	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	125	126	127	128	129
125	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	126	127	128	129	130
126	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	127	128	129	130	131
127	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	128	129	130	131	132
128	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	129	130	131	132	133
129	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	130	131	132	133	134
130	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	131	132	133	134	135
131	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	132	133	134	135	136
132	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	133	134	135	136	137
133	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	134	135	136	137	138
134	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	135	136	137	138	139
135	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	136	137	138	139	140
136	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	137	138	139	140	141
137	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	138	139	140	141	142
138	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	139	140	141	142	143
139	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	140	141	142	143	144
140	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	141	142	143	144	145
141	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	142	143	144	145	146
142	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	143	144	145	146	147
143	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	144	145	146	147	148
144	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	145	146	147	148	149
145	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	146	147	148	149	150
146	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	147	148	149	150	151
147	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	148	149	150	151	152
148	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	149	150	151	152	153
149	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	150	151	152	153	154
150	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	151	152	153	154	155
151	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	152	153	154	155	156
152	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	153	154	155	156	157
153	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	154	155	156	157	158
154	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	155	156	157	158	159
155	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	156	157	158	159	160
156	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	157	158	159	160	161
157	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	158	159	160	161	162
158	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	159	160	161	162	163
159	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	160	161	162	163	164
160	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	161	162	163	164	165
161	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	162	163	164	165	166
162	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	163	164	165	166	167
163	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	164	165	166	167	168
164	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	165	166	167	168	169
165	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	166	167	168	169	170
166	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	167	168	169	170	171
167	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	168	169	170	171	172
168	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	169	170	171	172	173
169	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	170	171	172	173	174
170	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	171	172	173	174	175
171	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	172	173	174	175	176
172	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	173	174	175	176	177
173	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	174	175	176	177	178
174	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	175	176	177	178	179
175	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	176	177	178	179	180
176	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	177	178	179	180	181
177	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	178	179	180	181	182
178	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	179	180	181	182	183
179	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	180	181	182	183	184
180	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	181	182	183	184	185
181	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	182	183	184	185	186
182	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	183	184	185	186	187
183	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	184	185	186	187	188
184	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	185	186	187	188	189
185	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	186	187	188	189	190
186	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	187	188	189	190	191
187	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	188	189	190	191	192
188	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	189	190	191	192	193
189	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	190	191	192	193	194
190	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	191	192	193	194	195
191	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	192	193	194	195	196
192	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	193	194	195	196	197
193	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	194	195	196	197	198

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KORENICA 0 odnosno na k.č. 11764/3; 1460/33; 11462; 11769/7; 11762/6; 11762/5; 11480; 11519/1; 4795/1; 4795/10; 12243/1 k.o. KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti 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: 364-03/24-01/93

URBROJ: 2125-06-01/7-24-2

IZRADIO/IZRADILA:
ANA ŠPORČIĆ

GOSPIĆ, 23.10.2024.



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 garažno 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 – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: LIDIJA PERNAR (28921131833)

2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		RUDANOVAC, PLITVIČKA JEZERA	GRADINA KORENIČKA, PLITVIČKA JEZERA	PLITVIČKA JEZERA	PLITVIČKA JEZERA	PLITVIČKA JEZERA
4	VRSTA NEKRETNOSTI		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4693,4692	7476/9	D4756,D4814,D48 84,4686,4687,470 6,4733,4734,4839 ,4847,4851,4855,	11702/4	1538
6	K.O.		KORENIČKA,KOREN ICA	KORENIČKA	KORENIČKA,KOREN ICA,KORENIČKA,KO RENIČKA,KORENICA A,KORENIČKA,KOR ENICA,KORENIČKA, KORENIČKA,KOREN ICA,KORENIČKA,KO	KORENIČKA	KORENIČKA
7	POVRŠINA IZ ZEM.UL. (m ²)		1392	1190	8953	1140	27745
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		1392	1190	2984,33	1140	27745
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	4/12	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	4692	7476/9	4839	11702/4	1538
11	K.O.		KORENIČKA	KORENIČKA	KORENIČKA	KORENIČKA	KORENIČKA
12	NAMJENA		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4,2 KATEGORIJA	4,2 KATEGORIJA	4,2 KATEGORIJA	4,3 KATEGORIJA	4,1 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISITIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		2,43	2,57	3,00	2,33	2,27
16	PODLJEŽE NAPLATE PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.07.2023	11.07.2023	10.01.2023	29.11.2021	10.01.2024
18	CIJENOVNI BLOK		PLITVIČKA JEZERA - NACIONALNI PARK	KORENIČKA - GRAĐEVINSKO	PLITVIČKA JEZERA - NACIONALNI PARK	KORENIČKA - GRAĐEVINSKO	PLITVIČKA JEZERA - NACIONALNI PARK

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA 9.GARDIJSKE BRIGADE 25 odnosno na k.č. 11920; 11764/2; 12243/1 k.o. KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA; KORENICA, KORENICA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima 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: 364-03/24-01/103

URBROJ: 2125-06-01/7-25-2

GOSPIĆ, 13.1.2025.

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 garažno 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 – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, Šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, I - turistička - luka posebne namjene, I1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, I2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, I3 - turistička - luka posebne namjene - marina, I4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) prolazna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KORENICA
Stanje na dan: 20.10.2024. 10:18

Katastarska općina: 330604, KORENICA

Broj ZK uložka: 2498

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13291/2023

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 11519/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	11519/1	18	PODKUĆNICE	464	
			ZGRADA	122	
			DVORIŠTE	342	
		UKUPNO:		464	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, OIB: 58932233075, TRG SV. JURJA 6, KORENICA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.10.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 721119/2024



Kontrolni broj: 268165920ef2ced

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, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KORENICA
Stanje na dan: 20.10.2024. 10:05

Katastarska općina: 330604, KORENICA

Broj ZK uložka: 3145

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14554/2024

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 1460/33, 4795/1, 4795/10, 11462, 11764/3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	1460/33	17	RUDANOVAC NEPLODNO NEPOZN.	1378 1378	NACIONALNI PARK
2.	4795/1	17	RUDANOVAC NEPLODNO NEPOZN.	953 953	NACIONALNI PARK
3.	4795/10	17	RUDANOVAC NEPLODNO NEPOZN.	1036 1036	NACIONALNI PARK
4.	11462	17	VRANOVAČA ŠUMA	989 989	
5.	11764/3	15	BOŽANIĆ NJIVE ORANICA	629 629	
			UKUPNO:	4985	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.06.2023.g. pod brojem Z-4275/2023	
1.1	Primljeno: 30. prosinca 2022. ZP-1620/22 Zabilježuje se da za evidentiranje građevine u katastru na č.kbr. 11537/1, k.o. Korenica, nije priložena Uporabna dozvola (čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji NN. br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, OIB: 85318862912, TRG SV. JURJA 6, KORENICA	

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORENICA
Stanje na dan: 02.02.2025. 08:21

Katastarska općina: 330604, KORENICA

Broj ZK uložka: 2550

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16785/2024

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 11920 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	11920	14	OGRADE ORANICA	752 752	
		UKUPNO:		752	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, OIB: 58932233075, TRG SV. JURJA 6, KORENICA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.02.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 78518/2025



Kontrolni broj: 28765660667c2dd

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, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORENICA
Stanje na dan: 02.02.2025. 08:24

Katastarska općina: 330604, KORENICA

Broj ZK uložka: 3145

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2025-02/5

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 11764/2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	11764/2	15	BOŽANIĆ NJIVE ORANICA	543 543	
UKUPNO:				543	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 28.06.2023.g. pod brojem Z-4275/2023		
1.1	Primljeno: 30. prosinca 2022. ZP-1620/22 Zabilježuje se da za evidentiranje građevine u katastru na čkbr. 11537/1, k.o. Korenica, nije priložena Uporabna dozvola (čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji NN. br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, OIB: 85318862912, TRG SV. JURJA 6, KORENICA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 28.06.2023.g. pod brojem Z-4275/2023 Primljeno: 25. listopada 2019. ZP-1224/19 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 16. listopada 2019. godine ovjerenog po javnom bilježniku Milici Kolar, Korenica, Pere Šnjarića 11, pod brojem OV-2604/2019 od 21. listopada 2019. godine, polaže se isprava radi uknjižbe prava služnosti na čkbr. d7450 pašnjak grabica sa 30705 m2, čkbr. 7997/1 pašnjak krst sa 1115 m2. člbr- 8045 pašnjak uz put sa 655 m2, sve k.o. Korenica, s površinom nepotpunog izvlaštenja od 420 m2 za čkbr. d7450, 183 m2 za čkbr. 7997/1, 5 m2 za čkbr. 8045, sve sukladno ucrtanoj trasi na geodetskoj situaciji, u korist: VODOVOD KORENICA D.O.O., OIB: 85899000581, TRG SVETOG JURJA 12, 53230 KORENICA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.02.2025.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

2. 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: Zemljište dijelom građevinsko 1.kategorije, a dijelom poljoprivredno 4.2. kategorije.

Lokacija: zemljište se nalazi na području šireg centra Korenice

- Podaci o očevidu i zadatak

Datum provedbe očevida: 20.10.2024.

Datum vrednovanja: 18.1.2025.

Datum kakvoće: 18.1.2025.

Zadatak: Zemljište dijelom građevinsko 1.kategorije, a dijelom poljoprivredno 4.2. kategorije.

Vlasništvo: Općina Plitvička jezera

Izvadak iz BZP-a:

k.č. 11462 k.o. Korenica

- površina 989 m²

k.č. 11519/1 k.o. Korenica

- površina 464 m²

k.č. 11920 k.o. Korenica

- površina 752 m²

k.č. 11764/2 k.o. Korenica

- površina 543 m²

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

Općina Plitvička jezera se nalazi u sastavu Ličko-senjske županije. Središte Općine Plitvička jezera je naselje Korenica. Procjenjivana nekretnina se nalazi u širem centru Korenice.

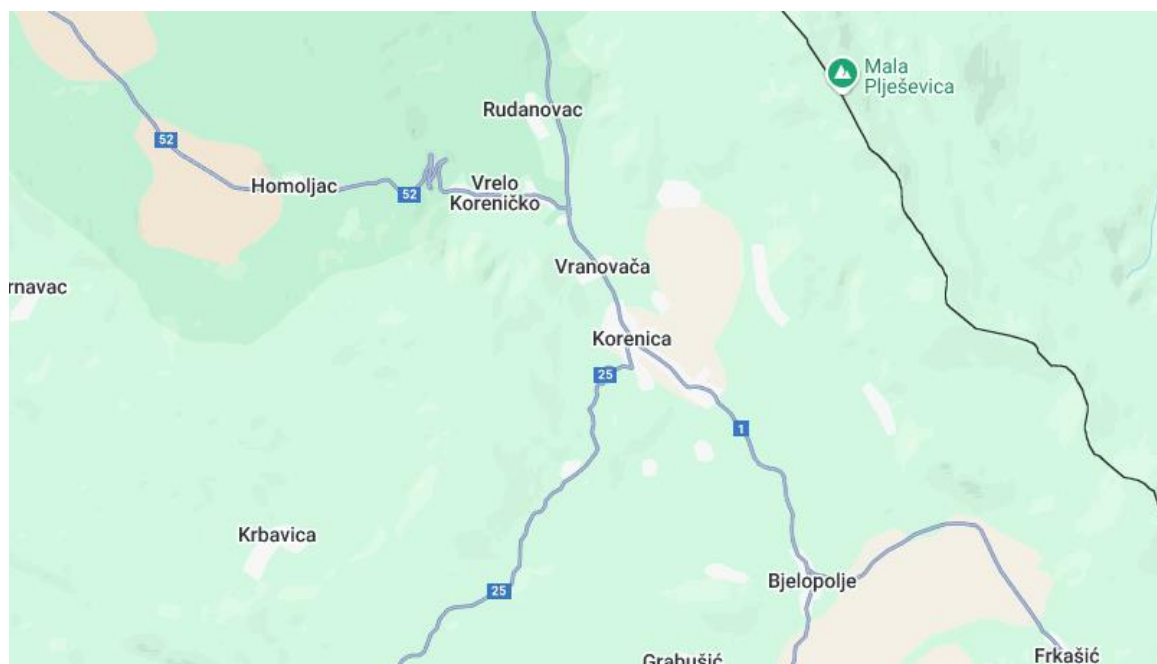
-Regionalni položaj (makrolokacija)

Korenica je naselje u Lici i sjedište općine Plitvička Jezera u Ličko-senjskoj županiji. Naselje Korenica smjestilo se podno planinskog lanca Ličke Plješevice. 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.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

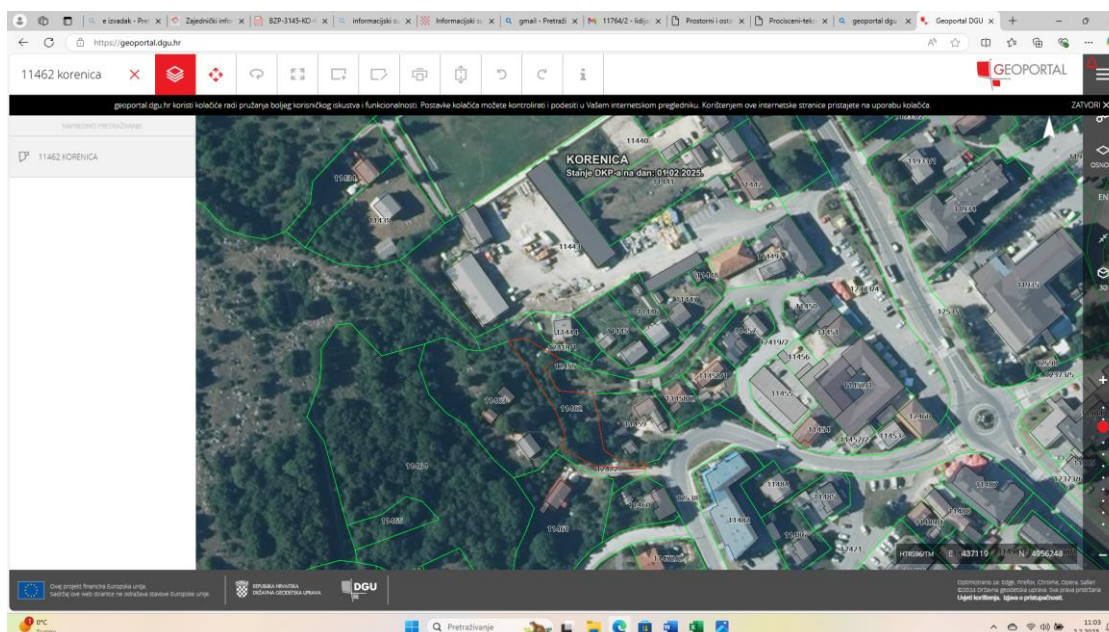
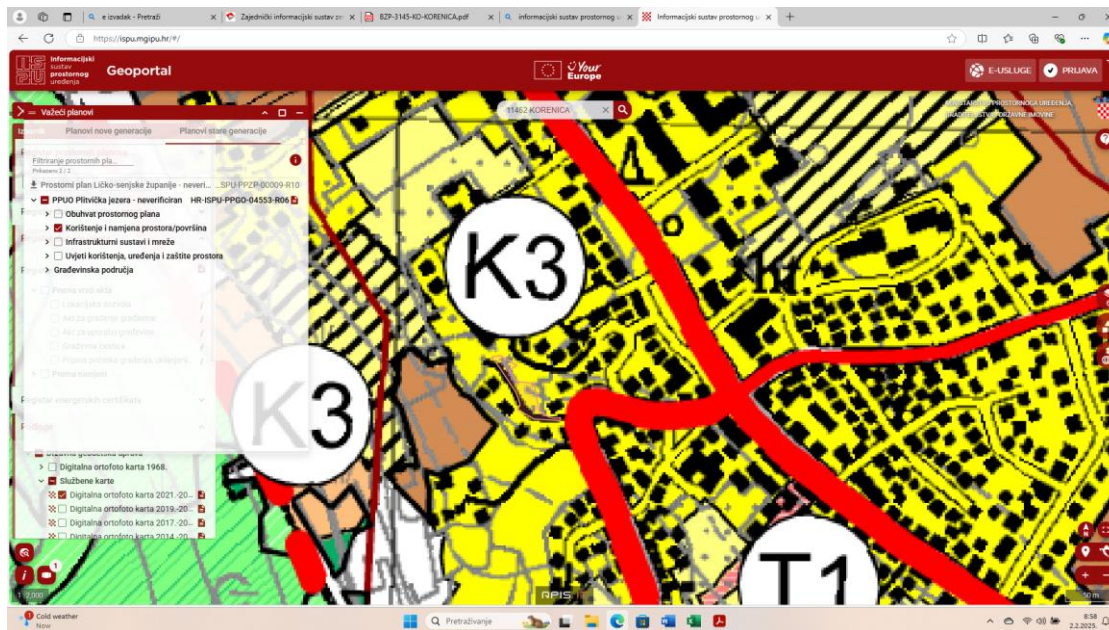
-Lokalni položaj (mikrolokacija)

Predmetne nekretnine se nalaze u naselju Korenica na području šireg centra Korenice.

-Planski status

k.č. 11462 k.o. Korenica

Predmetna katastarska čestica se nalazi unutar građevinskog područja 5. Izmjene i dopune PPUO Plitvička jezera iz 2023.godine.



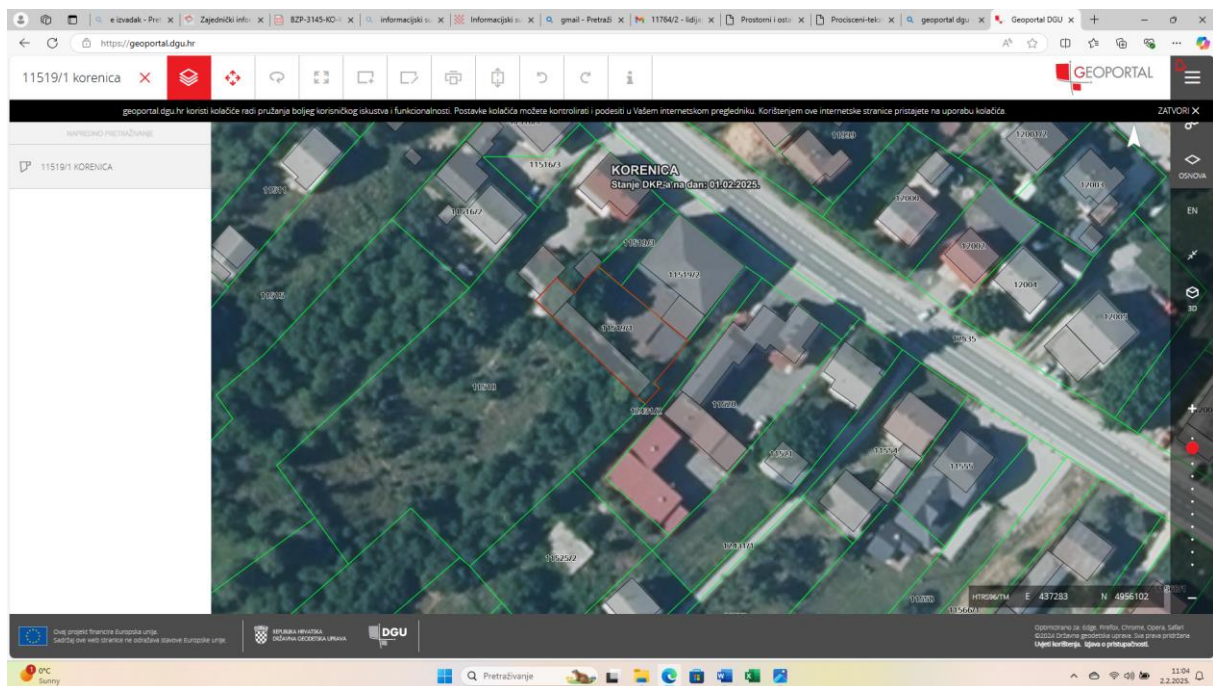
Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11519/1 k.o. Korenica

Predmetna katastarska čestica se nalazi unutar građevinskog područja 5. Izmjene i dopune PPUO Plitvička jezera iz 2023.godine.



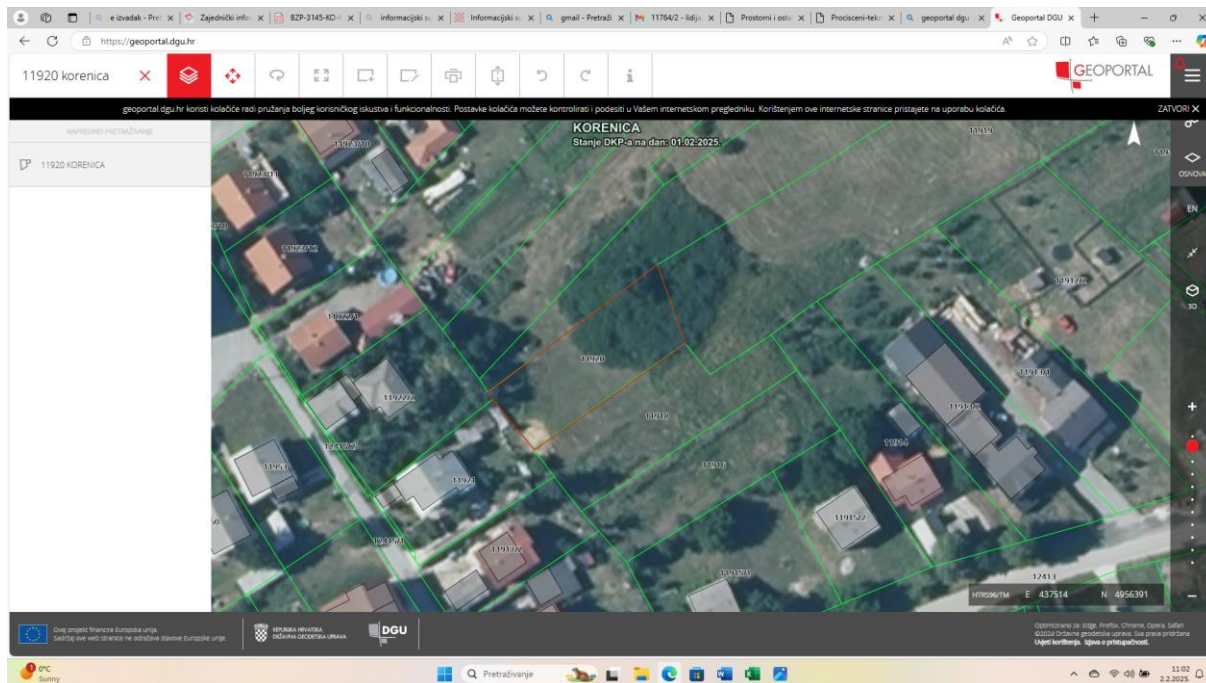
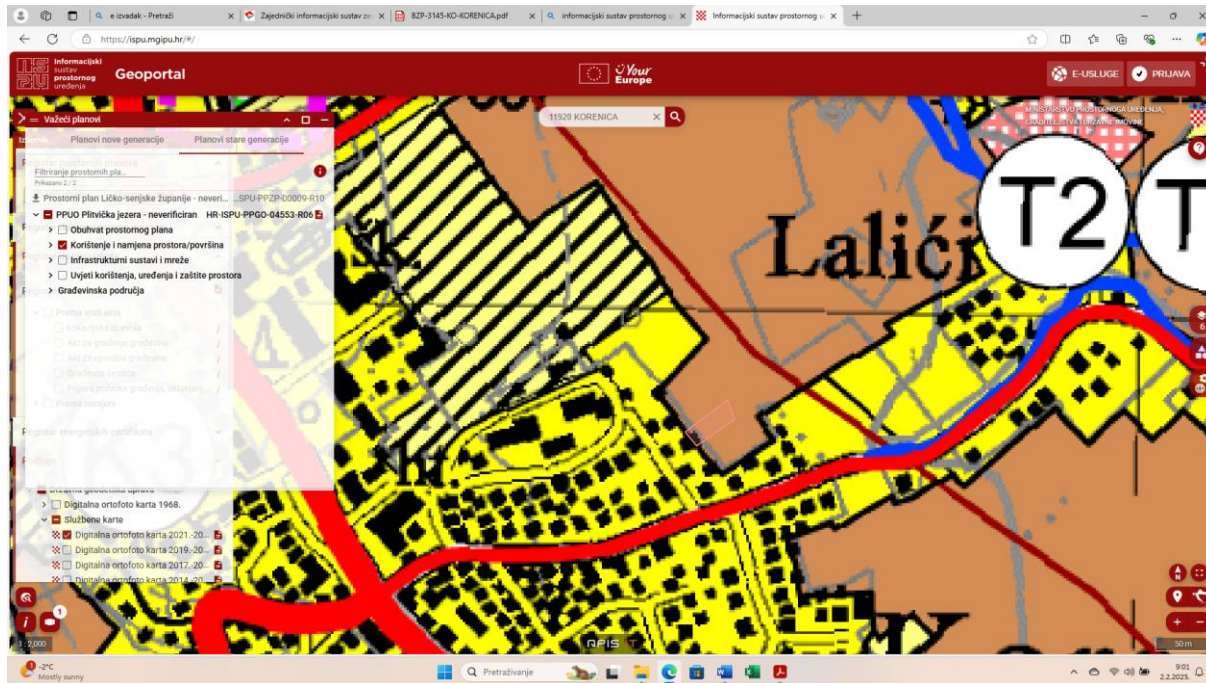
Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11920 k.o. Korenica

Predmetna katastarska čestica se nalazi izvan građevinskog područja prema 5. Izmjenama i dopune PPUO Plitvička jezera iz 2023.godine.



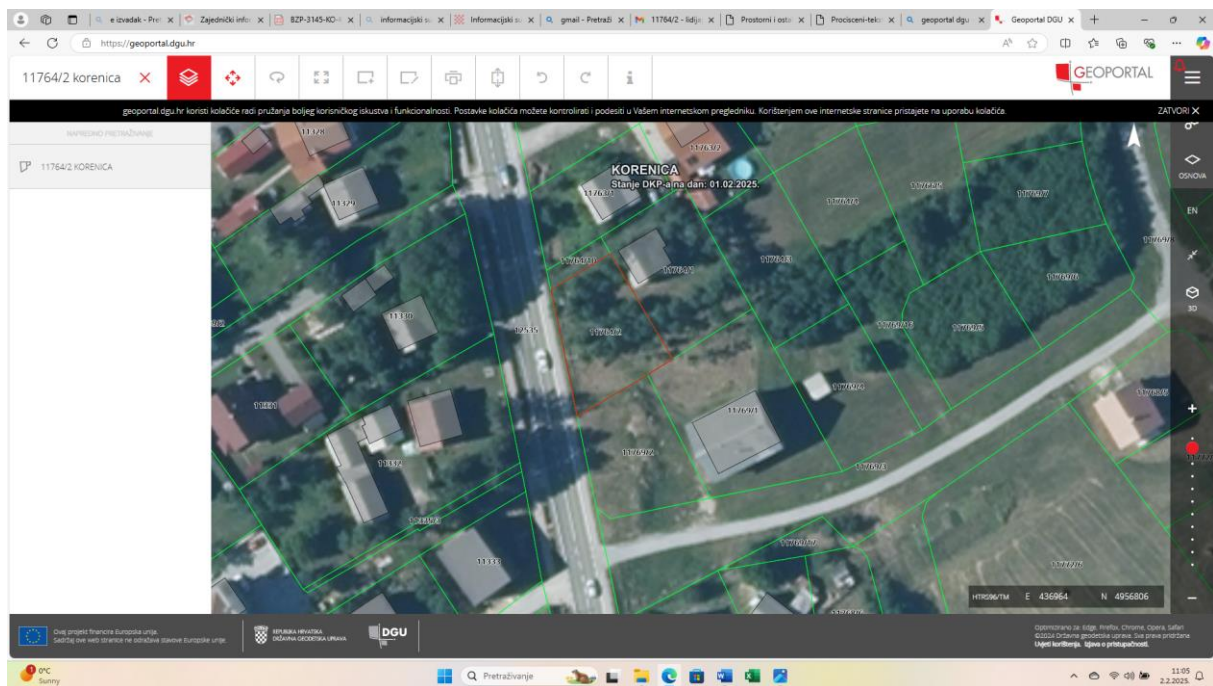
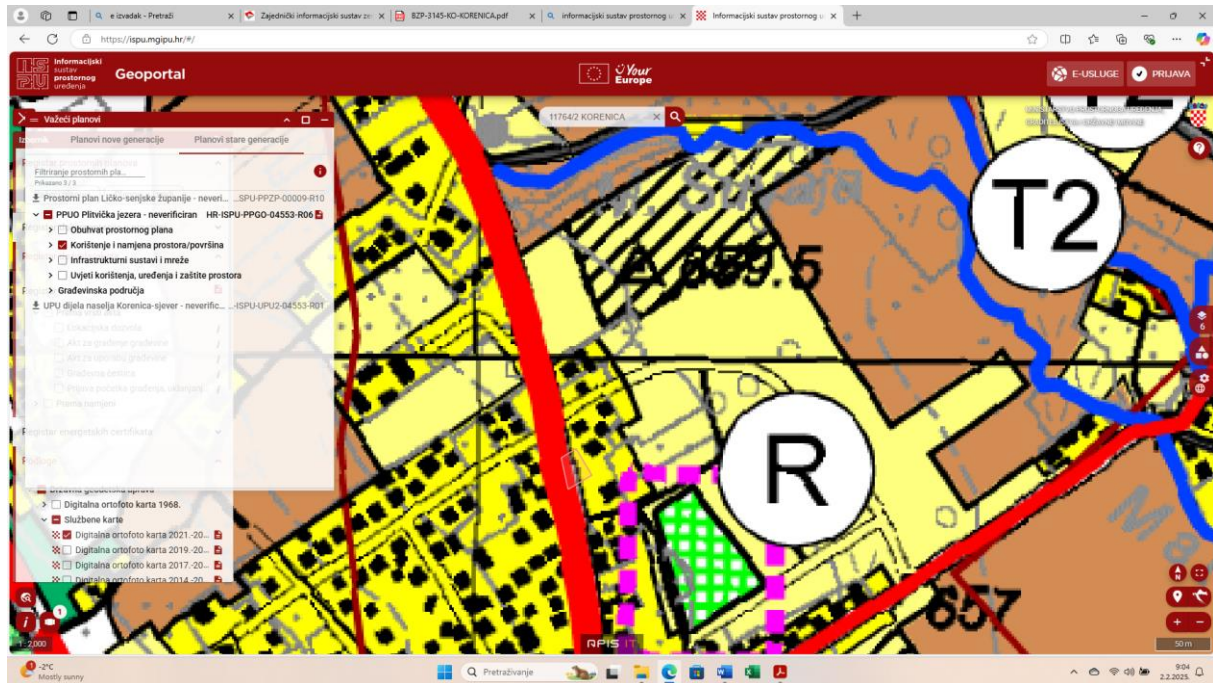
Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11764/2 k.o. Korenica

Predmetna katastarska čestica se nalazi unutar građevinskog područja 5. Izmjene i dopune PPUO Plitvička jezera iz 2023.godine.



-Infrastruktura opremljenost

Od komunalne infrastrukture predmetne katastarske čestice imaju mogućnost priključka na električnu energiju i javnu vodoopskrbu.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

-Ostale karakteristike nekretnine

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Kategorije zemljišta

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) U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

- 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje.*

Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,*
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,*
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,*
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,*
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.*

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

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

Na predmetnim katastarskim česticama ne postoji zabilježba tereta, ovrha.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

-Sadašnje korištenje i potencijal

k.č. 11462 k.o. Korenica

- površina 989 m²

- prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja

k.č. 11519/1 k.o. Korenica

- površina 464 m²

- prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja

k.č. 11920 k.o. Korenica

- površina 752 m²

- prostorno planskom dokumentacijom katastarska čestica se nalazi izvan građevinskog područja

k.č. 11764/2 k.o. Korenica

- površina 543 m²

- prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – PRORAČUN

-Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Kod nekretnina je temeljno načelo jedinstvenost nekretnine (superficies solo cedit) po kome nekretninu čini zemljište sa svime što je s njim trajno spojeno. Prema našem pravnom uređenju, nekretnina je stvar koju se ne može premještati s jednoga mjesta na drugo bez povrede njezine biti. Nekretnina je zemljina čestica i njezine pripadnosti (sve ono što je sa zemljinom česticom trajno spojeno na njezinoj površini ili ispod te površine). Zemljina čestica je dio površine Zemljine kore koji je geometrijski određen i koji ima specifičnu oznaku čime se razlikuje od ostalog zemljišta (katastarska oznaka). Razdvojeno procjenjivanje vrijednosti različito za građevinu i različito za zemljište nije uobičajeno u današnje vrijeme dok je nekad bilo uobičajeno kada je građevinsko zemljište bilo u društvenom vlasništvu, a objekti koji su na njemu bili izgrađeni mogli su biti u privatnom ili u društvenom vlasništvu. Predmet ovog elaborata je procjena vrijednosti nekretnine- zemljišta, ali bez izgrađene građevine jer je istu izgradila i financirala Općina Plitvička jezera koja sada kupnjom zemljišta želi regulirati imovinsko-pravne odnose. Kao najpogodnija metoda za ovu vrstu procjene tržišne vrijednosti odabrana je usporedna ili komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja za izračun tržišne vrijednosti poljoprivrednog i građevinskog zemljišta.

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.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

Usporedna metoda je to učinkovitija što procjenitelj ima na raspolaganju više usporednih, sličnih nekretnina te ostvarene cijene i uvjete kupoprodaje.

-Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Podaci korišteni tijekom izrade nalaza i mišljena ovog elaborata su evoluirani podaci iz baze podataka e-nekretnina odnosno podaci iz ID izvatka 52534 i 55099.

-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 poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta. 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.

-Utvrđivanje vrijednosti nekretnina

U svrhu procjene tržišne vrijednosti korišteni su evoluirani podaci iz baze podataka e-nekretnina odnosno podaci iz ID izvatka 52534 i 55099.

U svrhu poredbene metode za procjenu vrijednosti odabrane su sljedeće vrijednosti:

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

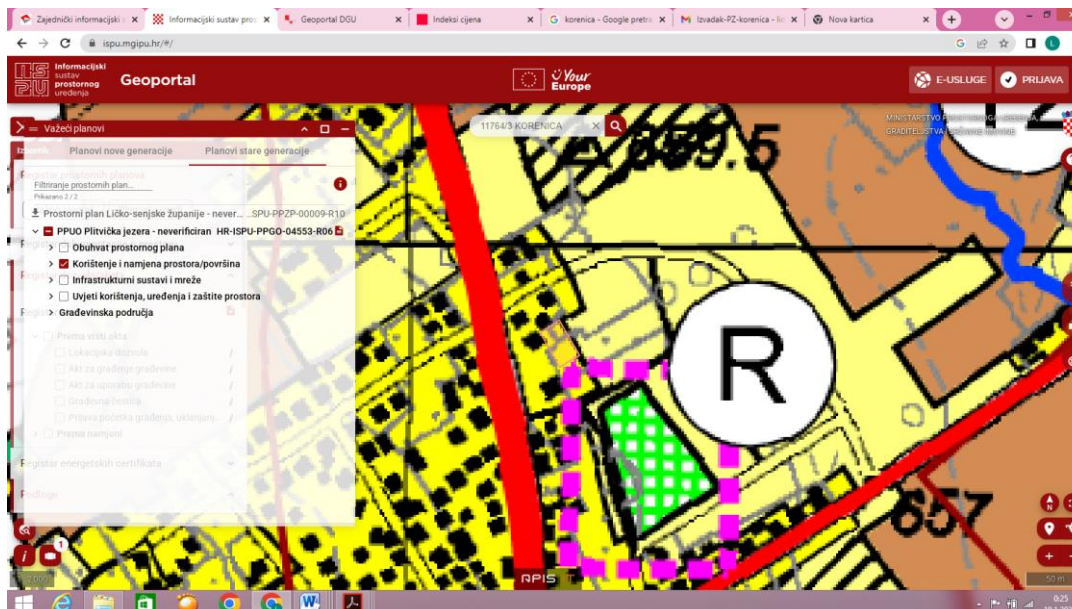
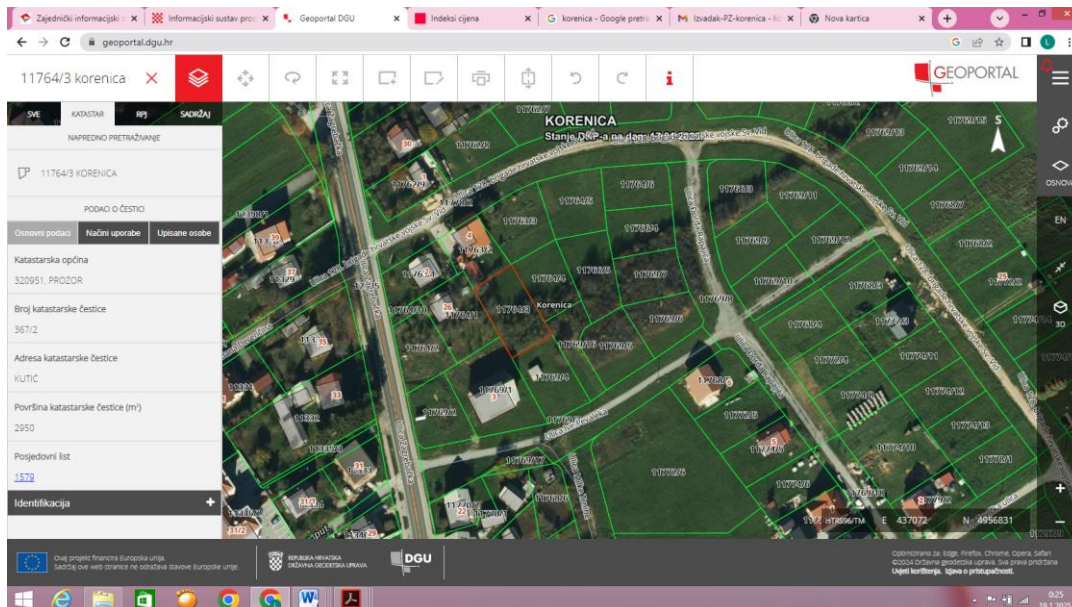
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Analiza podataka ID izvadak 52534 – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 11764/3 k.o. Korenica

Poredbeno građevinsko zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



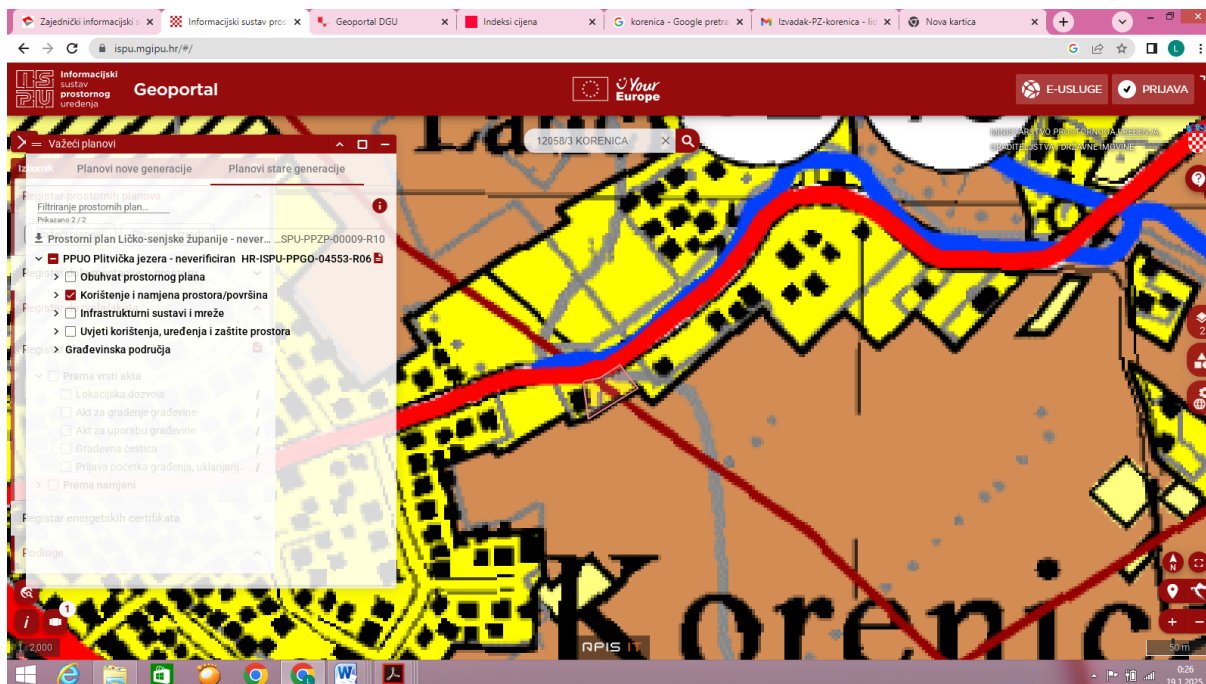
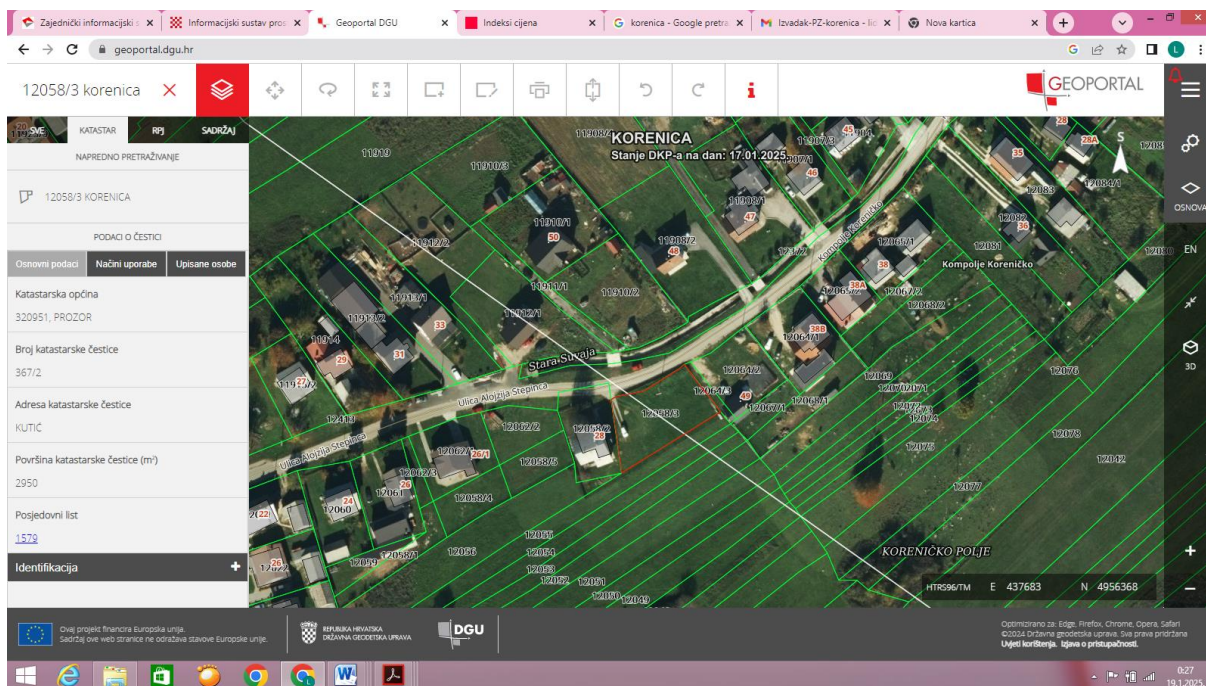
Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 12058/3 k.o. Korenica

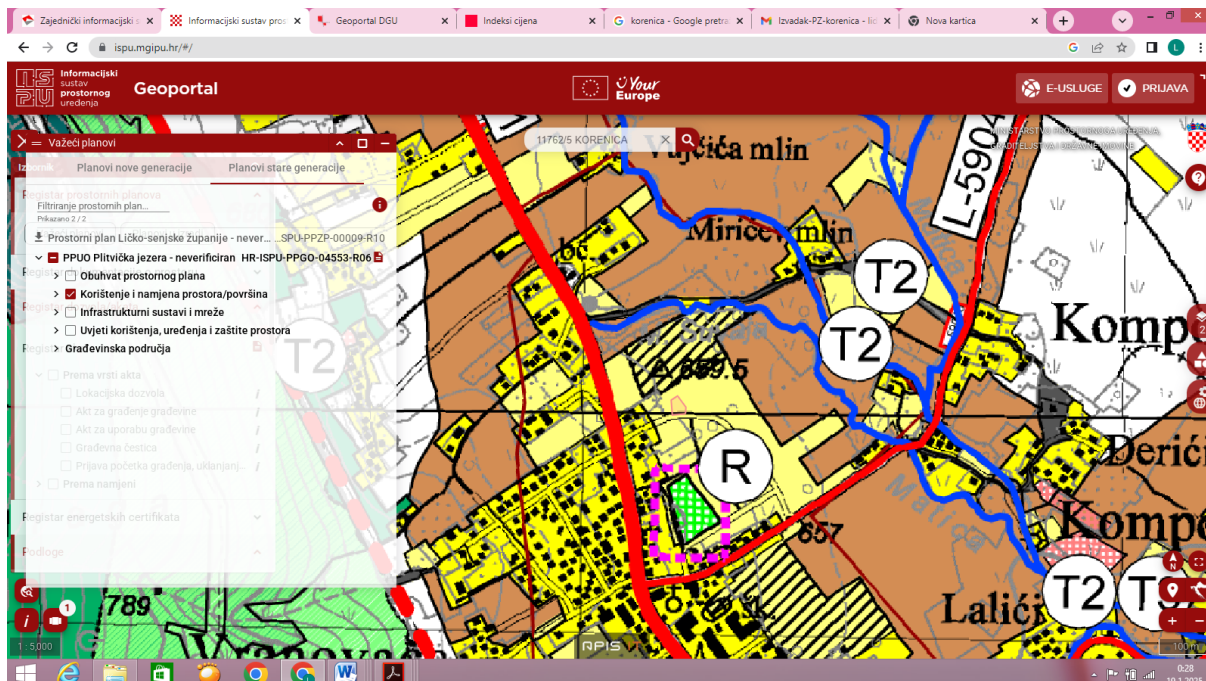
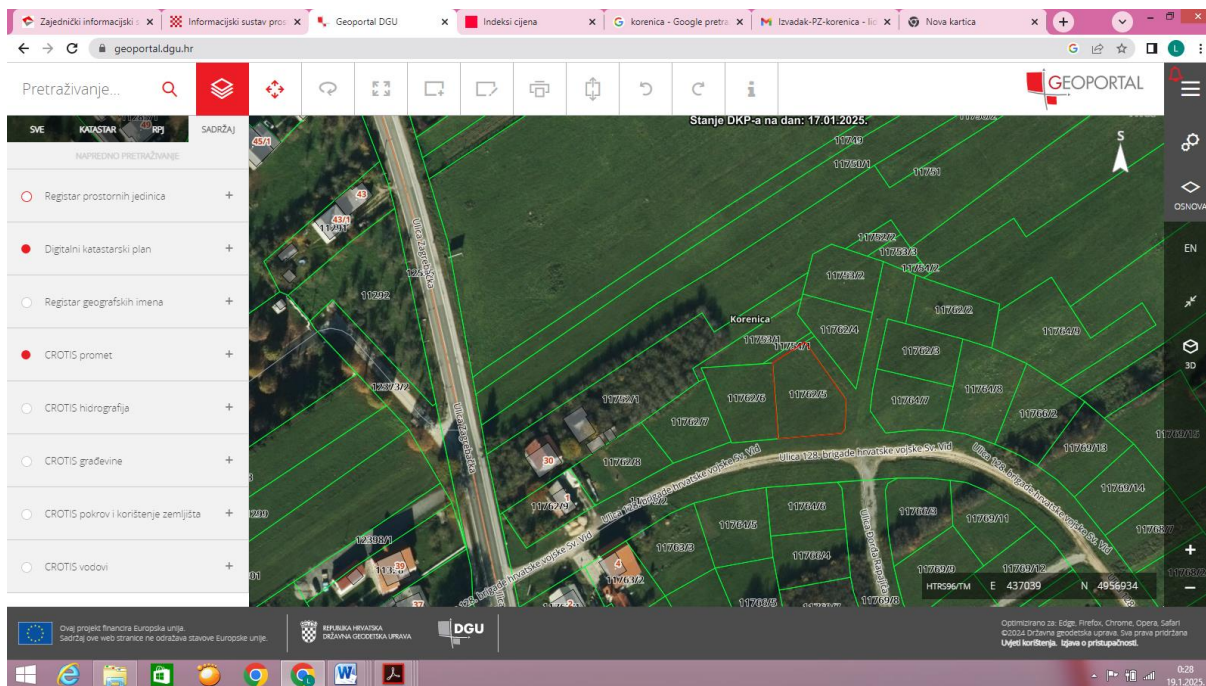
Poredbeno građevinsko zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11762/5 k.o. Korenica

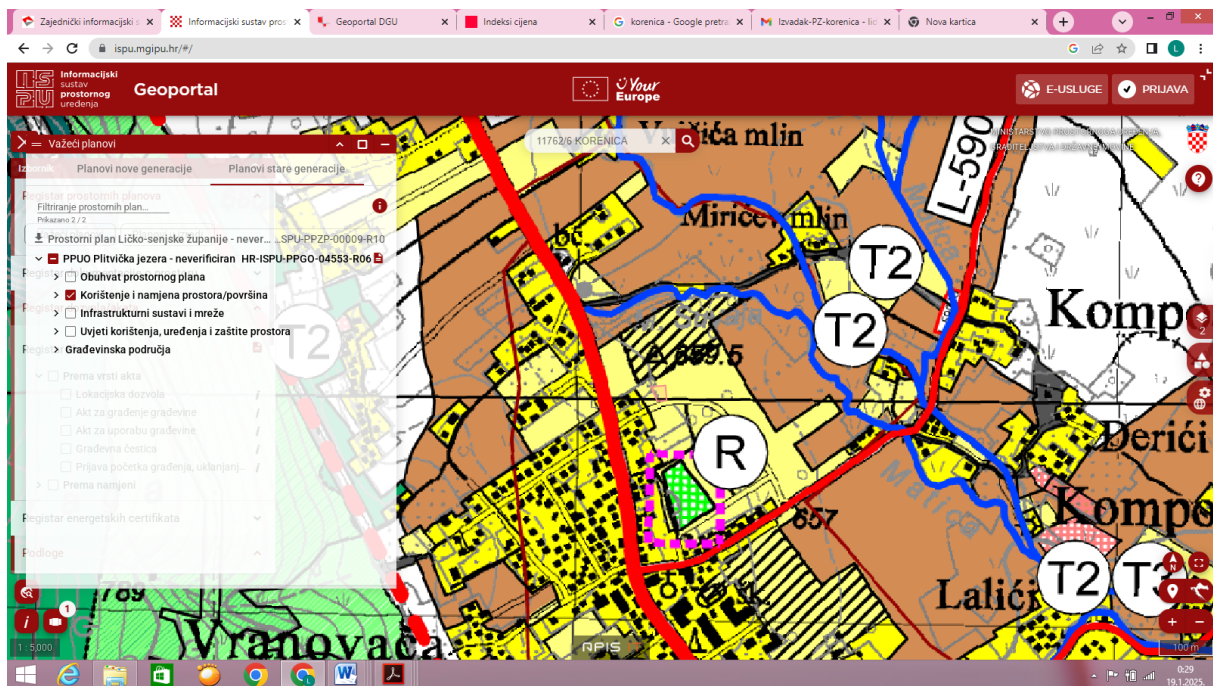
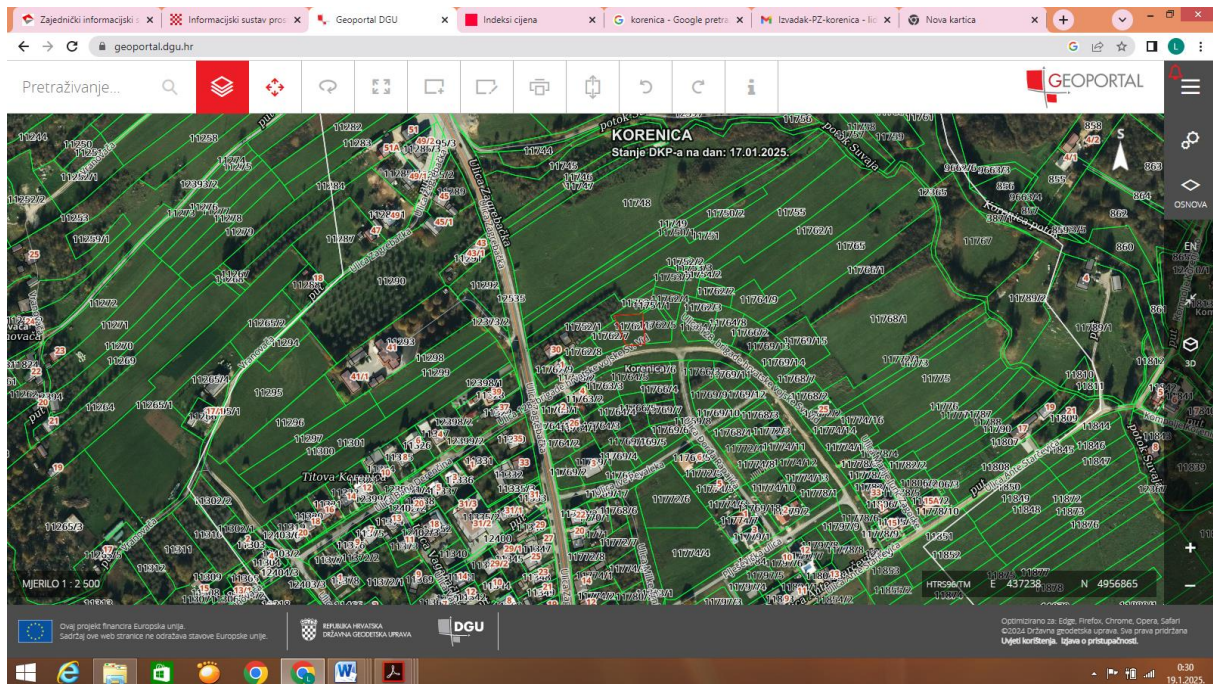
Poredbeno građevinsko zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11762/6 k.o. Korenica

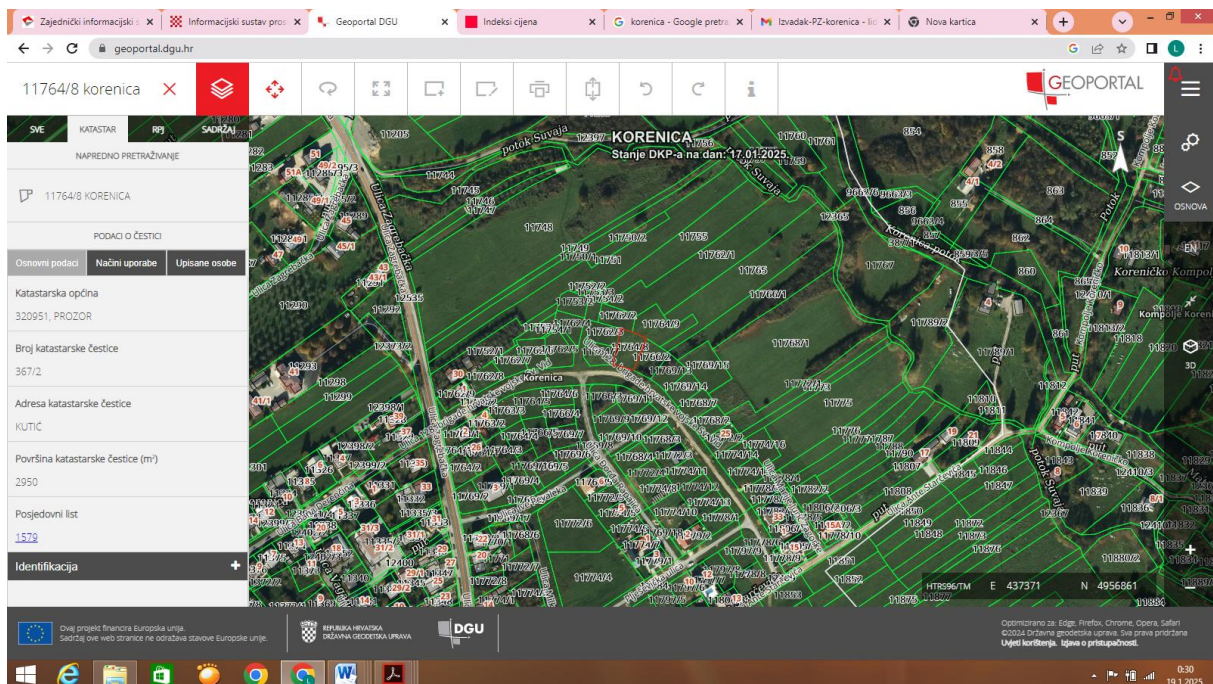
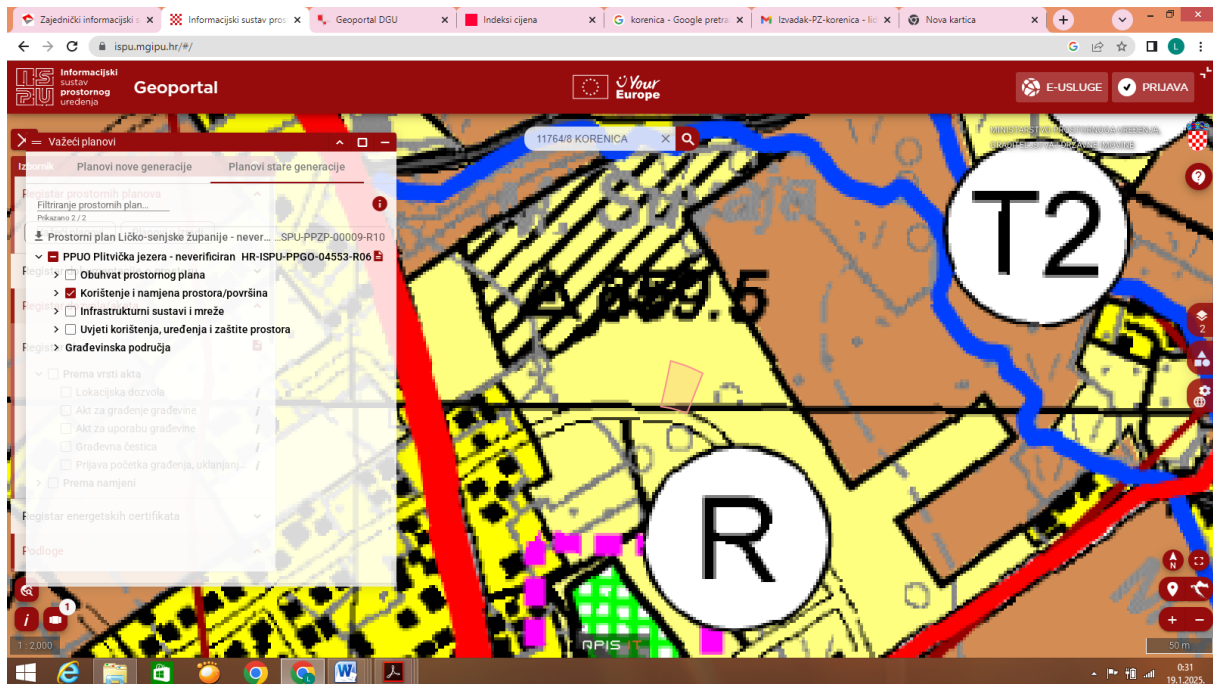
Poredbeno građevinsko zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11764/8 k.o. Korenica

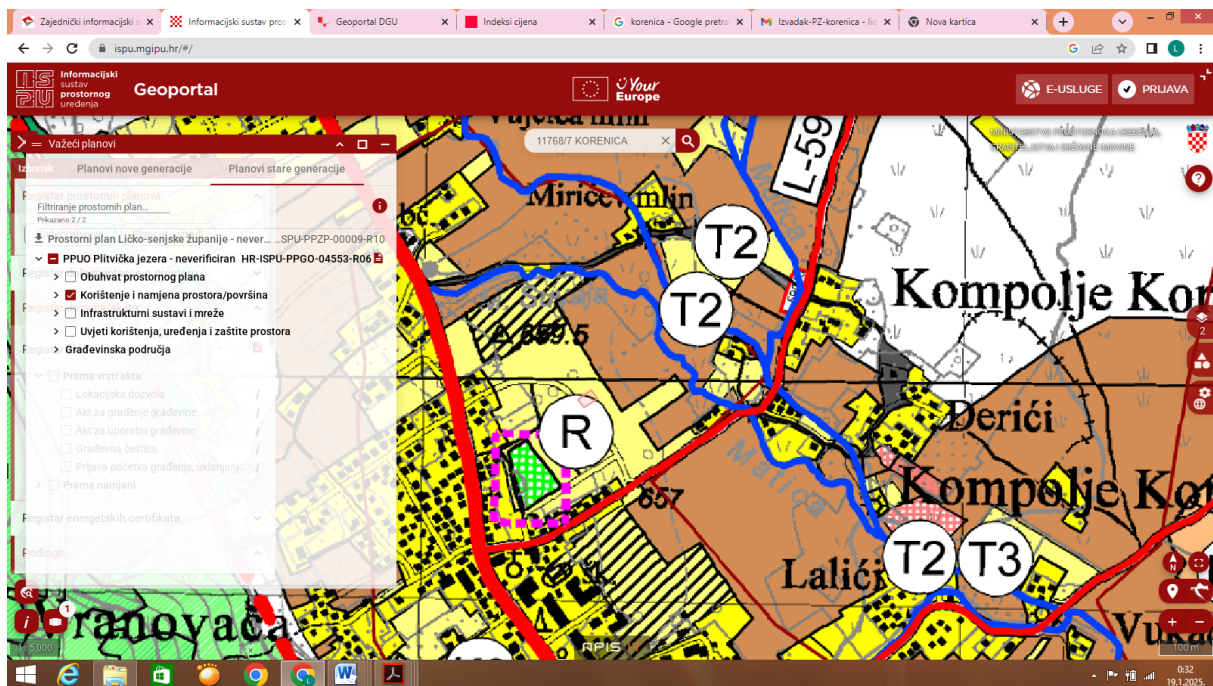
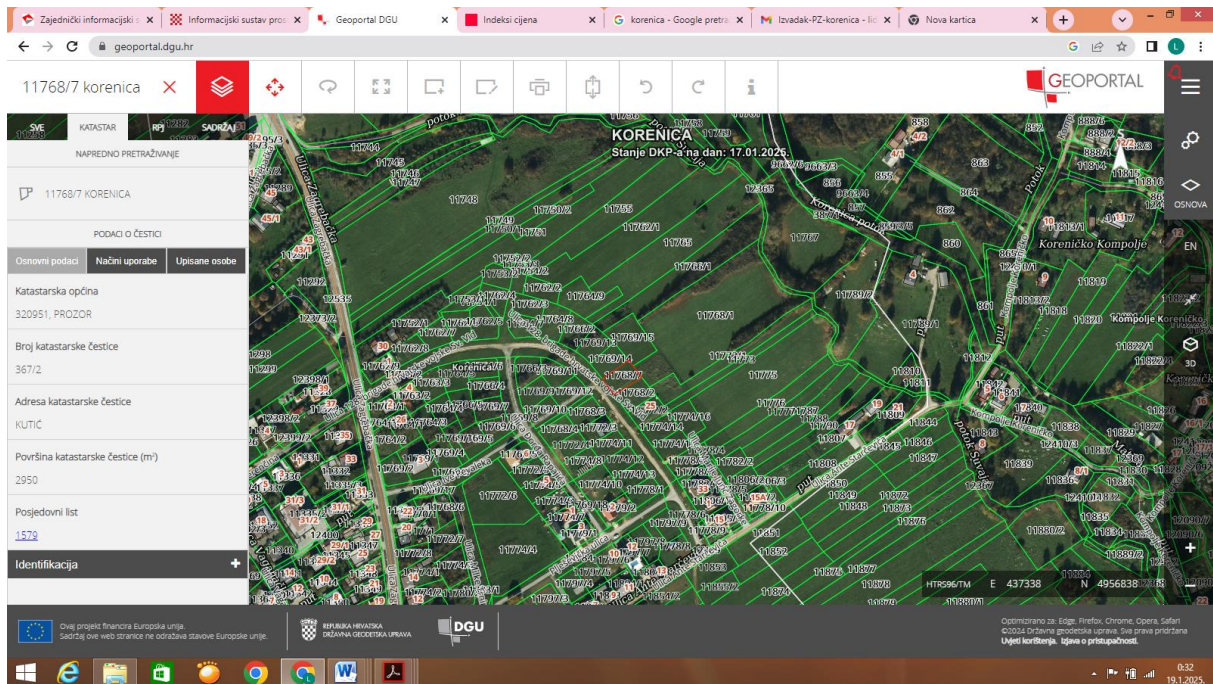
Poredbeno građevinsko zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11768/7 k.o. Korenica

Poredbeno građevinsko zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
 Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
 Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Pregledna tablica vrijednosti građevinskih zemljišta:

Redn broj	Lokac. k.č. k.o. Korenic	Vrsta ugov ora	Kategor. zemljišta	Datum ugovor	Površina (m2)	Cijena po m2 površine €/m ²	Namjena	KIS	P D V	Odstupanj od prosjeka
1.	11764/3	KP	1.kat	12.8.24.	629	13,25	GZ	1,2	NE	-8,24%
2.	12058/3	KP	1.kat	28.9.23.	860	8,14	GZ	1,2	NE	-43,63%
3.	11762/5	KP	1.kat	12.8.24.	709	17,50	GZ	1,2	NE	+21,19%
4.	11762/6	KP	1.kat	12.8.24.	615	20,00	GZ	1,2	NE	+38,50%
5.	11764/8	KP	1.kat	4.1.24.	748	13,37	GZ	1,2	NE	-7,41%
6.	11768/7	KP	1.kat	7.12.23.	608	14,39	GZ	1,2	NE	-0,35%
						14,44				

Napomena: Poredbene nekretnine čija je cijena odstupala više od +/-40% od prosječne cijene eliminirane su iz daljnje analize.

Redn broj	Lokac. k.č. k.o. Korenic	Vrsta ugov ora	Kategor. zemljišta	Datum ugovor	Površina (m2)	Cijena po m2 površine €/m ²	Namjena	KIS	P D V	Odstupanj od prosjeka
1.	11764/3	KP	1.kat	12.8.24.	629	13,25	GZ	1,2	NE	-15,61%
2.	12058/3	KP	1.kat	28.9.23.	860	8,14	GZ	1,2	NE	
3.	11762/5	KP	1.kat	12.8.24.	709	17,50	GZ	1,2	NE	+11,46%
4.	11762/6	KP	1.kat	12.8.24.	615	20,00	GZ	1,2	NE	+27,39%
5.	11764/8	KP	1.kat	4.1.24.	748	13,37	GZ	1,2	NE	-14,84%
6.	11768/7	KP	1.kat	7.12.23.	608	14,39	GZ	1,2	NE	-8,34%
						15,70				

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Redn broj	Lokac. k.č. k.o. Babin potok	Datum ugovor	Cijena po m2 površine €/m ²	Bazni indeks/ dan prodaje (A)	Bazni indeks/ dan vrednovanja (B)	Korekcij faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2
1.	11764 /3	12.8.24.	13,25	162,69	162,69	1	13,25
3.	12058 /3	12.8.24.	17,50	162,69	162,69	1	17,50
4.	11762 /5	12.8.24.	20,00	162,69	162,69	1	20,00
5.	11762 /6	4.1.24.	13,37	162,69	162,69	1	13,37
6.	11764 /8	7.12.23.	14,39	162,69	162,69	1	14,39
							15,70

Redn broj	Lokacija k.č. k.o. Babin potok	Datum ugovor	Međuvremenski izjednačen cijena €/m2	Namjena	Kis procjenjivane nekretnine	Kis poredbene nekretnine	Korekcijski faktor Kp	Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od međuvrem. izjednačene cijene
1.	11764/3	12.8.24.	13,25	GZ	1,2	1,2	1	13,25	0%
3.	12058/3	12.8.24.	17,50	GZ	1,2	1,2	1	17,50	0%
4.	11762/5	12.8.24.	20,00	GZ	1,2	1,2	1	20,00	0%
5.	11762/6	4.1.24.	13,37	GZ	1,2	1,2	1	13,37	0%
6.	11764/8	7.12.23.	14,39	GZ	1,2	1,2	1	14,39	0%
								15,70	

Napomena: Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja sve čestice su unutar +/- 30% prosječne cijene.

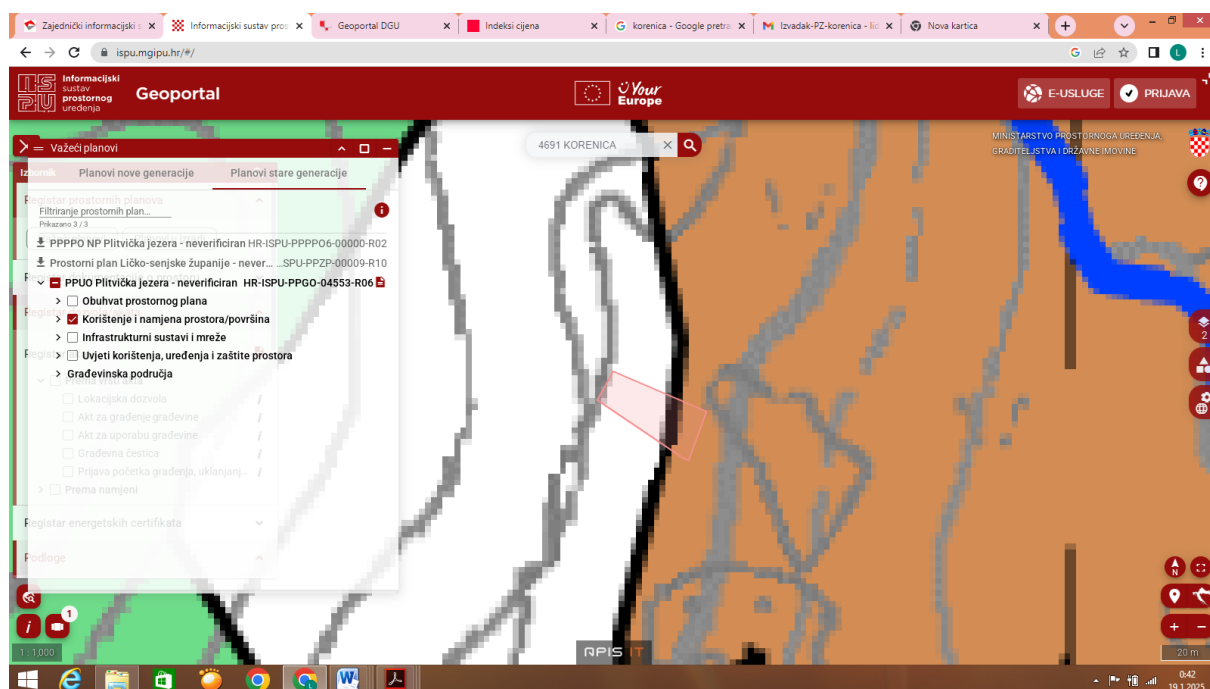
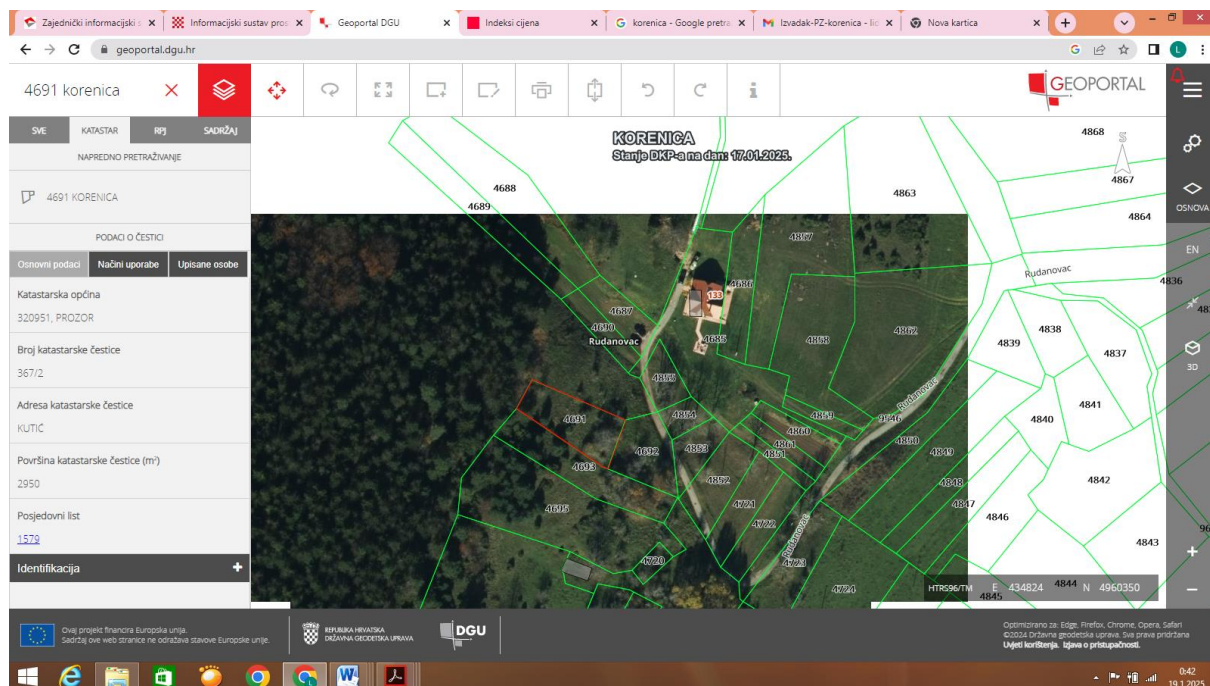
Prosječna tržišna cijena građevinskog dijela zemljišta iznosi 15,70 €/m2

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Analiza podataka ID izvadak 55099 – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

k.č. 4691, 4692 k.o. Korenica

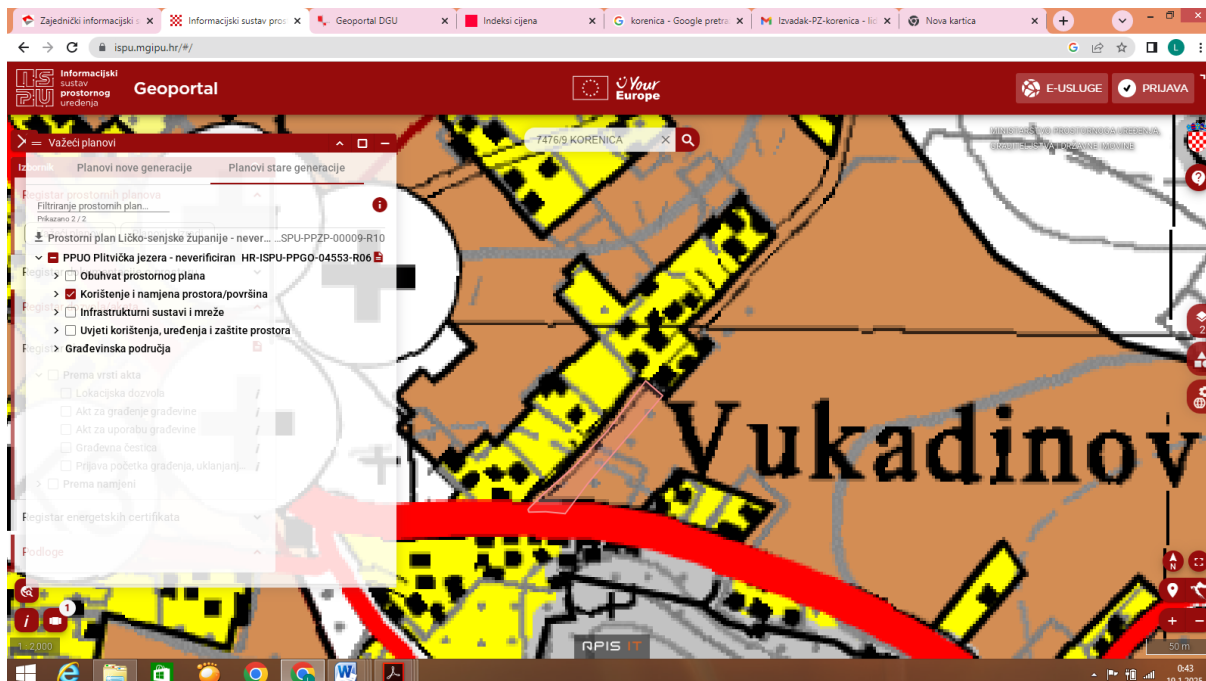
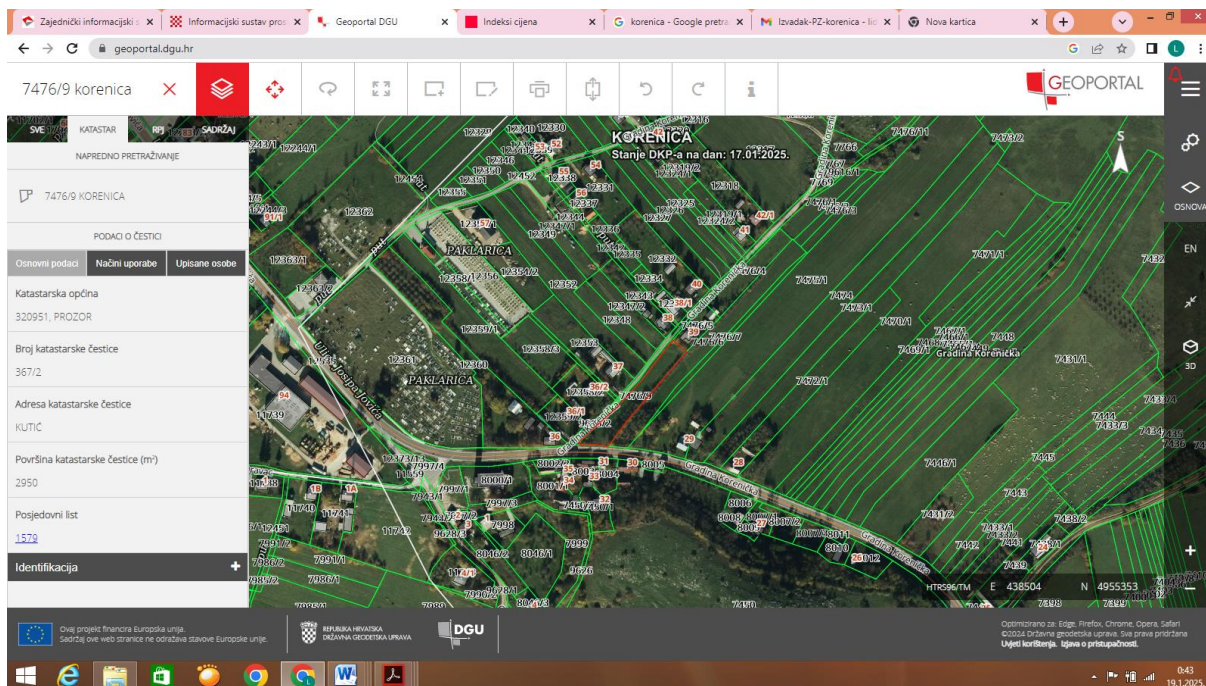
Poredbeno poljoprivredno zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 7476/9 k.o. Korenica

Poredbeno poljoprivredno zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



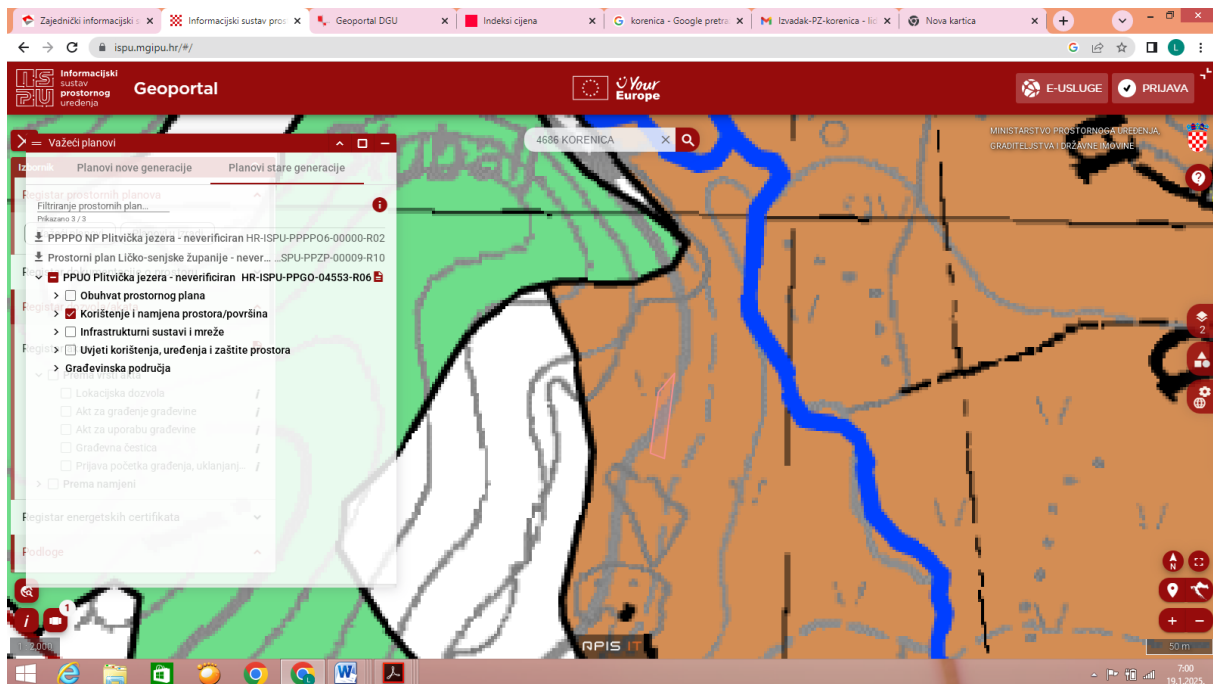
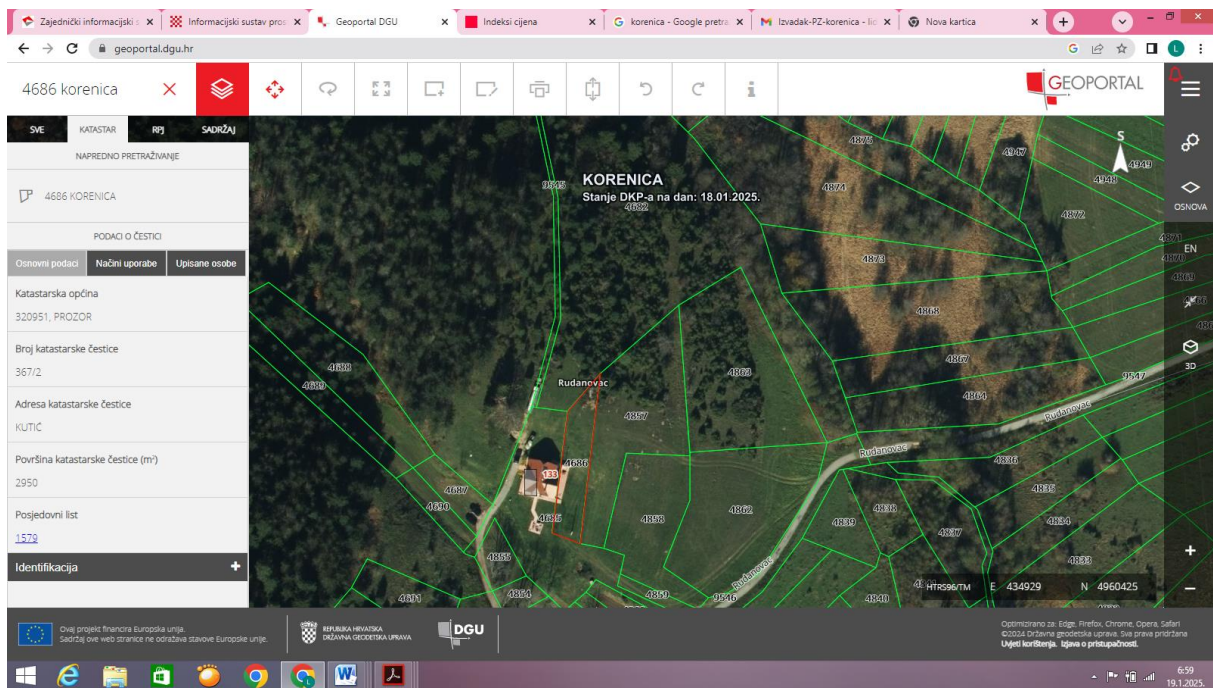
Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. D4756, D4814, D4844, 4686, 4687, 4706, 4733, 4734, 4839, 4847, 4851, 4855 k.o. Korenica

Poredbeno poljoprivredno zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



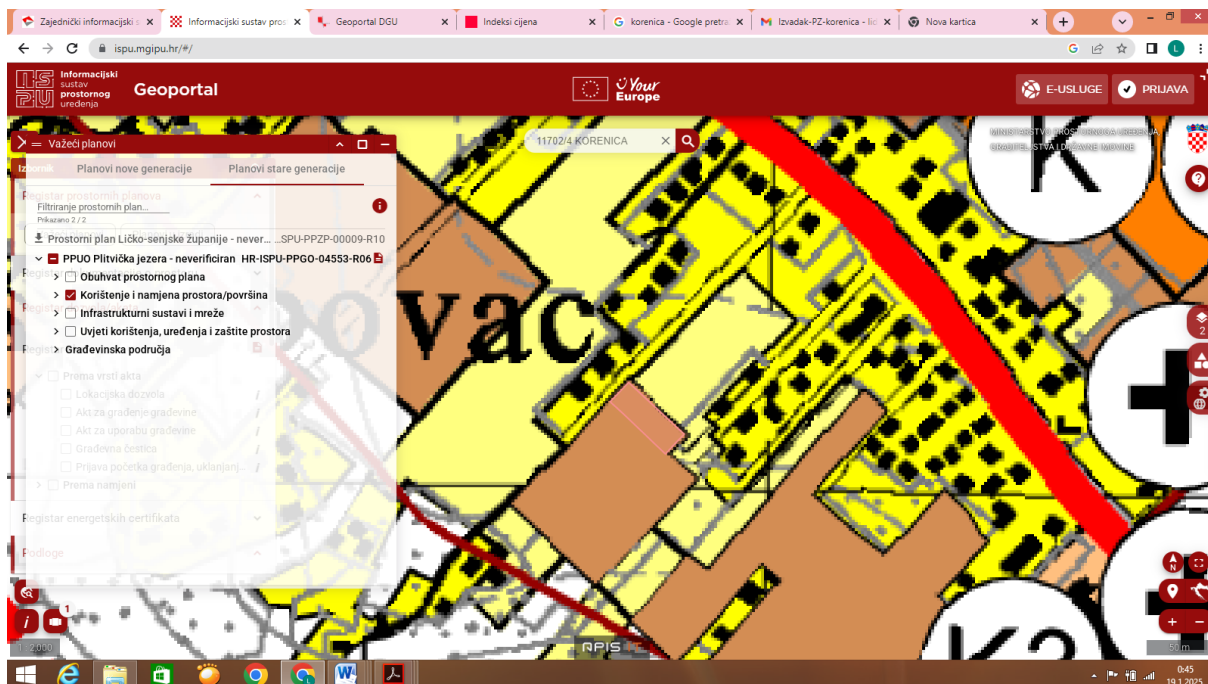
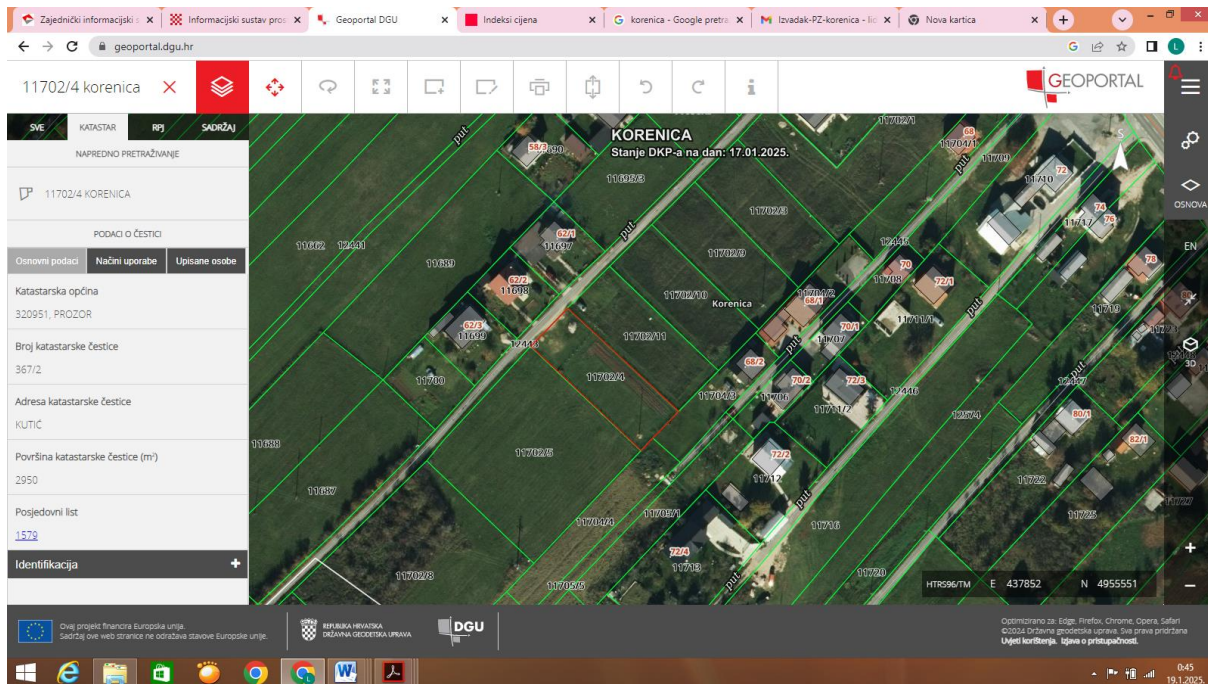
Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11702/4 k.o. Korenica

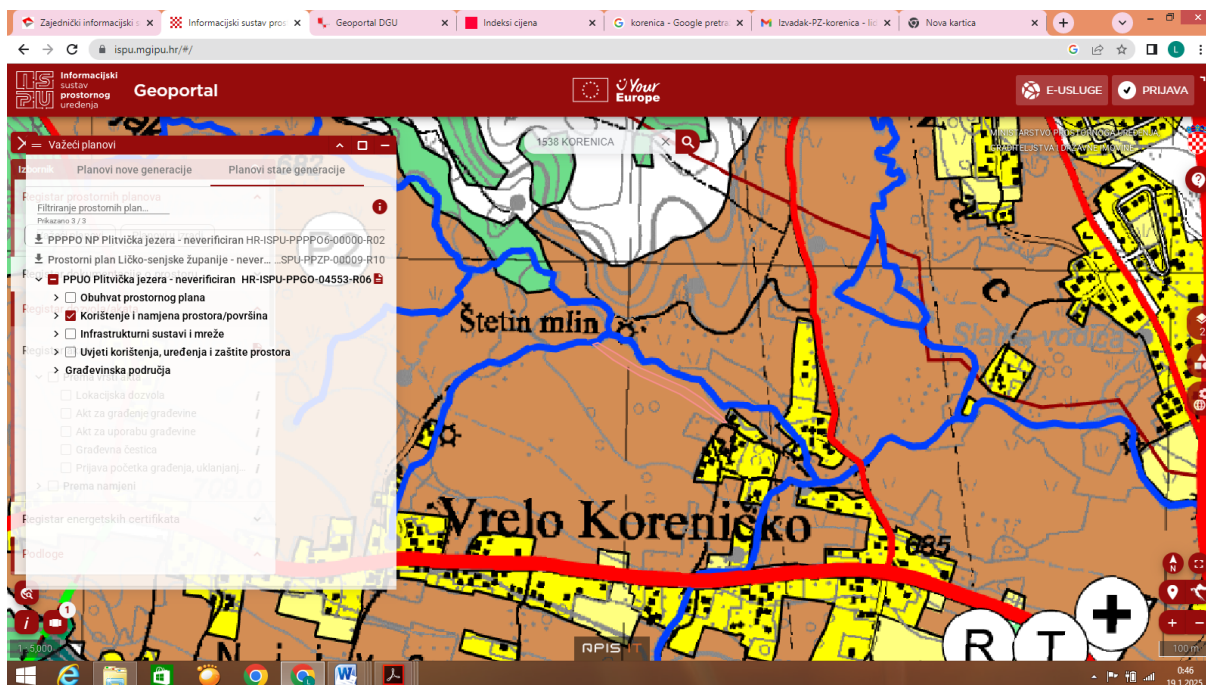
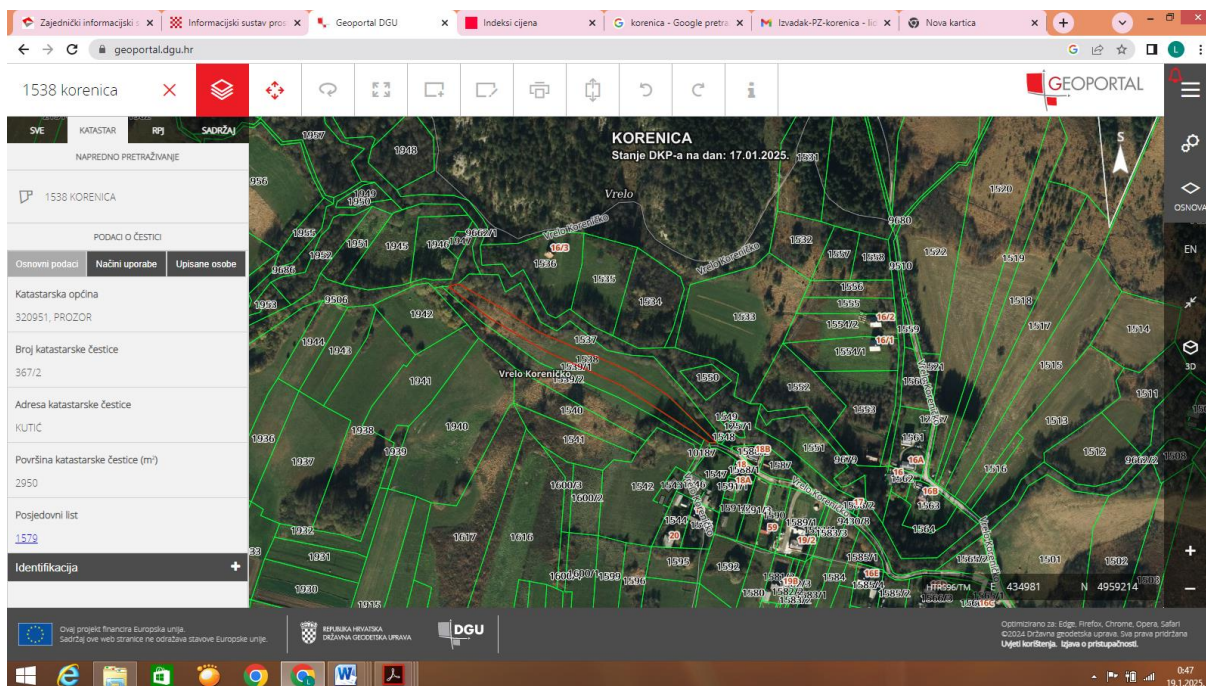
Poredbeno poljoprivredno zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 1538 k.o. Korenica

Poredbeno poljoprivredno zemljište se nalazi u Korenici i sličnih je karakteristika kao i procjenjivano zemljište.



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
 Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
 Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Pregledna tablica vrijednosti poljoprivrednih zemljišta:

Redn broj	Lokac. k.č. k.o. Korenic	Vrsta ugovora	Kategor. zemljišta	Datum ugovor	Površina (m2)	Cijena po m2 površine €/m ²	Namjena	KIS	P D V	Odstupanj od prosjeka
1.	4691, 4692	KP	4.2.	19.7.23.	1392	2,43	PZ	-	NE	-3,19%
2.	7476/9	KP	4.2.	11.7.23.	1190	2,52	PZ	-	NE	+0,40%
3.	4686 i ostale	KP	4.2.	10.1.22.	2984,33	3,00	PZ	-	NE	+19,52%
4.	11702/4	KP	4.2.	29.11.21	1140	2,33	PZ	-	NE	-7,17%
5.	1538	KP	4.1.	10.1.24	27745	2,27	PZ	-	NE	-9,56%
						2,51				

Napomena: Nijedna poredbene nekretnina ne odstupa više od +/-40% od prosječne cijene.

Redn broj	Lokac. k.č. k.o. Babin potok	Datum ugovor	Cijena po m2 površine €/m ²	Bazni indeks/ dan prodaje (A)	Bazni indeks/ dan vrednovanja (B)	Korekcij faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2
1.	4691, 4692	19.7.23.	2,43	162,69	162,69	1	2,43
2.	7476/9	11.7.23.	2,52	162,69	162,69	1	2,52
3.	4686 i ostale	10.1.22.	3,00	132,32	162,69	1,23	3,69
4.	11702/4	29.11.21	2,33	124,37	162,69	1,31	3,05
5.	1538	10.1.24	2,27	162,69	162,69	1	2,27
							2,79

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
 Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
 Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Redn broj	Lokacija k.č. k.o. Babin potok	Datum ugovor	Međuvremenski izjednačen cijena €/m2	Namjena	Kis procjenjivane nekretnine	Kis poredbene nekretnine	Korekcijski faktor Kp	Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od međuvremenskog izjednačenog cijena
1.	4691, 4692	19.7.23	2,43	PZ	-	-	1	2,43	-12,90%
2.	7476/9	11.7.23	2,52	PZ	-	-	1	2,52	-9,68%
3.	4686 i ostale	10.1.22	3,69	PZ	-	-	1	3,69	+32,26 %
4.	11702/4	29.11.21	3,05	PZ	-	-	1	3,05	+9,32%
5.	1538	10.1.24	2,27	PZ	-	-	1	2,27	-18,64%
								2,79	

Napomena: Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja k.č. 4686 k.o. Korenica odstupa +/- 30% od prosječne cijene te je ista eliminirana iz daljnje analize.

Redn broj	Lokacija k.č. k.o. Babin potok	Datum ugovor	Međuvremenski izjednačen cijena €/m2	Namjena	Kis procjenjivane nekretnine	Kis poredbene nekretnine	Korekcijski faktor Kp	Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od međuvremenskog izjednačenog cijene
1.	4691, 4692	19.7.23	2,43	PZ	-	-	1	2,43	-5,45%
2.	7476/9	11.7.23	2,52	PZ	-	-	1	2,52	-1,95%
4.	11702/4	29.11.21	3,05	PZ	-	-	1	3,05	+18,68 %
5.	1538	10.1.24	2,27	PZ	-	-	1	2,27	-11,67
								2,57	

Prosječna tržišna cijena poljoprivrednog dijela zemljišta iznosi 2,57 €/m2.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
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
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Tablica, Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku: www.dzs.hr

Prosječna tržišna cijena poljoprivrednog dijela zemljišta iznosi 2,57 €/m².

Prosječna tržišna cijena građevinskog dijela zemljišta iznosi 15,70 €/m²

PROCJENA VRIJEDNOSTI

k.č. 11462 k.o. Korenica

- površina 989 m²

- prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja

$$989 \text{ m}^2 \times 15,70 \text{ €/m}^2 = 15.527,30 \text{ €}$$

k.č. 11519/1 k.o. Korenica

- površina 464 m²

- prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja

$$464 \text{ m}^2 \times 15,70 \text{ €/m}^2 = 7.284,80 \text{ €}$$

k.č. 11920 k.o. Korenica

- površina 752 m²

- prostorno planskom dokumentacijom katastarska čestica se nalazi izvan građevinskog područja

$$752 \text{ m}^2 \times 2,57 \text{ €/m}^2 = 1.932,64 \text{ €}$$

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

k.č. 11764/2 k.o. Korenica

- površina 543 m²

- prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja

- Općina Plitvička jezera na predmetnoj čestici će izgraditi potporni zid čija je vrijednost po ponudi i troškovniku izvođača radova 8.725,00 €

$$543 \text{ m}^2 \times 15,70 \text{ €/m}^2 = 8.525,10 \text{ €} + 8.725,00 \text{ €} = 17.250,10 \text{ €}$$

Prema Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA:364-04/21-01/2 od 8.5.2023. godine, a u skladu sa st.5. čl. 68 Pravilnika propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti na sljedeći način:

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

Zaokružena procijenjena tržišna vrijednost:

k.č. 11764/3 k.o. Korenica 9.880,00 €

k.č. 11462 k.o. Korenica 15.500,00 €

k.č. 11519/1 k.o. Korenica 7.280,00 €

k.č. 11920 k.o. Korenica 1.930,00 €

k.č. 11764/2 k.o. Korenica 17.300,00 €

6. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE

Na zahtjev Općine Plitvička jezera izvršena je procjena tržišne vrijednosti k.č. 11462, 11519/1, 11920 i 11764/2 sve k.o. Korenica.

Predmet procjene je građevinska zemljišta 1.kategorije, izuzev procjembene čestice k.č. 11920 k.o. Korenica koje se nalazi izvan građevinskog područja te je isto poljoprivredno zemljište 4.2. kategorije.

Zemljišta se nalaze na području šireg centra naselja Korenica.

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Općina Plitvička jezera se nalazi u sastavu Ličko-senjske županije. Središte Općine Plitvička jezera je naselje Korenica. Procjenjivana nekretnina se nalazi u širem centru Korenice.

Predmetne katastarske čestice se nalaze unutar građevinskog područja mješovite namjene prema 5. Izmjenama i dopunama PPUO Plitvička jezera iz 2023.godine izuzev k.č. 11920 k.o. Korenica koje se nalazi izvan građevinskog područja prema prostorno planskoj dokumentaciji.

Od komunalne infrastrukture predmetne katastarske čestice imaju mogućnost priključka na električnu energiju i javnu vodoopskrbu.

Na predmetnim katastarskim česticama ne postoji zabilješka tereta, ovrha. Općina Plitvička jezera na k.č. 11764/2 k.o. Korenica će izgraditi potporni zid čija je vrijednost po ponudi i troškovniku izvođača radova 8.725,00 €. Vrijednost radova se nadodaje ukupnoj vrijednosti zemljišta.

Predmet ovog elaborata je procjena vrijednosti nekretnine- zemljišta. Kao najpogodnija metoda za ovu vrstu procjene tržišne vrijednosti odabrana je usporedna ili komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja za izračun tržišne vrijednosti poljoprivrednog i građevinskog zemljišta.

Podaci korišteni tijekom izrade nalaza i mišljenja ovog elaborata su evoluirani podaci iz baze podataka e-nekretnina odnosno podaci iz ID izvotka 52534 i 55099.

Sukladno čl. 24. St.1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta. 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.

Provedbom analize cijena poredbene nekretnine čija je cijena odstupala više od +/-40% od prosječne cijene eliminirane su iz daljnje analize.

Također nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja sve čestice koje su unutar raspona +/- 30% prosječne cijene su uzete u daljnju analizu.

Prosječna tržišna cijena građevinskog dijela zemljišta iznosi 15,70 €/m²
Prosječna tržišna cijena poljoprivrednog dijela zemljišta iznosi 2,57 €/m².

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera
Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2
Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Prema Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA:364-04/21-01/2 od 8.5.2023. godine, a u skladu sa st.5. čl. 68 Pravilnika propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti na sljedeći način:

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

Zaokružena procijenjena tržišna vrijednost:

k.č. 11462 k.o. Korenica 15.500,00 €
k.č. 11519/1 k.o. Korenica 7.280,00 €
k.č. 11920 k.o. Korenica 1.930,00 €
k.č. 11764/2 k.o. Korenica 17.300,00 €

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



Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

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.građ.



8. FOTODOKUMENTACIJA:



k.č. 11764/3 k.o. Korenica

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



k.č. 11462 k.o. Korenica



k.č. 11519/1 k.o. Korenica

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



k.č. 11920 k.o. Korenica – poljoprivredno zemljište



k.č. 11764/2 k.o. Korenica

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



k.č. 12058/3 k.o. Korenica



k.č. 11764/8 k.o. Korenica

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



k.č. 11768/7 k.o. Korenica



k.č. 11764/3 k.o. Korenica

Naručitelj vještačenja: Općina Plitvička jezera

Građevina: k.o. Korenica k.č.11462, 11519/1, 11920, 11764/2

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina



k.č. 11762/5 k.o. Korenica



k.č. 11762/6 k.o. Korenica