

Broj elaborata : PE - 50-1/2025
Ogulin, studeni 2025. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: prostorija br. 38 na četvrtom katu poslovne zgrade

Lokacija: zk.č. broj 13/2, 14, 15, 17/2, k.o. Ogulin
Kardinala A. Stepinca 2, 47300 Ogulin

Naručitelj: Pribanić d.o.o. „u stečaju“, Linije 2A, 47264 Tounj, OIB: 74365225721
Stečajni upravitelj: Nina Markovinović Belamarić

Vlasnik: Pribanić d.o.o. „u stečaju“, Linije 2A, 47264 Tounj, OIB: 74365225721
Stečajni upravitelj: Nina Markovinović Belamarić

Svrha: kupoprodaja

Procjenitelj: Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.
OIB: 36663920454



SADRŽAJ:

1. UVOD

2. IDENTIFIKACIJA

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. OPĆENITO O NEKRETNINI
- 4.2. PRIKLJUČCI

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 5.1. POREDBENA METODA
- 5.2. PRIHODOVNA METODA
- 5.3. TROŠKOVNA METODA

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

- 6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
- 6.2. ODREĐIVANJE POREDBENE CIJENE
- 6.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
- 6.4. ODREĐIVANJE POLOŽAJNIH KARAKTERISTIKA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

8. PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- POSJEDOVNI LIST
- KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

Pribanić d.o.o. „u stečaju“, Linije 2A, 47264 Tounj, OIB: 74365225721, stečajni upravitelj: Nina Markovinović Belamarić naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine - prostorije br. 38 na IV katu zgrade na adresi Kardinala A. Stepinca 2, Ogulin** izgrađene na zemljišnoknjižnim česticama broj 13/2, 14, 15 i 17/2 k.o. Ogulin, upisanim u ZK uložak broj 6607 k.o. Ogulin.

Prostorija je upisana u ZK uložak broj 6607 k.o. Ogulin, kao ZK tijelo broj XI. s brojem 38. na IV. katu, ukupne je površine 14,20 m² i u vlasništvu je Pribanić d.o.o., Linije 2A, 47264 Tounj.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su pozitivni zakonski naputci i norme koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

a/ Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, 86/12, 143/13, 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN, 68/20)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

- Prostorni plan uređenja Grada Ogulina (Glasnik Karlovačke žup. 04/05, 30/11, 19/13, 22/18)
- UPU1 naselja Ogulin (Glasnik Karlovačke županije 29/08, 50/20, 52/23 i 12/24)

Dan vrednovanja : 22.11.2025.

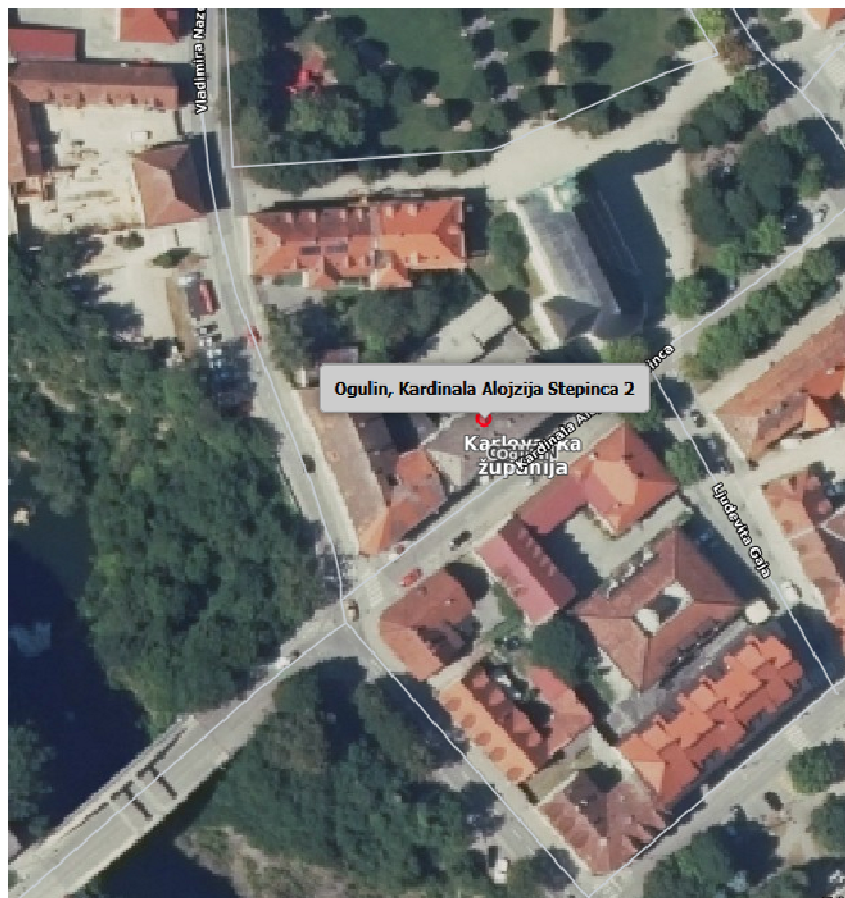
Dan kakvoće: 22.11.2025.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične ili špekulativne procjene.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: Izvadak Općinskog suda u Karlovcu, z.k.odjel Ogulin od 05.11.2025.
Općinski sud: Općinski sud u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin
Katastarska općina: Ogulin
ZK čestice: 13/2, 14, 15, 17/2, k.o. Ogulin
ZK uložak broj: 6607
Opis nekretnine: prostorija br. 38 na IV. katu
Vlasnik: Pribanić d.o.o., Linije 2A, Tounj, udio 1/1
Teret: nema
Opis lokacije: prostorija se nalazi na IV. katu u poslovnoj zgradi katnosti Pr + 4 u Ogulinu, ulica Kardinala A. Stepinca 2 u samom centru grada Ogulina. Zgrada nema lift. Ispred zgrade se nalazi javna parkirališna površina.

Lokacija:



Izvod iz katastarskog plana :



Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Urbanističkom planu uređenja naselja Ogulin - UPU-1 ("Glasnik Karlovačke županije", broj 29/08, 50/20, 52/23, 12/24) predmetna katastarska čestica broj 3766, k.o. Ogulin se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja - točnije unutar područja mješovite namjene M.

Izvod iz prostorno planske dokumentacije:



II. IZMJENE I DOPUNE
 URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
 NASELJA OGULIN - UPU 1
 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Županija: Grad:	KARLOVAČKA Ogulin
Naziv prostornog plana: II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OGULIN	
Naziv kartografskog prikaza: Korištenje i namjena površina	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi prostornog plana: Glasnik Karlovačke županije br. 16/2021 i 24/2023	Odluka gradskog vijeća o donošenju plana: Glasnik Karlovačke županije br. 52/2023
Objava javne rasprave: Većerstu list. 13. srpnja 2023. god. web stranica Grada Ogulina, 12. srpnja 2023. god. i web stranica Ministarstva prostornog uređenja, arhitekture i izdane prostora, 12. srpnja 2023. god.	Javni uvid od držke: 17. srpnja 2023. god. - 26. srpnja 2023. god.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Sveika Zubiš, dipl.ing.arh.
MP:	
Pravna osoba koja je izradila plan: zona kvadrata d.o.o., Prilaz zagrebačkoj cesti 5, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: Dizalica: Željka Kajić, dipl.ing.arh.	
MP:	
Stuženi tim u izradi plana: Željka Kajić, dipl.ing.arh. - ovlaštena arhitekta urbanistica Ana Stanić, dipl.ing.arh. - ovlaštena arhitekta urbanistica Brisako Marušić, mag.ing.arh. Ana Brajčić, mag.ing.arh.	
Odgovorni voditelj izrade plana:	Ana Stanić, ovlaštena arhitekta urbanistica
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Marko Heman, štud.spes.klin.
MP:	
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog upravnog tijela: MP:

KARLOVAČKA ŽUPANIJA
GRAD OGULIN
 URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
 II. IZMJENE I DOPUNE
 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

----- GRANICA OBUHVATA PLANA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA UNUTAR NASELJA

- STAMBENA NAMJENA
- MJEŠOVITA NAMJENA
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA socijalna - D2, zdravstvena - D3, školska - D4, predškolska - D5, kulturna - D6, vjerska - D7
- GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA hotel - T1, mlinica - T4, hostel - T5
- GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA pretežitno industrijska - I1, pretežitno zanatska - I2
- GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA pretežitno uslužna - K1, pretežitno trgovačka - K2, komunalno - servisna - K3
- SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA sport - R1, rekreacija - R2
- JAVNE ZELENE POVRŠINE park - Z1, dječje igralište - Z2, park šuma - Z3
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA trafostanica 35 kV - IS2, željeznička pruga i kolodvor - IS3, benzinska crpka - IS4, autobusni kolodvor - IS5, javna parkirališta ili garaže - IS6
- VODENE POVRŠINE I TOKOVI
- PROMETNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Za potrebe procjene vrijednosti, površine prostora se proračunavaju prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenata korisne vrijednosti površina iskazanih u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Neto korisna površina (NKP)	=	14,20 m ²
Bruto građevinska površina (BGP) = NKP x 1,25	=	17,75 m ²
Volumen (V) = BGP x 2,80	=	49,70 m ³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmetna prostorija se nalazi na četvrtom katu u poslovnoj zgradi na adresi Kardinala Alojzija Stepinca 2, Ogulin izgrađenoj na katastarskoj čestici broj 3766 k.o. Ogulin.

Lokacija nekretnine je u strogom centru grada Ogulina s dobrom prometnom povezanošću, te u blizini svih bitnih sadržaja - škola, vrtića, trgovina, javnih ustanova i medicinskog centra. Predmetna parcela na kojoj je zgrada izgrađena nalazi se neposredno uz javnu prometnu površinu na koji ostvaruje direktan prilaz. Ispred zgrade se nalazi uređeno javno parkiralište.

Predmetna prostorija površine 14,20 m² nije u funkciji kao poslovni prostor, već su u njoj uskladišteni razni ormari i ostali namještaj. Zidovi i strop su obojane gips kartonske ploče, jer je četvrti kat izveden kao mansardna drvena konstrukcija. Pod je lamelirani parket. Vanjska stolarija - prozor je drveni, ostakljen izo staklom. Unutarnja stolarija je drvena, obrađena furnirom i to puna bez staklenih površina, ali s nadsvjtlom.

Zagrijavanje prostorije nekada je bilo centralno iz gradske kotlovnice na tekuće gorivo. Trenutno se u prostoru nalaze od instalacija samo električne instalacije.

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

5.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

5.2. PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

5.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima: podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene poslovnih prostorija po poredbenoj metodi.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Vrijednost zemljišta neće se utvrđivati posebno, već će biti iskazana u cijeni, a uključena je u cijenu na promatranom području i usporedivim lokacijama.

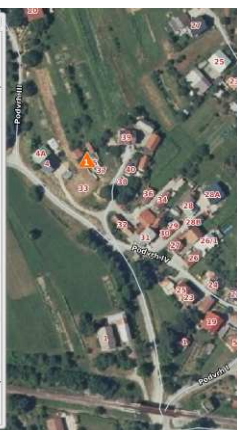
6.2. ODREĐIVANJE POREDBENE CIJENE STANOVA

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine i tom metodom vrijednost se određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se s dostupnim podacima o prodanim prostorima na predmetnoj i bliskim lokacijama - prema podacima iz sustava e-Nekretnine i to unutar 4 godine od dana vrednovanja.

POREDBENA NEKRETNINA 1

Informacije																																	
Status podatka	PREUZETO OD PUJ																																
Cjenovni blok	OGULIN - ŠUMA 2																																
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š15 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE																																
<table border="1"><thead><tr><th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr></thead><tbody><tr><td>ID ZKC</td><td>2299747</td></tr><tr><td>Datum pregleda</td><td>22.11.2025.</td></tr><tr><td>Vista nekretnine</td><td>STAN/APARTMAN (ST/A)</td></tr><tr><td>ID PIV (PU)</td><td>5540761</td></tr><tr><td>Vista ugovora</td><td>KUP - KUPOPRODAJA</td></tr><tr><td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td><td>29.04.2025</td></tr><tr><td>Površina u prometu</td><td>39,63</td></tr><tr><td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>13.000,00</td></tr><tr><td>Vrijednost nekretnine (EUR)</td><td>13.000,00</td></tr><tr><td>Datum ugovora</td><td>18.04.2025</td></tr><tr><td colspan="2">POREZI:</td></tr><tr><td>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</td><td>NE</td></tr><tr><td>• Stopa PDV-a (%)</td><td>25</td></tr><tr><td>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</td><td>NE</td></tr><tr><td>• Optiranje</td><td>NE</td></tr></tbody></table>		Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	2299747	Datum pregleda	22.11.2025.	Vista nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	ID PIV (PU)	5540761	Vista ugovora	KUP - KUPOPRODAJA	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2025	Površina u prometu	39,63	Vrijednost nekretnine (KN)	13.000,00	Vrijednost nekretnine (EUR)	13.000,00	Datum ugovora	18.04.2025	POREZI:		• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	• Stopa PDV-a (%)	25	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	• Optiranje	NE
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																
ID ZKC	2299747																																
Datum pregleda	22.11.2025.																																
Vista nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)																																
ID PIV (PU)	5540761																																
Vista ugovora	KUP - KUPOPRODAJA																																
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2025																																
Površina u prometu	39,63																																
Vrijednost nekretnine (KN)	13.000,00																																
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.000,00																																
Datum ugovora	18.04.2025																																
POREZI:																																	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE																																
• Stopa PDV-a (%)	25																																
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE																																
• Optiranje	NE																																
Status podatka	PREUZETO OD PUJ																																
Cjenovni blok	OGULIN - ŠUMA 2																																
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š15 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE																																
<table border="1"><thead><tr><th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr></thead><tbody><tr><td>ID ZKC</td><td>1611478</td></tr></tbody></table>		Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	1611478																												
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																
ID ZKC	1611478																																



POREDBENA NEKRETNINA 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2408097
Datum pregleda	22.11.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5667654
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.11.2025
Površina u prometu	51,72
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.007,38
Datum ugovora	13.10.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OGULIN - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

POREDBENA NEKRETNINA 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2280517
Datum pregleda	22.11.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5515064
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2025
Površina u prometu	60,28
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	25.03.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OGULIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

ID nekretnine - porezni broj	površina (m2)	ugovoreni iznos (€)	prosječna cijena €/m2	datum sklapanja ugovora
5540761	39,63	13.000,00	328,03	18.04.2025.
5667654	51,72	24.007,38	464,18	13.10.2025.
5515064	60,28	20.000,00	331,79	25.03.2025.
PROSJEČNO :			374,67	

6.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se indeks cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku :

	Indeksi (2015. = 100)									
	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65
Novi stambeni objekti	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03
Postojeći stambeni objekti	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18
Grad Zagreb	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11
Jadran	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31
Ostalo	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

redni broj	kat. Općina	ID nekretnine	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja - 1	bazni indeks - dan vrednovanja - 2	faktor korekc . 2/1
1.	Ogulin	5540761	39,63	328,03	18.04.2025.	213,86	213,86	1,00
2.	Ogulin	5667654	51,72	464,18	13.10.2025.	213,86	213,86	1,00
3.	Ogulin	5515064	60,28	331,79	25.03.2025.	202,52	213,86	1,06

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa	
	328,03
	464,18
	350,36
prosječna vrijednost	380,86

cijena za obračun	380,86 €/m2
-------------------	-------------

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda. Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, te razlike u obilježjima kakvoće.

6.4. ODREĐIVANJE POLOŽAJNIH KARAKTERISTIKA

Položaj poslovne zgrade, kao i položaj prostorije unutar zgrade uzima se u obzir, a posebice zbog mogućih smetnji pri korištenju. Položaj prostora u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene u aktualnim tržišnim uvjetima.

PARAMETAR			VRIJEDNOST
poslovna prostorija	m ²	€/m ²	€
ukupno NKP	14,20	380,86	5.408,20
Ostvariva cijena prodaje po m ²		380,86	
Ostvariva cijena prodaje			5.408,20
Postotak udjela koeficijenta katnosti	a		0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije	b		0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja	c		0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d		0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora	e		0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :			1,00
Koeficijent katnosti	kk		1,00
Koeficijent orijentacije	ko		0,92
Koeficijent geografskog položaja	kgps		1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	kuo		1,00
Koeficijent smanjenog komfora	kks		0,92
Koeficijent povoljnosti poslovnog prostora: Kp = a × kk + b × ko + c × kgps + d × kuo + e × kks			0,9816
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (kn) :			5.308,69

Pokazatelj vrijednosti nekretnine :

površina (m ²)	cijena €	cijena €/m ²
14,20	5.308,69	373,85

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 22.11.2025. godine:

Tv = 5.308,69 €

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine - **prostorije br. 38 na IV katu zgrade na adresi Kardinala A. Stepinca 2, Ogulin** izgrađene na zemljišnoknjižnim česticama broj 13/2, 14, 15 i 17/2 k.o. Ogulin, upisanim u ZK uložak broj 6607 k.o. Ogulin, iznosi:

5.310,00 €

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnine na predmetnom tržištu.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15) i Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8. svibnja 2023. godine.

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

ELABORAT IZRADILA



Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.

U Ogulinu, 22. studenoga 2025.

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

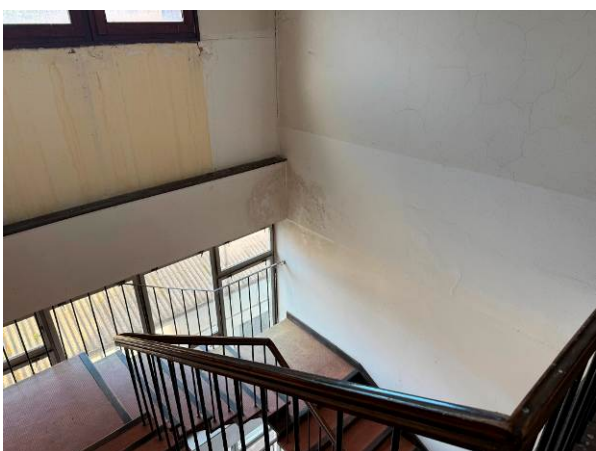
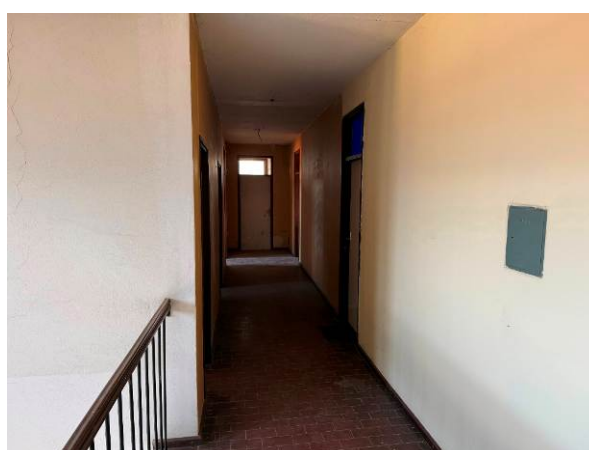
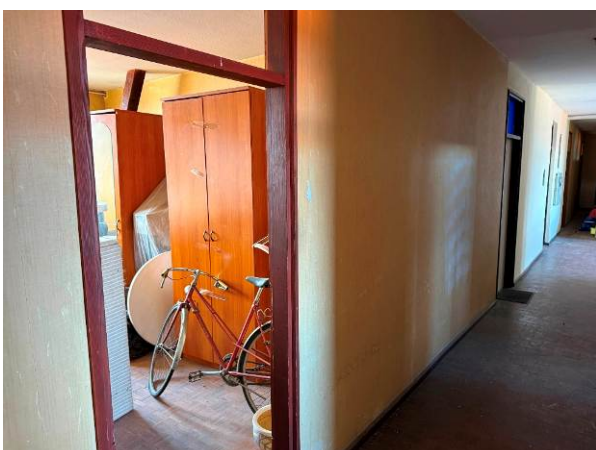
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSJEDOVNI LIST

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

FOTODOKUMENTACIJA





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

K.o. OGULIN
k.č.br.: 3766

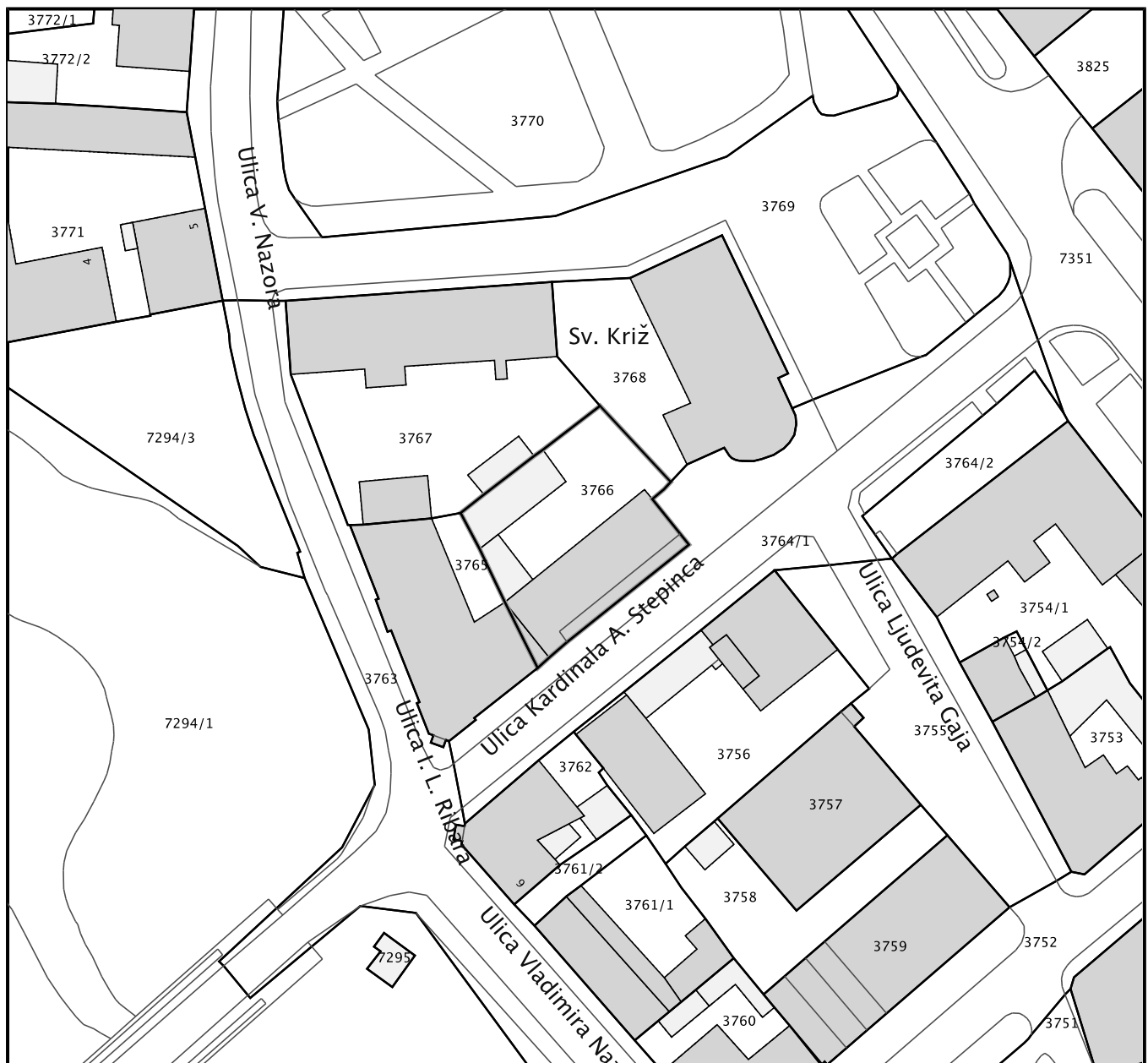
Stanje na dan: 19.11.2025.

OSS evidencijski broj: 3204912/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

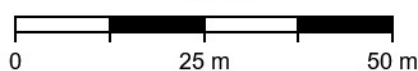


Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 35436398d846d3f

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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 05.11.2025. 09:30

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 319368, OGULIN

Broj ZK uložka: 6607

Broj zadnjeg dnevnika: Z-472/2015
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	13/2	GRADILIŠTE U OGULINU		17		
2.	14	KUĆA I DVOR. U OGULINU		52		
3.	15	VRT U OGULINU		84		
4.	17/2	DVORIŠTE U OGULINU		64		
		UKUPNO:		217		
II						
1.		PROSTORIJE BR. 21 I 22 NA II KATU TE DIO PROSTARIJE BR. 33 A NA IV KATU IZGRAĐENE NA ČESTICAMA U A I U UKUPNOJ POVRŠINI OD 31,70 M2				
III						
1.		PROSTORIJE BR. 10 I 11 I DIO PROSTORIJE BR. 33 A NA I KATU I IV KATU IZGRAĐENE NA ČESTICAMA U A I U UKUPNOJ POVRŠINI OD 31,70 M2.				
IV						
1.		PROSTORIJE NA I KATU BROJ 1 I 2 I DIO PROSTORIJE 33 A NA IV KATU IZGRAĐENE NA ČEST. U AI U UKUPNOJ POVRŠINI OD 33 M2.				
V						
1.		PROSTOR CENTRALE NA II KATU, PROSTORIJE BR. 23, 28, 29, 30 I 31 NA III KATU, PROSTORIJE BR. 32, 34 I 35 NA IV KATU IZGRAĐ. NA ČEST. U A I U UKUPNOJ POVRŠINI OD 142,60 M2.				
VI						
1.		PROSTORIJE BROJ 3, 4, 5, 6 NA I KATU U UKUPNOJ POVRŠINI OD 93,5 M2 IZGRAĐENA NA ČESTICAMA U AI.				
VII						
1.		PROSTORIJA BROJ 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 I 20 NA II KATU, TE PROSTORIJE BR.39, 40 I 40 A NA IV KATU U UKUPNOJ POVRŠINI OD 210,70 M 2 IZGRAĐENE NA KAT. ČESTICAMA U AI.				
VIII						
1.		PROSTORIJA BR. 23 A U UKUPNOJ POVRŠINI OD 13,10 M2 NA III KATU IZGRAĐENO NA KAT. ČESTICAMA U AI.				

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
IX						
1.		PROSTORIJE BR. 25 I 25 B U UKUPNOJ POVRŠINI OD 34,70 M2 NA III KATU IZGRAĐENE NA ČESTICAMA U A I.				
X						
1.		PROSTORIJA BR. 24 NA III KATU I PROSTORIJA BR. 33 NA IV KATU U UKUPNOJ POVRŠINI OD 42,70 M2 IZGRAĐENE NA ČESTICAMA U AI.				
XI						
1.		PROSTORIJA BR. 38 NA IV KATU U UKUPNOJ POVRŠINI OD 14,20 M2 IZGRAĐENE NA KAT. ČESTICAMA U A I.				
XII						
1.		PRIZEMELJ DEVORIŠNE ZGRADE IZGRAĐENE NA ČESTICAMA UPISANIM U A I.				
XIII						
1.		PROSTORIJA BR. 41 U DVORIŠNOJ ZGRADI NA I KATU U POVRŠINI OD 19 M2 IZGRAĐENA NA ČEST. UPISANIM U A I.				
XIV						
1.		PROSTORIJA BR. 42 U DVORIŠNOJ ZGRADI NA I KATU U POVRŠINI OD 19 M2 IZGRAĐENA NA ČEST. UPISANIM U A I.				
XV						
1.		PROSTORIJE BR. 43, 44, 45, 46 I 47 U DVORIŠNOJ ZGRADI NA I KATU ZGRADE NA NEKRETNINAMA U AI U UKUPNOJ POVRŠINI OD 81,80 M2.				
XVI						
1.		PROSTORIJE BR. 7, 8 I 9 NA I KATU UPRAVNE ZGRADE IZGRAĐENE NA KČ.BR. 14, 15 I 17/2 U UKUPNOJ POVRŠINI OD 53,50 M2.				
XVII						
1.		POSLOVNI PROSTOR U UPRAVNOJ ZGRADI IZGRAĐENOJ NA KČ.BR. 14, 15 I 17/2 U PRIZEMLJU S DESNE STRANE OD GLAVNOG ULAZA U POVRŠINI OD 88 M2.				
XVIII						
1.		PROSTORIJE BR. 36 I 37 NA IV KATU UPRAVNE ZGRADE IZGRAĐENE NA KČ.BR. 14, 15 I 17/2 U UKUPNOJ POVRŠINI OD 37,90 M2.				
XIX						
1.		PROSTORIJE BR. 25 A, 26, 27 NA III KATU IZGRAĐENE NA ČESTICAMA U A I U UKUPNOJ POVRŠINI OD 55,60 M2.				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Suvlasnički dio: 293/10000 DIP COMMERCE D.D., OIB: 67325050643, NOVA CESTA 30, OGULIN	
	ZK tijelo I - 2. Suvlasnički dio: 293/10000 GRAČANIN ŽELJKO, OIB: 49449933944, BERNARDINA FRANKOPANA 31/1, 47300 OGULIN	
	ZK tijelo I - 3. Suvlasnički dio: 305/10000 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - KORISNIK "DIP PILANA" JASENAK P.O. JASENKA	
	ZK tijelo I - 4. Suvlasnički dio: 1317/10000 ŽUBRINIĆ DRAGICA, OIB: 13561196017, ULICA JOSIPA PUCEKOVIĆA 11, VELIKA GORICA	
2.1	Primljeno 26.ožujka 2012.g. broj Z-418/12. Zabilježuje se odbijanje zabilježbe privremene mjere po ovosudnom rješenju Posl.br. P-65/12-8 od 21.ožujka 2012.g. na kč.br. 13/2, 14, 15 i 17/2 upisane u A I.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 03.07.2023.g. pod brojem Z-8520/2023 ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU OU-174/23 30.06.2023, zabilježuje se postojanje Ugovora o doživotnom uzdržavanju br. OU-174/23. Žubrinić Dragice kao primateljice uzdržavanja i Žubrinić Zvonimira, OIB-20250096662 Ulica Matice hrvatske 3, Velika Gorica kao davatelja uzdržavanja	ZABILJEŽBA na 4 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 15.01.2024.g. pod brojem Z-581/2024 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI I DR POSL.BR:P-19/24 OPĆINSKI SUD VELIKA GORICA 12.01.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU PODNESKA 15.01.2024, PRIJEDLOG 15.01.2024, radi osporavanja valjanosti ugovora o doživotnom uzdržavanju OU-174/23 od 30.06. 2023. između Žubrinić Dragice iz Velike Gorice, Matice Hrvatske 3 kao primateljice uzdržavanja i Žubrinić Zvonimira, OIB-20250096662 Ulica Matice hrvatske 3, Velika Gorica kao davatelja uzdržavanja.	ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 4 (4.1)
	ZK tijelo I - 5. Suvlasnički dio: 1708/10000 GRAD OGULIN INVEST OGULIN D.O.O. , SV. JAKOV 55, OGULIN GRAČANIN ŽELJKO, OIB: 49449933944, BERNARDINA FRANKOPANA 31/1, 47300 OGULIN	
	ZK tijelo I - 6. Suvlasnički dio: 547/10000 GEA-D D.O.O., SV. JAKOV 59, OGULIN "PRIBANIĆ" D.O.O., LINIJE 2 A, TOUNJ	
2.1	Zaprimljeno 03.04.2012. broj Z-473/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu broj:St-172/12 od 02. travnja 2012.g. zabilježuje se pokretanje prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PRIBANIĆ d.o.o. Tounj, Linije 2 B.	ZABILJEŽBA
	ZK tijelo I - 7. Suvlasnički dio: 395/10000 RUPČIĆ DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE, ŽEGAR VI 37, OGULIN GRAČANIN ŽELJKO, OIB: 49449933944, BERNARDINA FRANKOPANA 31/1, 47300 OGULIN	
	ZK tijelo I - 8. Suvlasnički dio: 1603/10000 GRAČANIN ŽELJKO, OIB: 49449933944, BERNARDINA FRANKOPANA 31/1, 47300 OGULIN SRPSKO NARODNO VIJEĆE - NACIONALNA KOORDINACIJA VIJEĆA SRPSKE NACIONALNE MANJINE U REPUBLICI HRVATSKOJ, OIB: 29873902790, GAJEVA ULICA 7, 10000 ZAGREB	
	ZK tijelo I - 9. Suvlasnički dio: 322/10000	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	JELAKOMERC DRUŠTVENO PREDUZEĆE ZA TRGOVINU GRAĐEVINSKIM MATERIJALOM NA VELIKO I MALO BEOGRAD -VOŽDOVAC - U STEČAJU, OIB: 36609750345 BEOGRAD - VOŽDOVAC, MIŠKA JOVANOVIĆA 24 KAO PRAVNOG SLJEDNIKA "DIP TRGOVINA" P.O. BEOGRAD, OIB: 36609750345	
	ZK tijelo I - 10. Suvlasnički dio: 514/10000 PREBEG-PUŠKARIĆ MELISSA, OIB: 95610197246, K.A. STEPINCA 2, OGULIN	
	ZK tijelo I - 11. Suvlasnički dio: 1946/10000 DIP COMMERCE D.D., OIB: 67325050643, NOVA CESTA 30, OGULIN	
	ZK tijelo I - 12. Suvlasnički dio: 757/10000 GEA-D D.O.O., OIB: 29771009387, SVETI JAKOV 59, 47300 OGULIN, HRVATSKA	
	ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 DIP COMMERCE D.D., OIB: 67325050643, NOVA CESTA 30, OGULIN	
	ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAČANIN ŽELJKO, OIB: 49449933944, BERNARDINA FRANKOPANA 31/1, 47300 OGULIN	
	ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
	ZK tijelo V - 1. Vlasnički dio: 1/1 ŽUBRINIĆ DRAGICA, OIB: 13561196017, ULICA JOSIPA PUCEKOVIĆA 11, VELIKA GORICA	
2.1	Primljeno 26. ožujka 2012.g. broj Z-418/12. Zabilježuje se odbijanje zabilježbe privremene mjere po ovosudnom rješenju Posl.br. P-65/12-8 od 21.ožujka 2012.g. na tijelu A V - prostor centarale na II katu, prostorije br. 23, 28, 29, 30 i 31, na III katu prostorije br. 32, 34 i 35 na IV katu izgrađ. na čest. u A I u ukupnoj površini od 142,60 m ² .	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 03.07.2023.g. pod brojem Z-8520/2023 ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU OU-174/23 30.06.2023, zabilježuje se postojanje Ugovora o doživotnom uzdržavanju br. OU-174/23. Žubrinić Dragice kao primateljice uzdržavanja i Žubrinić Zvonimira, OIB-20250096662 Ulica Matice hrvatske 3, Velika Gorica kao davatelja uzdržavanja	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 15.01.2024.g. pod brojem Z-581/2024 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI I DR POSL.BR:P-19/24 OPĆINSKI SUD VELIKA GORICA 12.01.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU PODNESKA 15.01.2024, PRIJEDLOG 15.01.2024, radi osporavanja valjanosti ugovora o doživotnom uzdržavanju OU-174/23 od 30.06. 2023. između Žubrinić Dragice iz Velike Gorice, Matice Hrvatske 3 kao primateljice uzdržavanja i Žubrinić Zvonimira, OIB-20250096662 Ulica Matice hrvatske 3, Velika Gorica kao davatelja uzdržavanja.	ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 1 (1.2)
	ZK tijelo VI - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD OGULIN	
	ZK tijelo VII - 1. Vlasnički dio: 1/1 DIP COMMERCE D.D., NOVA CESTA 30, OGULIN	
	ZK tijelo VIII - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAČANIN ŽELJKO, OIB: 49449933944, BERNARDINA FRANKOPANA 31/1, 47300 OGULIN	
	ZK tijelo IX - 1. Vlasnički dio: 1/1	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	JELAKOMERC DRUŠTVENO PREDUZEĆE ZA TRGOVINU GRAĐEVINSKIM MATERIJALOM NA VELIKO I MALO BEOGRAD -VOŽDOVAC - U STEČAJU, OIB: 36609750345 BEOGRAD - VOŽDOVAC, MIŠKA JOVANOVIĆA 24 KAO PRAVNOG SLJEDNIKA "DIP TRGOVINA" P.O. BEOGRAD, OIB: 36609750345	
	ZK tijelo X - 2. Suvlasnički dio: 1/2	
	RUPČIĆ DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE, ŽEGAR VI 37, OGULIN	
	ZK tijelo X - 3. Suvlasnički dio: 1/2	
	GRAČANIN ŽELJKO, OIB: 49449933944, BERNARDINA FRANKOPANA 31/1, 47300 OGULIN	
	ZK tijelo XI - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	"PRIBANIĆ" D.O.O., LINIJE 2 A, TOUNJ	
2.1	Zaprimljeno 03.04.2012. broj Z-473/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu broj:St-172/12 od 02. travnja 2012.g. zabilježuje se pokretanje prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PRIBANIĆ d.o.o. Tounj, Linije 2 B.	ZABILJEŽBA
	ZK tijelo XII - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	SRPSKO NARODNO VIJEĆE - NACIONALNA KOORDINACIJA VIJEĆA SRPSKE NACIONALNE MANJINE U REPUBLICI HRVATSKOJ, OIB: 29873902790, GAJEVA ULICA 7, 10000 ZAGREB	
	ZK tijelo XIII - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	GEA-D D.O.O., SV. JAKOV 59, OGULIN	
	ZK tijelo XIV - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	GEA-D D.O.O., SV. JAKOV 59, OGULIN	
	ZK tijelo XV - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	GEA-D D.O.O., SV. JAKOV 59, OGULIN	
	ZK tijelo XVI - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	GRAČANIN ŽELJKO, OIB: 49449933944, BERNARDINA FRANKOPANA 31/1, 47300 OGULIN	
	ZK tijelo XVII - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	TRGOVAČKO PODUZEĆE OGULIN D.D., GAJEVA 6, OGULIN	
	ZK tijelo XVIII - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	INVEST OGULIN D.O.O. , SV. JAKOV 55, OGULIN	
	ZK tijelo XIX - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	PREBEG-PUŠKARIĆ MELISSA, OIB: 95610197246, K.A. STEPINCA 2, OGULIN	
2.1	Primljeno 14. svibnja 2012.g. broj Z-730/12. Zabilježuje se odbijeni prijedlog Prebeg Blaženke od 24.5.2012.g. radi uknjižbe prava vlasništva.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	1. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 3 (305/10000)		
1.1	Primljeno 21. listopada 2000.g. broj Z-1046/00 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu od 23.X.2000.g. broj St-27/00 zabilježuje se stečajni postupak nad DIP Pilana Jasenak.		ZABILJEŽBA
	1. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 5 (1708/10000)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Primljeno 21. rujna 2000.g. broj Z-920/00 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu br. St-31/00 od 20.IX.2000.g. zabilježuje se stečajni postupak nad "DIP Pilana" d.d. Ogulin, Žegar VI/38.		ZABILJEŽBA
1. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 6 (547/10000)			
1.1	Zaprimljeno 12.09.2012. broj Z-1270/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu posl. br:St-172/12 od 07. rujna 2012.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama stečajnog dužnika PRIBANIĆ d.o.o. Tounj, Linije 2 B upisane u A.		ZABILJEŽBA
1. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 8 (1603/10000)			
1.1	Primljeno 2. prosinca 1997.g. broj Z-1243/97 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu broj St-11/97 od 1. prosinca 1997.g. zabilježuje se stečajni postupak nad "DIP Klek" p.o. Ogulin.		ZABILJEŽBA
1. ZK tijelo IV			
1.1	Primljeno 26. srpnja 1991.g. broj Z-701/91 Na temelju ugovora o međusobnim odnosima i konačnoj diobi imovine DP DIP Ogulin od 20.06.1991.g. uknjižuje se pravo korištenja na nekretnine upisane u A IV za korist: "DIP PILANA" JASENAK		
2. ZK tijelo IV			
2.1	Primljeno 21. listopada 2000.g. broj Z-1046/00 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu od 23.X.2000.g. broj St-27/00 zabilježuje se stečajni postpak nad DIP Pilana Jasenak.		ZABILJEŽBA
1. ZK tijelo V, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 15.03.2024.g. pod brojem Z-3717/2024 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, PRIJEDLOG RADI UPISA ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA LIŠENJA POSLOVNE SPOSOBNOSTI BROJ:IP-DO-1437/2023. 13.03.2024, Žubrinić Dragice iz Zagreba, Matice hrvatske 3 predlagatelja RH Hrvatski zavod za socijalni rad, Područni ured Velika Gorica zastupani po zakonskom zastupniku Općinskom državnom odvjetništvu u Karlovcu		vezano uz B 1 (1.1)
1. ZK tijelo VI			
1.1	Primljeno 21. rujna 2000.g. broj Z-920/00 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu br. St-31/00 od 20.IX.2000.g. zabilježuje se stečajni postupak nad "DIP Pilana" d.d. Ogulin, Žegar VI/38.		ZABILJEŽBA
1. ZK tijelo VIII			
1.1	Primljeno 2. prosinca 1997.g. broj Z-1243/97 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu broj St-11/97 od 1. prosinca 1997.g. zabilježuje se stečajni postupak nad "DIP Klek" p.o. Ogulin.		ZABILJEŽBA
1. ZK tijelo XVII, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Primljeno 17. lipnja 2011.g. broj:Z-910/11 Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Trgovačkog poduzeća Ogulin d.d. Ogulin, a radi uknjižbe založnog prava.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

Stanje na dan: 19.11.2025

OSS evidencijski broj: 3204912/2025

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OGULIN (Mbr. 319368)

Posjedovni list: 3165

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	DIP OGULIN, KARDINALA A.STEPINCA, OGULIN	
1/3	R.O.PRODAJA "BOROVO"PRODAVAONICA"BOROVO", KARDINALA A.STEPINCA, OGULIN	
1/3	TRGOVAČKO PODUZEĆE OGULIN D. D., LJUDEVITA GAJA 6, OGULIN	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3766	UPRAVA	780	22		
			DVORIŠTE	307			
			ZGRADA	473			
Ukupna površina katastarskih čestica				780			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 3543639992419ba

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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/623

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 21. kolovoza 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Vedrane Knežević, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Ogulina, Struga 4, OIB: 36663920454, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Vedrana Knežević, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Ogulina, Struga 4, OIB: 36663920454, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 30. kolovoza 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Vedrana Knežević, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Ogulina, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI710032501623|4

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Vedrana Knežević, Ogulin, Struga 4
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032501623|4