

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.

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

RJEŠENJE

- I. Oliver Jadrijević, 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 Jadrijević, 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 državljani 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. Oliver Jadrijević, Zadar, Put Petrića 49B
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501333|4

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 :

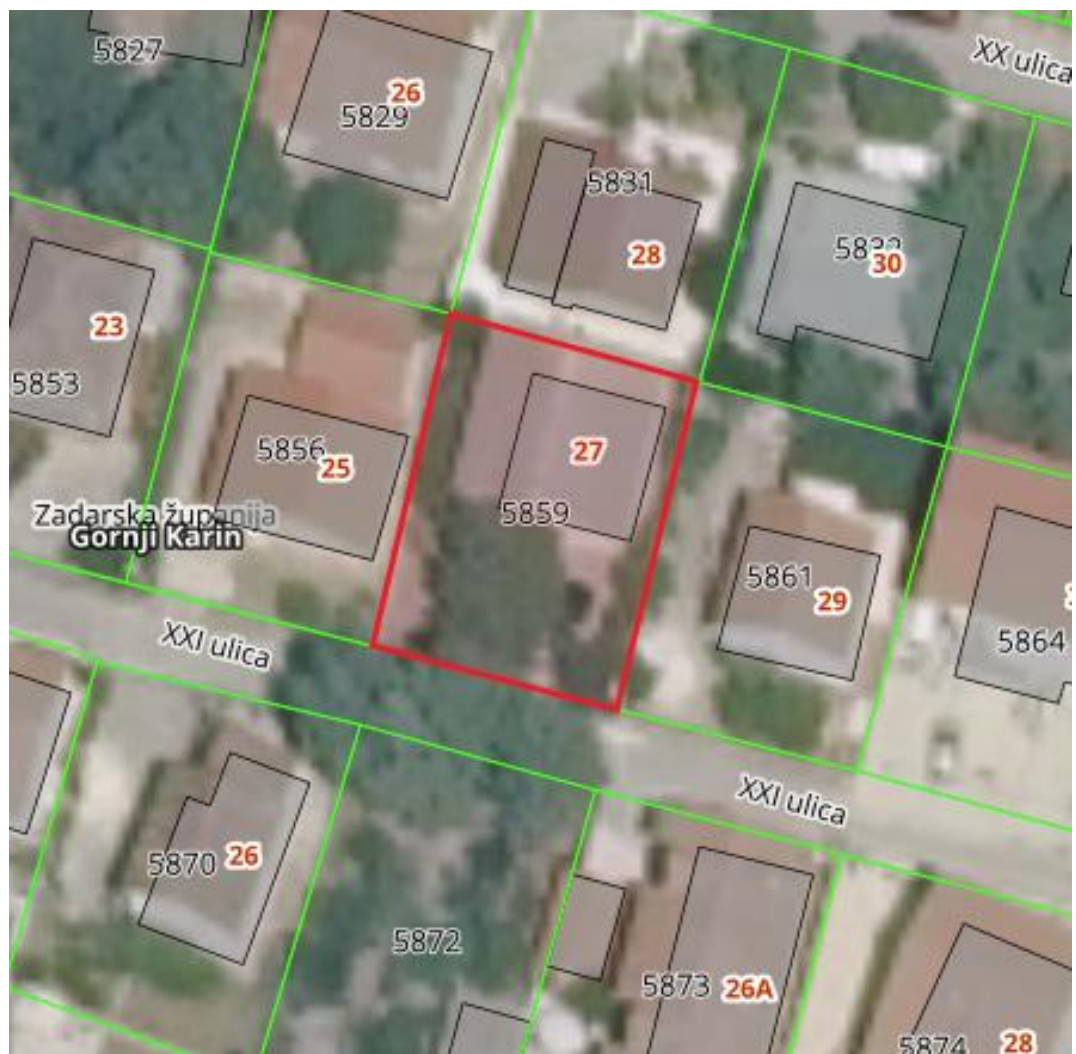
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (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 NEKRETNOSTI

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.

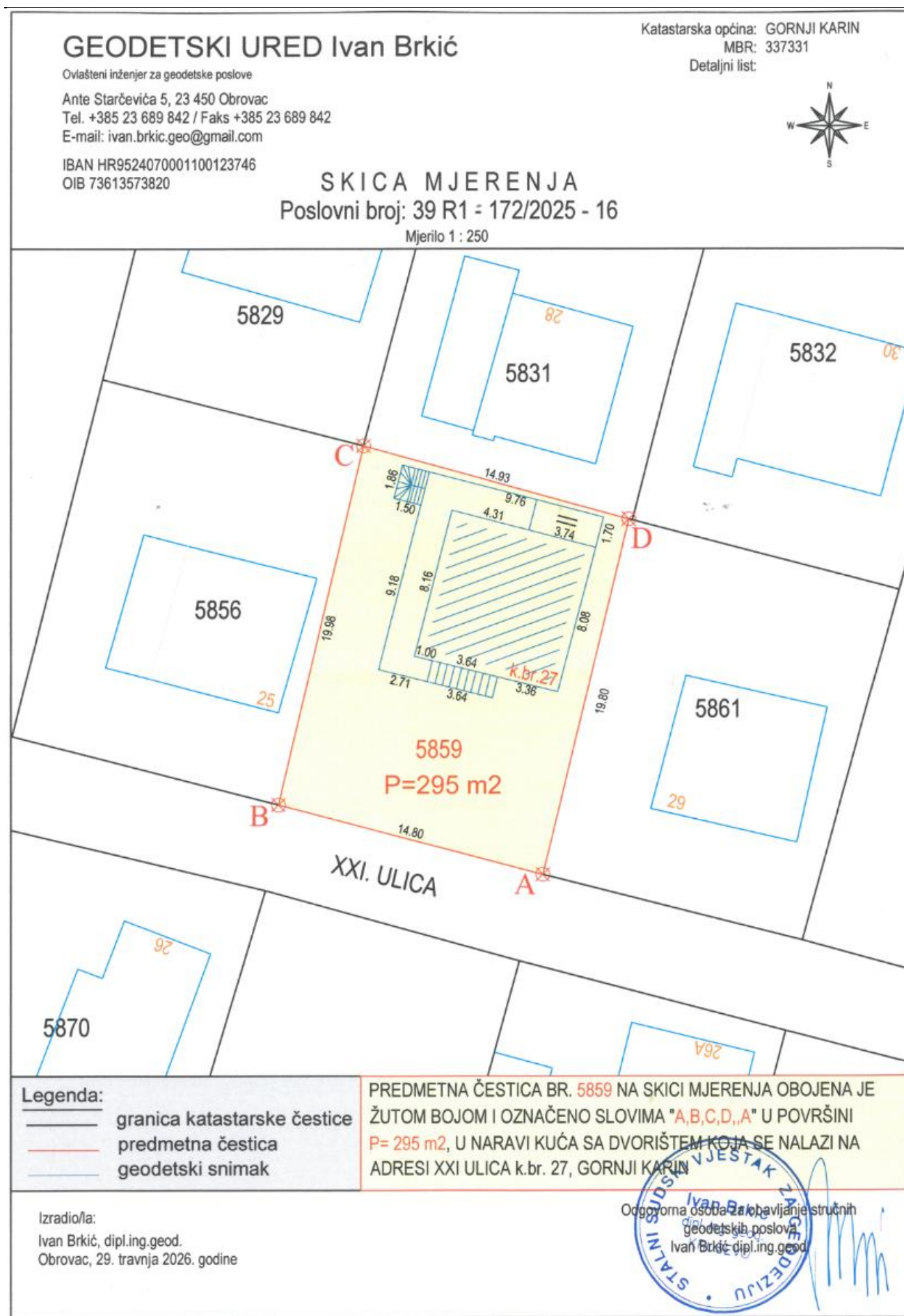
U naravi kuća katnica sa malom okućnicom, ograđena betonskim zidom. Od javne prometnice sa južne strane se nalazi mali travnjak. Na kat se pristupa vanjskim betonskim stubištem koji se sastoji od hodnika, tri spavaće sobe kupatilom kuhinja i dnevni boravak. Sa zapadne i sjeverne strane nalaze se nenatkriveni 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, te neslužbenu kopiju BZP izvotka suda.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OBROVAC
Stanje na dan: 31.08.2026. 18:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 337331, GORNJI KARIN

Broj ZK uložka: 6549

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-33996/2025
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.	5859	6-1-1	XXI. ULICA DVORIŠTE KUĆA, K.BR. 27	295 230 65	
		UKUPNO:		295	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine KUĆA K.BR. 27, površine 65 m2, sagrađene na kat. čestici 5859 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/3 SERTIĆ DRAGANA, OIB: 50225936688	
3.	Suvlasnički dio: 1/3 SERTIC MELANIE, OIB: 66604584188, PILZGASSE 36/14, WIEN, AUSTRIJA, AUSTRIJA	
4.	Suvlasnički dio: 1/3 FAIST MARGARITA, OIB: 78033904757, KLAFFENAU 77, HARTBERG, AUSTRIJA, AUSTRIJA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 31.08.2026.

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, ako je ista moguća ili procjenu nekretnine u svrhu civilne diobe

Tijekom 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

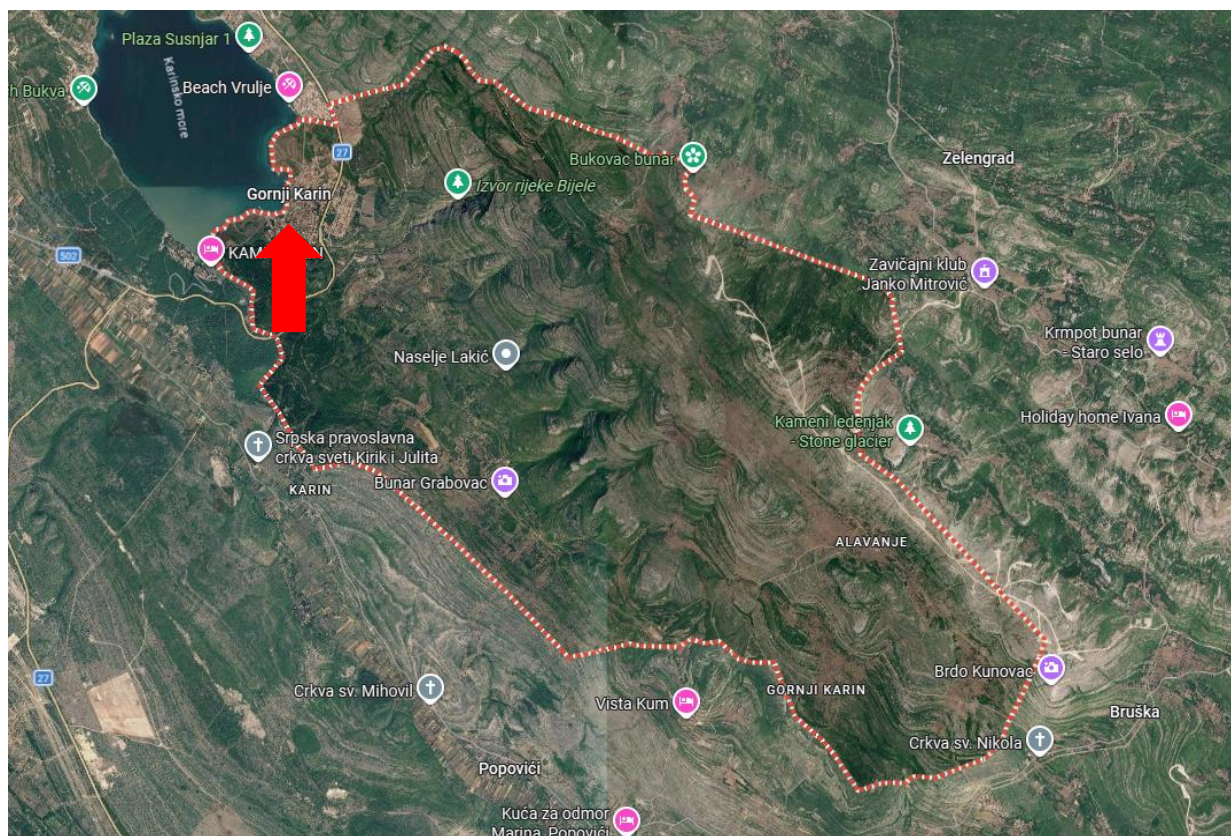
Na osnovu ranije navedenih činjenica nedvojbeno je da geometrijska dioba predmetne kuće nije moguća, stoga u nastavku prilažem procjenu vrijednosti predmetne kuće sa zemljištem a u svrhu postupka civilne diobe.

U nastavku prilažem procjenu nekretnine:

1. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Gornji Karin je mjesto u Zadarskoj županiji smješteno iznad Karinskog mora. Administrativno pripada gradu Obrovcu.

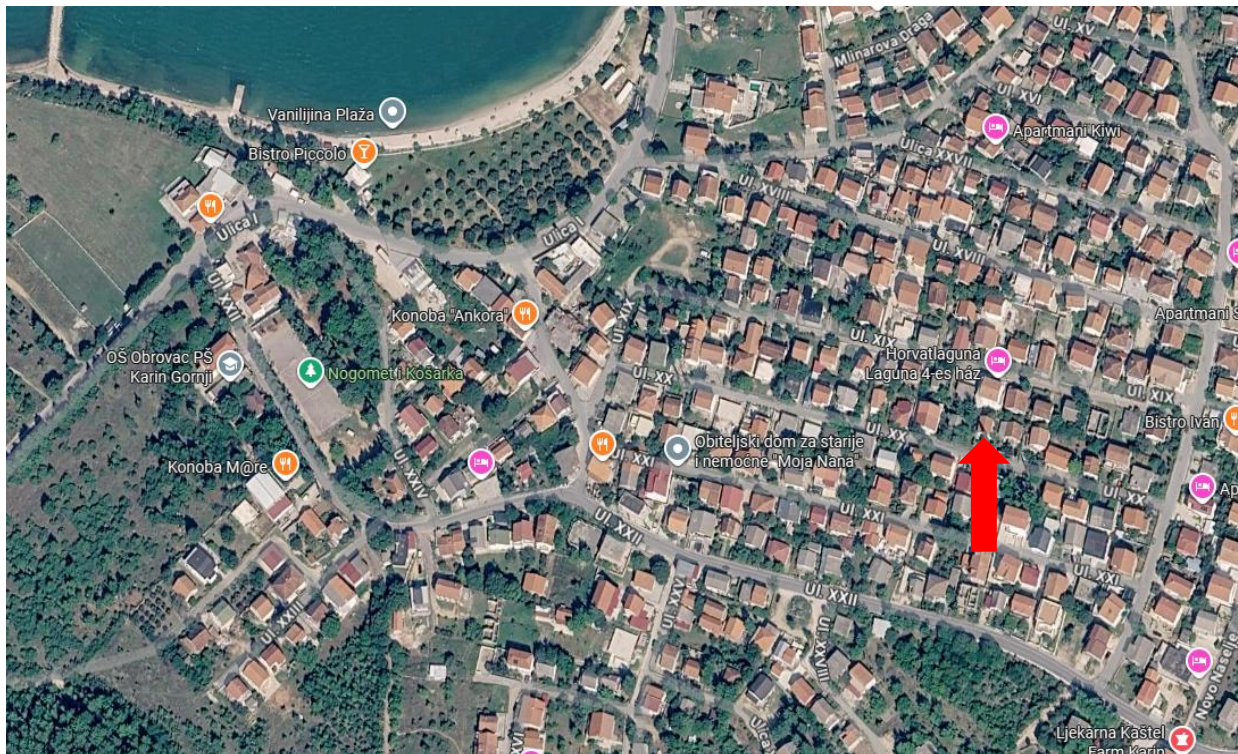


izvor: <https://www.google.com/maps/place/Gornji+Karin/>

2. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna stambena građevina locirana je na području Zadarske županije, naselje Gornji Karin u sastavu Grada Obrovca. U okolici predmetne građevine nalaze se slični objekti pretežito obiteljske kuće.



U kopiji katastarskog plana je ucrтана č.zem. 5859 k.o. Gornji Karin.



3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

3.1. Zemljišna knjiga

Prema izvatku iz BZP-a, Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Obrovac

k.o. Gornji Karin

zk.ul. 6549

zk.č. 5859

datum: 31.08.2026.

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.	5859	6-1-1	XXI. ULICA DVORIŠTE KUĆA, K.BR. 27	295 230 65	
		UKUPNO:		295	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine KUĆA K.BR. 27, površine 65 m2, sagrađene na kat. čestici 5859 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/3 SERTIĆ DRAGANA, OIB: 50225936688	
3.	Suvlasnički dio: 1/3 SERTIC MELANIE, OIB: 66604584188, PILZGASSE 36/14, WIEN, AUSTRIJA, AUSTRIJA	
4.	Suvlasnički dio: 1/3 FAIST MARGARITA, OIB: 78033904757, KLAFFENAU 77, HARTBERG, AUSTRIJA, AUSTRIJA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

3.2. Katastar

Katastarska općina: 337331, GORNJI KARIN

Broj ZK uložka: 6549

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-33996/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

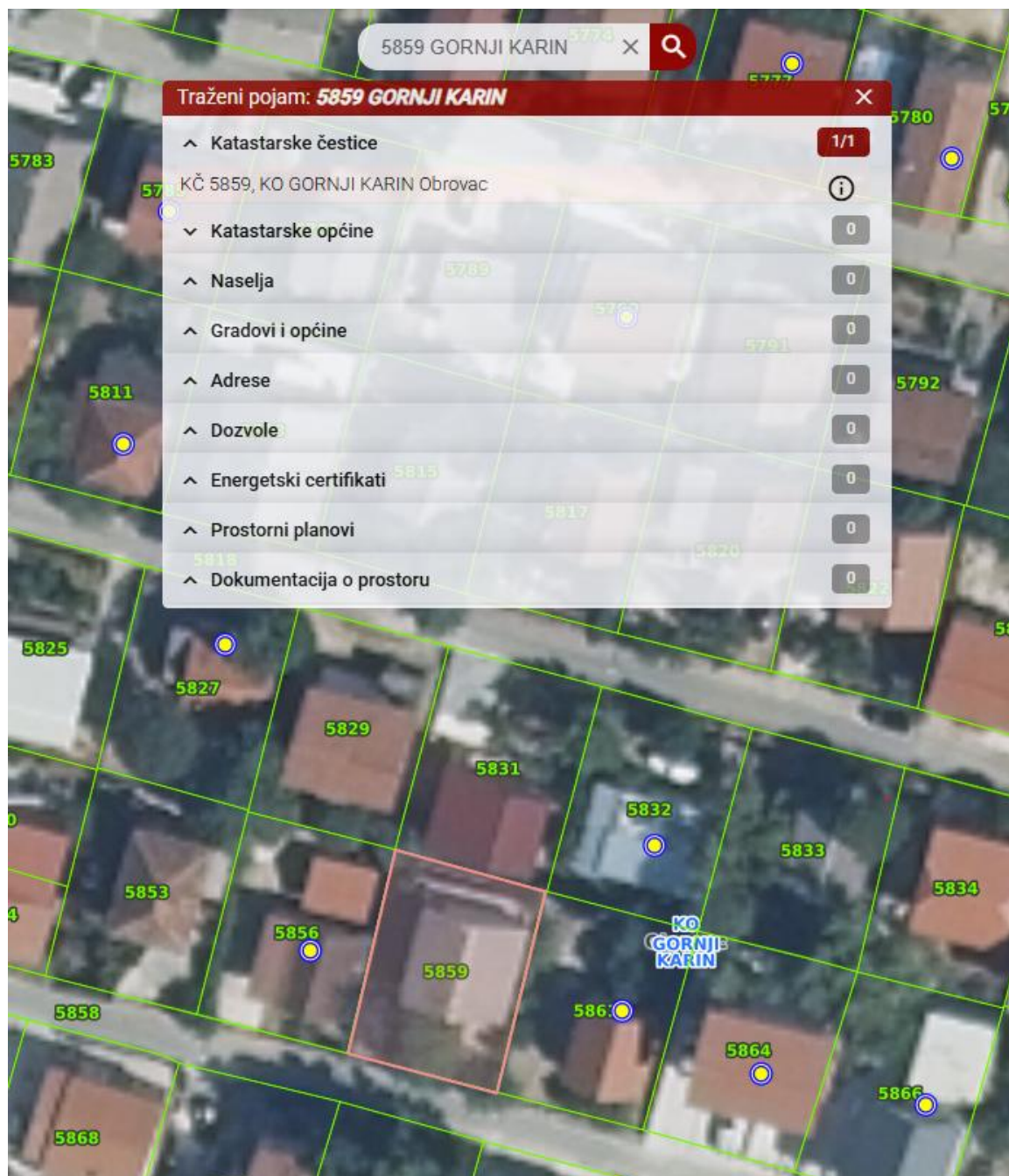
Posjedovnica

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.	5859	6-1-1	XXI. ULICA DVORIŠTE KUĆA, K.BR. 27	295 230 65	
		UKUPNO:		295	

3.3. Dokumentacija o gradnji

Prema dostupnim podacima na portalu ISPU - Ministarstva graditeljstva, za predmetnu kuću ne postoje priloženi akti o legalnosti.



3.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

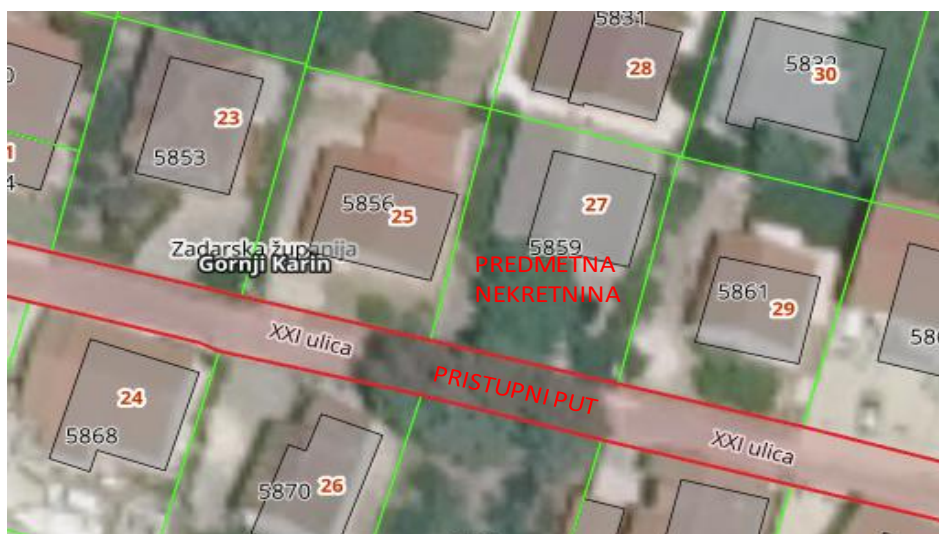
Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnost ima pristup sa južne strane putem k.č. br. 5858 k.o. Gornji Karin (u izvadak iz BZP-a, broj ZK uložka 6360 upisano kao XXI. Ulica). Pristupni put je u vlasništvu Republike Hrvatske.



Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Izvadak iz BZP-a
- Kopija katastarskog plana

Pregledom portala Geoportal . hr - DOF 2011. godine, premetna kuća je vidljiva u današnjim gabaritima, te je kao trakvu moguće legalizirati. Predmetna procjena će se izvršiti uz pretpostavku će je kuću moguće legalizirati a konačni iznos će biti umanjen za trošak legalizacije..



izvor: geoportal.hr - DOF snimka 2011. godine

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba je upisana.

Rekapitulacija površina

BRP	=	130,46	m ²
NKP	=	129,15	m ²
BV	=	402,00	m ³

4.2. Konstrukcija i materijali

	STAMBENA ZGRADA
- katnost:	Pr+1
- godina izgradnje:	2000
- temelji:	armiranobetonski trakasti
- nosiva konstrukcija:	blok opeka s vertikalnim i horizontalnim serklažima
- međukatna konstrukcija:	AB ploča
- pregradni zidovi:	opeka
- krov i pokrov:	kosi krov, pokrov crijep
- pročelje:	žbukano, bojano fasadnom bojom
- svijetla visina prostorija:	prizemlje; 2,80 m; kat: 2,83 m
- obrada podova:	keramičke pločice, parket, laminat
- obrada unutrašnjih zidova:	žbukano, bojano, dijelom keramičke pločice
- obrada unutrašnjih stropova:	žbukano, bojano
- fasadni otvori:	PVC stolarija
- unutarnja stolarija:	drvena standardna
- grijanje:	el. energija
- ventilacija:	prirodna
- sanitarna oprema:	standardna
- lift:	nema
- održavanje	Stambena zgrada je uredna i održavana.

4.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektroenergetska mreža
- javna vodovodna mreža
- vlastita septička jama
- telefon

4.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno. |
| - Promet u mirovanju | Na parceli. |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni. |

4.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Objekt u izgradnji |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Mogućnost najma nakon dovršetka |
| - Mišljenje | Nekretnina će biti u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni. |

4.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom ili općinskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Općine ili Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20).

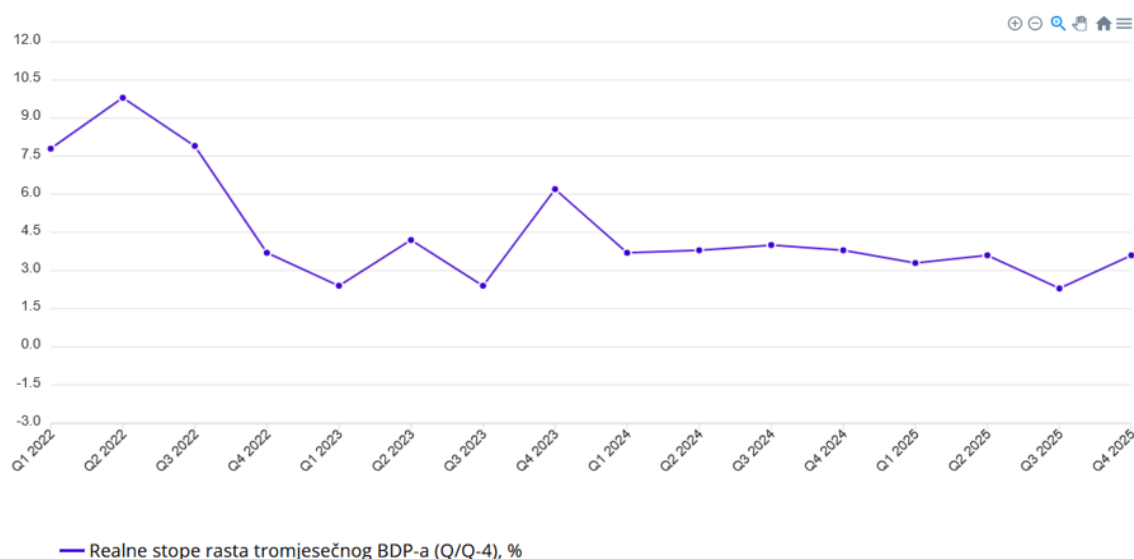
Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

BDP

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



izvor: <https://www.dzs.hr/>

Tijekom 2025. godine stopa rasta BDP-a zadržava se na relativno niskim, ali stabilnim razinama. Nakon umjerenog rasta u prvom tromjesečju, oko 1 %, u drugom tromjesečju bilježi se blago povećanje stope rasta. Treće tromjesečje donosi ponovno usporavanje, pri čemu stopa rasta pada na najnižu razinu u godini. U četvrtom tromjesečju dolazi do blagog oporavka i ponovnog rasta stope BDP-a.

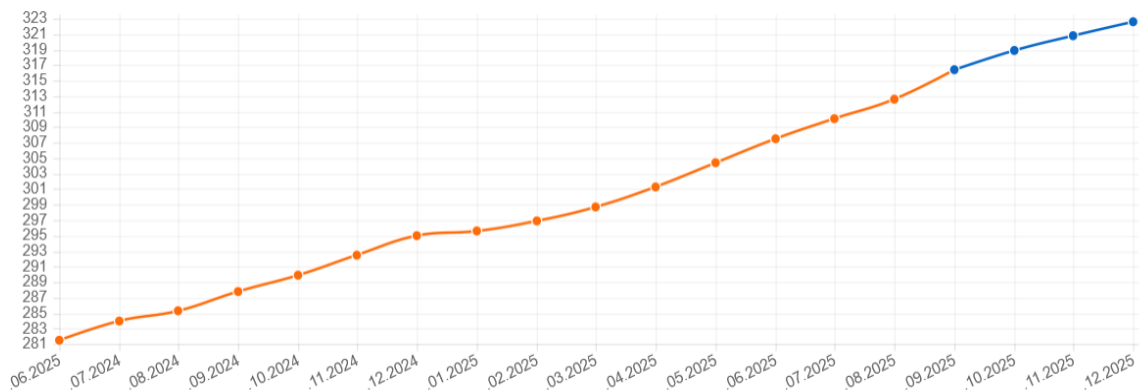
Ukupno gledano, tijekom 2025. godine gospodarska aktivnost karakterizirana je umjerenim oscilacijama, ali bez značajnijeg ubrzanja rasta. Stopa rasta većinom se kreće oko niskih vrijednosti, što upućuje na stabilno, ali i dalje relativno slabo gospodarsko kretanje u usporedbi s ranijim razdobljima snažnijeg rasta.

izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58245>

BN INDEKS

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%. Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Predmetna stambena građevina je locirana u naselju Vir na otoku Viru. Na internetskom portalu Go home, za područje Gornjeg Karina, trenutno je oglašeno 23 zemljišta, različitih kvadratura i velikog raspona cijena. S obzirom na to da je predmet procjene građevinsko zemljište sa stambenom zgradom, očekuje se da bi se na tržištu mogla postići cijena približna prosječnoj cijeni za to područje.

6. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 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

poredbena metoda

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

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

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

6.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom.

6.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine i arhiva procjenitelja

Poredba 1: Gornji Karin, Novo Naselje bb ID PN (PU) 5777761

Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje.

Obilježja:

veličina zemljišta:	308,00 (m ²)	kategorija:	I
cijena:	30.140,00 (€) 97,86 €/m ²	k.o.	Gornji Karin
datum:	05.05.2026.	k.č.br.	6727

Poredba 2: Gornji Karin, Novo Naselje bb ID PN (PU) 5765109

Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje.

Obilježja:

veličina zemljišta:	309,00 (m ²)	kategorija:	I
cijena:	37.080,00 (€) 120,00 €/m ²	k.o.	Gornji Karin
datum:	30.03.2026.	k.č.br.	6643

Poredba 3: Gornji Karin, Novo Naselje bb ID PN (PU) 5075250

Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje.

Obilježja:

veličina zemljišta:	436,00 (m ²)	kategorija:	I
cijena:	34.880,00 (€) 80,00 €/m ²	k.o.	Gornji Karin
datum:	08.08.2023.	k.č.br.	6534

Poredba 4: Gornji Karin, Novo Naselje bb ID PN (PU) 5641023

Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje.

Obilježja:

veličina zemljišta:	372,00 (m ²)	kategorija:	I
cijena:	30.100,00 (€) 80,91 €/m ²	k.o.	Gornji Karin
datum:	17.09.2025.	k.č.br.	6565

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

- U** - lokacija usporednih nekretnosti
P - lokacija predmetne nekretnosti



Indeks stambenih objekata

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno		novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Godina	Tromjesečje						Ostalo
Year	Quarter	Total		New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

<http://www.dzs.hr>

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	6727	6643	6534	6565	
Katastarska čestica:	Gornji Karin	Gornji Karin	Gornji Karin	Gornji Karin	
Datum transakcije:	05.05.2026.	30.03.2026.	08.08.2023.	17.09.2025.	
Površina (m ²) :	308,00	309,00	436,00	372,00	
Prodajna vrijednost (€):	30.140	37.080	34.880	30.100	
Cijena (€/m ²) :	97,86	120,00	80,00	80,91	
Indeks / dan transakcije:	223,91	223,91	168,50	213,36	
Indeks / dan vrednovanja:	223,91	223,91	223,91	223,91	
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,33	1,05	
Međuv.izjedn.cij. (€/m ²):	97,86	120,00	106,31	84,91	

7.4. Interkvalitativno izjednačenje (sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:		ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	I				
Veličina (m ²):	295,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	6727	6643	6534	6565	
Katastarska čestica:	Gornji Karin	Gornji Karin	Gornji Karin	Gornji Karin	
Međuv.izjedn.cijena (€/m ²)	97,86	120,00	106,31	84,91	
Kategorija	I	I	I	I	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Veličina:	308	309	436	372	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične	slične	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Zagađenja:	ne	ne	ne	ne	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne	ne	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Ostalo - lokacija	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%	0%	
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	
Korigirana vrijednost (€):	97,86	120,00	106,31	84,91	
STATISTIKA					
Prosjek:	102,27				
Odstupanja od prosjeka:	-4,41	17,73	4,04	-17,35	
Kvadrat odstupanja:	19,47	314,36	16,30	301,19	
suma	651,33				
Standardno odstupanje:	12,76	12,48%			
Pravilo dva-sigma (±)	25,52				
Odstupanja od prosjeka:	-4,31%	17,34%	3,95%	-16,97%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (€/m ²):	102,27				
Vrijednost nekretnine (€)	30.169,61				

7.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	Stambena zgrada	
Godina izgradnje objekta (prosjeck)	2000	
Starost objekta	26	
Tip nekretnine	Stambena zgrada	
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	2,0	
B - zgrada općenito	1,5	
C - stanje zgrade	1,5	
FK odabrano:	2,0	
Relativna starost	26,00%	
OOVK (%)	66	
OOVK (god)	66,00	
Zamjenska starost zgrade	34,00	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	34,00%	

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (€)
Zemljište		30.169,61
STAMBENA ZGRADA		
BRP objekta	130,46 m²	
BV objekta	402,00 m³	
Komunalni doprinos	6,64 €/m³	2.667,75
Vodni doprinos	0,56 €/m³	225,16
Troškovi komunalnih priključaka		2.412,03
Tehnička dokumentacija		5.349,12
Ostali troškovi (takse, nadzor...) - paušalno 2% vrijednosti NGV		3.750,61
Ukupno uzgredni troškovi		14.404,67
STAMBENA ZGRADA		
Nova građevinska vrijednost	1.437,50 €/m²	187.530,59
* „Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja - 2024", na cijenu je obračunat PDV“		
koeficijent dovršenosti/stanja:	1.437,50 €/m²	1,00
		187.530,59
Umanjenje vrijednosti		
Starost objekta		26
Održivi vijek korištenja		100
Relativna starost		26,00%
Obračunska površina (BRP) m ²		130,46
OOVK (%)		66
OOVK (god)		66,00
Zamjenska starost zgrade		34,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		34,00%
Preostala vrijednost zgrade		123.770,19
Ukupna vrijednost		
Vrijednost stambene zgrade		123.770,19
Vrijednost zemljišta		30.169,61
Uzgredni troškovi		14.404,67
Troškovi vanjskog uređenja (ogradni zid i ulazna dvorišna vrata)		5.500,00
Dodatni troškovi - legalizacija		-3.500,00
Preliminarna vrijednost nekretnine		170.344,48
Koeficijent za prilagodbu = 1,00 * izračun u arhivi procjenitelja		
Tržišna vrijednost nekretnine		170.344,48

5. ZAKLJUČAK

Na osnovu ranije navedenih činjenica očitujem se kako slijedi:

- *Na osnovu prethodno provedene procjene vrijednosti kuće i pripadajućeg zemljišta zaključujem da je jedina moguća dioba – civilna dioba, te da je procijenjena vrijednosti predmetne nekretnine:*

ZAOKRUŽENO

170.000 €

Zadar, 31. kolovoza 2026. god.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjene
vrijednosti nekretnina

Oliver Jadrijević, dipl.ing.građ.

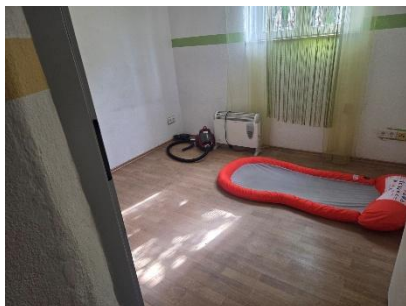
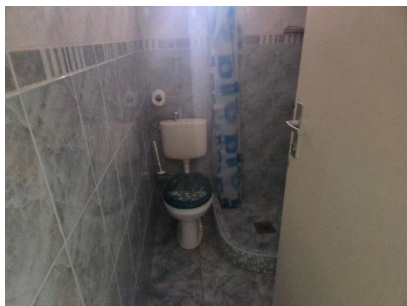
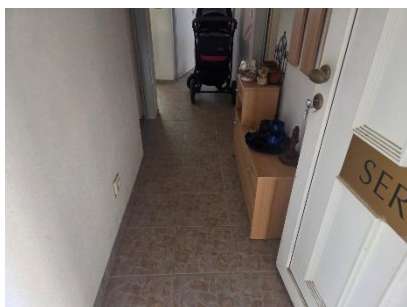
**OLIVER
JADRIJEVIĆ**

Digitalno potpisao:
OLIVER JADRIJEVIĆ
Datum: 2026.08.31
18:53:14 +02'00'

Kuća



Stan u prizemlju



Stan na katu

