

Marino Beverin dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

ZADAR, Vukovarska 3e, tel. 023/327 035, mob. 098/806 098

E-mail: sudski-vjestak-beverin@zd.t-com.hr



Broj predmeta: 15/2026

Zadar, 7. rujna 2026. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Vrsta nekretnina:	STAN NA TREĆEM KATU ZGRADE
Lokacija / adresa:	ZADAR, Vukovarska 10 f
Oznaka čestice:	k.č. 4249/4 k.o. Zadar
Naručitelj:	MILAN PRITAIN, Vukovarska 10 f, ZADAR
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Zaokružena tržišna vrijednost:	111.000,00 €

Procjenitelj:

Marino Beverin, dipl. inž. građ.
Stalni sudski vještak
za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina



SADRŽAJ :

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. ZADATAK VJEŠTAKA
3. OPĆI PODACI
4. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA
5. TEHNIČKI OPIS
6. ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA
7. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
8. MIŠLJENJE I IZJAVA VJEŠTAKA
9. FOTODOKUMENTACIJA
10. PRILOZI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/715

URBROJ: 514-03-04-02/02-25-13

Zagreb, 5. veljače 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 Marina Beverina, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zadra, Vukovarska 3D, OIB: 16626526134, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Marino Beverin, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zadra, Vukovarska 3D, OIB: 16626526134, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 5. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Marino Beverin, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zadra, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinske struke i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o položenom stručnom ispitu, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti vještaka, 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 njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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



514|UPI710032401715;13

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 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 imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zadru.

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 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan 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 Splitu 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. Marino Beverin, Zadar, Vukovarska 3D
2. Pismohrana-ovdje



514UP171003240171513

2. ZADATAK VJEŠTAKA

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je procjena vrijednosti stana, koji se nalazi na trećem katu zgrade u Zadru, na adresi Zadar, Vukovarska 10 f, koja je izgrađena na kat. čest. 4249/4 k.o. Zadar.

Radi izrade Nalaza i mišljenja dana 7. rujna 2026. godine, proveden je postupak osiguranja dokaza o stanju nekretnine očevitom na licu mjesta, na nekretnini stan na trećem katu zgrade u Zadru, na adresi Zadar, Vukovarska 10 f, koja je izgrađena na kat. čest. 4249/4 k.o. Zadar.

3. OPĆI PODACI

Izvadak iz KPU:	Općinski sud u Zadru - Zemljišno knjižni odjel
Katastarska općina:	Zadar
Oznaka čestice:	kat. čest. 4249/4
ZK uložak :	13170
Opis nekretnina:	Stan na trećem katu zgrade - etažno vlasništvo (E-16)
Lokacija / adresa:	ZADAR, Vukovarska 10 f
Površina stana:	73,56 m ²
Vlasnički dio 1/1:	GP "RADNIK" D.D. ZADAR
Teret:	Nema tereta

LEGALITET

Stambena zgrada izgrađena na čest. 4249/4 k.o. Zadar, nema nikakvih zabilježbi vezanih za legalitet zgrade, iz čega proizlazi da je ista legalna.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina, stan na trećem katu nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č.4249/4 k.o. Zadar, na adresi Zadar Vukovarska 10 f, u okruženju sličnih stambenih zgrada. Lokacija je vrlo dobra za stanovanje.



OPĆENITO O PROCJENI

Datum kakvoće: 7. rujna 2026. godine

Datum vrednovanja: 7. rujna 2026. godine

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Nalaz i mišljenje izrađeni su u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

Građevinski propisi:

- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13)
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)

Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (N.N. 59/10)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N. 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

4. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetnog stana utvrdit će se **POREDBENOM METODOM** sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015).

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

U slučaju izgrađenih čestica, poredbeni 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 platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištenje 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 interkavlitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je stan na trećem katu zgrade u Zadru, Vukovarska 10 f, ukupne korisne površine 73,56 m².

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 1997. g.
- Kat: treći

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armiranobetonski
- Nosiva konstrukcija: Armiranobetonska sa zidovima od blok opeke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Međukatna konstrukcija: Armiranobetonska ploča
- Krovšte i pokrov: Drveni dvostrešni pokriven crijepom

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno
- Obrada podova: Parket i keramičke pločice
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Obrada stropova: Ožbukani i obojeni
- Unutarnja stolarija: Drvena furnirana
- Vanjska stolarija: PVC ostakljena izo staklom

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodovodnu mrežu
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizacijsku mrežu
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na NN mrežu
- Grijanje: Etažno na struju

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje dobro, održavanje je redovito.

VANJSKO UREĐENJE

- Dvorište oko zgrade je uređeno

INFRASTRUKTURA

- Stambena zgrada je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra.

6. ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA**NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)**

Neto korisna površina (NKP), uzeta je iz Elaborata za etažno knjiženje stana u stambeno-poslovnoj zgradi "BLOK 3" DIL. "B" - BILI BRIG izgrađenoj na č.z. 4249/4 k.o. Zadar, od srpnja 2015. godine koji je izradio Željko Čirjak d.i.g., ovlašteni inženjer građevinarstva

$NKP = 73,56 \text{ m}^2$

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP)

$$BRP = NKP \times 1,15$$

$$BRP = 73,56 \times 1,15 = 84,60 \text{ m}^2$$

$BRP = 84,60 \text{ m}^2$

BRUTO VOLUMEN (BV)

$$BV = BRP \times h$$

$$BV = 84,60 \times 2,80 = 236,88 \text{ m}^3$$

$BV = 236,88 \text{ m}^3$

7. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Prema javno dostupnim podacima sa internetske stanice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - informativni sustav prostornog uređenja koji sadrži modul e-NEKRETNINE uzeti su podaci o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina na ovoj lokaciji.

Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

USPOREDBA 1: Kupoprodajni ugovor (e-nekretnine)
Zadar, k.č. 2864/3 k.o. Zadar, Stan/apartman, površine 81,59 m²

Datum sklapanja ugovora:	11.09.2024.	ID ZKC	2267578
Cijena (€/m ²)	1.384,20	ICSN:	91,70



Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2267578
Datum pregleda	9.9.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5484353
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.03.2025
Površina u prometu	81,59
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	110.000,00
Datum ugovora	11.09.2024
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	BILI BRIG - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

USPOREDBA 2: Kupoprodajni ugovor (e-nekretnine)
Zadar, k.č. 4222/2 k.o. Zadar, Stan/apartman, površine 68,36 m²

Datum sklapanja ugovora: 25.08.2023. ID ZKC 2006352
Cijena (€/m²) 1.082,25 ICSN: 79,40



Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2006352
Datum pregleda		9.9.2026.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5134412
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.12.2023
Površina u prometu		68,36
Vrijednost nekretnine (KN)		557.553,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		74.000,00
Datum ugovora		25.08.2023
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		BILI BRIG - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

USPOREDBA 3: *Kupoprodajni ugovor (e-nekretnine)*
Zadar, k.č. 4071/1 k.o. Zadar, Stan/apartman, površine 88,90 m²

Datum sklapanja ugovora: 14.12.2022. ID ZKC 1824699
Cijena (€/m²) 1.036,10 ICSN: 75,60



Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1824699
Datum pregleda		9.9.2026.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4916224
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		16.02.2023
Površina u prometu		88,90
Vrijednost nekretnine (KN)		694.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		92.109,63
Datum ugovora		14.12.2022
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		BILI BRIG - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

Trenutno aktualni ICSN: 107,20

Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitetnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Međuvremensko (interpolarno) izjednačavanje - prilagodba tržištu

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tramjesecje	Bazni indeksi, 2025. = 100					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2022	1. tr.	67,4	74,6	66,0	67,7	69,6	60,9
	2. tr.	69,8	74,8	68,8	70,3	71,3	64,7
	3. tr.	71,7	76,6	70,8	73,2	73,3	64,1
	4. tr.	75,0	78,9	74,2	77,8	75,6	67,1
2023	1. tr.	76,8	80,6	76,1	77,4	78,4	70,9
	2. tr.	79,5	83,9	78,7	80,2	80,3	76,0
	3. tr.	79,5	86,5	78,2	82,0	79,4	74,9
	4. tr.	82,3	82,1	82,3	82,7	84,0	76,6
2024	1. tr.	83,7	84,1	83,5	84,2	85,0	78,3
	2. tr.	87,5	89,4	87,0	87,5	89,2	82,7
	3. tr.	89,6	90,6	89,4	88,2	91,8	87,0
	4. tr.	90,5	90,9	90,4	90,6	91,7	87,1
2025	1. tr.	94,8	96,9	94,0	95,1	95,2	93,0
	2. tr.	98,7	98,1	98,9	98,1	99,5	97,9
	3. tr.	101,6	100,9	101,8	102,8	100,4	101,7
	4. tr.	104,9	104,0	105,3	104,1	104,8	107,4
2026	1. tr.	108,4	106,3	109,2	109,0	107,2	109,8

Odabir transakcija

Oznaka nekretnine k.o. Zadar	Kupoprodajna jedinična cijena (€/m²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor $K_f = (B)/(A)$	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
stan/apartman k.č. 2864/3	1.348,20	91,80	107,20	1,17	1.574,37
stan/apartman k.č. 4222/2	1.082,25	79,40	107,20	1,35	1.461,17
stan/apartman k.č. 4071/1	1.036,10	75,60	107,20	1,42	1.469,18
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA					1.501,57

Izračun tržišne vrijednosti stana

Izračun tržišne vrijednosti poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenta povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$ - (Prilog 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina - N.N. 105/2015)

OPIS	Površina (m ²)	Odabrana vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost stana (€)
STAN	73,56	1.501,57	110.455,77

Postotak udjela koeficijenta katnosti stana (kk)	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana (ko)	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (kgps)	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša (kuo)	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta utjecaja smanjenog komfora stanovanja (ksks)	e	0,14
Ukupno $a + b + c + d + e = 1$ (100 %)		1,00
KOEFICIENT KATNOST STANA (treći kat)	kk	1,08
KOEFICIENT ORIJENTACIJE STANA (ugaono - dvostrano)	ko	1,00
KOEFICIENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (sjeveroistok)	kgps	0,92
KOEFICIENT UTJECAJA OKOLIŠA (optimalni standard)	kuo	1,00
KOEFICIENT SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (nije pod utjecajem)	ksks	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$	Kp	1,0048

VRIJEDNOST STANA po poredbenoj metodi	110.985,95
--	-------------------

8. MIŠLJENJE I IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju ovog izračuna zaokružena procijenjena vrijednost nekretnine - stana (E-16), na trećem katu zgrade u Zadru, Vukovarska 10 f, koja je izgrađena na k.č. 4249/4 k.o. Zadar, prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015) iznosi:

Elementi vrijednosti nekretnine	(EUR)
Stan na trećem katu zgrade (E-16)	111.000,00
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	111.000,00

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Marino Beverin sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) izjavljuje da je procjenu vrijednosti nekretnine - stana (E-16), na trećem katu zgrade u Zadru, Vukovarska 10 f, koja je izgrađena na k.č. 4249/4 k.o. Zadar, izradio nepristrano i neovisno.

Procjena vrijednosti izrađena je po identifikaciji nekretnine u naravi, te uvidom u e-Izvadak iz zemljišne knjige, e-Izvadak iz katastarskog plana, Izvadak iz e-NEKRETNINE.

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korišteni su relevantni podaci za izradu procjene vrijednosti nekretnina, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su isti prema mojim saznanjima točni.

Utvrđeni iznos cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina. U procjembenu vrijednost uključeni su svi porezi.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja, izrađen je u 2 primjerka. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 7. rujna 2026. godine

Procjenitelj:

Marino Beverin dipl.inž.građ.

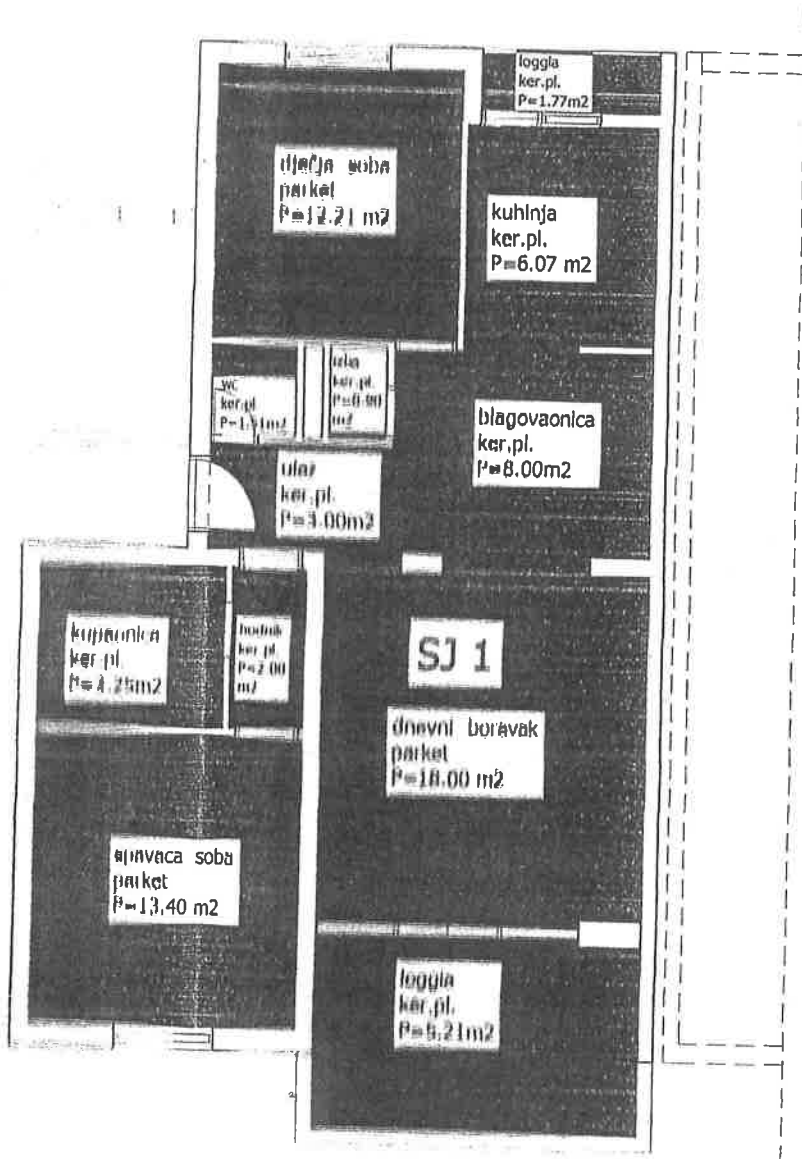


9. FOTODOKUMENTACIJA



10. PRILOZI

TLOCRT 3. KATA
STANA 1/2 - S, br. 3
M 1: 100

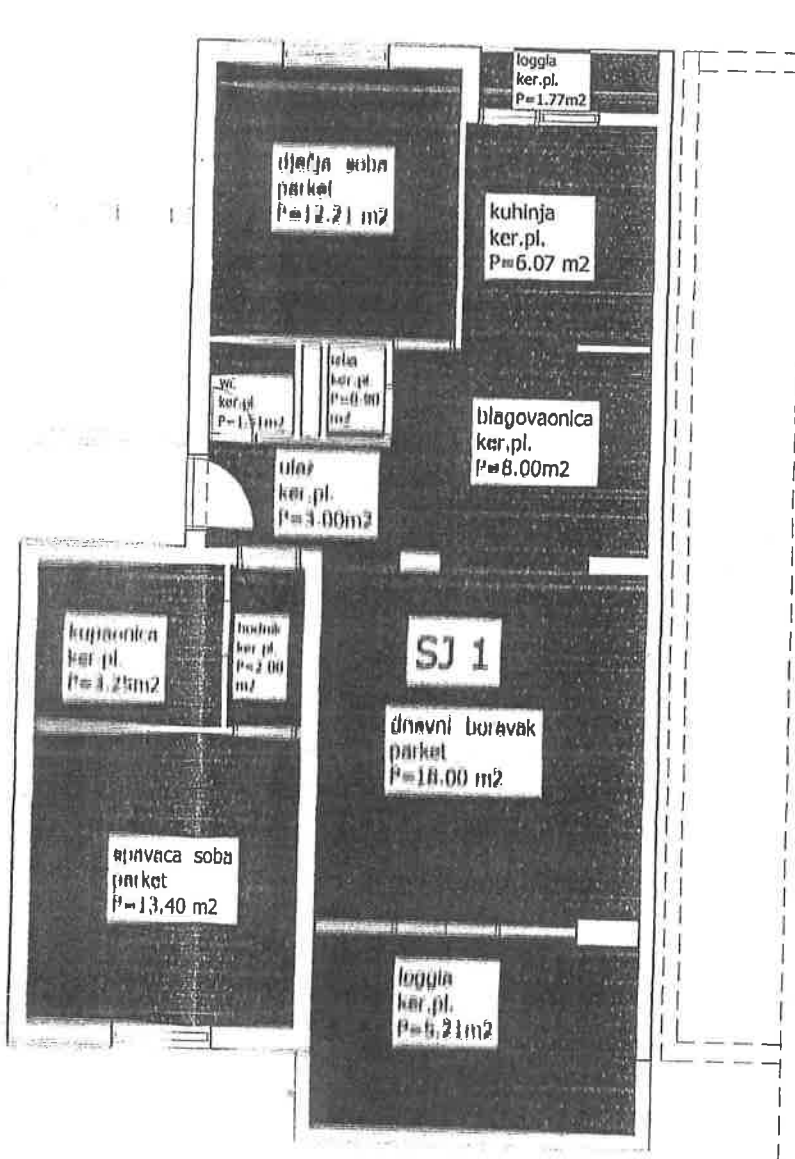


HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Željko Čirjak
dipl. inž. *Željko Čirjak*
Ovlašteni inženjer građevinarstva

SJ 1	ETAŽNA JEDINIČA SJ1 ZELENDOM BOJOM	GP "RADNIK" u stečaju	73,56 m ²
------	------------------------------------	-----------------------	----------------------

* NAPOMENA: Sve površine su pomnožene pripadajućim koeficijentima, prema HIN U.C2 100

TLOCRT 3. KATA
STANA 1/2 - S, br. 3
M 1: 100



HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Željko Čiriak
dipl. inž. *[Signature]*
Dovlašten inženjer građevinarstva

SJ 1	ETAŽNA JEDINIČA SJ1	ZELENOM BOJOM	GP "RADNIK" u stečaju	73,56 m²
-------------	----------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------------

* NAPOMENA: Sve površine su pomnožene pripadajućim koeficijentima, prema HN U.C2 100



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 07.09.2026. 06:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 13170

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17723/2026

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-23101/2018 (E-16), Z-11362/2026, Z-11698/2026 (E-33)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4249/4	ZGRADA,DVOR			2020	
		ZGRADA			1905	
		DVOR			115	
		UKUPNO:			2020	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	KPU - PODULOŽAK BROJ: 5836, 6614, 6856, 7266, 7454, 7476, 7655,8609, 8652, 8762, 8874, 9074, 9075, 9123, 9181, 9500, 9501, 9502, 9503, 9504, 9505, 9506, 9639, 9679, 9718, 9844, 9872, 10265, 10657, 10727, 10766, 10767, 10768, 10769, 10770, 10771, 10772, 10773, 10860, 10877, 10899, 10913, 11053, 11104, 11201, 11280, 11299, 11315, 11330, 11625, 11747, 11931, 11956, 12134, 12188, 13170	
1.2	KPU - PODULOŽAK BROJ 8460.	
1.3	KPU - PODULOŽAK BROJ 8555.	
1.7	KPU - PODULOŽAK BROJ 9425.	
1.9	KPU - PODULOŽAK BROJ 10949.	
1.10	KPU - PODULOŽAK BROJ 10964.	
1.11	KPU - PODULOŽAK BROJ 10976.	
1.12	KPU - PODULOŽAK BROJ 10977.	
1.13	KPU - PODULOŽAK BROJ 4868	
1.15	KPU - PODULOŽAK BROJ 6815.	
1.16	KPU - PODULOŽAK BROJ 4861.	
1.17	KPU - PODULOŽAK BROJ 4075.	
1.18	KPU - PODULOŽAK BROJ 4715.	
2.3	KPU - PODULOŽAK BROJ 6643.	
3.1	KPU - PODULOŽAK BROJ 9844, 9872.	
4.1	KPU - PODULOŽAK BR.12592	
6.1	Zaprimljeno 20.03.2012.g. pod brojem Z-3252/2012	
	KPU-PODULOŽAK BROJ 14344.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
15.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) poslovni prostor na prizemlju zgrade neto površine 11,20 m2 u elaboratu obojen svijetloplavom bojom ROGIĆ MARTA, OIB: 86881498702, UL. GRADIŠĆANSKIH HRVATA 2, PRIDRAGA 23312 NOVIGRAD (DALMACIJA)	
16.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) posebni dijelovi zgrade i to podruma dijela prizemlja i 5 stambenih etaža GP "RADNIK" D.D.ZADAR	
17.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Poslovni prostor broj 7, koji se nalazi u prizemlju sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i to u diletaciji "C" u objektu "Blok 3", ukupne površine 33,37 m2. FUŠTIN MATE, OIB: 55105969661, VUKOVARSKA 1F, ZADAR	
18.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) etažna jedinica oznake "SJ 1" - stan u prizemlju, diletacija "D1", ulaz IV, koji se sastoji kuhinje, kupaoalice sa zahodom, dječje sobe, spavaće sobe, dnevnog boravka, hodnika, ostave, lođe, otvorene terase, ukupne netto površine 66,14 m2 s pripadajućom drvarnicom netto površine 3,15 m2, te s pripadajućim predvrtom u prizemlju ukupne netto površine 5,66 m2, u etažnom elaboratu sve označnim svijetložutom bojom, sveukupne netto površine etažne jedinice "SJ 1" 74,95 m2. VICKOVIĆ ŽUPAN HEDI, OIB: 99186497938, VUKOVARSKA ULICA 10D, 23000 ZADAR	
19.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) Stan na trećem katu zgrade, ulaz "E", ukupne površine 76,00 m2, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, WC-a i lođe sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te pripadajuće drvarnice. OLJICA DRAGAN, OIB: 01672339007	
20.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) Stan na trećem katu, ulaz "E", ukupne površine 78,36 m2, koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje s nusprostorijama i drvarnice sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. RICOV JOSIP, OIB: 14728300835, VUKOVARSKA ULICA 10E, 23000 ZADAR	
21.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) Stan na prvom katu, ulaz "E", ukupne površine 76,00 m2, koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, WC-a, lođe te drvarnice sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. NIKITENKO DAVORKA	
22.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) Stan na drugom katu zgrade, ulaz "E", ukupne površine 76,00 m2, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, WC-a, izbe i lođe sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te pripadajuće drvarnice. JUSUP ELVIS, OIB: 34876313162	
23.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) Stan na četvrtom katu zgrade, ulaz "E", ukupne površine od 76,00 m2, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, blagovaonice, izbe, kupaoalice, nužnika, hodnika, lođe sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te pripadajuće drvarnice.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
39.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) Stan u Zadru, naselje Bili Brig, blok 3, diletacija "A" stan br. 11, koji se nalazi na četvrtom katu, ulaz I, sveukupne površine 36,51 m2, koji se sastoji od garsonijere s drvarnicom, na adresi Vukovarska 10 G. KOVAČEVIĆ ŽELJKO, OIB: 81637120605, ZADAR, VUKOVARSKA 10 G	
40.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) "BLOK 3" BILI BRIG ZADAR i to: stan br. 10, diletacija "A", ulaz I, IV kat, površine 91,88 m2, a koji ima 4 sobe, kuhinju, kupaonu, hodnik, dvije lođe, izbu i WC, te drvarnice u prizemlju zgrade, na adresi Vukovarska 10 G. KNEŽEVIĆ MARKO, OIB: 18514345611, ZADAR, VUKOVARSKA ULICA 10 G	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
6.1	Zaprimljeno 01.04.2019.g. pod brojem Z-8155/2019 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 200 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17) i odredbi Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN 121/13), zabilježuje se pokretanje postupka djelomičnog povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine na adresi Vukovarska 10 F.	
8.1	Zaprimljeno 23.07.2021.g. pod brojem Z-20160/2021 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ Z-20160/21 (RZ-245/2019) 30.09.2021, zabilježuje se odbačeni prijedlog Gorana Milovića radi povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za stambenu zgradu u Zadru, na adresi Vukovarska 10 F.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7. Na suvlasnički dio: 20			
7.1	Zaprimljeno 08.04.2014.g. pod brojem Z-5297/2014 Pr.28.lipnja 1996. Zs-106096 Na temelju ugovora o kupoprodaji stana zaključenog u Zadru 21. lipnja 1996. god., ovjerenog pod Ov. broj: 2507/96 kod Javnog bilježnika Pavice Mišković u Zadru, uknjižuje se založno pravo za kredit u iznosu od 82.070,30 KN, na teret stana opisanog u A II, u korist: GRAD ZADAR	82.070,30 KN	vezano uz B 20 (20.2)
14. Na suvlasnički dio: 26			

