



REPUBLIKA HRVATSKA  
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za školstvo, sport i kulturu

KLASA: 602-01/24-01/212

URBROJ: 2125-04/1-24-4

Gospić, 23. srpnja 2024. godine

LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA  
Županijska skupština

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti na Odluku Školskog odbora Osnovne škole S. S. Kranjčevića Senj o prihvaćanju darovne nekretnine, -dostavlja se**

**PRAVNI TEMELJ:** Zakon o ustanovama („Narodne novine“ br. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22), Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 –ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), Statut Ličko-senjske županije (»Županijski glasnik« br. 11/09, 13/09-ispravak, 21/09, 9/10, 22/10-pročišćeni tekst, 4/12, 4/13, 6/13 – pročišćeni tekst, 2/18, 3/18 – ispravak, 10/20, 11/20 – pročišćeni tekst, 3/21 i 6/21 – pročišćeni tekst),

**NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE:** Županijska skupština

**PREDLAGATELJ:** Župan

**NOSITELJ IZRADE:** Upravni odjel za školstvo, sport i kulturu

**IZNOS POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA:** Za provođenje ovog Zaključka nije potrebno osigurati financijska sredstva u Proračunu Ličko-senjske županije.

**OBRAZLOŽENJE:** Gradsko vijeće Grada Senja je na sjednici održanoj dana 27. svibnja 2024. godine donijelo Odluku o darovanju nekretnine u k.o. Krasno, Osnovnoj školi S. S. Kranjčevića. Školski odbor Škole je na sjednici održanoj dana 4. lipnja 2024. godine donio Odluku kojom se jednoglasno prihvaća darovana nekretnina te je ista dostavljena Ličko-senjskoj županiji na suglasnost. Ličko-senjska županija je zatražila utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine te je izrađen Procjembeni elaborat broj 2024-LSŽ-4-PE, za nekretninu k.č.br. 427/2 - u naravi građevinsko zemljište površine 730 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.br. 80 k.o. Krasno, sa izgrađenom kotlovnicom te dijelom zgrade Područne škole „Milana Anića“ Krasno. Sukladno Procjembenom elaboratu, procijenjena tržišna vrijednost iznosi 180.000,00 €.

Sukladno čl. 58. Zakona o ustanovama, ustanova ne može bez suglasnosti osnivača ustanove, odnosno tijela kojeg je on odredio, steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove. Sukladno čl. 61. točki 7. alineji 1. Statuta Škole, o stjecanju, opterećivanju ili otuđenju nepokretne imovine bez obzira na njenu vrijednost, odlučuje Školski uz prethodnu suglasnost osnivača.

Temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i članka 19. Statuta Ličko-senjske županije, Županijska skupština donosi odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitka ostvarenih u godini koja prethodi u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina.

Sukladno prethodno navedenom, prijedlog Zaključka dostavlja se Županijskoj skupštini na razmatranje i donošenje.

PROČELNICA  
Valentina Zdunić, mag. ing., v.r.

**ŽUPAN**

KLASA: 602-01/24-01/216

URBROJ: 2125-02-24-2

Gospić, 23. srpnja 2024. godine

Na temelju članka 32. i 86. Statuta Ličko-senjske županije („Županijski glasnik“ br. 11/09, 13/09 – ispravak, 21/09, 9/10, 22/10 – pročišćeni tekst, 4/12, 4/13, 6/13 – pročišćeni tekst, 2/18, 3/18 – ispravak, 10/20, 11/20 – pročišćeni tekst, 3/21 i 6/21 – pročišćeni tekst), donosim

## **Z A K L J U Č A K**

Utvrdjujem prijedloga Zaključka o davanju suglasnost na Odluku Školskog odbora Osnovne škole S. S. Kranjčevića Senj (KLASA: 600-04/24-03/3, URBROJ: 2125-22-24-2 od 4. lipnja 2024. god.) o prihvaćanju darovane nekretnine u vlasništvu Grada Senja i to k.č.br. 427/2 – dvorište, pomoćna zgrada kotlovnica, ukupne površine 730 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. br. 80, u k.o. Krasno te isto dostavljam Županijskoj skupštini na raspravu i donošenje.

**ŽUPAN**

Ernest Petry, mag.iur., v.r.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA  
KLASA:  
URBROJ:  
Gospić, \_\_\_\_\_ 2024. godine

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine” br. 69/99, 151/03, 157/03-ispravak, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 19. i 84. Statuta Ličko-senjske županije („Županijski glasnik” br. 11/09, 13/09-ispravak, 21/09, 9/10, 22/10-pročišćeni tekst, 4/12, 4/13, 6/13-pročišćeni tekst, 2/18, 3/18-ispravak, 10/20, 11/20-pročišćeni tekst, 3/21 i 6/21-pročišćeni tekst), Županijska skupština Ličko-senjske županije na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2024. godine, donijela je

**Z A K L J U Č A K**  
**o davanju suglasnosti na Odluku Školskog odbora**  
**Osnovne škole S. S. Kranjčevića Senj o prihvaćanju darovane nekretnine**

**I.**

Daje se suglasnost na Odluku Školskog odbora Osnovne škole S. S. Kranjčevića Senj (KLASA: 600-04/24-03/3, URBROJ: 2125-22-24-2 od 4. lipnja 2024. god.) o prihvaćanju darovane nekretnine u vlasništvu Grada Senja i to k.č.br. 427/2 – dvorište, pomoćna zgrada kotlovnica, ukupne površine 730 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. br. 80, u k.o. Krasno.

**II.**

Škola se obvezuje za potpisivanje ugovora sa Gradom Senjom te je presliku istog obvezna dostaviti Ličko-senjskoj županiji.

**III.**

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Županijskom glasniku” Ličko-senjske županije.

**P R E D S J E D N I K**

Marijan Kustić



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OSNOVNA ŠKOLA SILVIJA STRAHIMIRA KRANJČEVIĆA**  
**SENJ**

Silvija Strahimira Kranjčevića 1, 53270 Senj  
KLASA: 600-04/24-03/3  
URBROJ: 2125-22-24-2  
Senj, 04. lipnja 2024. godine



Temeljem članka 61. Statuta Osnovne škole Silvija Strahimira Kranjčevića Senj, Školski odbor, dana 04. lipnja 2024. godine, d o n o s i

**O D L U K U**

**I.**

Školski odbor jednoglasno prihvaća darovanu nekretninu u vlasništvu Grada Senja, i to : kat.čes.br. 427/2 – dvorište, pomoćna zgrada kotlovnica, ukupne površine 730 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 80, u katastarskoj općini Krasno, koju je svojom odlukom, na 21. sjednici, darovalo Gradsko vijeće Grada Senja, radi sređivanja imovinsko-pravnih odnosa oko područne škole u Krasno odnosno realizacije projekta izgradnje sportske dvorane u Krasno.

Školski odbor ovlašćuje ravnateljicu Škole da može zaključiti i potpisati ugovor o darovanju predmetne nekretnine te ostalu dokumentaciju, kao i obavljati i poduzimati sve ostale potrebne radnje i postupke u svezi predmetnog darovanja.

**II.**

Ova Odluka dostavlja se Ličko-senjskoj županiji, kao osnivaču Škole, na suglasnost i daljnje postupanje.

**III.**

Ravnateljica škole je dužna izvršiti provođenje ove Odluke u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i zadanim rokovima koji se odnose na rad i poslovanje škole kao javne ustanove.

**IV.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



Predsjednica Školskog odbora  
Andreja Kartelo Nekić, prof.

Dostaviti :

- Ličko Senjska županija – Upravni odjel za školstvo, sport i kulturu,
- Ravnateljica škole,
- Školski odbor – pismohrana.



REPUBLIKA HRVATSKA  
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA  
GRAD SENJ



GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/22-01/16  
URBROJ: 2125-03/01-24-09  
Senj, 27. svibnja 2024.g.

Temeljem članka 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) te članka 40. stavak 1. Statuta Grada Senja (Službeni glasnik Grada Senja br. 4/20 i 1/21), Gradsko vijeće Grada Senja na svojoj 21. sjednici održanoj 27. svibnja 2024. godine donosi

## ODLUKU o darovanju nekretnine u k.o. Krasno

### Članak 1.

U interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Senja, poglavito stanovnika s područja mjesta Krasno, dozvoljava se darovanje nekretnine u vlasništvu Grada Senja Osnovnoj školi S.S.Kranjčevića Senj i to: k.č.br. 427/2 – *Dvorište, pomoćna zgrada kotlovnica*, površine 730 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 80 k.o. Krasno.

### Članak 2.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Senja da s Osnovnom školom S.S.Kranjčevića Senj zaključi ugovor o darovanju nekretnine iz članka 1. ove Odluke.

### Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenom glasniku Grada Senja.

GRADSKO VIJEĆE GRADA SENJA



Predsjednik Gradskog vijeća

Željko Tomljanović

NARUČITELJ:

**LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA**  
Ulica dr. Franje Tuđmana 4  
53 000 GOSPIĆ  
OIB: 40774389207

LOKACIJA:

k.č.br. 427/2 k.o. Krasno

PREDMET:

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
Građevinsko zemljište sa izgrađenim zgradama  
(dio zgrade osnovne škole i kotlovnica)  
na k.č.br. 427/2 k.o. Krasno

BROJ:

2024-LSŽ-4-PE

ZADATAK PROCJENE:

KLASA: 602-01/24-01/212  
URBROJ: 2125-04/1-24-2

SUDSKI VJEŠTAK I

PROCJENITELJ ZA GRADITELJSTVO: LIDIJA PERNAR, dipl.ing.građ.



## **PROCJEMBENI ELABORAT**

za utvrđivanje tržišne vrijednosti katastarske čestice  
427/2 k.o. Krasno



PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

**k.č. 427/2 k.o. Krasno ..... 180.000,00 €**

Ovaj se elaborat sastoji od 42 stranica. Sastavljen je u tri primjerka od kojih je jedan u evidenciji procjenitelja.

U Otočcu, srpanj 2024. godine

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## **SADRŽAJ:**

### **1. OPĆA DOKUMENTACIJA**

**Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem**

**Procjembeni zadatak**

**Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka 49983**

**Lokacijska informacija**

**Izvadak iz zemljišne knjige**

**Akti građenja**

### **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: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## **OPĆA DOKUMENTACIJA**



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



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 primjeka 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=RIJESKA  
S=MOHOROVIC  
G=IKA  
CN=IKA MOHOROVIC



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Dostaviti:

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

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

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: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



REPUBLIKA HRVATSKA  
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za školstvo, sport i kulturu

KLASA: 602-01/24-01/212

URBROJ: 2125-04/1-24-2

Gospić, 22. srpnja 2024. godine

**Stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo**  
**Lidija Pernar, dipl. ing. građ.**  
**Gornja Dubrava 47, 53220 Otočac**

**Predmet: Zadatak procjemenog elaborata,**  
**- dostavlja se**

Poštovana,

u skladu s Ugovorom o nabavi usluge izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnina na području Ličko-senjske županije, potrebno je izraditi procjemeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č.br. 427/2 k.o. Krasno - dvorište, pomoćna zgrada kotlovnica, ukupne površine 730 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. br. 801, k.o. Krasno.

U naravi na predmetnoj katastarskoj čestici se nalazi dio zgrade područne škole dr. Milan Anić i pomoćni objekt kotlovnica.

S poštovanjem,



Pročelnica

Valentina Zdunić, mag. ing.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

REPUBLIKA HRVATSKA - LIČKO-SENSKA ŽUPANIJA UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE TE KOTIČARSTVO I ŠUMARSTVO IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA Zatražio/la: LIDIJA PERNAR (28921131833)	2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	
	3	ADRESA	, SENJ	, SENJ	KRASNO, SENJ	KRASNO, SENJ	
	4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	
	5	K.Č.	919/2	1028/5	919/2	1998/5	
	6	K.O.	KRASNO	KRASNO	KRASNO	KRASNO	
	7	POVRŠINA IZ ZK.UL (m²)	59	2136,42	59	435,19	
	8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	13,77	2136,42	10,82	435,19	
	9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	28/120	1/1	11/120	1/1	
	10	K.Č.	919/2	1028/5	919/2	1998/5	
	11	K.O.	KRASNO	KRASNO	KRASNO	KRASNO	
	12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	
	13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
	14	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
			Kln max				
	15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	7,26	11,70	18,48	46,59	
	16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	
		UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	
	17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.09.2023	14.09.2023	20.04.2023	11.06.2021	
18	CIJENOVNI BLOK	KRASNO POLJE - GRAĐEVINSKO	KRASNO POLJE - GRAĐEVINSKO	KRASNO POLJE - GRAĐEVINSKO	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK		

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KRASNO 92 odnosno na k.č. 427/2 k.o. KRASNO, SENJ.

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: 364-03/24-01/65

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

IZRADIO/IZRADILA:  
ANA ŠPORČIĆ

GOSPIĆ, 22.7.2024.



**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 NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – 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 nekretnine, 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 zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (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, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - 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 - odmorište, 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

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Ličko-senjska županija**

**Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i  
zaštitu okoliša**

**Izdvojeno mjesto rada Senj**

KLASA: 350-05/24-10/000260

URBROJ: 2125-06-02/26-24-0003

Senj, 18.07.2024.

➤ LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA

HR-53000 Gospić, Ulica Dr. Franje Tuđmana 4

**Predmet: Lokacijska informacija**

- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 427/2 k.o. Krasno (Krasno Polje) sljedeće informacije:

**I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan Ličko-senjske županije (Županijski glasnik br. 16/02, 17/02 - ispravak, 19/02 - ispravak, 24/02, 3/05, 3/06, 15/06 - pročišćeni tekst, 19/07, 13/10, 22/10 - pročišćeni tekst, 19/11, 4/15, 7/15 - pročišćeni tekst, 6/16, 15/16 - pročišćeni tekst, 9/17 - pročišćeni tekst, 29/17 - ispravak, 20/20 i 3/21)
- Prostorni plan uređenja Grada Senja (Službeni glasnik Grada Senja broj 11/06, 1/12, 6/14, 10/14 - pročišćeni tekst, 15/18 i 4/22)

**II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**

Uvidom u kartografski prikaz plana br. 4.9.2. „Građevinska područja naselja – k.o. Krasno“, utvrđeno je da se katastarska čestica br. 427/2 k.o. Krasno nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

Unutar građevinskih područja naselja se grade stambene građevine i sve one građevine koje prate stanovanje (građevine društvene, sportsko-rekreacijske, poslovne, ugostiteljsko-turističke, proizvodne, te infrastrukturne namjene).

Unutar građevinskog područja naselja, građevine se smiju graditi samo na građevnim česticama. Da bi se čestica smatrala građevnom, mora biti uređena te odgovarati dimenzijama određenima za odgovarajuću namjenu propisanima ovim Planom. Uređene čestice su čestice koje zadovoljavaju nužne uvjete potrebne za izdavanje akta o građenju.

Nužni uvjeti su:

- pristup s prometne površine
- riješena odvodnja otpadnih voda
- propisani broj parkirališnih mjesta.

**Napomena:** Provedbene odredbe PPUG Senja dostupne su na službenim stranicama Grada Senja <http://www.senj.hr>.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

ID: P20240718-1565739-Z25

**III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**

Predmetna katastarska čestica nalazi se u Parku prirode Velebit i u području Ekološke mreže Natura 2000 RH.

**IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

**V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**

/

**VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti**

Mjesto: Ličko-senjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Izdvojeno mjesto rada Senj, Senj, Stara cesta 3

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I  
GRADITELJSTVO

Denis Opala, dipl.ing.grad.

**DOSTAVITI:**

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
- LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA  
HR-53000 Gospić, Ulica Dr. Franje Tuđmana 4



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

SOVIJ-SLOVENIJA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA SENJ  
Općinski komitet za urbanizam,  
izgradnju i komunalno-stambene  
poslove  
Broj: 03/I-Up-I-417/1-1983.  
Senj, 17.10.1983.

Općinski komitet za urbanizam, izgradnju i komunalno-stambene poslove općine Senj, na prijedlog Komisije za tehnički pregled izvedenih građevinskih i građevinsko-zanatskih radova, instalacije i opreme na investicionom objektu "Osnovne škole Krasno" u Krasnu, čiji je investitor O.Š. "Silvije Strehimir Kranjčević" iz Senja, a izvodjač radova "Slovenijales" putem "Marles" Maribor, na temelju člana 81. Zakona o izgradnji objekata ("NN SR Hrvatske" broj 52/81) i člana 202. ZUP-s, donosi

R I Š E Ń E N J E

o dozvoli za upotrebu objekta

1. Izgrađeni investicioni objekat nove "Osnovne škole Krasno" u Krasnu može se upotrebljavati.
2. Zapisnici Komisije za tehnički pregled priključuju se ovom rješenju i čine njegov sastavni dio.

O b r a z l o ž e n j e

Na zahtjev investitora O.Š. "S.St.Kranjčević" iz Senja, osnovana je Komisija za tehnički pregled zaključkom broj 03/I-Up-I-417/1-1983. od 14.06.83. koja je izvršila pregled radova na predmetnom objektu.

Na osnovu gore navedenog temeljem člana 81. uvedne citiranog Zakona, rješeno je kao u dispozitivu.

UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Sekretarijatu za opću upravu Ž.O. Rijeka.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte, a usmena se daje u zapisnik Općinskom komitetu za urbanizam, izgradnju i komunalno-stambene poslove općine Senja.

Žalba se predaje u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se taksira sa 20,- dinara takse po Pbr.2. Općinske odluke o administrativnim taksama ("Službene novine" broj 36/82).

DOŠAVITI:

- 1.O.Š."S.St.Kranjčević", Senj
- 2.O.Š."Krasno" Krasno,
- 3.Uprava prihoda, ovdje,
- 4.Evidencija, ovdje,
- 5.Arhiva, ovdje.-

PREDJEDNIK:

dipl.ing.arch. Krunoslav Prpić

DRŽAVNI ARHIV  
U RIJEKI  
SABIRNI CENTAR U SENJU  
Stjepančić 427/2 SENJ

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA SENJ

Općinski komitet za urbanizam,  
izgradnju i komunalno-stambene  
poslove

Broj: 03/I-Up-I 438/1-1982.

Senj, 10. lipnja 1982.

Općinski komitet za urbanizam, izgradnju i komunalno-stambene poslove općine Senj, povodom zahtjeva Osnovne škole "Silvije Strahimir Kranjčević" iz Senja, sa stanom u Ul. Šetalište "Silvije Strahimira Kranjčevića", u predmetu rješenja o izgradnji, na osnovi člana 29. Zakona o izgradnji objekata ("N.SRH" broj 52/81), i člana 202. Zakona o općem upravnom postupku, izdaje

#### R J E Š E N J E

1. Dovoljava se Osnovnoj školi "Silvije Strahimir Kranjčević" iz Senja, sa stanom u Ul. Šetalište Silvije Strahimira Kranjčevića" da može izgraditi objekt osnovna škole u Krasnu koja će se nalaziti na k.č.čest.br. 429, 430, 431 upisanim u z.k.ul.br. 428, 329, 262 k.o. Krasno u mjestu Krasno. Gradnja objekta može uslijediti u svemu kako je prema priloženoj tehničkoj dokumentaciji koja čini sastavni dio ovog rješenja.
2. Uša lokacija objekta mora biti u svemu prema odobrenom položajnom nacrtu i zapisniku o iskolčenju objekta u određenim dimenzijama.
3. Eventualna oštećenja okolnih objekata i instalacija investitor je dužan u potpunosti popraviti i dovesti u prvobitno stanje na svoj trošak.
4. Investitor je dužan neposredno prije betoniranja temelja zatražiti kontrolu kolčenja temelja i provjeru uže lokacije u smislu točke 2. ovog rješenja.
5. Ovo rješenje prestaje važiti ako se objekt ne započne izvoditi u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti ovog rješenja.
6. Investitor je dužan upozobiti izvođača na historijske vrijednosti, ukoliko se na gradilištu pojave, te ih prijaviti Regionalnom zavodu za zaštitu spomenika kulture Rijeka.
7. Po završetku objekta, investitor je dužan zatražiti dozvolu za upotrebu objekta.

#### O b r a z l o ž e n j e

Osnovna škola "Silvije Strahimir Kranjčević" - Senj, kao investitor podnijela je zahtjev za izdavanje rješenja o izgradnji objekta na parceli navedanoj u točki 1. dispozitiva ovog rješenja.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

- 2 -

Svom zahtjevu priložila je:

1. Projekat u 20 primjeraka koji je izradio "Marles - projektni biro" tozd inženiring pod brojem: C-02-037/82.
2. Dokaz o pravu vlasništva nad zemljištem izdano od Skupštine općine Senj rješenjem broj: 03/II-UP-I-435/1-1982. od 12. travnja 1982. godine, rješenjem imovinsko-pravna referade Općinskog komiteta za urbanizam, izgradnju i komunalno stambene poslove općine Senj, pod brojem: 03/II-UP-I-594/4-1981. od 2. rujna 1981. godine.
3. Kopiju katastarskog plana sa ucrtanom mikrolokacijom.
4. Urbanističke uvjete za građenje broj: 03/I-1016/1 1982. od 1. lipnja 1982. godine.
5. Suglasnost sanitarne inspekcije broj: 02/III-UP-I-441/1-1982. od 10. lipnja 1982. godine.
6. Elektroenergetsku suglasnost izdatu od "Elektrodistribucije" Crikvenica pod brojem: 165/82 GD, znak.GN/TH.
7. Protupožarnu suglasnost izdatu od strane SUP-a pod brojem: 05-UP-65/36-1982. od 3. lipnja 1982. godine.
8. Potvrdu o plaćanju naknade i to: za učešće za uređenje građevinskog zemljišta, za skloništa, za ostale troškove.

Pošto su ispunjeni svi uvjeti iz člana 93. i 32. uvodno oit. zakona, to je rješeno kao u dispozitivu.

Na ovo rješenje o rekonstrukciji naplaćena je taksa po Tbr. 1. i 31. Odluke o administrativnim taksama u iznosu od 404. dinara državnih biljega i poništena na podnesku.

#### UPUTA O PRAVNOM SREDETVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Sekretarijatu za opću upravu ZO Rijeka.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte, a usmena se daje u zapisnik Općinskom komitetu za urbanizam, izgradnju i komunalno stambene poslove općine Senj.

Žalba se predaje u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se taksira sa 20.- dinara takse po Tbr. 2. Zakona o administrativnim taksama ("NN SRH" br. 14/78).

#### DOBAVITI:

1. O.Š.Silvije Strahimir Kranjčević" Senj
2. R.O. Komunalac Senj,
3. Elektroprimorje Rijeka, OOUR Elektrodistribucija Crikvenica,
4. Uprava prihoda, ovdje,
5. Evidencija, ovdje,
6. Arhiva, ovdje.-

PREDSJEDNIK:  
Dipl.ing.grh/Krunoslav Prpić

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

LICKO-SENJSKA ŽUPANIJA  
URED DRŽAVNE UPRAVE U  
LICKO-SENJSKOJ ŽUPANIJI  
Ured za prostorno uređenje,  
stambeno-komunalne poslove,  
graditeljstvo i zaštitu okoliša  
Ispostava Ureda u Senju

Klasa: UP/I-361-03/99-06/06

Ur.br. 2125-04/2-01-06

Senj, 19.studenj 2001.

Ured državne uprave u Ličko-senjskoj županiji, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Ureda u Senju, povodno zahtjeva Osnovne škole Silvija Strahimira Kranjčevića Senj iz Senja, ul.S.S.Kranjčevića br.1, koju zastupa ravnatelj mr.Mirko Raguž, u predmetu izdavanja građevne dozvole za rekonstrukciju kotlovnice na EL-lož ulje u područnom razrednom odjelu P.Š. DR.MILANA ANIČA u Krasnu, Krasno Polje 56, temeljem članka 30. Zakona o građenju (Narodne novine, broj 77/92, 02/92. i 26/93.), članka 15. Zakona o ismjenama i dopunama Zakona o građenju (Narodne novine, broj 33/95), te članka 202. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), i z d a j e

#### GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Dozvoljava se investitoru Osnovnoj školi Silvija Strahimira Kranjčevića Senj iz Senja, ul.S.S.Kranjčevića br.1, koju zastupa ravnatelj mr.Mirko Raguž, zahvat u prostoru: rekonstrukcija kotlovnice na EL-lož ulje u područnom razrednom odjelu P.Š. DR.MILANA ANIČA u Krasnu, na k.č.br.427 k.o. Krasno, upisana u z.k.ul.br. 80. k.o. Krasno, k.č.br. 429 i 430 k.o. Krasno, upisana u z.k.ul.br. 950 k.o. Krasno i k.č.br. 431/1 k.o. Krasno, upisana u z.k.ul.br. 263 k.o. Krasno, u mjestu Krasno..

2. Uza lokacija građevine prikazana je u nacrtu situacije i na preslici katastarskog plana, koja čini sastavni dio lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/99-11/10; Ur.br. 2125-04/2-99-04 od 03.kolovoza 1999.godine.

3. Dozvoljeni zahvat mora se izvesti u skladu s glavnim projektima i to:

- arhitektonsko-gradjevinski, broj: 005/99 izradio "ARH-CON" d.o.o. Zagreb,
- elektroprojekt broj: TD38/99 izradio "PROJEKTING-1970" d.o.o. Zagreb
- strojarski projekt broj: TD 02/04/99 izradio "NOVING" d.o.o. Zagreb, za koje se utvrđuje da su izrađeni u

skladu s utvrđenim i propisanim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji.

4. Glavni projekti sastavni su dijelovi ove građevne dozvole.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

5. Dužnosti investitora:

- Osigurati stručni nadzor nad građenjem. Stručni nadzor nad građenjem može obavljati samo pravna osoba registrirana za obavljanje poslova nadzora.
- Građenje povjeriti fizičkim ili pravnim osobama registriranim za obavljanje te djelatnosti,
- Ako u građenju sudjeluju dva ili više izvoditelja, investitor je dužan imenovati izvoditelja odgovornog za međusobno usklađivanje radova
- Tijelu graditeljstva najkasnije na dan početka radova prijaviti početak gradnje
- U slučaju prekida radova poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina i površina
- Ako se tijekom građenja promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od 8 dana od nastale promjene
- Investitor je dužan ishoditi izmjenu ili dopunu građevne dozvole ukoliko tijekom građenja namjerava na građevini izvršiti izmjene ili dopune kojima može utjecati na bilo koje tehničko svojstvo građevine.
- Za privremeno zauzimanje javno-prometnih površina za potrebe gradilišta investitor ili izvoditelj dužan je ishoditi odobrenje nadležnog tijela Grada odnosno poduzeća određenog posebnim zakonom
- Sve privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski i drugi materijal, otpad i sl. moraju biti uklonjeni, a zemljište na području gradilišta kao i na prilazu gradilištu dovedeno u uredno stanje prije izdavanja uporabne dozvole.

6. Eventualna oštećenja okolnih građevina, instalacija i javno-prometnih površina investitor je dužan u potpunosti popraviti i dovesti u prvobitno stanje o svom trošku.

7. Po potpunom završetku radova investitor je dužan zatražiti dozvolu za uporabu građevine kod tijela koje je izdalo građevnu dozvolu.

8. Građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.

9. Važenje građevne dozvole može se, po zahtjevu investitora, produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti po kojima je dozvola izdana.

10. Glavni izvedbeni projekt koji je sastavni dio građevne dozvole zajedno s dozvolom dužan je čuvati investitor odnosno pravni slijednik građevine za sve vrijeme dok građevina postoji.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Investitor Osnovna škola Silvija Strahimira Kranjčevića Senj iz Senja, ul.S.S.Kranjčevića br.1 koju zastupa ravnatelj mr.Mirko Raguž, podnijela je ovoj Ispostavi Ureda zahtjev za izdavanje građevne dozvole za rekonstrukciju kotlovnice na EL-lož ulje u područnom razrednom odjelu P.Š. DR.MILANA ANIĆA u Krasnu, Krasno Polje 56, na parcelama navedenim u točki 1. izreke ove građevne dozvole.

Uz zahtjev je priloženo:

1. Glavni projekt u tri primjerka i to:

- arhitektonsko-građevinski projekt, broj: 005/99 od rujna 1999. izradio "ARH-CON" d.o.o. poduzeće za inženjering i trgovinu, Zagreb, Aleja Hermana Bollea 3;

- elektroprojekt, broj: TD 38/99 od rujna 1999.godine izradio "PROJEKTING-1970" d.o.o. za projektiranje, građenje i nadzor, Zagreb, Petrova 2;

- strojarski projekt, broj: TD 02/04/99 od travnja 1999.godine izradio "NOVING" d.o.o. poduzeće za inženjering, Zagreb, Ambruševa 7.

2. Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/99-11/10; Ur.br. 2125-04/2-99-04 od 03.kolovoza 1999.godine izdane po Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Grad Senj,

3. Dokaz o pravu vlasništva - izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 950 izdan od Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Senju, rješenje Općinskog suda u Senju, broj: 343/Z-99 od 07.lipnja 1999.godine i ugovor o darovanju sklopljen između investitora i Grada Senja od 03.lipnja 1999.godine i anex br.1. ugovora o darovanju sklopljen dana 08.ožujka 2001.godine.

4. Suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Ličko-senjska, Odjel zaštite od požara i civilne zaštite, broj: 511-04-09-23/5-UP/I-183/1-00. IK. od 11.travnja 2000.godine.

5. Kopije katastarskog plana br. 935-06/99-01/94 od 06.travnja 1999.godine i br. 935-06/01-1/48 od 19.veljače 2001.godine izdao Ured za katastarsko-geodetske poslove, Ispostava Senj.

6. Rješenje za komunalni doprinos Klasa: UP/I363-02/01-02/05; Ur.br. 2125/03-05/01-1-02 od 12.srpnja 2001.godine izdano po Odsjeku za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, čovjekove okoline i imovinsko-pravne poslove, Grad Senj.

7. Potvrdu Klasa: 540-02/00-01/100; Ur.br. 2125-03/2-00-2 od 31.svibnja 2000.godine izdala sanitarna inspekcija Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb, Ispostava Senj.

8. Elektroenergetsku suglasnost broj 4/19-2-2668/00. MB od 07.lipnja 2000.godine izdala HEP,Distribucijsko područje "ELEKTROLIKA" Gospić, Odjel za razvoj i investicije.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SENJ  
Stanje na dan: 20.07.2024. 19:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325252, KRASNO

Broj ZK uložka: 80

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8678/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	427/1	Krasno DVORIŠTE			845 845	
2.	427/2	Krasno DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA KOTLOVNICA			730 656 74	
3.	427/3	Krasno CESTA			132 132	
		UKUPNO:			1707	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 14.12.2022.g. pod brojem Z-20093/2022  ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149 stav 1 i 2 Zakona o gradnji NN 183/13. zabilježe da je na kčbr.427/2 evidentirana zgrada pomoćna zgrada,kotlovnica za koju je priložen akt Uporabna dozvola odnosno potvrda glavnog projekta Klasa:03/I-UP/I-417/1-1983,od 17.listopada 1983 SRH Općine Senj.Općinskog komiteta za urbanizam ,izgradnju i komunalno stambene poslove koje se sve nalazi u geodskom elaboratu Odjela za katastar nekretnina Senj Klasa:932-06/2022-02/199, Urbr:541-20-02/1-22-3 od 01.12.2022.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.05.2024.g. pod brojem Z-8678/2024  ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ZAKLJUČAK O POKRETANJU POSTUPKA PRIJENOSA VLASNIŠTVA 20.05.2024, te čl. 77. do 79. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19) na nekretninama Grada Senja koje se sastoje od kčbr. 427/2 zabilježu se prvenstveni red, radi namjeravanog otuđenja iste nekretnine.	na 2 (1.1)

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325252, KRASNO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 80

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 7.lipnja 1999. br.343/Z-1999  Temeljem ovog rješenja od 8.studenog 2000. br.343/Z-1999 a u skladu čl.51a stav.2 Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o građenju od 19.05.1995. (N.N.-33/95) zabilježuje se da uporabna dozvola a ni građevinska dozvola priložena za gospodarsku zgradu upisanu na z.k.ul.br.427		NA.A I TKBR.2 ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.07.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 515748/2024



Kontrolni broj: 25236601439cced

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 potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## **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: Katastarska čestica 427/2 k.o. Krasno - Dio zgrade Osnovne škole dr. Milan Anić u Krasnu i zgrada kotlovnice

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

#### **k.č. 427/2 k.o. Krasno**

***-Izvadak iz baze zemljišnih podataka, broj Z.K. uložka 80***

Oznaka zemljišta:

Dvorište 656 m<sup>2</sup>

Pomoćna zgrada kotlovnica 74 m<sup>2</sup>

Ukupno: 730 m<sup>2</sup>

Vlastovnica:

### **1/1 Grad Senj**

Teretovnica:

Primljeno 7.lipnja 1999. br.343/Z-1999

Temeljem ovog rješenja od 8.studenog 2000. br.343/Z-1999 a u skladu čl.51a stav.2 Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o građenju od 19.05.1995. (N.N.-33/95) zabilježuje se da uporabna dozvola a ni građevinska dozvola priložena za gospodarsku zgradu upisanu na z.k.ul.br.427

**Nalaz i mišljenje:** Procjena vrijednosti k.č.br. 427/2 k.o. Krasno. U naravi se radi o dijelu zgrade područne škole te zgrade kotlovnice koje se nalaze na predmetnoj katastarskoj čestici.

### **Ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:**

Lidija Pernar, dipl.ing.građ.

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

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**- Podaci o očevidu i zadatku**

**Datum provedbe očevida:** 20.7.2024.

**Datum vrednovanja:** 20.7.2024.

**Datum kakvoće:** 20.7.2024.

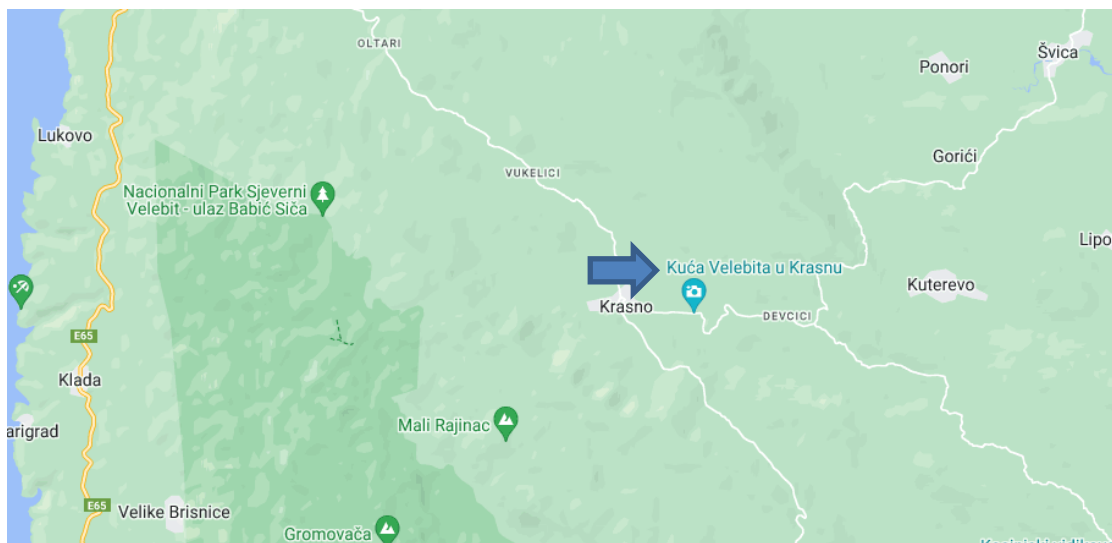
**Zadatak procjene:** Procjena vrijednosti k.č.br. 427/2 k.o. Krasno. U naravi se radi o dijelu zgrade područne škole te zgrade kotlovnice koje se nalaze na predmetnoj katastarskoj čestici.

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

**-Položaj nekretnine**

**-Regionalni položaj (makrolokacija)**

Krasno je naselje u sastavu Grada Senja te se nalazi u Ličko-senjskoj županiji. Krasno je jedno od najvećih planinskih naselja, smjestilo se na sjevernim obroncima Velebita na oko 800 m n.v., u granicama Parka prirode Velebit.



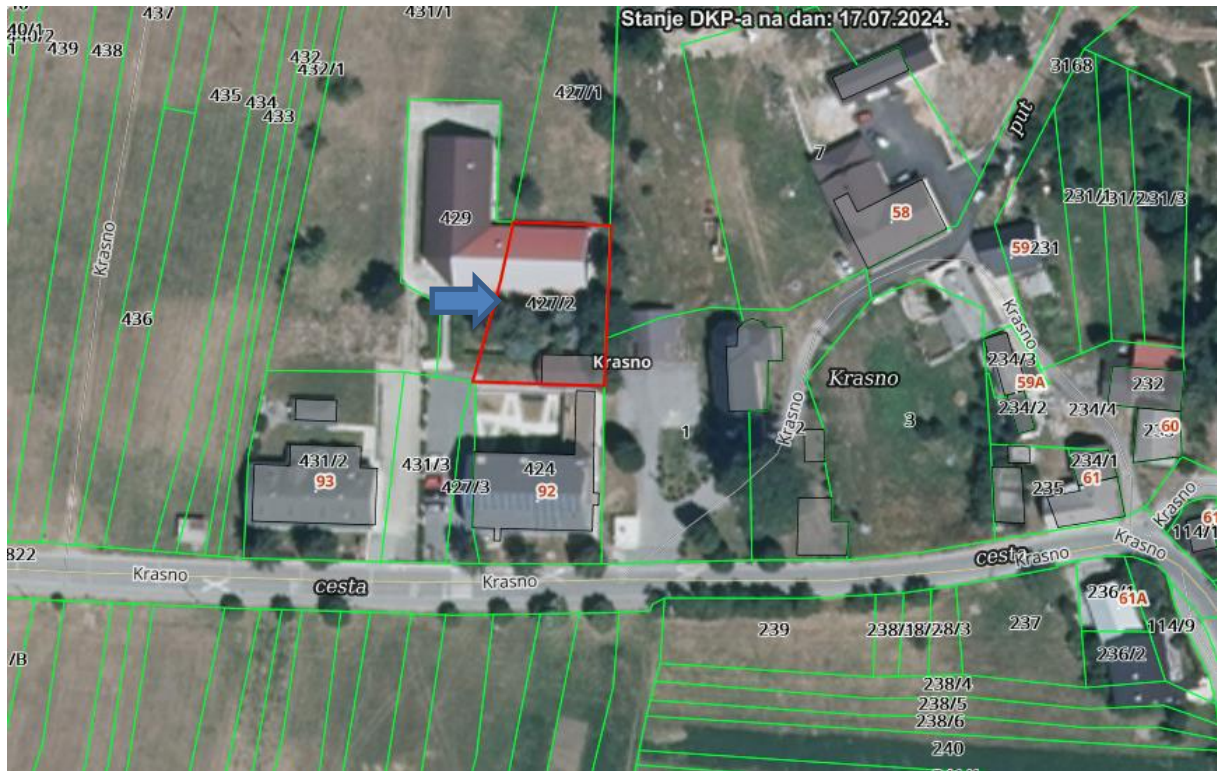
**-Lokalni položaj (mikrolokacija)**

Procjembena katastarska čestica se nalazi u centru Krasna u neposrednoj blizini Kuće Velebita.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

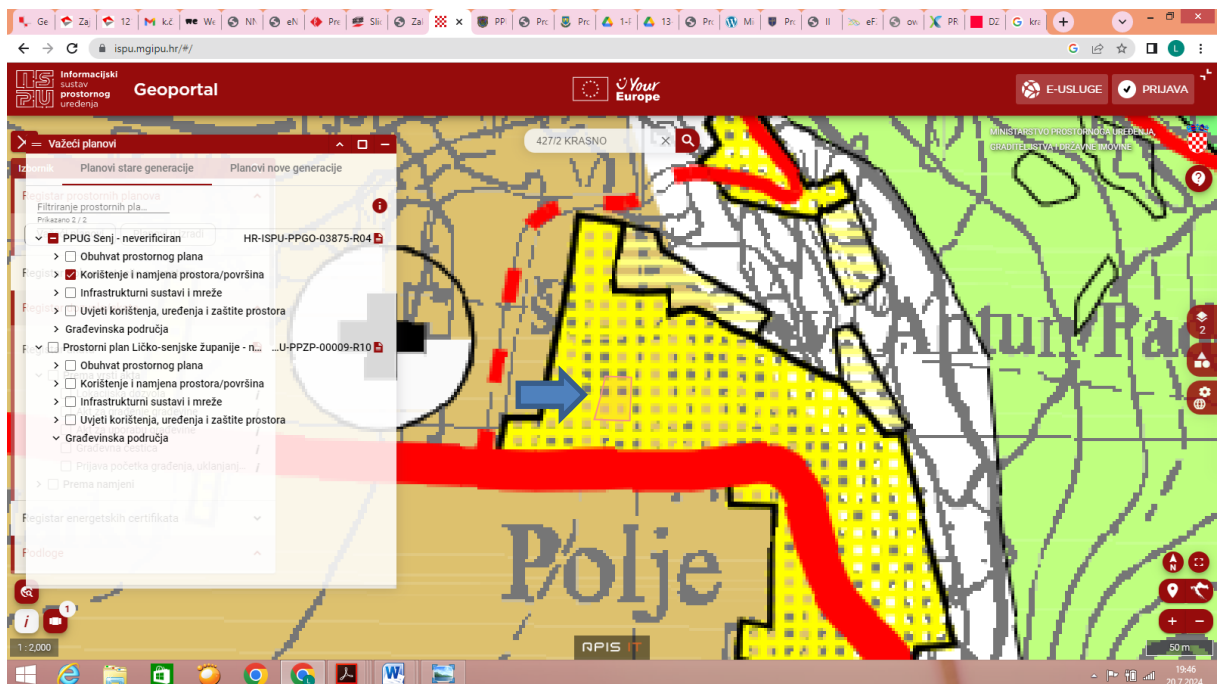
Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



### -Planski status

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji predmetna nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Krasno.



Prostorni plan Grada Senja (Službeni glasnik Grada Senja broj 11/06,1/12, 6/14, 15/18 i 4/22)

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### **-Infrastrukturna opremljenost**

Predmetna nekretnina je potpuno infrastrukturno opremljena.

### **-Ostale karakteristike građevine**

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. Predmetna katastarska čestica je zemljište 1. kategorije.

-Na predmetnoj katastarskoj čestici ne postoji teret vidljiv u izvatku iz baze zemljišnih podataka.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### **-Sadašnje korištenje i potencijal**

Predmetna katastarska čestica je zemljište 1.kategorije unutar obuhvata zone građevinske namjene. U naravi, k.č. 427/2 k.o. Krasno je građevinsko zemljište površine 730 m<sup>2</sup> sa izgrađenom zgradom kotlovnice kao i dijelom zgrade područne škole u Krasnu.

### **-Ostale karakteristike građevine**

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

Predmetna nekretnina se nalazi u Gradu Senju u naselju Krasno. Na katastarskoj čestici se nalaze dvije građevine u vlasništvu Grada Senja.

U izvratku iz zemljišne knjige je vidljiva zabilješka: Na temelju članka 149 stav 1 i 2 Zakona o gradnji NN 183/13. zabilježbe da je na kčbr.427/2 evidentirana zgrada pomoćna zgrada,kotlovnica za koju je priložen akt Uporabna dozvola odnosno potvrda glavnog projekta Klasa:03/I-UP/I-417/1-1983,od 17.listopada 1983 SRH Općine Senj.

Za zgradu kotlovnice je ishodovana i građevinska dozvola za rekonstrukciju kotlovnice iz 2001. godine.

Za predmetnu katastarsku česticu također je evidentirano u izvratku iz zmljišnih knjiga:

Zaprimljeno 23.05.2024.g. pod brojem Z-8678/2024

ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ZAKLJUČAK O POKRETANJU POSTUPKA PRIJENOSA VLASNIŠTVA 20.05.2024, te čl. 77. do 79. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19) na nekretninama Grada Senja koje se sastoje od kčbr. 427/2 zabilježuje se prvenstveni red, radi namjeravanog otuđenja iste nekretnine.

### **-Osnovni podaci o nekretnini**

k.č. 427/2 k.o. Krasno Površina: 730 m<sup>2</sup>

vlasnik 1/1 Grad Senj

Namjena: Zgrada osnovne škole – dio i pomoćna zgrada kotlovnice

### **-Osnovna obilježja građevine**

Ukupna površina katastarske čestice: 730 m<sup>2</sup>

#### **Zgrada škole:**

Tlocrtni gabariti građevine (ukupno): 27 m x 12,5 m + 30,5 m x 12,5 m

Tlocrtni gabariti građevine (procjembene čestice):16,5 m x 12,5 m = 206,25 m<sup>2</sup>

Katnost: prizemlje

Konstrukcija: Vanjski zidovi zidani su fasadnom opekom

Stropna konstrukcija: drveni grednici

Krovište: drveno dvostrešno

Krovni pokrov:profilirani lim

Vanjska stolarija: PVC

Stanje građevine: Dobro

#### **Zgrada kotlovnice:**

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Tlocrtni gabariti građevine: 12,50 m x 5,90 m = 73,75 m<sup>2</sup>

Katnost: prizemlje

Konstrukcija: Vanjski zidovi zidani kamenom

Stropna konstrukcija: drveni grednici

Krovište: drveno dvostrešno

Krovni pokrov: profilirani lim

Vanjska stolarija: drvena

Stanje građevine: Dobro

## **5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – PRORAČUN** **-Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**

Predmet ovog elaborata je procjena vrijednosti nekretnine, zemljišta 1.kategorije, k.č.br.427/2 k.o. Krasno sa izgrađenim zgradama, dio školske zgrade i zgrada kotlovnice.

### Čl. 24. ZPVN

(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### Čl.21 ZPVN

(1) Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovom Zakonu jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

### Čl. 24 ZPVN

(5) Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

(6) Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### Čl. 32 Pravilnika

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

(2) Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

**Na osnovu svega navedenog kao najpogodnija metoda za ovu vrstu procjene vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je poredbena metoda.**

**Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda. Iz tog razloga procjena vrijednosti izgrađenih zgrada će se izračunati troškovnom metodom.**

U svrhu poredbene metode korišteni su podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta izdani od Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo ID izvadak 49983.

**-Prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Podaci korišteni tijekom izrade nalaza i mišljena ovog elaborata su podaci iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ID Izvadak 49983.

**-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 za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta. Poredbena metoda je najmjerodavnija od mogućih metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina pogotovo od uspostave baze podataka e-nekretnina.

**-Utvrđivanje 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 Izvadak 49983.izdan od Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo.

U nastavku slijedi analiza podataka iz ID izvotka izdanih od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije.

**Analiza podataka ID Izvatka 49983:**

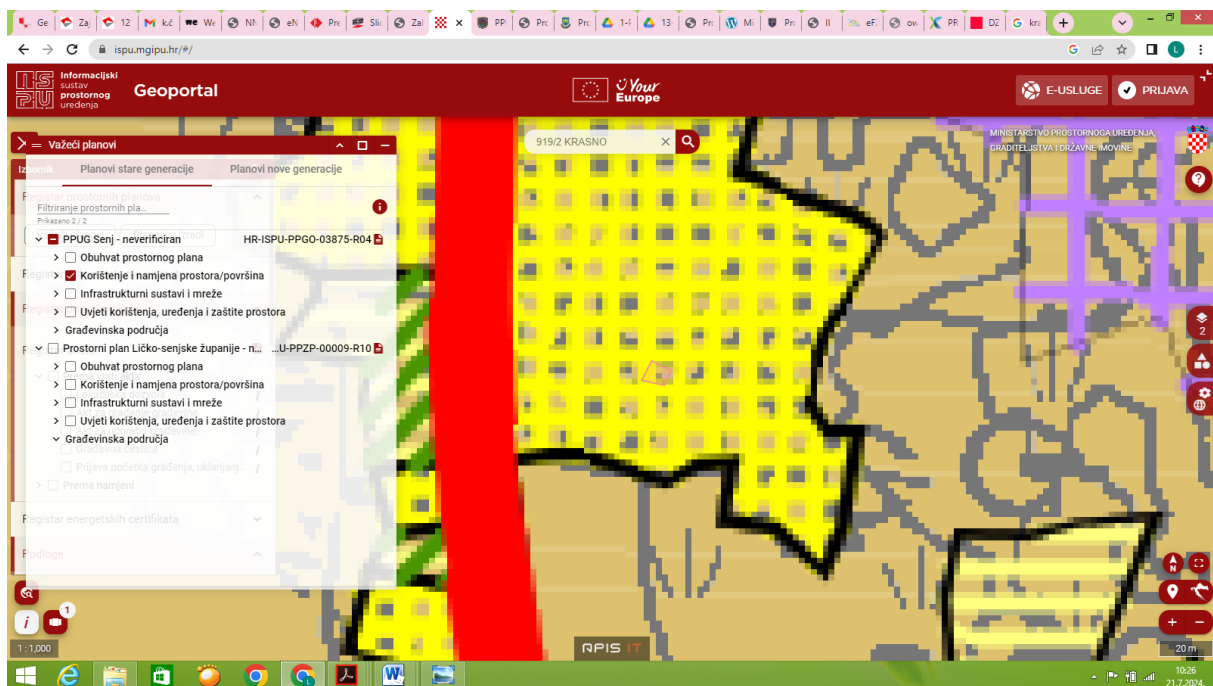
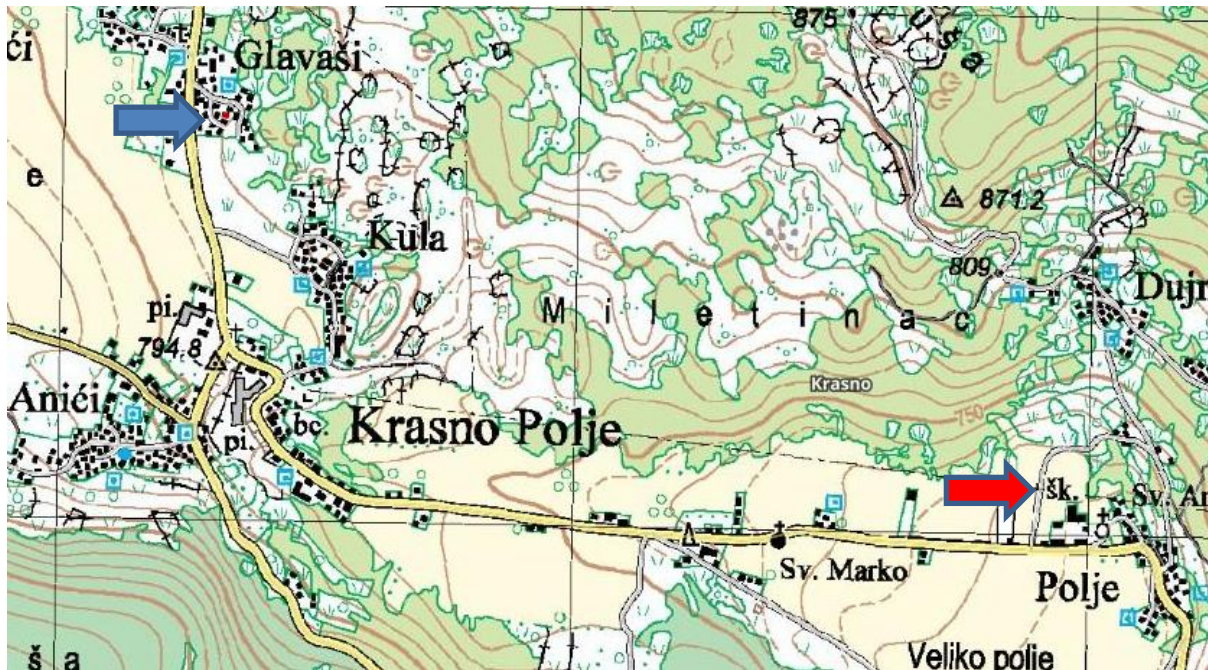
**k.č. 919/2 k.o. Krasno**

Poredbeno zemljište se nalazi u Krasnu. Udaljeno je od procjenjivanog zemljišt oko 2 km. Nalazi se unutar građevinskog područja naselja Krasno prema prostorno planskoj dokumentaciji kao i procjenjivana čestica te su istog koeficijenta iskoristivosti.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine





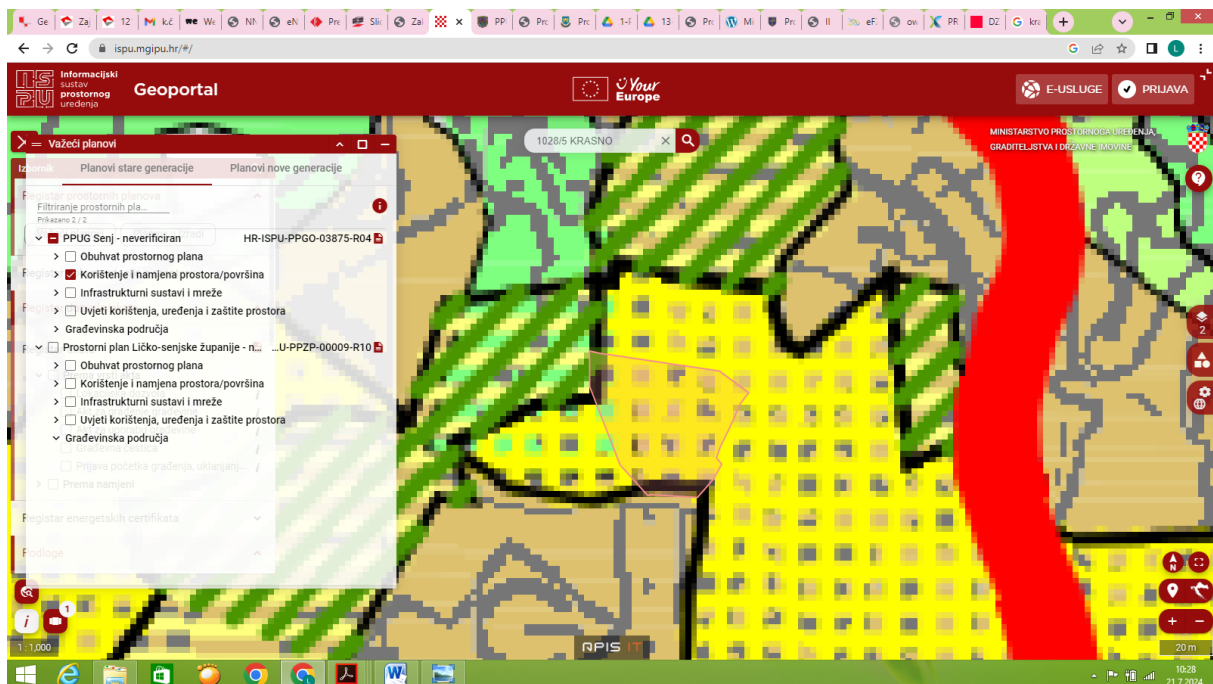
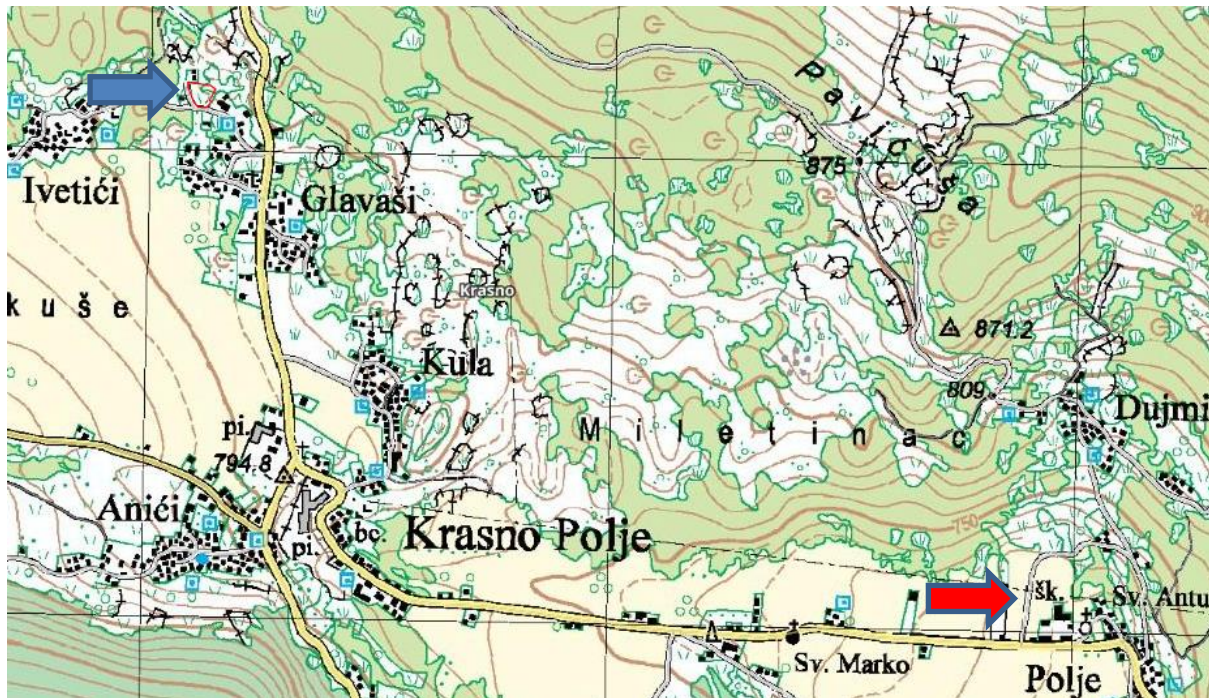
Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### k.č. 1028/5 k.o. Krasno

Poredbeno zemljište se nalazi u Krasnu. Udaljeno je od procjenjivanog zemljišta oko 2 km. Nalazi se unutar građevinskog područja naselja Krasno prema prostorno planskoj dokumentaciji kao i procjenjivana čestica te su istog koeficijenta iskoristivosti.



Naručitelj vještačenja: LSŽ

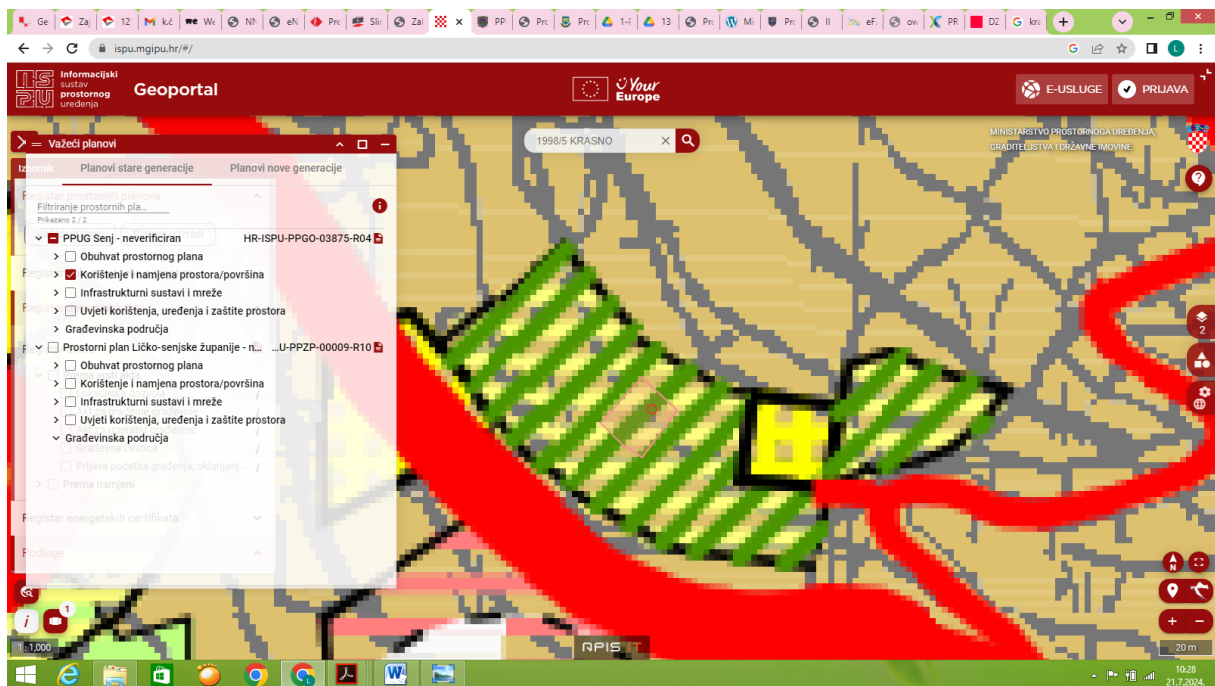
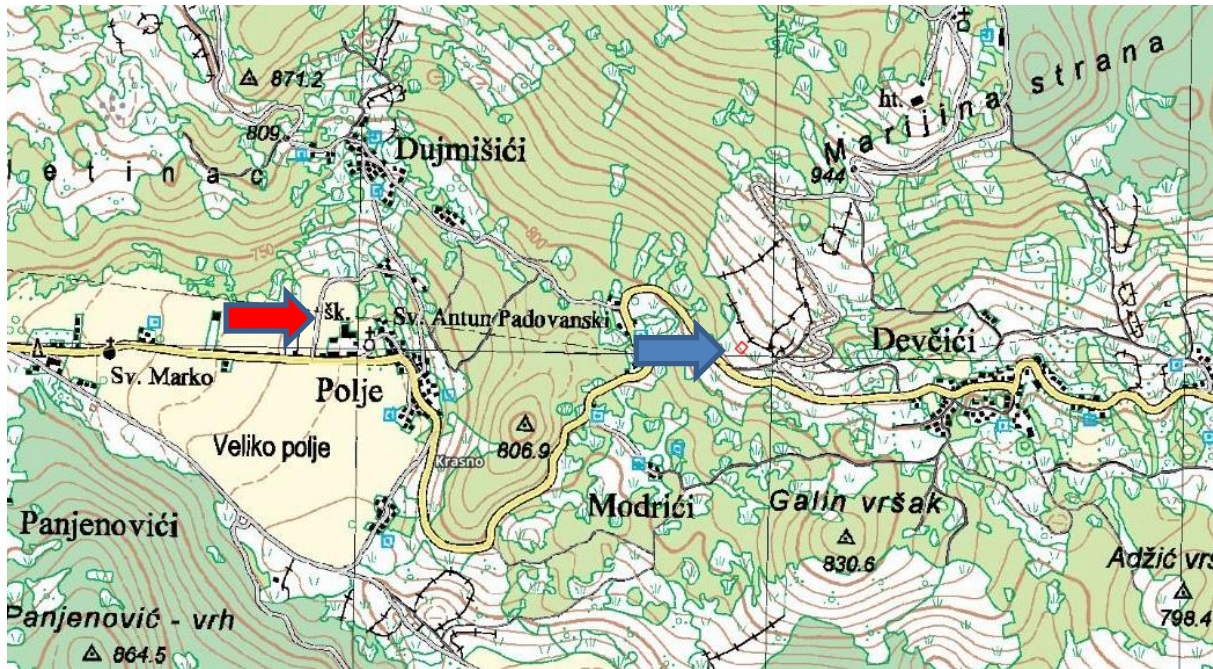
Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### k.č. 1998/5 k.o. Krasno

Poredbeno zemljište se nalazi u Krasnu. Udaljeno je od procjenjivanog zemljišta oko 1 km. Nalazi se unutar građevinskog područja naselja Krasno prema prostorno planskoj dokumentaciji kao i procjenjivana čestica te su istog koeficijenta iskoristivosti.

Poredbeno zemljište je za više od 100% skuplje od prosjeka ostalih poredbenih zemljišta te će grubom eliminacijom biti eliminirano iz daljnjeg proračuna.



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

U svrhu poredbene metode za procjenu vrijednosti odabrane su sve katastarske čestice iz ID izvotka:

*Pregledna tablica vrijednosti građevinskih zemljišta:*

Redn broj	Lokac. k.č. k.o. Krasno	Vrsta ugovora	Kategor. zemljišta	Datum ugovor	Površina (m2)	Cijena po m2 površine €/m <sup>2</sup>	Namjena	KIS	P D V	Odstupanje od prosjeka	
1.	919/2	KP	2.	22.9.2023	13,77	7,26	GP-izgrađeno	1,5	Ne	-41,83%	
2.	1028/5	KP	1.	14.9.2023	2.136,42	11,70	GP-izgrađeno	1,5	Ne	-6,25%	
3.	919/2	KP	2.	20.4.2023	10,82	18,48	GP-izgrađeno	1,5	Ne	+48,08%	
						12,48					

Napomena: Poredbene nekretnine čija je cijena odstupala više od +/-30% od prosječne cijene eliminirane su iz daljnje analize.

Redn broj	Lokac. k.č. k.o. Krasno	Datum ugovor	Cijena po m2 površine €/m <sup>2</sup>	Bazni indeks/dan prodaje (A)	Bazni indeks/dan vrednovanja (B)	Korekcij faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2
2.	1028/5	14.9.2023	11,70	162,69	162,69	1	11,70

Redn broj	Lokacija k.č. k.o. Krasno	Datum ugovor	Međuvremenski izjednačen cijena €/m2	Namjena	Kis procjenjivane nekretnine	Kis poredbene nekretnine	Korekcijski faktor Kp	Međuvremenski i Interkvantativno izjednačena na cijena €/m2	Odstupanje od međuvrem. izjednačene cijene
2.	1028/5	14.9.2023	11,70	S	1,5	1,5	1	11,70	0,00 %
								<b>11,70</b>	

**Tržišna vrijednost procjenjivanog građevinskog zemljišta iznosi 11,70 €/m2**

Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

DRŽAVNI ZAVOD Š STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
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

### **PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

k.č. 427/2 k.o. Krasno površine 730 m<sup>2</sup> x 11,70 €/m<sup>2</sup> = **8.541,00 €**

### **TROŠKOVNA METODA – IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENIH ZGRADA**

#### **-Utvrđivanje vrijednosti nekretnina**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršena je troškovnom metodom, korištenjem podataka iz Standardne kalkulacije, Bilten IX.2022. Institut IGH d.d.

Prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan 30. rujna 2022. godine prema Standardnoj kalkulaciji, Bilten IX.2022. Institut IGH d.d.: 1.586,13 €/m<sup>2</sup> (cijena bez PDV-a po m<sup>2</sup> korisne površine). Prosječna cijena obuhvaća vrijednost građenja građevine, cijenu glavnog projekta, kalkulacija i priključaka.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### **Zgrada osnovne škole –dio koji pripada k.č.427/2 k.o. Krasno**

GBP dio zgade osnovne škole = 206,25 m<sup>2</sup>

Ak = 206,25 m<sup>2</sup> x 0,85 = 175,31 m<sup>2</sup>

175,31 m<sup>2</sup> x 1.586,13 €/m<sup>2</sup> = 278.068,42 € + PDV = 347.585,52 € - troškovna vrijednost nekretnine

U troškovnoj metodi proračunava se vrijednost gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti same građevine.

U troškovnoj metodi se primjenjuju normalni troškovi gradnje, a to su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima građenja (NTG) pripadaju i nastali uzgredni troškovi. Najčešće se za izračun NTG koristi standardna kalkulacija radova (najčešće IGH).

#### *Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja*

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Vijek korištenja se može produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je temeljem priloga 9.Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ...škole svih vrsta iznosi 60-80 godina

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja FK matrica iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.....iznosi 25,20 godina

#### *Umanjenje zbog starosti*

U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabire se prema trenutnoj namjeni predmetne građevine. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koristi se postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## FK matrica iz Pravilnika

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir klasifikacije na osnovu FK matrice:

A.....2

B.....3

C.....3

**FK=3**

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Tabela s ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Procijenjena daljnja uporabivost objekta ovisna od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
Relativna Starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Uporabivost u potpunosti	dovoljno dugoročno je dana/osia	Uporabivost smanjena	Uporabivost ograničena	Uporabivost	Uporabivost	Uporabivost	Uporabivost	Uporabivost
	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Procijenjeni ostatak održivog vijeka korištenja % održivog vijeka korištenja									
>100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	45	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Starost građevine G 40 godina  
 Održivi vijek korištenja OVK (škole svih vrsta 60-80 godina) 70 godina  
 Faktor korištenja Fk 3  
 Relativna starost (G/OVK) 57%  
 Procijenjeni ostatak OVK % 44 %  
 $OOVK = 36\% \times OVK$  25,20  
 Zamjenska starost (OVK-OOVK)  $70 - 25,20 = 44,80$  godina  
 Linearni otpis  $= (OVK - OOVK) / OVK$   $44,80 / 70 = 0,64$  (64%)  
 Preostala vrijednost  $1 - 0,64 = 0,36$  (36%)

Nova građevinska vrijednost 347.585,52 €

Umanjenje zbog starosti i istrošenosti objekta: Linearni otpis 64 %

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Izračun sadašnje građevinske vrijednosti:

Nova građevinska vrijednost umanjena za 64%

Nova građevinska vrijednost – vrijednost linearnog otpisa =  
 $347.585,52 \text{ €} - 222.454,73 = 125.130,79 \text{ €}$

Koef. prilagodbe troškovne vrijednosti = 1

Tržišna vrijednost dijela zgrade osnovne škole: 125.130,79 €

**Pomoćni objekt – kotlovnica**

GBP dio zgrade osnovne škole = 73,75 m<sup>2</sup>

$A_k = 73,75 \text{ m}^2 \times 0,85 = 62,69 \text{ m}^2$

$62,69 \text{ m}^2 \times 1.586,13 \text{ €/m}^2 = 99.430,52 \text{ €} + \text{PDV} = 124.288,16 \text{ €}$  - troškovna vrijednost  
nekretnine

Starost građevine G	40 godina
Održivi vijek korištenja OVK (30-60 godina)	60 godina
Faktor korištenja Fk	3
Relativna starost (G/OVK)	67%
Procijenjeni ostatak OVK %	42 %
OOVK=36% x OVK	21,60
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	38,40 godina
Linearni otpis=(OVK-OOVK)/OVK	0,64 (64%)
Preostala vrijednost	$1 - 0,64 = 0,36$ (36%)

Nova građevinska vrijednost 124.288,16 €

Umanjenje zbog starosti i istrošenosti objekta: Linearni otpis 64 %

*Izračun sadašnje građevinske vrijednosti:*

Nova građevinska vrijednost umanjena za 64%

Nova građevinska vrijednost – vrijednost linearnog otpisa =  
 $124.288,16 \text{ €} - 79.544,42 = 44.743,74 \text{ €}$

Koef. prilagodbe troškovne vrijednosti = 1

Tržišna vrijednost kotlovnice: 44.743,74 €

Tržišna vrijednost zemljišta: 8.541,00 €

Tržišna vrijednost dijela zgrade osnovne škole: 125.130,79 €

Tržišna vrijednost kotlovnice: 44.743,74 €

**Tržišna vrijednost k.č. 427/2 k.o. Krasno iznosi: 178.415,53 €**



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Prema Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA:364-04/21-01/2 od 21.12.2022. godine, a u skladu sa st.5. čl. 68 Pravilnika propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti na sljedeći način:

Vrijednosti do 20.000,00 € na cijele stotice

Vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € na cijele tisućice

Vrijednosti veće od 150.000,0 € na cijele deset tisućice

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE k.č 427/2 k.o. Krasno:**

**180.000,00 €**

## **6. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE**

Na zahtjev Ličko-senjske županije izrađena je procjena tržišne vrijednosti k.č. 427/2 k.o. Krasno sa izgrađenim građevinskim objektima. Procjembena katastarska čestica se nalazi u centru naselja Krasno, neposredno uz Kuću Velebita. Na procjembenoj katastarskoj čestici je izgrađen dio zgrade osnovne škole tlocrtna površine 16,5 m x 12,5 m. Preostali dio zgrade osnovne škole je izgrađen na susjednoj katastarskoj čestici koja nije predmet procjene ovog elaborata. Na procjembenoj katastarskoj čestici se nalazi i pomoćni objekt-kotlovnica tlocrtna površine 12,5 m x 5,90 m.

Osnovna škola je izgrađena 1983. godine.

Krasno je naselje u sastavu Grada Senja te se nalazi u Ličko-senjskoj županiji. Krasno je jedno od najvećih planinskih naselja, smjestilo se na sjevernim obroncima Velebita na oko 800 m n.v., u granicama Parka prirode Velebit.

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji predmetna nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Krasno.

Predmetna katastarska čestica je zemljište 1.kategorije unutar obuhvata zone građevinske namjene naselja. U naravi, k.č. 427/2 k.o. Krasno je građevinsko zemljište površine 730 m<sup>2</sup> sa izgrađenom zgradom kotlovnice kao i dijelom zgrade područne škole u Krasnu.

Kao najpogodnija metoda za ovu vrstu procjene vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je poredbena metoda.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda. Iz tog razloga procjena vrijednosti izgrađenih zgrada je izračunata troškovnom metodom.

U svrhu poredbene metode korišteni su podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta izdani od Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo ID izvadak 49983.

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Tržišna vrijednost procjenjivanog građevinskog zemljišta iznosi 11,70 €/m<sup>2</sup>

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršena je troškovnom metodom, korištenjem podataka iz Standardne kalkulacije, Bilten IX.2022. Institut IGH d.d. umanjeno zbog starosti same građevine.

Tržišna vrijednost dijela zgrade osnovne škole nakon umanjnja zbog starosti iznosi 125.130,79 €

Tržišna vrijednost kotlovnice umanjeno zbog starosti iznosi: 44.743,74 €

Ukupna tržišna vrijednost k.č. 427/2 k.o. Krasno iznosi: 178.415,53 €

Prema Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA:364-04/21-01/2 od 21.12.2022. godine, a u skladu sa st.5. čl. 68 Pravilnika propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti na sljedeći način:

Vrijednosti do 20.000,00 € na cijele stotice

Vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € na cijele tisućice

Vrijednosti veće od 150.000,0 € na cijele deset tisućice

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE k.č 427/2 k.o. Krasno:**

**180.000,00 €**

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



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### **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.



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### **FOTODOKUMENTACIJA:**



Pogled na k.č. 427/2 k.o. Krasno



Zgrada škole (dio cjelokupne zgrade je na k.č.427/2 k.o. Krasno)

Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



Dio zgrade škole koji se nalazi na procjembenoj čestici

## KOTLOVNICA



Naručitelj vještačenja: LSŽ

Lokacija: k.č. 427/2 k.o. Krasno

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

