



**REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA**

Upravni odjel za školstvo, sport i kulturu

KLASA: 602-01/25-01/184

URBROJ: 2125-04/2-25-2

Gospić, 28. studenoga 2025. godine

**LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
Županijska skupština**

PREDMET: Prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti na Odluku Školskog odbora Osnovne škole Zrinskih i Frankopana, Otočac o prodaji nekretnine – zgrada osnovne škole te građevinskog zemljišta, - 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: Školski odbor Osnovne škole Zrinskih i Frankopana, Otočac je na 11. sjednici, održanoj dana 24. studenoga 2025. godine donio Odluku o prodaji nekretnine – zgrada osnovne škole te građevinskog zemljišta u Zalužnici te je ista dostavljena Ličko-senjskoj županiji na suglasnost. Temeljem Elaborata iz studenoga 2025. god., utvrđena je sadašnja tržišna vrijednost nekretnina koja iznosi 109.160,00 eura.

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. 34. st. 2. alineja 20. 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. agr.,v.r.

ŽUPAN
KLASA: 602-01/25-01/189
URBROJ: 2125-02-25-2
Gospić, 03. prosinca 2025. 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

ZAKLJUČAK

Utvrđujem prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti na Odluku Školskog odbora Osnovne škole Zrinskih i Frankopana, Otočac o prodaji nekretnine – zgrada osnovne škole te građevinskog zemljišta i isto dostavljam Županijskoj skupštini na raspravu i donošenje.

ŽUPAN

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

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA

KLASA:

URBROJ:

Gospić, _____ 2026. 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 _____ 2026. godine, donijela je

ZAKLJUČAK

o davanju suglasnosti na Odluku Školskog odbora Osnovne škole Zrinskih i Frankopana, Otočac o prodaji nekretnine - zgrada osnovne škole te građevinskog zemljišta

I.

Daje se suglasnost na Odluku Školskog odbora Osnovne škole Zrinskih i Frankopana, Otočac (KLASA: 007-04/25-01/12, URBROJ: 2125-21-11-25-4 od 24. studenoga 2025. god.) o prodaji nekretnine - zgrada osnovne škole te građevinskog zemljišta, Zalužnica 190 i 190 A, 53223 Vrhovine, kčbr. 638, 639 i 640, k.o. Zalužnica, koja je u vlasništvu Osnovne škole Zrinskih i Frankopana, Otočac.

II.

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

PREDSJEDNICA

Ines Žarković, dipl. novinar

REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
OSNOVNA ŠKOLA ZRINSKIH I FRANKOPANA, OTOČAC
Kralja Zvonimira 15, 53220 Otočac

KLASA: 007-04/25-01/12
URBROJ: 2125-21-11-25-4
U Otočcu, 24. studenog 2025.

Na temelju članka 34. Statuta Osnovne škole Zrinskih i Frankopana Otočac, Školski odbor Osnovne škole Zrinskih i Frankopana Otočac na svojoj 11. sjednici, održanoj dana 24. studenog 2025. godine donio je

ODLUKU

o prodaji nekretnine – zgrada osnovne škole te građevinskog zemljišta

I.

Školski odbor Osnovne škole Zrinskih i Frankopana, Otočac daje suglasnost na prodaju nekretnine - zgrada osnovne škole te građevinskog zemljišta, Zalužnica 190 i 190A, 53223 Vrhovine, kčbr. 638, 639 i 640, k.o. Zalužnica, koja je u vlasništvu Osnovne škole Zrinskih i Frankopana, Otočac.

II.


Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 109.161,45 €.

III.

Odluka stupa na snagu danom donošenja.



PREDSJEDNIK ŠKOLSKOG ODBORA


Marlo Jurjević, mag.prim.educ.

GPN“KATARINA” d.o.o.
53000 GOSPIĆ
Ul. Dr. Franje Tuđmana 10
Tel./fax: 053 / 572 – 067

ZA PROJEKTIRANJE, NADZOR, ETAŽIRANJE, ZAŠTITU NA
RADU, PROSTORNO UREĐENJE, VJEŠTAČENJE, PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE
E – mail adresa: gpnkatarinags@gmail.com

ELABORAT

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – ZGRADE OSNOVNE ŠKOLE TE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



**Naručitelj: OŠ Zrinskih i Frankopana, Kralja Zvonimira 15, 53220 Otočac
OIB: 08312236531**

**Lokacija: Zalužnica 190 i 190A, 53223 Vrhovine
kčbr. 638, 639 i 640 k.o. Zalužnica**

Svrha: promjena vlasništva

Stalni sudski vještak: Ante Pašalić, dipl.ing.arh.

Gospić, studeni 2025. g.

**Ante
Pašalić**

Digitalno potpisao:
Ante Pašalić
Datum: 2025.11.12
12:22:34 +01'00'

Direktor
Ante Pašalić, dipl.ing.arh.

SADRŽAJ

I. UVOD

II. NALAZ

1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINA I LOKACIJI
2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA
3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

III. MIŠLJENJE

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 - 4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
 - 4.2. PRIKLJUČCI
 - 4.3. SADAŠNJA PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐENJA
 - 4.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
 - 4.5. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA
 - 4.6. PROJEKTIRANJE I NADZOR
 - 4.7. VANJSKO UREĐENJE
 - 4.8. REKAPITULACIJA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IV. MIŠLJENJE SA ZAKLJUČKOM

V. PRILOZI

- FOTOGRAFIJE
- IZVADAK IZ BZP-a
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
- UVJERENJE DGU
- IZJAVA I RJEŠENJA

I. UVOD

Zadatak:

Na zahtjev naručitelja OŠ Zrinskih i Frankopana, Kralja Zvonimira 15, 53220 Otočac, pozvan sam u svojstvu stalnog sudskog vještaka izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – zgrade osnovne škole te građevinskog zemljišta na kčbr. 638, 639 i 640 k.o. Zalužnica na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od naručitelja.

Svrha procjene je promjena vlasništva.

Obavio sam očevid na licu mjesta, identificirao predmetne nekretnine, izradio fotodokumentaciju, izvršio potrebne izmjere te prikupio svu dostupnu dokumentaciju i podatke nakon čega se pristupilo izradi Elaborata utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina, a sve u okviru i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje tržišne vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakona o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24),
- Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 39/19, 98/19 i 67/23),
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata,
- Podataka o vrijednosti građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija građ. instituta Zagreb“,
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb 2007,
- Procjena vrijednosti nekretnina ing. Vlado Verner,
- Poslovanje nekretninama – burza nekretnina, Hrvatska gospodarska komora,
- Podataka lokalnih službi i Porezne uprave
- te drugih relevantnih uputstava o načinu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

II. NALAZ

1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINA I LOKACIJI

Nekretnine koje su predmet procjene u ovom elaboratu, tj. nalazu i mišljenju se nalaze u Ličko-senjskoj županiji, Općina Vrhovine, Zalužnica 190 i 190A, 53223 Vrhovine, na kčbr. 638, 639 i 640 k.o. Zalužnica.

Kat. čest. broj:	638, 639 i 640
ZK uložak broj:	1165
Katastarska općina:	Zalužnica
Izvadak iz BZP-a:	Stanje na dan 12.11.2025. g.
Općinski sud:	Gospić
ZK odjel:	Otočac
Opis nekretnine:	kčbr. 638 – oranica kčbr. 639 – kuća i dvorište kčbr. 640 - oranica
Površina:	kčbr. 638 – 6.406 m ² kčbr. 639 – 1.147 m ² kčbr. 640 - 496 m ²
Vlasništvo:	OŠ Zrinskih i Frankopana Otočac
Teret:	Teret vidljiv u Izvratku iz BZP-a pod C Teretovnica

Datum očevida: 24.09.2025. g.

Datum kakvoće: 24.09.2025. g.

Datum vrednovanja: 12.11.2025. g.

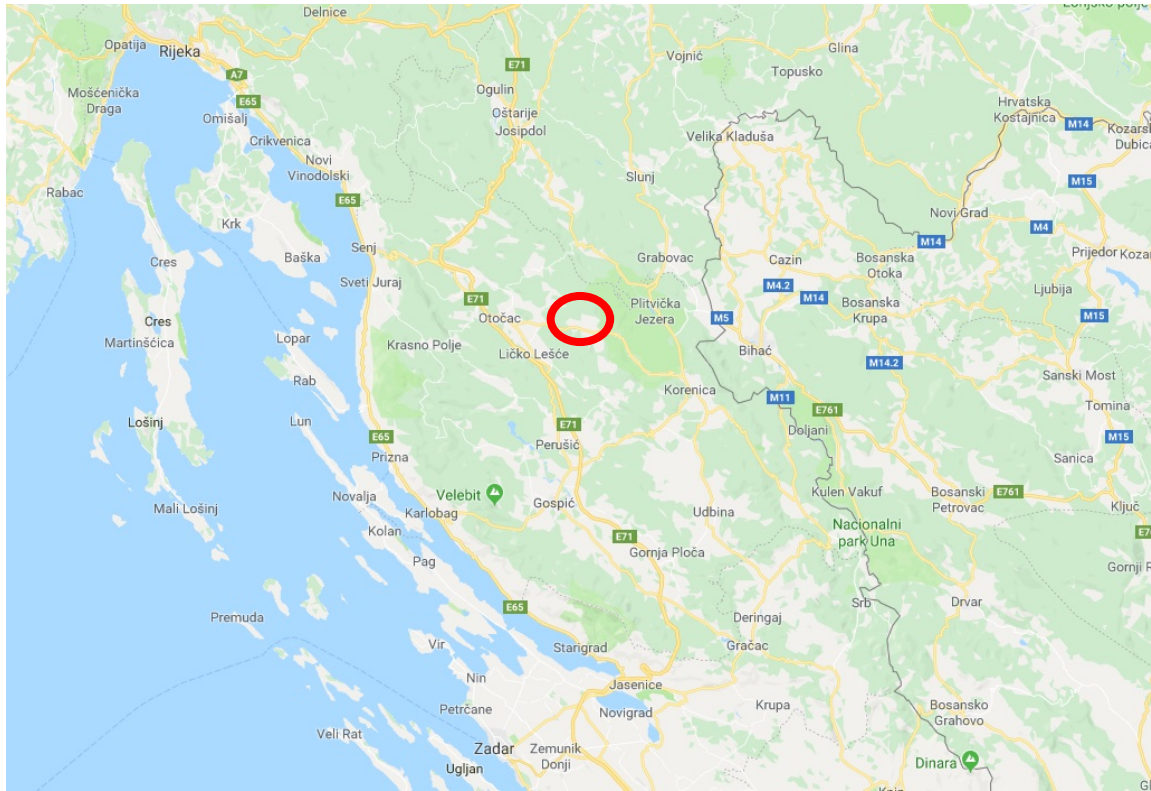
Predmetne nekretnine se nalaze na prosječnoj lokaciji u naselju Zalužnica.

U neposrednoj okolini se nalaze individualne stambene građevine i crkva.

Nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnu površinu – državnu cestu D52, a parkiranje je moguće u dvorištu.

Teren ravan, čestice 639 i 640 su pravilnog oblika, a čestica 638 nepravilnog i sve čine cjelinu

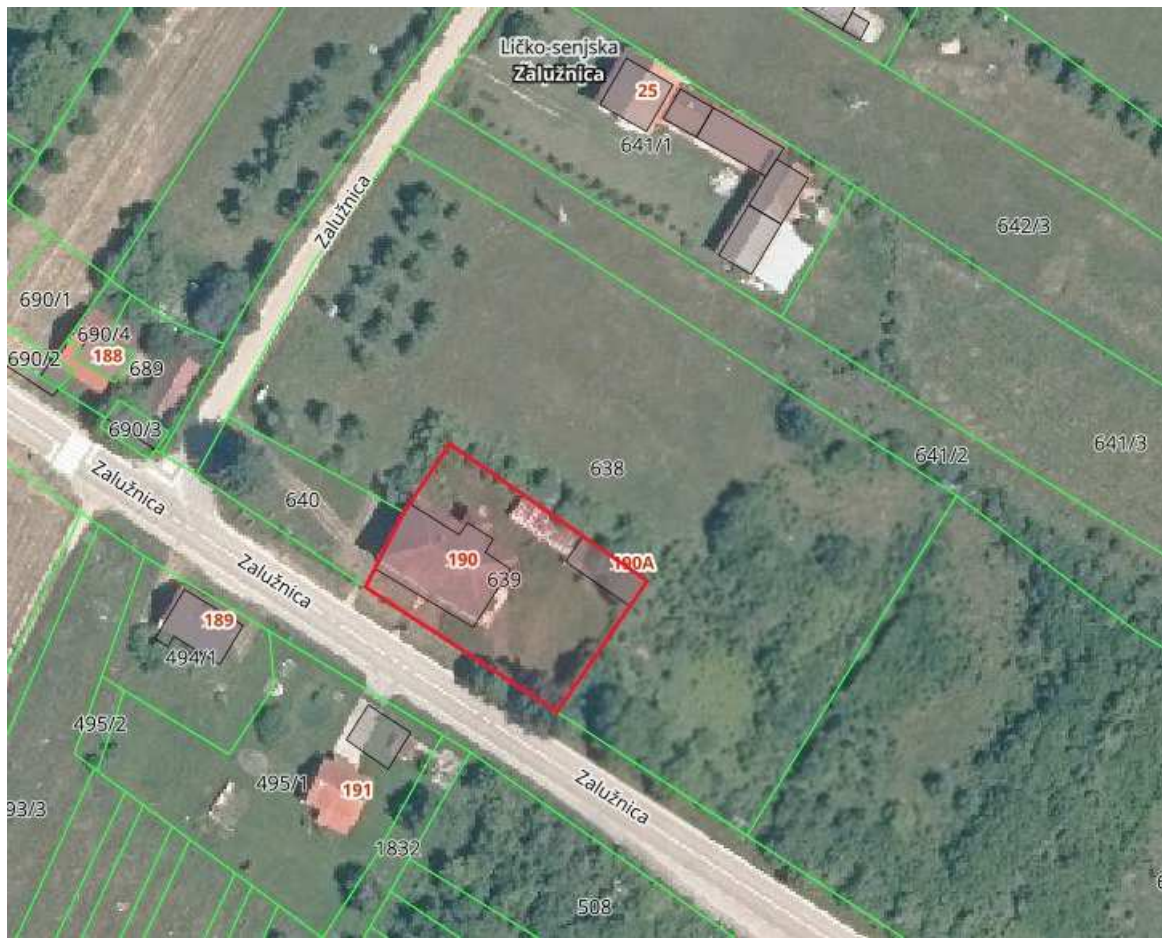
Na kčbr. 639 je izgrađena zgrada osnovne škole i vidljivi su ostaci pomoćne građevine – ruševine koja obzirom na ruševno stanje nema tržišnu vrijednost.



Kartografski prikaz šireg područja



Smještaj nekretnine u naselju Zaluznica



Mikrolokacija nekretnine

2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Zgrada osnovne škole

- Građevina je izgrađena približno 1890. godine
- Visina građevine – podrum + prizemlje + kat + tavan
- Građevina je zgrada osnovne škole i u manjem dijelu stambeni prostor.
- Prostorije: spremišta u podrumu, stubište, hodnik, učionica s pratećim prostorijama i stambeni prostor u prizemlju, stubište, hodnik i 2 učionice na katu te tavanski prostor.
- Temelji su kameni.
- Nosiva konstrukcija – kamen.
- Međukatna konstrukcija – drveni grednik.
- Krovšte je drveno i pokriveno crijepom.
- Pročelja – vc žbuka.
- Visina prostorija – 3,30 m.
- Obrada podova – drvo i keramika.
- Obrada unutrašnjih zidova – žbuka, keramika i boja.
- Vanjska stolarija – drvena.
- Instalacije: struja, telefon, voda i odvodnja.
- Grijanje – peći na ogrjevno drvo.
- Klimatizacija nije postavljena.

- Građevina ima aktivne priključke vode i električne energije na vodove komunalne infrastrukture i septičku jamu.
- Građevina je neodržavana i zapuštena. Vidljiva su znatna oštećenja završnih obloga građevinskih elemenata i pokrova te konstruktivna oštećenja – potrebna cjelovita obnova.
- Građevina je upisana u Katastarski operat i Zemljišne knjige koji su međusobno usklađeni.

Legalitet:

Legalna građevina, izgrađena prije 15. veljače 1968. g., temeljem Uvjerjenja DGU – vidljiva na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1962. g.

3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Geometrijski podaci sukladno dostupnoj dokumentaciji – upisu u Katastarski operat i Zemljišne knjige, javno dostupnim podacima, podacima dobivenim na licu mjesta te izmjeri na licu mjesta:

Bruto građevinska površina (BGP)

Zgrada osnovne škole

Podrum	130,00 m ² x 0,50	65,00 m ²
Prizemlje		260,00 m ²
Kat		260,00 m ²
Tavan	260,00 m ² x 0,25	65,00 m ²
BGP ukupno		650,00 m²

Netto građevinska površina (NGP)

$$\text{NGP} = \text{BGP} \times 0,80 \text{ m} = 650,00 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ m} = 520,00 \text{ m}^2$$

Bruto volumen građevine (BV)

$$\text{BV} = \text{BGP} \times 3,30 \text{ m} = 650,00 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ m} = 2.145,00 \text{ m}^3$$

Površina građevinskog zemljišta

1.	kčbr. 638		6.406 m ²
2.	kčbr. 639		1.147 m ²
3.	kčbr. 640		496 m ²
ukupno			8.049 m²

III. MIŠLJENJE

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM ZA GRAĐEVINU I POREDBENOM METODOM ZA ZEMLJIŠTE.

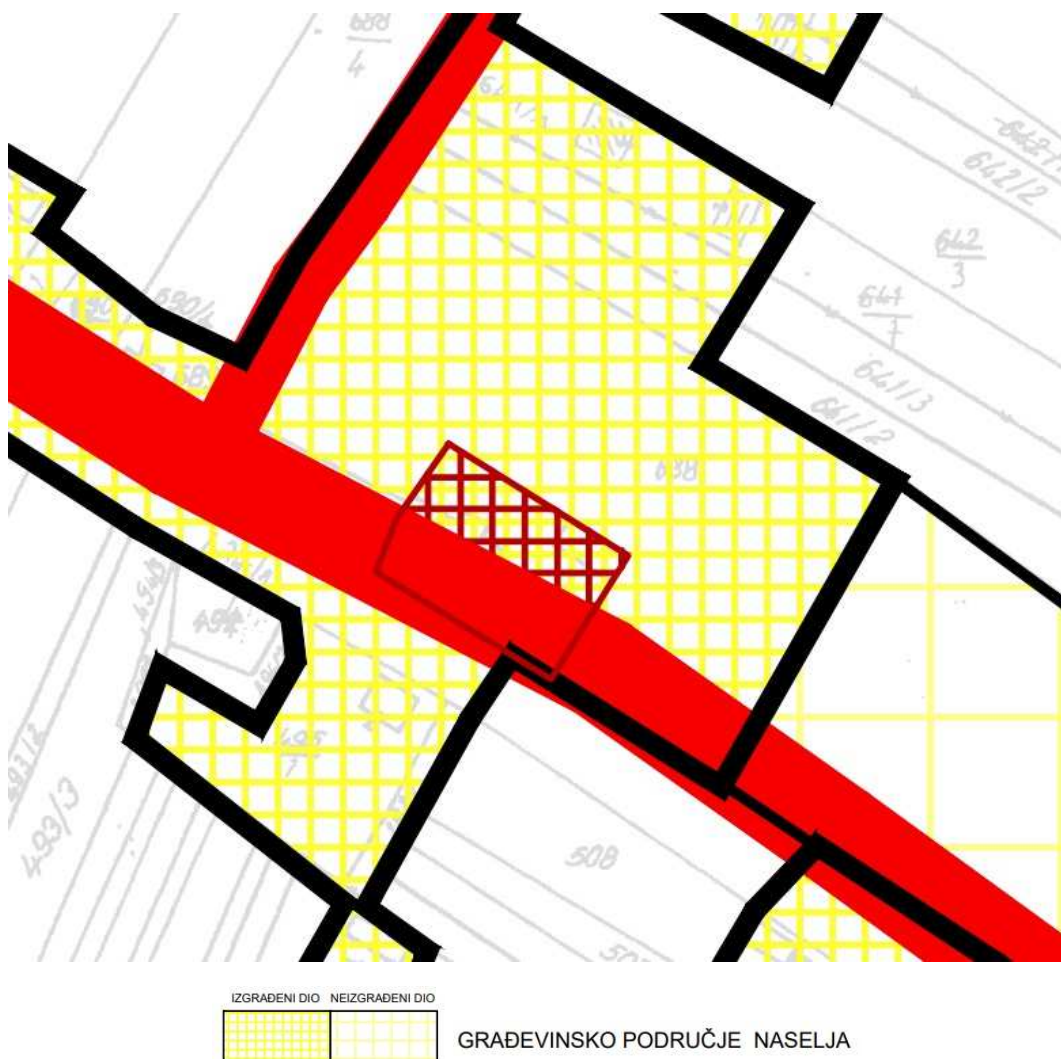
4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA


Prilikom procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta ću se služiti dostupnim podacima – podacima Porezne uprave o realiziranim prodajama na predmetnom području (zbirka kupoprodajnih cijena – portal eNekretnine).

Kao metoda procjene tržišne vrijednosti zemljišta odabire se poredbena metoda obzirom da je odgovarajuća za ovu vrstu procjene s aspekta dostupnosti podataka o realiziranim kupoprodajama na predmetnom području.

Korišteni podaci odabrani su iz dostupnih podataka o realiziranim kupoprodajama na predmetnom području imajući u vidu da karakteristike usporednih zemljišta u najvećoj mogućoj mjeri odgovaraju karakteristikama procjenjivane nekretnine.

Predmetno zemljište se sukladno Prostornom planu uređenja Općine Vrhovine nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Zalužnica.



Županija:	LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA	
Općina:	OPĆINA VRHOVINE	
Naziv prostornog plana:	V IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VRHOVINE	
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA ZALUŽNICA	
Broj kartografskog prikaza:	4.1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka Općinskog vijeća o izradi plana: Županijski glasnik Ličko-senjske županije br. 24/22, 19/23	Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana: Županijski glasnik Ličko-senjske županije br. 35A/23	
Javna rasprava (datum objave): "Novi List", 16. srpnja 2023.	Javni uvid održan: od 18. srpnja 2023. do 31. srpnja 2023.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Milorad Delić, bacc.iur. _____ (ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN br.153/13 i 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).: JU Zavod za prostorno uređenje Ličko-senjske županije, klasa: 350-02/22-01/11; ur.broj: 2125/64-23-07 od 13. prosinca 2023.g.		
Pravna osoba koja je izradila plan: Planium d.o.o , Riva 4 , 51000 Rijeka		
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Lili Bračun dipl.ing.arh _____ (ime, prezime i potpis)	
Pečat odgovornog voditelja:	Odgovorni voditelj: Lili Bračun, dipl.ing.arh. _____ (ime, prezime i potpis)	
Stručni tim u izradi plana: 1. Lili Bračun, dipl.ing.arh.		
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća: Nikola Ivančević _____ (ime, prezime i potpis)	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:	

Izvod iz PPUO Vrhovine

Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Usporedba 1

Građevinsko zemljište Vrhovine
Datum kupoprodaje: 22.04.2025. g.
P = 343 m²
C = 5.316,50 €
Cz = 15,50 €/m²

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2348893
Datum pregleda		12.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5561865
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.07.2025
Površina u prometu		343,00
Vrijednost nekretnine (KN)		5.316,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		5.316,50
Datum ugovora		22.04.2025
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cijenovni blok		VRHOVINE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 2

Građevinsko zemljište Vrhovine
Datum kupoprodaje: 10.05.2023. g.
P = 1.000,00 m²
C = 10.000,00 €
Cz = 10,00 €/m²

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2047826
Datum pregleda		12.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5031589
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.02.2024
Površina u prometu		1.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)		75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.000,00
Datum ugovora		15.05.2023
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok		VRHOVINE - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š15 - GOSPODARSKA ŠUMA



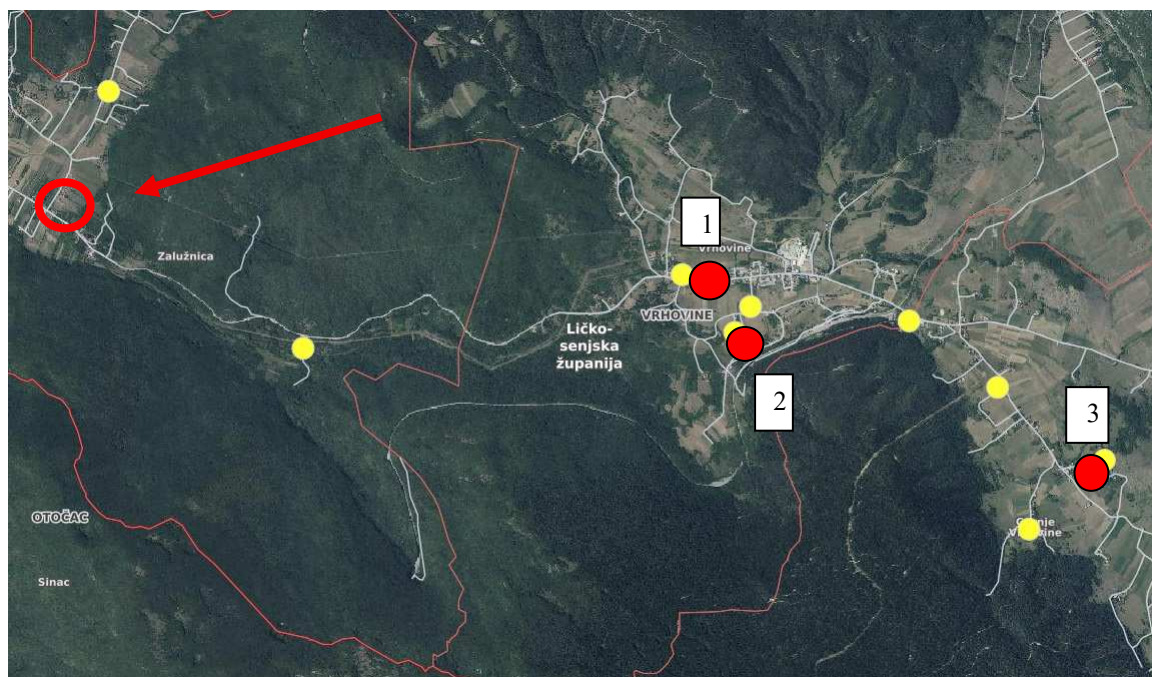
Usporedba 3

Građevinsko zemljište G. Vrhovine
Datum kupoprodaje: 03.03.2025. g.
P = 86 m²
C = 855,70 €
Cz = 9,95 €/m²

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2347939
Datum pregleda		12.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5501383
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.07.2025
Površina u prometu		86,00
Vrijednost nekretnine (KN)		855,70
Vrijednost nekretnine (EUR)		855,70
Datum ugovora		03.03.2025
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok		VRHOVINE - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š15 - GOSPODARSKA ŠUMA



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



Indeksi kretanja cijena

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje

	Indeksi (2015. = 100)														
	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	144,99	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65
Novi stambeni objekti	124,98	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03
Postojeći stambeni objekti	148,97	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18
Grad Zagreb	158,32	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11
Jadran	142,51	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31
Ostalo	124,37	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86

Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Nekretnina	Zalužnica	Vrhovine	Vrhovine	Gornje Vrhovine
Naselje	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Lokacija	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	očevid	E nekretnine	E nekretnine	E nekretnine
Vrsta podataka	procjena	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupoprodaje	4Q2025	2Q2025	2Q2023	1Q2025
Površina (m ²)	-	343	1.000	86
Cijena (€)	-	5.316,50	10.000,00	855,70
Cijena po m ²	-	15,50	10,00	9,95

Kčbr. 638

Protok vremena	4Q2025	2Q2025	2Q2023	1Q2025
DZS indeksi cijena	213,86	213,86	165,78	202,52
Vrem. usklađenje	-	0,00%	29,00%	5,60%
Kor. vrijednost po m ²	-	15,50	12,90	10,51
Lokacija - kategorija	prosječna	puno bolja	puno bolja	bolja
(-20 % do + 20 %)	-	-20%	-20%	-10%
Kor. izvora podat.	procjena	realizirano	realizirano	realizirano
(-15 % do 0 %)	-	0%	0%	0%
Veličina	6.406	343	1.000	86
(-20 % do + 20 %)	-	-15%	-15%	-20%
Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Oblik	nepravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20 % do + 20 %)	-	-5%	-5%	-5%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija		-40%	-40%	-35%
Korig. vrijed. po m²	7,99	9,30	7,74	6,83

Tržišna vrijednost zemljišta

Pz = 6.406 m²

Vz = 7,99 €/m²

Vzu = Pz x Vz = 6.406 m² x 7,99 €/m² = 51.183,94 €

Kčbr. 639

Protok vremena	4Q2025	2Q2025	2Q2023	1Q2025
DZS indeksi cijena	213,86	213,86	165,78	202,52
Vrem. usklađenje	-	0,00%	29,00%	5,60%
Kor. vrijednost po m ²	-	15,50	12,90	10,51
Lokacija - kategorija	prosječna	puno bolja	puno bolja	bolja
(-20 % do + 20 %)	-	-20%	-20%	-10%
Kor. izvora podat.	procjena	realizirano	realizirano	realizirano
(-15 % do 0 %)	-	0%	0%	0%
Veličina	1.147	343	1.000	86
(-20 % do + 20 %)	-	-5%	0%	-10%
Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	na čestici	dostupna	dostupna	dostupna
(-20 % do + 20 %)	-	5%	5%	5%
Ukupno korekcija		-20%	-15%	-15%
Korig. vrijed. po m²	10,77	12,40	10,97	8,93

Tržišna vrijednost zemljišta**Pz = 1.147 m²****Vz = 10,77 €/m²****Vzu = Pz x Vz = 1.147 m² x 10,77 €/m² = 12.353,19 €****Kčbr. 640**

Protok vremena	4Q2025	2Q2025	2Q2023	1Q2025
DZS indeksi cijena	213,86	213,86	165,78	202,52
Vrem. usklađenje	-	0,00%	29,00%	5,60%
Kor. vrijednost po m ²	-	15,50	12,90	10,51
Lokacija - kategorija	prosječna	puno bolja	puno bolja	bolja
(-20 % do + 20 %)	-	-20%	-20%	-10%
Kor. izvora podat.	procjena	realizirano	realizirano	realizirano
(-15 % do 0 %)	-	0%	0%	0%
Veličina	496	343	1.000	86
(-20 % do + 20 %)	-	0%	5%	-5%
Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	na čestici	dostupna	dostupna	dostupna
(-20 % do + 20 %)	-	5%	5%	5%
Ukupno korekcija		-15%	-10%	-10%
Korig. vrijed. po m²	11,42	13,18	11,61	9,46

Tržišna vrijednost zemljišta**Pz = 496 m²****Vz = 11,42 €/m²****Vzu = Pz x Vz = 496 m² x 11,42 €/m² = 5.664,32 €**

4.2. PRIKLJUČCI

Jedinična cijena komunalnog doprinosa iznosi:

Društvena građevina

$$Kd - \text{kom. doprinos} = 2.145,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 = 0,00 \text{ €}$$

Cijena internih komunalnih priključaka

$$Kip = 2.000,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost komunalnih izdataka

$$Kd + Vd + Kip = 2.000,00 \text{ €}$$

4.3. SADAŠNJA PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐENJA OVE VRSTE GRAĐEVINA

Društvena građevina

$Jc = 1.000,00 \text{ €/m}^2$ izgradnje građevinskog dijela ekvivalentnog objekta na predmetnoj lokaciji

$$BGP = 650,00 \text{ m}^2$$

Nova građevinska vrijednost (Ngv)

$$Ngv = BGP \times Jc = 650,00 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 650.000,00 \text{ €}$$

Koeficijent dovršenosti građevinskog dijela: $Kd = 1,00$

$$Jc \times Kd = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

4.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGV)

Društvena građevina

Godina izgradnje 1890.

$$n = 135 \text{ god}$$

Vjerojatni vijek trajanja

$$N = 135 \text{ god}$$

$$\text{Umanjenje konstrukcije (Uk)} = 0,80 \times n/N \times (n + N) / 2N = 80,00 \%$$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sad.vrij.
	€/m ²	%	%	€/m ²	€/m ²
Konstrukcija	480,00	48	80,00	384,00	96,00
Obrtnički radovi	180,00	18	100,0	180,00	0,00
Završni radovi	200,00	20	100,0	200,00	0,00
Instalacije	140,00	14	100,0	140,00	0,00
UKUPNO	1.000,00	100	90,4	904,00	96,00

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

$$SGV = 650,00 \text{ m}^2 \times 96,00 \text{ €/m}^2 = 62.400,00 \text{ €}$$

4.5. SADAŠNJA TRŽ. VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Stv)

$$\text{Stv} = \text{Sgv} \times (1 + \text{Ob} + \text{Z} + \text{St} + \text{Pov} + \text{Os} + \text{Pos}) \times \text{Ft}$$

a.	Ob	faktor za poslovne objekte	0,00
b.	Z	zona lokacije	-0,10
c.	St	starost objekta	-0,20
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,00
e.	Os	opće stanje objekta	-0,20
f.	Pos	posebni elementi	0,00
g.	Ft	faktor tržišta	0,80

$$\text{Stv} = 62.400,00 \text{ €} \times 0,50 \times 0,80 = \mathbf{24.960,00 \text{ €}}$$

4.6. PROJEKTIRANJE I NADZOR (Pr - Nz)

Vrijednost troškova projektiranja i nadzora izračunava se u određenom postotku prema novoj građevinskoj vrijednosti (Ngv), a uzevši u obzir da građevina zahtjeva potpunu obnovu, a time i novu projektnu dokumentaciju procjenjuje se na 2 %.

$$\text{Pr} - \text{Nz} = 650.000,00 \text{ €} \times 2,00 \% = \mathbf{13.000,00 \text{ €}}$$

4.7. VANJSKO UREĐENJE (Vu)

Vrijednost vanjskog uređenja sadržana u prethodnim stavkama.

$$\text{Vu} = \mathbf{0,00 \text{ €}}$$

4.8. REKAPITULACIJA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Kčbr. 638

Vrijednost zemljišta **51.183,94 €**

Kčbr. 639

Vrijednost zemljišta 12.353,19 €

Vrijednost komunalnih priključaka 2.000,00 €

Sadašnja tržišna vrijednost građevine 24.960,00 €

Projektiranje i nadzor 13.000,00 €

Vanjsko uređenje 0,00 €

ukupno **52.313,19 €**

Kčbr. 640

Vrijednost zemljišta **5.664,32 €**

sveukupno 109.161,45 €

Na temelju ove procjene utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnina na dan 12.11.2025. godine.

IV. MIŠLJENJE SA ZAKLJUČKOM

Nakon provedenog izračuna, poredbenom metodom za zemljište i troškovnom za građevinu, tržišne vrijednosti nekretnina – zgrade osnovne škole te građevinskog zemljišta na kčbr. 638, 639 i 640 k.o. Zalužnica, utvrđuje se da sadašnja tržišna vrijednost nekretnina zaokruženo iznosi

Kčbr. 638 k.o. Zalužnica	51.200,00 €
Kčbr. 639 k.o. Zalužnica	52.300,00 €
Kčbr. 640 k.o. Zalužnica	5.660,00 €
sveukupno	109.160,00 €

Gore iskazana tržišna vrijednost sadrži uračunat PDV ukoliko dođe do prodaje i preuzimanja nekretnine.

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

Gospić, studeni 2025. god.

Stalni sudski vještak
Ante Pašalić, dipl.ing.arh.

V. PRILOZI

- FOTOGRAFIJE
- IZVADAK IZ BZP-a
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
- UVJERENJE DGU
- IZJAVA I RJEŠENJA

Fotografije nekretnina



Zgrada osnovne škole



Pomoćna građevina - ruševina

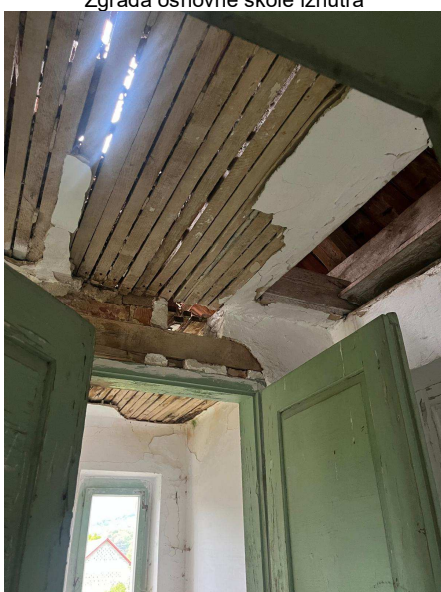


Zemljište





Zgrada osnovne škole iznutra







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OTOČAC
Stanje na dan: 12.11.2025. 07:36

Katastarska općina: 321087, ZALUŽNICA

Broj ZK uložka: 1165

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4686/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	638	5	SITNIK ORANICA	6406 6406	
2.	639	5	U MJESTU KUĆA I DVORIŠTE	1147 1147	
3.	640	5	SITNIK ORANICA	496 496	
			UKUPNO:	8049	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA" ZRINSKIH I FRANKOPANA" OTOČAC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 20. srpnja 1959. Z-533/59 Temeljem ovjerovljene isprave o kreditu od 20.VII.1959. broj Ov-I-426/59 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A za glavni dug od 620.000,00 dinara sa 2% kamata godišnje te 62.000,00 dinara na korist: KOTORSKA KOMUNALNA BANKA GOSPIĆ FILJALA OTOČAC	620.000,00 DIN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.11.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 912477/2025



Kontrolni broj: 35258193c7578ee

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OTOČAC

KLASA: 938-08/25-02/175

URBROJ: 541-20-04/1-25-2

OTOČAC, 16.09.2025

Odjel za katastar nekretnina Otočac, OIB: 84891127540, na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18, 39/22 i 152/24), čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev OPĆINA VRHOVINE, OIB: 07738949649, SENJSKA 48, VRHOVINE 53220 OTOČAC, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Identifikacijom je utvrđeno da su građevine označene kao A i B locirane na k.č. 639 u K.o. ZALUŽNICA (Mbr.321087), prikazane na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1962. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i kopija snimke iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Petra Marković Volić, mag.ing.geod. et geoinf.

Voditeljica odjela

Priloga:

2

Službena osoba:

Petra Marković Volić, mag.ing.geod. et geoinf.

Voditeljica odjela



Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički Informacijski sustav	Naziv izdavatelja certifikata	Fina RDC 2020, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	16.09.2025 11:24	Serijski broj certifikata	297735261638734698913723662889434421614
Kontrolni broj	Algoritam potpisa		RSA
	Z1775767696220d4c		

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U obe slučaje 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.

Napomene -



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Područni ured za katastar Gospić
Odjel za katastar nekretnina Otočac

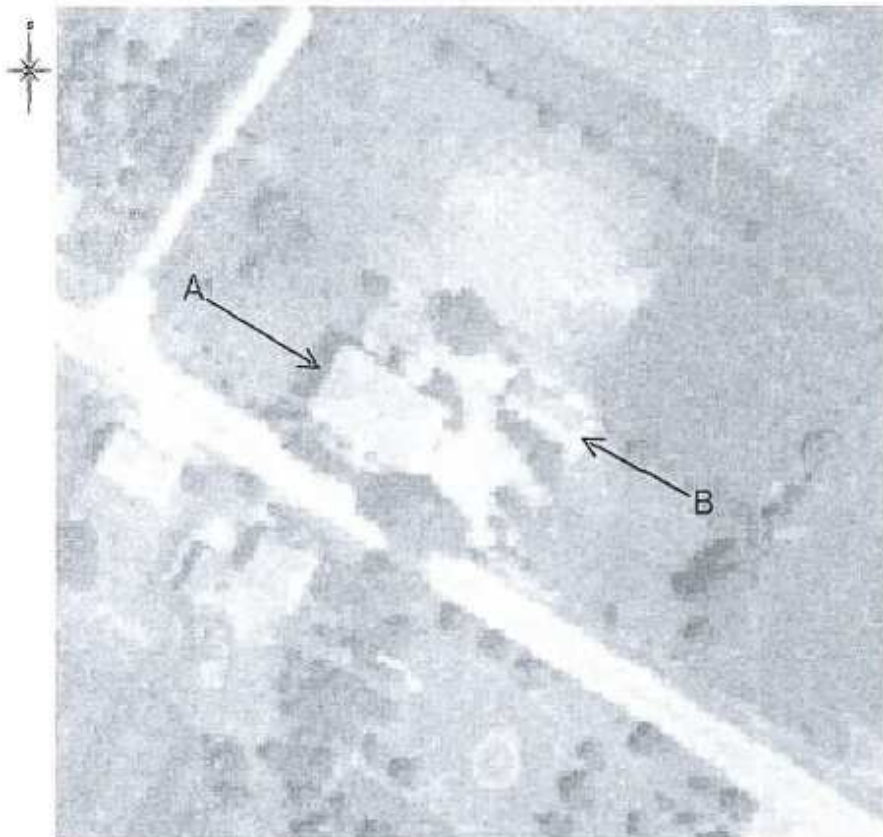
Zadatak:
BOSANSKA_KRAJINA_LIKA_1962

Godina snimanja: 1962
Niz: 34a
Broj snimka: 0048

Datum ispisa: 16.09.2025.

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA

kopija je sastavni dio uvjerenja broj KLASA 938-08/25-02/175, UR.BROJ 541-20-04/1-25-2



A i B su građevine za koje se izdaje uvjerenje.

Izradio:

Petra Marković Volić, mag.ing.geod. et geod.inf.

Ovlaštena osoba:

Petra Marković Volić, voditeljica odjela



Posebne napomene i izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda ukupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne / laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja / nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak, odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

GPN Katarina d.o.o. Gospić



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/123

URBROJ: 514-03-03-02/05-23-05

Zagreb, 11. svibnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Ante Pašalića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Gospića, Kaniška ulica 117, OIB: 10759356915, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ante Pašalić, diplomirani inženjer arhitekture iz Gospića, Kaniška ulica 117, OIB: 10759356915, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture, graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Pašalić, diplomirani inženjer arhitekture iz Gospića, Kaniška ulica 117, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija arhitekture, uvjerenje o položenom stručnom ispitu u strukovnom području arhitekture, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavca o vrsti poslova koje je radnik obavljao i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda suda u Karlovcu, broj: 4 Su-267/2019 od 6. svibnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i dokaz o uplati sudske pristojbe.

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



6y4n4S_i_U-Jrt3Arr99Dw

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 je na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata 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. Ante Pašalić, Gospić, Kaniška ulica 117
2. Pismohrana-ovdje



6y4n4S_i_U-Jrt3Arr99Dw



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

020021346

OIB:

63676200450

EUID:

HRSR.020021346

TVRTKA:

- 4 GPN KATARINA d.o.o. za građevinarstvo, projektiranje i nadzor
- 4 GPN KATARINA d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 4 Gospić (Grad Gospić)
Ulica dr. Franje Tuđmana 10

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 45 - Građevinarstvo
- 1 50 - Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila
- 1 51 - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
- 1 55.4 - Barovi
- 1 60.24 - Prijevoz robe (tereta) cestom
- 1 * - Projektiranje i nadzor
- 1 * - Zastupanje stranih tvrtki
- 2 70 - Poslovanje nekretninama
- 2 * - Upravljanje, održavanje i izrada elaborata o etažiranju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada
- 4 * - Procjena vrijednosti nekretnina
- 4 * - Vještačenje u oblasti građevinarstva
- 5 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 6 * - izrada elaborata zaštite na radu
- 6 * - izrada procjene opasnosti
- 6 * - osposobljavanje za rad na siguran način
- 6 * - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu
- 6 * - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 6 * - izrada elaborata zaštite od požara
- 6 * - stručni poslovi prostornog uređenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 7 TOMO JURKOVIĆ, OIB: 87771705806
Karlobag, Ulica Augusta Šenoe 6
- 2 - jedini osnivač d.o.o.

Izrađeno: 2025-10-07 13:55:00
Podaci od: 2025-10-07

D004
Stranica: 1 od 4



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 6 ANTE PAŠALIĆ, OIB: 10759386915
Gospić, Kaniška ulica 117
6 - direktor
6 - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od 4. rujna 2015.g.

TEMELJNI KAPITAL:

- 2 42.600,00 kuna / 5.653,99 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Akt o osnivanju od 01.01.1994.g. usklađen s odredbama ZTD-a Društvenim ugovorom od 01.12.1995.g.
- 2 Društveni ugovor izmijenjen odlukom osnivača od 03.11.1997.g. u cijelosti. Promijenio oblik u Izjavu, te u pročišćenom tekstu od 03.11.1997.g. dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 3 Odlukom člana društva od 11.10.1999.g. izmijenjena Izjava o usklađenju u članku 10. odredbe o članovima uprave.
- 4 Odlukom člana društva od 18.11.2008.g. izmijenjena je Izjava o usklađenju u čl. 2. odredbe o tvrtki, čl. 3. o sjedištu, čl. 6. o predmetu poslovanja, čl. 7a. o osobnim podacima osnivača-člana društva i čl. 10. o ovlastima u zastupanju. Pročišćeni tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava.
- 5 Odlukom člana Društva od 10. rujna 2014. godine izmijenjene su odredbe Izjave u čl. 6. (predmet poslovanja - djelatnosti). Pročišćen tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.
- 6 Odlukom člana društva od 4. rujna 2015. godine Izjava o osnivanju izmijenjena je u čl. 6. (predmet poslovanja-djelatnosti) i čl. 11. (odredbe o načinu zastupanja člana uprave). Pročišćeni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Odlukom osnivača od 03.11.1997.g. temeljni kapital povećan sa iznosa od 3.797,04 kn na 38.802,96 kn u stvarima na 42.600,00 kn.

OSTALI PODACI:

- 2 Izmjenama i dopunama Društvenog ugovora od 03.11.1997.g. članovi društva Stamb.sadr. Lika iz Gospić i Milka Stilinović iz Ličkog Novog istupili su iz društva prenijevši svoje poslj. udjele na jedinog člana društva Tomu Jurković iz Gospića.
- 3 Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Karlovcu pod reg. ul. 1-3179.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
---------	------	--------------	------------------

Izrađeno: 2025-10-07 13:55:00
Podaci od: 2025-10-07

D004
Stranica: 2 od 4



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

eu 28.04.25 2024 01.01.24 - 31.12.24 GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Nasiv suda
0001	Tt-95/2135-2	07.02.1997	Trgovački sud u Karlovcu
0002	Tt-97/459-2	25.11.1997	Trgovački sud u Karlovcu
0003	Tt-99/483-2	14.12.1999	Trgovački sud u Karlovcu
0004	Tt-08/723-2	12.12.2008	Trgovački sud u Karlovcu
0005	Tt-14/6524-2	18.09.2014	Trgovački sud u Rijeci
0006	Tt-15/5402-8	23.09.2015	Trgovački sud u Rijeci
0007	Tt-16/5122-1	02.08.2016	Trgovački sud u Rijeci
0008	Tt-20/4080-1	10.08.2020	Trgovački sud u Rijeci
0009	Tt-25/8793-21	03.10.2025	Trgovački sud u Rijeci
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
eu	/	31.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.06.2012	elektronički upis
eu	/	28.06.2013	elektronički upis
eu	/	17.10.2014	elektronički upis
eu	/	30.03.2015	elektronički upis
eu	/	29.04.2016	elektronički upis
eu	/	25.04.2017	elektronički upis
eu	/	30.04.2018	elektronički upis
eu	/	30.04.2019	elektronički upis
eu	/	30.06.2020	elektronički upis
eu	/	30.06.2021	elektronički upis
eu	/	28.06.2022	elektronički upis
eu	/	26.04.2023	elektronički upis
eu	/	29.04.2024	elektronički upis
eu	/	28.04.2025	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MINI STARSTVO PRAVOSUDA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 00isE-Xpvxj-TOhI0-GwGJK-uQZ6N
Kontrolni broj: dOshz-PA7iJ-ZlrGA-LlKJ4

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.