PREDMET: **V-11/26**

PREDLAGATELJICA: **DRAGANA SERTIĆ**

PROTUSTRANKE: **MELANIA SERTIĆ i dr.**

Poslovni broj: **R1-172/2025 – Općinski sud u Zadru**
Stalna služba u Benkovcu

NALAZ I MIŠLJENJE
SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

IZRADIO : **STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO**
OLIVER JADRIJEV DIPL.ING.GRAĐ.

ZADAR, 23.07.2026.

Posl. br. R1-172/2025

SADRŽAJ

1. Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

2. Zadatak vještačenja

3. Nalaz
    a. Općenito
    b. Utvrđivanje činjenica

4. Mišljenje

5. Zaključak

6. Prilozi

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/333
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 21. svibnja 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 Olivera Jadrijeva, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zadra, Put Petrića 49B, OIB: 19740935731, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Oliver Jadrijev, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zadra, Put Petrića 49B, OIB: 19740935731, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 21. svibnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Oliver Jadrijev, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zadra, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio 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 njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio 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

514|UPI710032501333|4

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 državljanin 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.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Oliver Jadrijev, Zadar, Put Petrića 49B
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032501333|4

Posl. br. R1-172/2025

2. ZADATAK VJEŠTAČENJA

Rješenjem Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Benkovcu, određen sam za vještaka građevinske struke u pravnoj izvanparničnoj stvari predlagateljice Dragane Sertić, iz Beča protiv protustranke ad. 1. Melanie Sertić, iz Beča i ad. 2. Margarite Faist, iz Hartberga, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice,
Prema rješenju, određen je uviđaj na licu mjesta, te se od mene traži da prema Zapisniku sastavljenom na licu mjesta dam svoj nalaz i mišljenje:

1. Nalaže se vještaku građevinske struke da izradi prijedlog diobe predmetne kuće i pripadajućeg zemljišta.

Sve navedeno je potrebno utvrditi prema očevidu koji je održan 22. travnja 2026. godine.
Nakon uvida na licu mjesta, a sukladno traženom dajem ovaj nalaz

3. NALAZ

A.) OPĆENITO

Vještačenje je izrađeno u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje graditeljstva i to osobito :

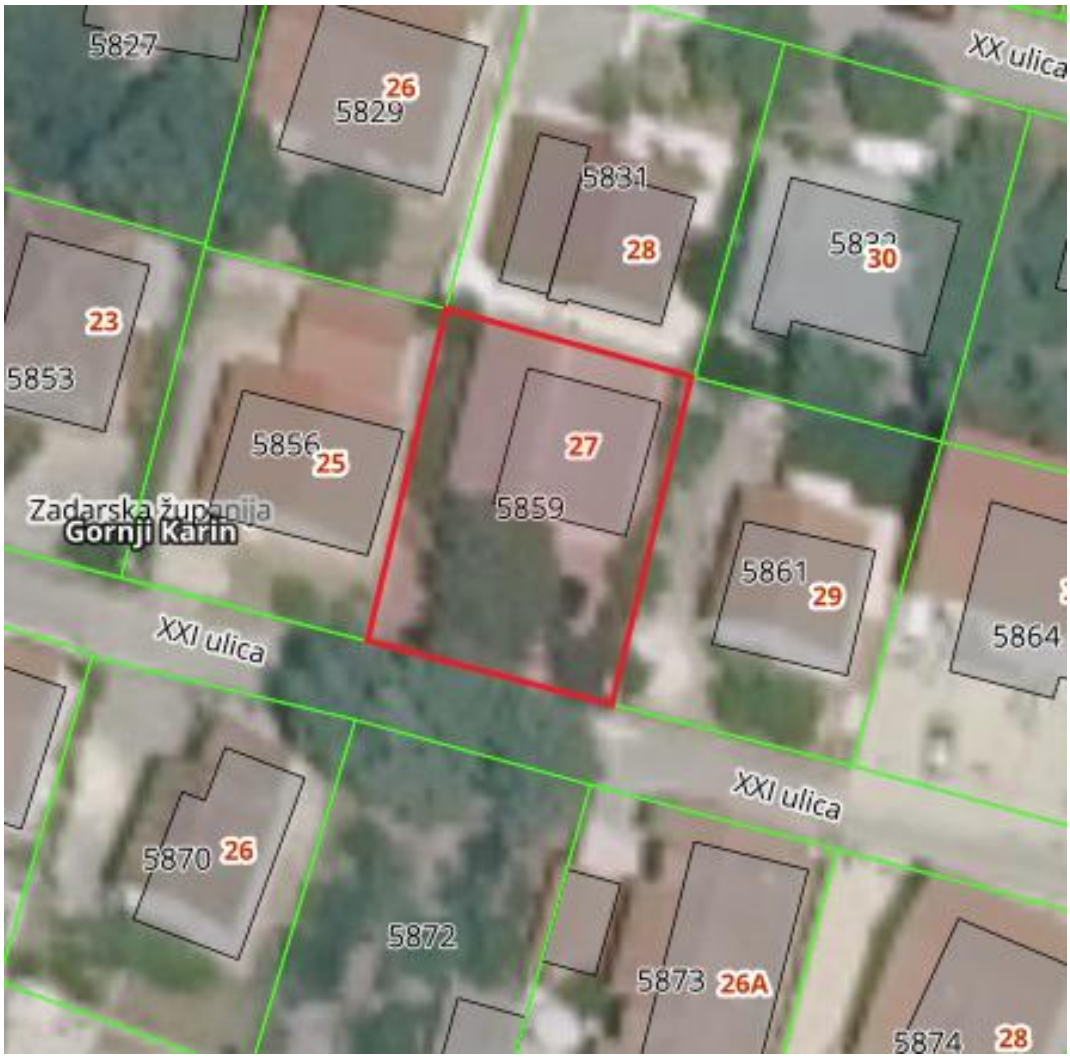
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena“ Standardna kalkulacija „ IGH
- Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05,41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

B.) UTVRĐIVANJE ČINJENICA

1. POPIS NEKRETNINA

Prema Rješenju Suda sa očevida za 22.04.2026. godine, navedena je **čest.zem. 5859 k.o. Gornji Karin,** za predmet vještačenja je stambena zgrade, koja se nalazi na adresi Gornji Karin XXI ulica br 27 u Gornje, Karinu.

Izvor: geoportal.dgu.hr.



2. ZATEČENO STANJE

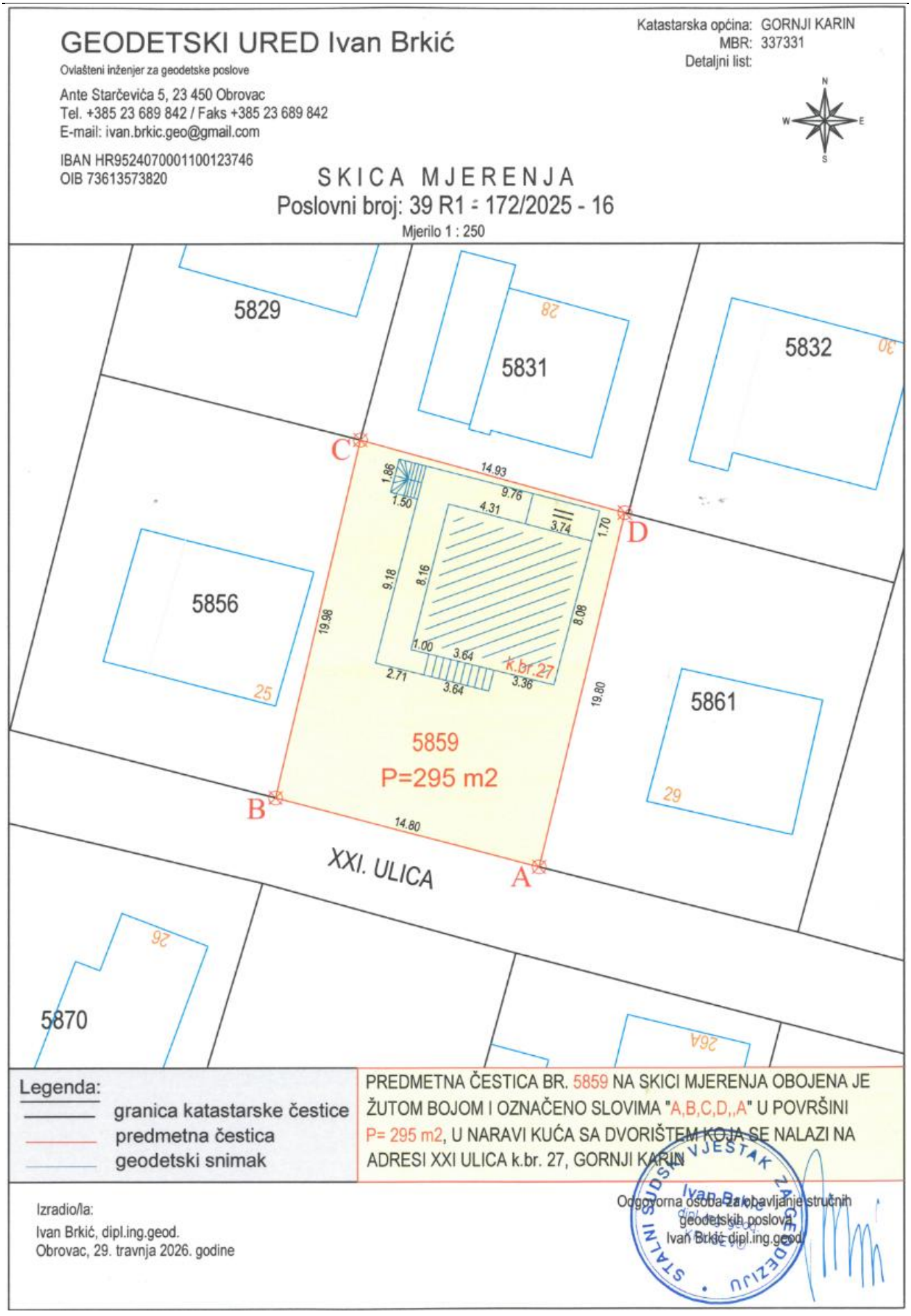
Tijekom očevida dana 22. travnja 2026. godine, obišli smo predmetnu nekretninu.
U naravi kuća katnica sa malom okućnicom, ograđena betonskim zidom. Od javne prometnice sa južne strane se nalazi mali travnjak. Na kat se pristupa vanjskim betonskim stubištem koji se sastoji od hodnika, tri spavaće sobe kupatilom kuhinja i dnevni boravak. Sa zapadne i sjeverne strane nalaze se nenatkriveni balkoni.

Donji stan ima pristup sa sjeverozapadne strane, ispred ulaza u stan nalazi se natkrivena terasa. Stan se sastoji od hodnika, tri spavaće sobe, kuhinja, dnevni boravak i kupatilo. U sjeveroistočnom kutu kuće je dograđeno spremište.

U prilogu Nalaza i mišljenja se nalaze fotografije sa očevida.

3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

Za potrebe izrade ovog Nalaz i mišljenja, koristiti ćemo Nalaz i mišljenje vještaka geodete, koji je izradio geodetski snimak predmetne nekretnine, kuće i dvorišta.


GEODETSKI URED Ivan Brkić
Ovlašteni inženjer za geodetske poslove
Ante Starčevića 5, 23 450 Obrovac
Tel. +385 23 689 842 / Faks +385 23 689 842
E-mail: ivan.brkic.geo@gmail.com
IBAN HR9524070001100123746
OIB 73613573820
Katastarska općina: GORNJI KARIN
MBR: 337331
Detaljni list:
SKICA MJERENJA
Poslovni broj: 39 R1 - 172/2025 - 16
Mjerilo 1 : 250
5829
5831
5832
5856
5861
5870
5859
P=295 m2
k.br.27
XXI. ULICA
A
B
C
D
14.93
9.76
4.31
3.74
1.70
1.86
1.50
9.18
8.16
19.98
8.08
1.00
3.64
2.71
3.64
3.36
19.80
14.80
Legenda:
granica katastarske čestice
predmetna čestica
geodetski snimak
PREDMETNA ČESTICA BR. 5859 NA SKICI MJERENJA OBOJENA JE ŽUTOM BOJOM I OZNAČENO SLOVIMA "A,B,C,D,,A" U POVRŠINI P= 295 m2, U NARAVI KUĆA SA DVORIŠTEM KOJA SE NALAZI NA ADRESI XXI ULICA k.br. 27, GORNJI KARIN
Izradio/la:
Ivan Brkić, dipl.ing.geod.
Obrovac, 29. travnja 2026. godine
Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova
Ivan Brkić dipl.ing.geod.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GEODEZIJU

4. MIŠLJENJE

Prema traženju dajem mišljenje na postavljeni zadatak:

ZD. Da izradim nalaz i mišljenje koje će u sebi sadržavati prijedlog diobe predmetne nekretnine, kuće katnice i pripadajućeg zemljišta

Tijekom očevida, kako je i navedeno u Zapisniku sastavljenom na licu mjesta na k.č. 5859 k.o. Gornji Karin, riječ je u kuću katnici, sa dvije odvojene stambene jedinice, svaka sa svoj ulazom i istom površinom i rasporedom prostorija. Tijek očevida izvršena je izmjera stanova , te je tom prilikom utvrđena slijedeća površina prostorija :

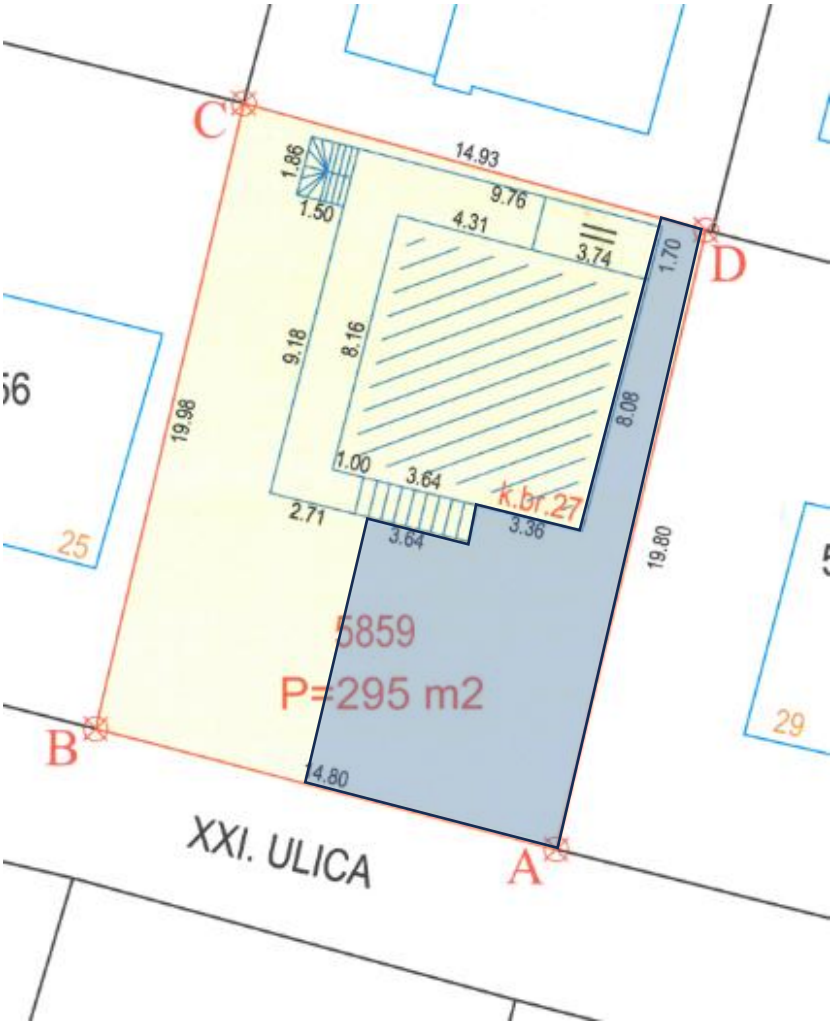
Iskaz površina

KUĆA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)		h (m)	BV (m³)
					kb	1,22		
PRIZEMLJE								
hodnik	3,12	1,00	3,12	1,00	3,81		2,80	8,73
Soba	9,46	1,00	9,46	1,00	11,56		2,80	32,38
soba	11,90	1,00	11,90	1,00	14,55		2,80	40,73
soba	10,17	1,00	10,17	1,00	12,44		2,80	34,84
kupaonica	2,43	1,00	2,43	1,00	2,97		2,80	8,32
kuhinja i dnevni boravak	15,21	1,00	15,21	1,00	18,60		2,80	52,08
Natkrivena terasa	22,92	0,50	11,46	1,00	0,00		1,00	22,92
UKUPNO PRIZEMLJE:	**75,21**		**63,75**		**63,94**			**200,00**
1. KAT								
hodnik	3,12	1,00	3,12	1,00	3,81		2,80	8,73
Soba	9,46	1,00	9,46	1,00	11,56		2,80	32,38
soba	8,81	1,00	8,81	1,00	10,77		2,80	30,15
soba	10,17	1,00	10,17	1,00	12,44		2,80	34,84
kupaonica	2,43	1,00	2,43	1,00	2,97		2,80	8,32
kuhinja i dnevni boravak	15,21	1,00	15,21	1,00	18,60		2,80	52,08
vanjsko stubište	4,38	0,25	1,10	0,00	0,00		0,00	0,00
natkrivena terasa	4,64	0,50	2,32	0,00	0,00		1,00	4,64
natkrivena terasa	15,61	0,50	7,80	0,00	0,00		1,00	15,61
nenatkrivena terasa	13,74	0,25	3,43	0,00	0,00		0,00	0,00
UKUPNO 1. KAT:	**87,55**		**63,85**		**60,16**			**186,74**
PRIZEMLJE - SPREMIŠTE								
Prostorija	5,20	0,30	1,56	1,00	6,36		2,40	15,26
UKUPNO spremište:	**5,20**		**1,56**		**6,36**			**15,26**
SVEUKUPNO:	**167,96**		**129,15**		**130,46**			**402,00**

5. ZAKLJUČAK

Na osnovu ranije navedenih činjenica očitujem se kako slijedi:

- ***Na osnovu prethodno provedene izmjere predmetne kuće i dostavljene izmjere lica mjesta vještaka geodete, mišljenja sam da bi se predmetna kuća mogla podijeliti među strankama na način:***
  - ***da jednoj stanki pripadne stan u prizemlju sa spremištem i manji dio predmetnog zemljišta***
  - ***da drugoj stranki pripadne kat i veći dio predmetnog zemljišta.***
- ***Obzirom su neto korisne vrijednosti površine stanova jednake a da stanu u prizemlju pripada i spremište , korisne vrijednosti površina kao 1,56 m2 stana, što prema tržišnoj vrijednosti iznosi oko 2.000 €, za toliku vrijednost bi trebala biti veća pripadajuća površina dvorišta stana na katu, što prema tržišnim vrijednostima iznosi oko 20 m2 zemljišta.***
- ***Stoga predlažem slijedeću geometrijsku diobu dvorišta (zemljište koje se ne nalazi pod kućom)***



- ***Stanu na katu bi pripao plavo osjenjeni dio predmetnog dvorišta, obzirom da se tu nalazi vanjsko stubište koje vodi na kat***
- ***Stana u prizemlju bi pripao ostatak zemljišta koji nije pod kućom***
- ***Vještaku geodeti bi prepustio geometrijsku diobu dvorišta , uz uvjet da plavo osjenjeni dio dvorišta bude za 20 m2 veći od drugog dijela dvorišta***

Zadar, 23. srpnja 2026. god.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjene
vrijednosti nekretnina

Oliver Jadrijev, dipl.ing.građ.

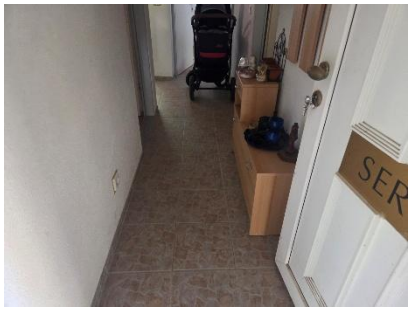
OLIVER JADRIJEV

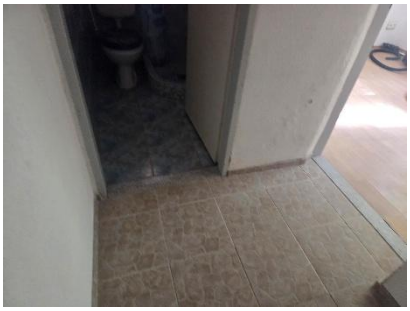
Digitalno potpisao:
OLIVER JADRIJEV
Datum: 2026.08.01
11:19:47 +02'00'

Kuća




Stan u prizemlju











Stan na katu









