

PREDMET: **V-09/26**
PREDLAGATELJICA: **DALIJA LENDIĆ**
PROTUSTRANKE: **MIHAELA DALIĆ i dr.**

Poslovni broj: **R1-139/2025 – 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, 25.06.2026.

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 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. 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 stvari predlagateljice Dalije Lendić, Osijek, protiv protustranaka ad. 1. Mihaele Dalić, Zadar, ad. 2. Ane Mije Dalić, Zadar, ad. 3. Vida Dalića, Zadar, ad. 4. Udruge Ritual, Čepin, ad. 5. Luke Dalića, Zagreb, ad. 6. Ivane Korparić, Zagreb, 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 nalaz i mišljenje koje će u sebi sadržavati procjembeni elaborat tržišne vrijednosti predmetne kuće.

Sve navedeno je potrebno utvrditi prema očevidu koji je održan 14. 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 :

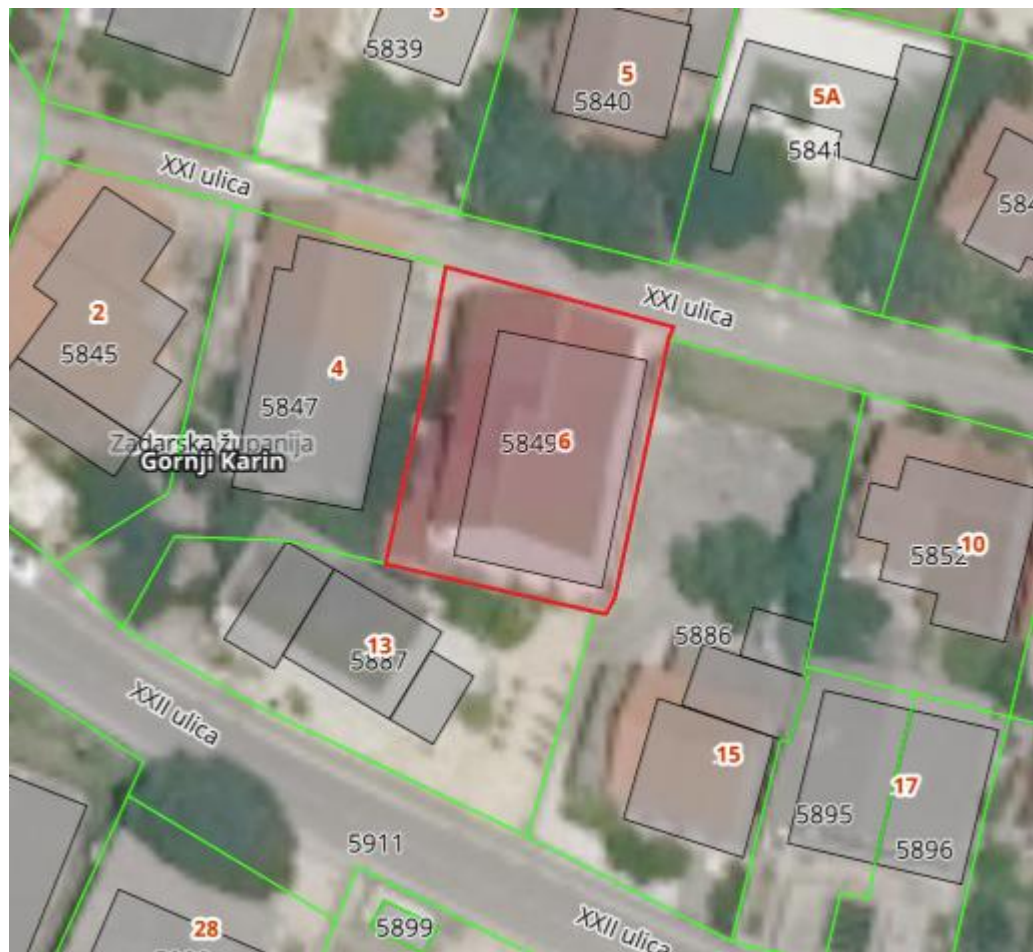
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (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 14.04.2026. godine, navedena je **čest.zem. 5894 k.o. Gornji Karin**, za predmet vještačenja je stambena zgrada, koja se nalazi na adresi Gornji Karin XXI ulica br 6 u Gornje, Karinu.

Izvor: geoportal.dgu.hr.



2. ZATEČENO STANJE

Tijekom očevida dana 14. travnja 2026. godine, obišli smo predmetnu nekretninu. U naravi kuća višekatnica sa visokim potkrovljem, dvorište uređeno, betonirano, radi se troetažnom poslovnom prostoru, namjena starački dom, u prizemnoj etaži su četiri prostorije, na prvom katu jedanaest prostorija, u potkrovlju sedamnaest prostorija, u prizemlju se nalazi druga etažna jedinica sa devet prostorija, stambene namjene.

U prilogu Nalaza i mišljenja se nalaze fotografije sa očevida.

4. MIŠLJENJE

Prema traženju dajem mišljenje na postavljeni zadatak:

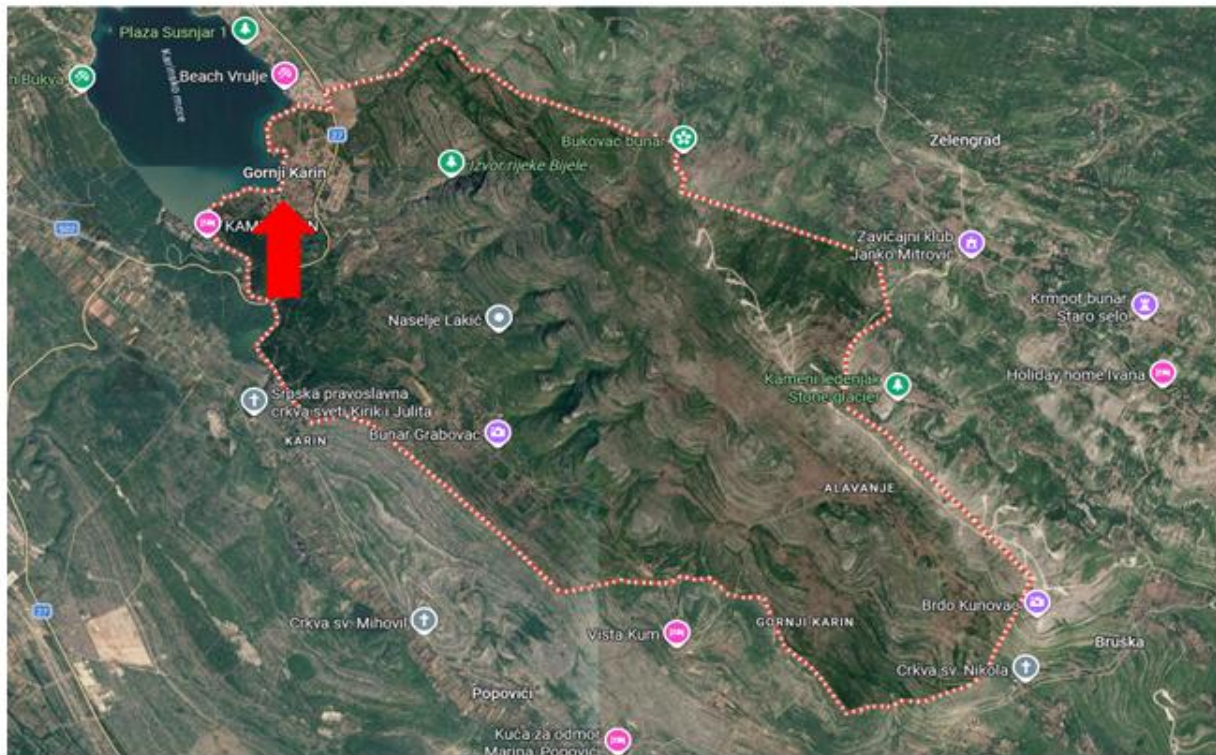
ZD. Da izradim nalaz i mišljenje koje će u sebi sadržavati procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine.

U nastavku prilažem procjembeni elaborat

1. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

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

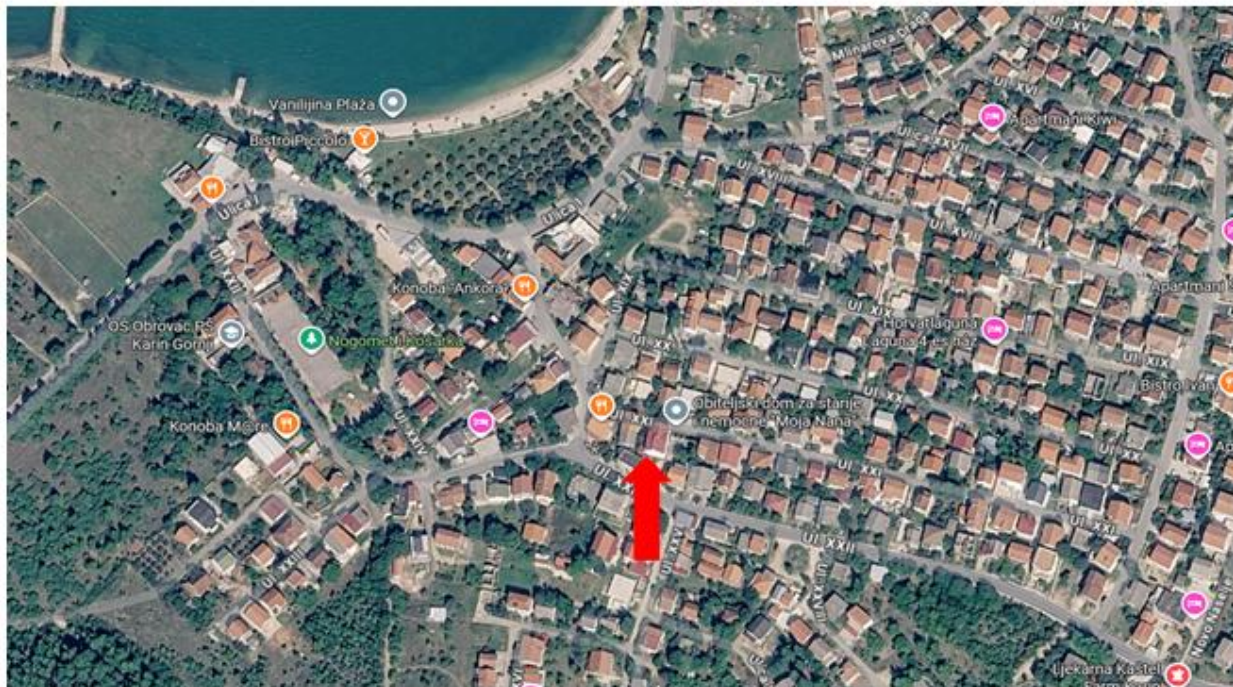


izvor: <https://www.google.com/maps/place/Gornji+Karin/>

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 ucrtana č.zem. 5849 k.o. Gornji Karin.



3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

3.1. Zemljišna knjiga

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

k.o. Gornji Karin

zk.ul. 6251

zk.č. 5849

datum: 07.07.2026.

U posjedovnici A prvi odjeljak upisano je:

1.	5849	3-4-4,	XXI. ULICA	337	m ²
		5-2-2	DVORIŠTE	166	m ²
			KUĆA, (K.BR.6)	171	m ²
			UKUPNO:	337	m²

U posjedovnici A drugi odjeljak upisano je:

Zaprimljeno 22.02.2022.g. pod brojem Z-4921/2022

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA, Zabilježba da je za dovršenu, samostojeću, stambenu, zahtjevnu zgradu, dvostrešnog krovišta, maksimalne visine zgrade 11,00 metara u Maksimalnim tlocrtnim dimenzijama 15,05 x 17,75 metara, koja se sastoji od prizemlja, jednog

- 1.1 kata i potkrovlja (P+1K+Pk) u kojoj se nalaze dvije funkcionalne jedinice, izgrađena na čestici 5849 (odnosno 1655/76 stare izmjere) k.o. Gornji Karin, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije Ispostava Obrovac Klasa: UP/I-361-03/13-11/2249 Urbroj: 2198/1-07-04/1-22-20 od 27. siječnja 2022.godine.

U vlasničkom listu B upisano je:

2. Suvlasnički dio: 10/28

DALIĆ MIHAELA, OIB: 14290089185, ULICA NIKOLE TESLE 14J, 23000 ZADAR

3. Suvlasnički dio: 3/28

DALIĆ MIJA ANA MLT, OIB: 57544794973, ULICA NIKOLE TESLE 14J, 23000 ZADAR

4. Suvlasnički dio: 3/28

DALIĆ VID MLT, OIB: 44402872647, ULICA NIKOLE TESLE 14J, 23000 ZADAR

5. Suvlasnički dio: 3/28

LENDIĆ DALIJA, OIB: 73352778346, VIJENAC IVANA MEŠTROVIĆA 48, 31000 OSIJEK

6. Suvlasnički dio: 3/28

UDRUGA RITUAL, OIB: 75560437411, OSJEČKA ULICA 59, ČOKADINCI 31431 ČEPIN

7. Suvlasnički dio: 3/28

DALIĆ LUKA, OIB: 09959283840, ILICA 418, 10000 ZAGREB

8. Suvlasnički dio: 3/28

KORPARIĆ IVANA, OIB: 86891275492, ZRNETIĆEVA ULICA 5A, 10000 ZAGREB

U teretnom listu C upisano je:

Tereta nema!

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 nekretnina ima pristup sa sjeverne 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
- Dijelovi Snimka izvedenog stanja

Vizualnim pregledom nekretnine, te usporedbom predmetne nekretnine s dostavljenom dokumentacijom, utvrđeno je da odgovara aktu legaliteta i pripadajućoj projektnoj dokumentaciji. Nekretnina se smatra legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba je upisana.

4. OPIS NEKRETNOSTI

4.1. Iskaz površina

KUĆA	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
					kb	1,22	
PRIZEMLJE							
Natkrivena terasa	40,64	0,50	20,32	0,00	0,00	1,00	40,64
Soba 1	11,47	1,00	11,47	1,00	14,03	3,30	46,29
Hodnik	5,71	1,00	5,71	1,00	6,98	3,30	23,04
Soba 2	7,94	1,00	7,94	1,00	9,71	3,30	32,04
Dnevni boravak	19,58	1,00	19,58	1,00	23,94	3,30	79,01
Kuhinja i blagavaona	15,74	1,00	15,74	1,00	19,25	3,30	63,52
Wc 1	3,01	1,00	3,01	1,00	3,68	3,30	12,15
Kotlovnica	5,63	1,00	5,63	1,00	6,88	3,30	22,72
Kuhinja	12,67	1,00	12,67	1,00	15,49	3,30	51,13
Ostava	4,15	1,00	4,15	1,00	5,07	3,30	16,75
Predsooblje	20,80	1,00	20,80	1,00	25,44	3,30	83,94
Wc 2	1,73	1,00	1,73	1,00	2,12	3,30	6,98
Soba 3	10,83	1,00	10,83	1,00	13,24	3,30	43,70
Skladište	16,38	1,00	16,38	1,00	20,03	3,30	66,10
Stepenice	4,22	1,00	4,22	1,00	5,16	3,30	17,03
UKUPNO PRIZEMLJE:	180,50		160,18		171,03		605,04
1. KAT							
Soba 1	10,76	1,00	10,76	1,00	13,16	2,83	37,24
Hodnik 1	16,20	1,00	16,20	1,00	19,81	2,83	56,06
Soba 2	12,68	1,00	12,68	1,00	15,51	2,83	43,88
Soba 3	15,44	1,00	15,44	1,00	18,88	2,83	53,43
Ostava	6,44	1,00	6,44	1,00	7,88	2,83	22,29
Wc 1	4,19	1,00	4,19	1,00	5,12	2,83	14,50
Wc 2	4,24	1,00	4,24	1,00	5,18	2,83	14,67
Wc 3	4,49	1,00	4,49	1,00	5,49	2,83	15,54
Soba 4	8,20	1,00	8,20	1,00	10,03	2,83	28,38
Hodnik 2	3,82	1,00	3,82	1,00	4,67	2,83	13,22
Predsooblje	3,28	1,00	3,28	1,00	4,01	2,83	11,35
Soba 5	10,90	1,00	10,90	1,00	13,33	2,83	37,72
Wc 4	2,40	1,00	2,40	1,00	2,93	2,83	8,31
Soba 6	13,14	1,00	13,14	1,00	16,07	2,83	45,47
Soba 7	10,90	1,00	10,90	1,00	13,33	2,83	37,72
Stepenice	8,77	1,00	8,77	1,00	10,72	2,83	30,35
Balkon 1	7,50	0,50	3,75	0,00	0,00	1,00	7,50
Balkon 2	7,31	0,25	1,83	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO 1. KAT:	150,66		141,43		166,13		477,64

POTKROVLJE							
Soba 1	23,48	0,90	21,13	1,00	28,71	2,40	68,91
Soba 2	15,12	0,90	13,61	1,00	18,49	2,40	44,38
Dnevni dio	13,72	0,90	12,35	1,00	16,78	2,40	40,27
Predsofija 1	2,70	0,90	2,43	1,00	3,30	2,40	7,92
Wc 1	2,82	0,90	2,54	1,00	3,45	2,40	8,28
Wc 2	2,59	0,90	2,33	1,00	3,17	2,40	7,60
Hodnik	9,65	0,90	8,69	1,00	11,80	2,40	28,32
Predsofija 2	2,04	0,90	1,84	1,00	2,49	2,40	5,99
Wc 3	2,30	0,90	2,07	1,00	2,81	2,40	6,75
Soba 3	6,62	0,90	5,96	1,00	8,10	2,40	19,43
Wc 4	2,96	0,90	2,66	1,00	3,62	2,40	8,69
Soba 4	6,37	0,90	5,73	1,00	7,79	2,40	18,70
Predsofija 3	2,79	0,90	2,51	1,00	3,41	2,40	8,19
Predsofija 4	2,40	0,90	2,16	1,00	2,93	2,40	7,04
Soba 5	15,59	0,90	14,03	1,00	19,06	2,40	45,75
Soba 6	14,71	0,90	13,24	1,00	17,99	2,40	43,17
Stepenice	6,80	0,90	6,12	0,00	0,00	2,40	0,00
UKUPNO POTKROVLJE:	132,66		119,39		153,91		369,39
SVEUKUPNO:	463,82		421,00		491,07		1452,07
SVEUKUPNO SNIMAK IZVEDENOG STANJA:					491,07		1.523,65

***** Iskaz površina prema Snimku izvedenog stanja s koeficijentima iz Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnosti

***** Iskaz bruto površina prema Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrada

***** Volumen preuzet iz Snimka izvedenog stanja

BRP = 491,07 m²
NKP = 421,00 m²
BV = 1.523,65 m³

4.2. Konstrukcija i materijali

	STAMBENA ZGRADA
- katnost:	Pr+1+Pk
- 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: 3,30 m; kat: 2,83 m; potkrovlje: 2,40 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 objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20).

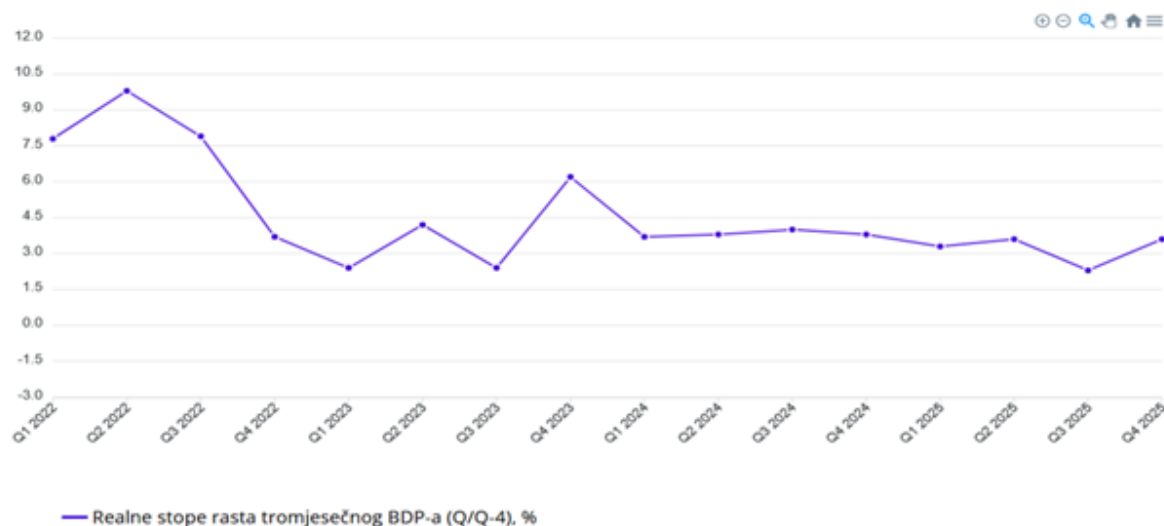
Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

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.

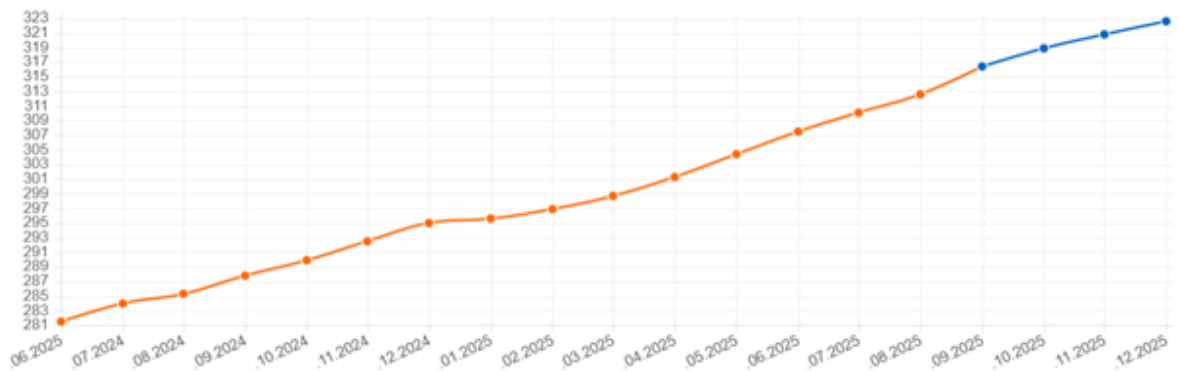
Ukupno gledano, tijekom 2025. godine gospodarska aktivnost karakterizirana je umjerenim oscilacijama, ali bez značajnijeg ubrzanja rasta. Stopa rasta većinom se kreće oko niskih vrijednosti, što upućuje na stabilno, ali i dalje relativno slabo gospodarsko kretanje u usporedbi s ranijim razdobljima snažnijeg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

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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, poluizgrađene i izgrađene 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 nekretnosti: eNekretnosti 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



7.3. Međuvremensko izjednačenje

Indeks stambenih objekata

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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):	337,00				
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 (€)	34.464,95				

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	nezadovoljavajuća 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 o 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	1,5	
B - zgrada općenito	1,5	
C - stanje zgrade	1,5	
FK odabrano:	1,5	
Relativna starost	26,00%	
OOVK (%)	73	
OOVK (god)	73,00	
Zamjenska starost zgrade	27,00	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	27,00%	

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (€)
Zemljište		34.464,95
STAMBENA ZGRADA		
BRP objekta	491,07 m ²	
BV objekta	1.523,65 m ³	
Komunalni doprinos	6,64 €/m ³	10.111,16
Vodni doprinos	0,56 €/m ³	853,38
Troškovi komunalnih priključaka		2.412,03
Tehnička dokumentacija		12.561,40
Ostali troškovi (takse, nadzor...) - paušalno 2% vrijednosti NGV		14.118,26
Ukupno uzgredni troškovi		40.056,23
STAMBENA ZGRADA		
Nova građevinska vrijednost	1.437,50 €/m ²	705.913,13
* „Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja - 2024", na cijenu je obračunat PDV“		
koeficijent dovršenosti/stanja:	1.437,50 €/m ² 1,00	705.913,13
Umanjenje vrijednosti		
Starost objekta		26
Održivi vijek korištenja		100
Relativna starost		26,00%
Obračunska površina (BRP) m ²		491,07
OOVK (%)		66
OOVK (god)		66,00
Zamjenska starost zgrade		34,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		34,00%
Preostala vrijednost zgrade		465.902,66
Ukupna vrijednost		
Vrijednost stambene zgrade		465.902,66
Vrijednost zemljišta		34.464,95
Uzgredni troškovi		40.056,23
Troškovi vanjskog uređenja (terase koje ne ulaze u bruto P=55,45 m ²)		9.981,00
Dodatni troškovi		0,00
Preliminarna vrijednost nekretnine		550.404,84
Koeficijent za prilagodbu = 1,00 * izračun u arhivi procjenitelja		
Tržišna vrijednost nekretnine		550.404,84

5. ZAKLJUČAK

Na osnovu ranije navedenih činjenica očitujem se kako slijedi:

- *Na osnovu prethodno provedenog izračuna tržišne vrijednosti kuće, dajem zaključak prema kojem isti vrijedi*

ZAOKRUŽENO

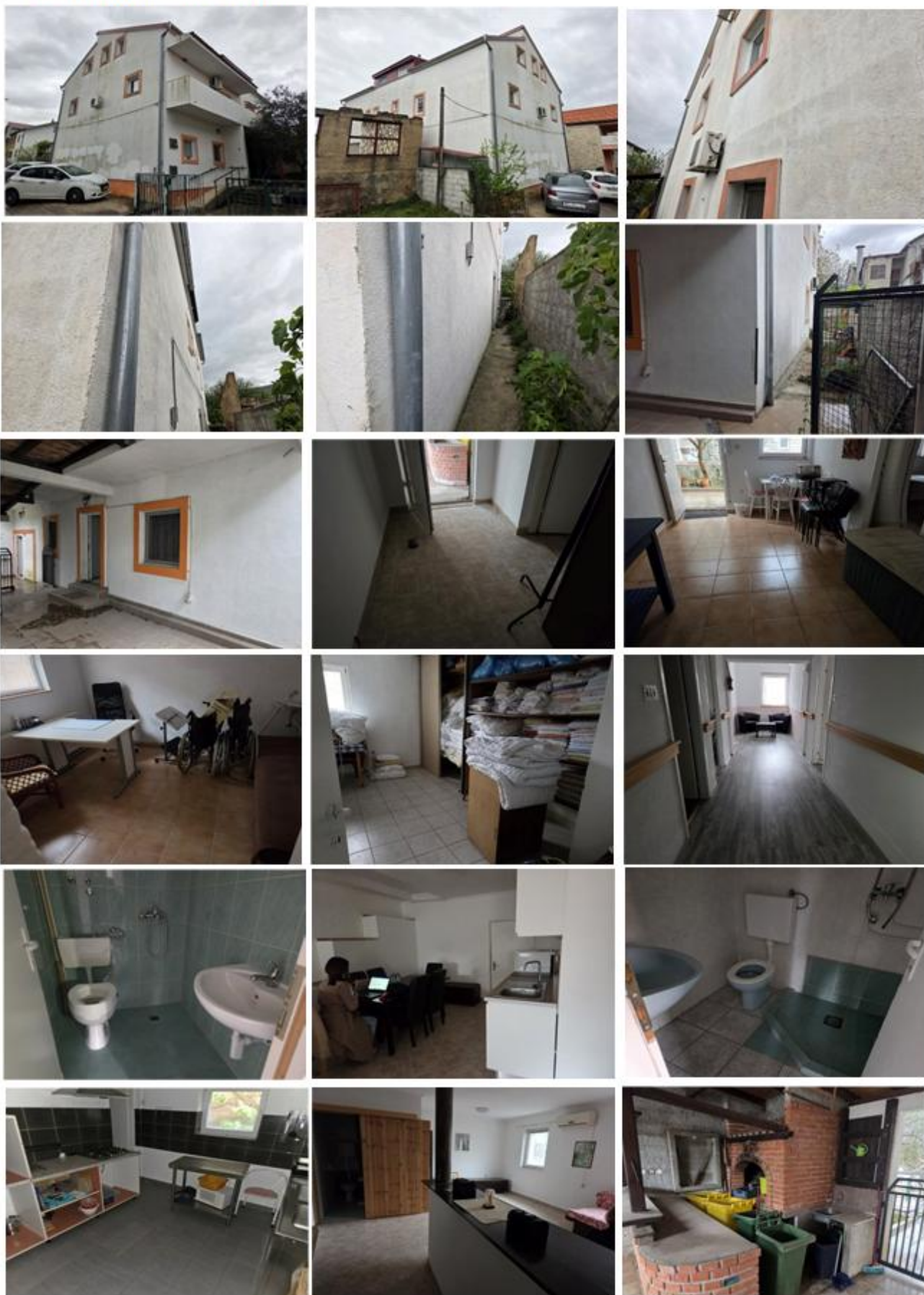
550.000 €

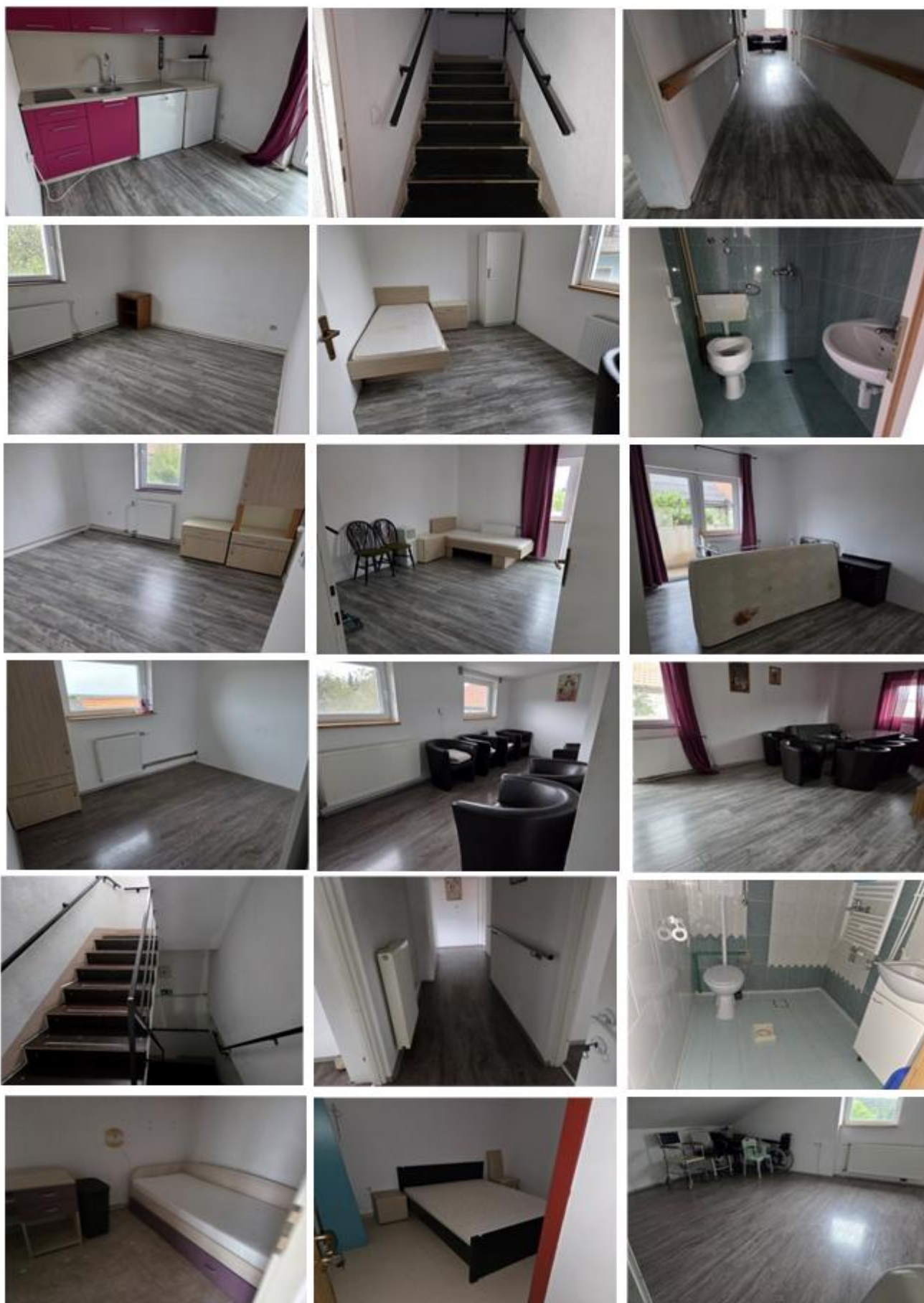
Zadar, 25. lipnja 2026. god.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjene
vrijednosti nekretnina

Oliver Jadrijević, dipl.ing.građ.

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE





DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OBROVAC
Stanje na dan: 07.07.2026. 13:29

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 337331, GORNJI KARIN

Broj ZK uložka: 6251

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-33995/2025
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.	5849	3-4-4,5-2-2	XXI. ULICA DVORIŠTE KUĆA, (K.BR. 6)	337 166 171	
		UKUPNO:		337	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 22.02.2022.g. pod brojem Z-4921/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA, Zabilježba da je za dovršenu, samostojeću, stambenu, zahtjevu zgradu, dvostrešnog krovišta, maksimalne visine zgrade 11,00 metara u maksimalnim tlocrtnim dimenzijama 15,05 x 17,75 metara, koja se sastoji od prizemlja, jednog kata i potkrovlja (P+1K+Pk) u kojoj se nalaze dvije funkcionalne jedinice, izgrađena na čestici 5849 (odnosno 1655/76 stare izmjere) k.o. Gornji Karin, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije Ispostava Obrovac Klasa: UP/I-361-03/13-11/2249 Urbroj: 2198/1-07-04/1-22-20 od 27. siječnja 2022.godine.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 10/28 DALIĆ MIHAELA, OIB: 14290089185, ULICA NIKOLE TESLE 14J, 23000 ZADAR	
3.	Suvlasnički dio: 3/28 DALIĆ MIJA ANA MLT, OIB: 57544794973, ULICA NIKOLE TESLE 14J, 23000 ZADAR	
4.	Suvlasnički dio: 3/28 DALIĆ VID MLT, OIB: 44402872647, ULICA NIKOLE TESLE 14J, 23000 ZADAR	
5.	Suvlasnički dio: 3/28 LENDIĆ DALIJA, OIB: 73352778346, VIJENAC IVANA MEŠTROVIĆA 48, 31000 OSIJEK	
6.	Suvlasnički dio: 3/28 UDRUGA RITUAL, OIB: 75560437411, OSJEČKA ULICA 59, ČOKADINCI 31431 ČEPIN	
7.	Suvlasnički dio: 3/28 DALIĆ LUKA, OIB: 09959283840, ILICA 418, 10000 ZAGREB	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

07.07.2026. 13:30:10

Stranica: 1

Katastarska općina: 337331, GORNJI KARIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6251

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 3/28	
	KORPARIĆ IVANA, OIB: 86891275492, ZRNETIĆEVA ULICA 5A, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.07.2026.



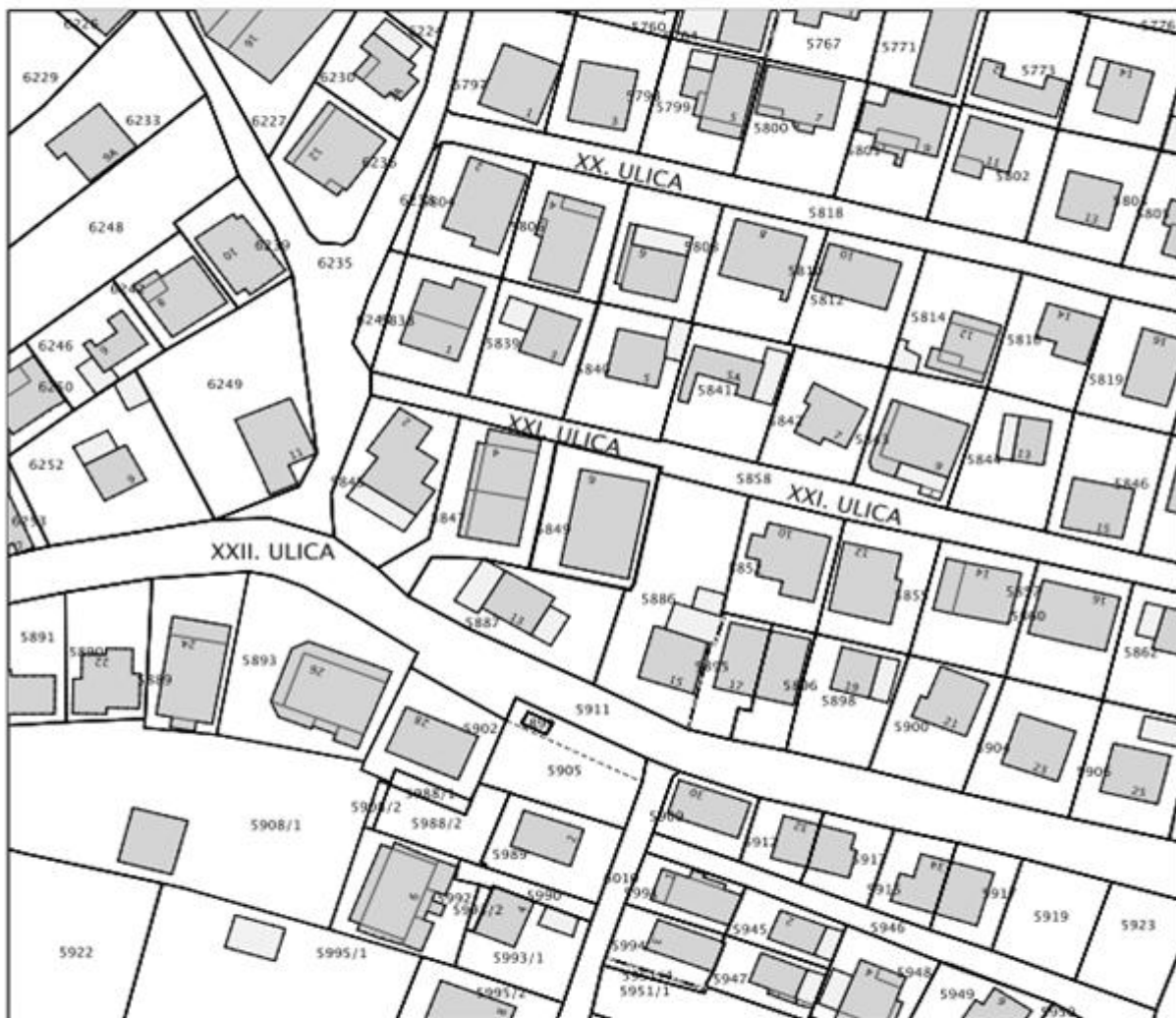
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OBROVAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GORNJI KARIN
k.č.br.: 5849

Stanje na dan: 07.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE
Ovaj prilog je sastavni dio rješenja o izvedenom stanju
KLASA: UP/I-361-03/13-11-2649
URBROJ: 21984-07-0411-22-20-3
od 27.01. 2022. godine
U Obrovcu, 27.01. 2022. godine
Potpis:



SCORPUS 7 d.o.o.
Stonska 12 :: 21000 Split :: CROATIA :: EU
Tel: +385917375888 :: email: antonio@scorpus7.hr
OIB: 30518621880 :: IBAN: HR 3624070001100540453

INVESTITOR: Dražen Dalić
Karin Gomji, XXI ulica 6
OIB: 29206194109

GRADEVINA: Stambena građevina
Gomji Karin, k.č. 5849 k.o. Gomji Karin

PROJEKT: ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA
ZAHTJEVNA ZGRADA GBP>400m²

T.D.: 137/21

PROJEKTANT: Hrvoje Grubišić, mag.ing.arch.

DATUM: Split, studeni 2021

DIREKTOR: Antonio Martić, mag.ing.aedif.

HRVOJE GRUBIŠIĆ
mag.ing.arch.
OVLAŠTEN ARHITEKT
ANT

SCORPUS
d.o.o./SPK

POSREDOVAČ:	Dražen Dalić	T.D.	137/21	 SCORPUS 7
POSREDOVAČ:	STAMBENA GRAĐEVINA	DATUM:	studenj 2021	
POSREDOVAČ:	ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA			
POSREDOVAČ:	Hrvoje Grubišić, mag.ing.arch			

1. Opći podaci:

Za izgradnju predmetne zgrade je izdano građevinska dozvola od koje se prilikom izgradnje odstupilo.

Prema čl. 12 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/2012), stambena zgrada spada u zahtjevne zgrade.

2. Lokacija zgrade:

Stambena zgrada je izgrađena kao slobodno stojeća građevina, katnosti – P + 1 + Pk. Zgrada je prema namjeni stambena te se sastoji od dvije samostalne uporabne cjeline. Zgrada se nalazi u mjestu Gornji Karin, na k.č.z. 5849, k.o. Gornji Karin. Prema kartografskom prikazu, predmetna građevina se nalaze u izgrađenom dijelu građevinskog područja. Priključak parcele na javnu prometnicu izveden je na sjevernoj strani parcele.

Na čestici je moguće parkirati više osobnih vozila.

3. Arhitektonski opis zgrade

Zgrada je izgrađena od klasičnog građevinskog materijala, dovršena je i u fazi korištenja. Temeljena je na AB trakastim temeljima. Ukupne vanjske dimenzije zgrade su 15,05 m x 17,75 m. Zidovi objekta su izvedeni od blok opeke u produženom mortu. Debljina nosivih zidova se razlikuju ovisno o poziciji, a iznose 35 cm, 30 cm, 25 cm i 20 cm. Pregradni zidovi unutar objekta izvedeni su od šuplje pregradne opek. Vertikalni i horizontalni serklaži, stubište, podesti, konzole, nadvoji, stupovi i grede su izvedeni od armiranog betona. Sve stropne konstrukcije izvedene su kao puna armiranobetonska ploča debljine 12 cm. Krovna konstrukcija je drvena. Kose krovne plohe su nagiba 27°, i 10° natkrivene su glinenim crijevom, te zaštićene termičkom izolacijom. Ukupna visina objekta mjereno od kote uređenog terena iznosi 11,00 m, a visina do krovnog vijenca iznosi 7,31 m.

POSREDOVAČ:	Dražen Dalić	T.D.	137/21	 SCORPUS 7
POSREDOVAČ:	STAMBENA GRAĐEVINA	DATUM:	studenj 2021	
POSREDOVAČ:	ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA			
POSREDOVAČ:	Hrvoje Grubišić, mag.ing.arch			

4. Opis i stanje instalacija:

U građevini su izvedene sve instalacije - vodovodna, električna, telefonska i kanalizacijska, i dugo godina su u uporabi. Građevina je priključena na mjesnu električnu i vodovodnu mrežu. Rješavanje otpada se provodi odlaganjem u predviđene kontejnere te odvoženjem od strane mjesne komunalne službe.

5. Opis stupnja završenosti i upotrebljivosti zgrade

Uvidom na licu mjesta i detaljnim informacijama od strane investitora utvrđujemo da je zgrada zidana u čvrstoj gradnji. Nosiva konstrukcija je u potpunosti završena. Fasada je ožbukana grubom i finom produžnom žbukom. Unutrašnji zidovi i stropovi su ožbukani grubom produžnom i finom vapnenom žbukom te su obojeni disperzivnom bojom. Podovi spavaćih prostorija obloženi su parketom, dok su svi ostali podovi opločeni keramičkim pločicama. Zidovi kuhinje i sanitarnih čvorova su također opločeni keramičkim pločicama visine do 2,00 m. Unutrašnja i vanjska stolarija je drvena. Objekt je u cijelosti dovršen i u funkciji.

KUČTELJ:	Dražen Dalić	T.D:	137/21	 SCORPUS 7
POSREDOVAČ:	STAMBENA GRAĐEVINA	DATUM:	studen 2021	
PROJEKTANT:	ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA			
POSREDOVAČ:	HRVOJE GRUBIŠIĆ, mag.ing.arch			

Izračun GBP-a

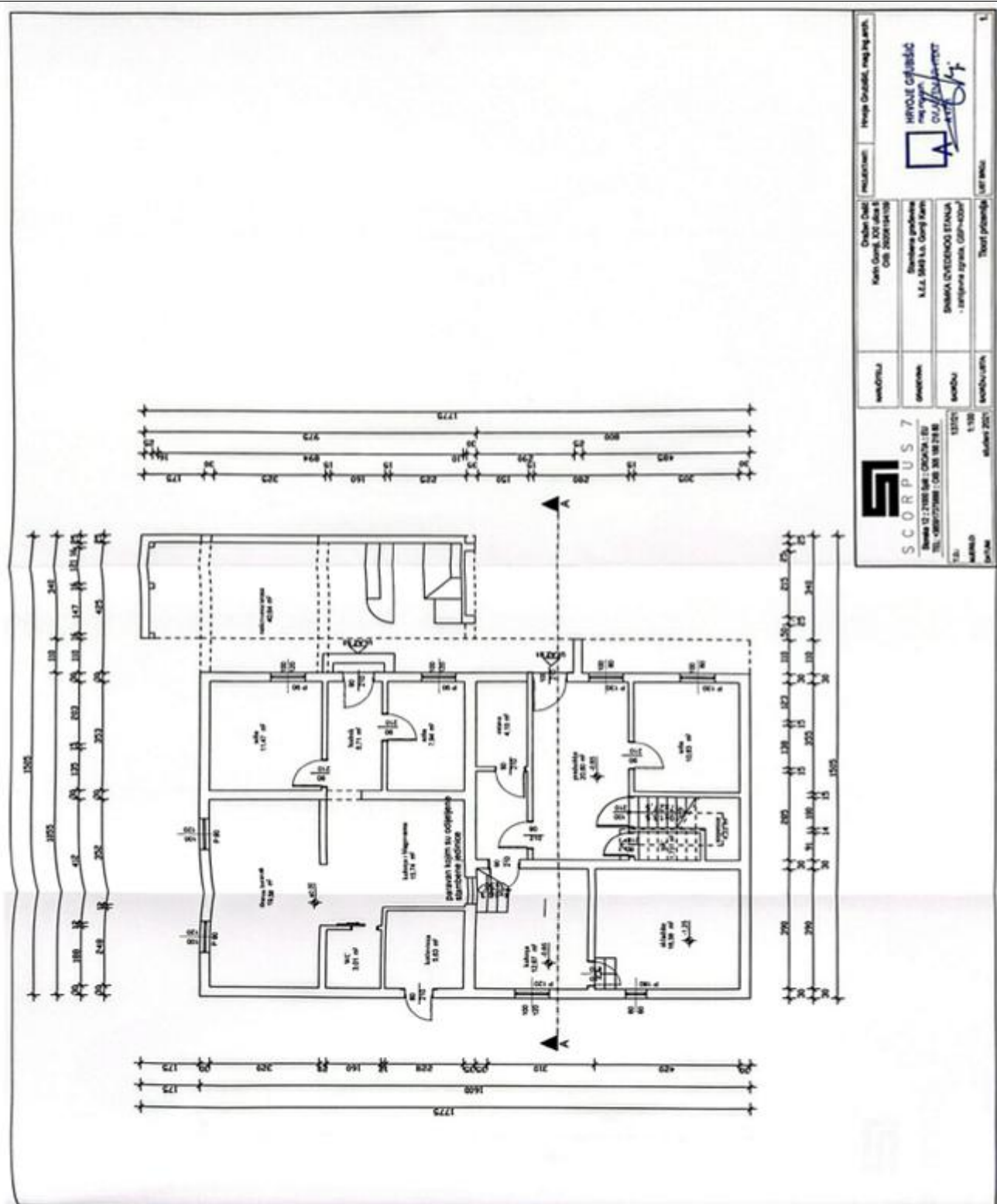
- prizemlje-	zatvoreni prostor		168,80 m2
	natkrivena terasa	45,40 x 50% =	22,70 m2
	ukupno prizemlje		191,50 m2
- 1. kat-	zatvoreni prostor		168,80 m2
	balkon	17,60 x 25% =	4,40 m2
	ukupno 1. kat		173,20 m2
- potkrovlje-	zatvoreni prostor (viši od 2,0 m)		127,37 m2
	ukupno potkrovlje		127,37 m2

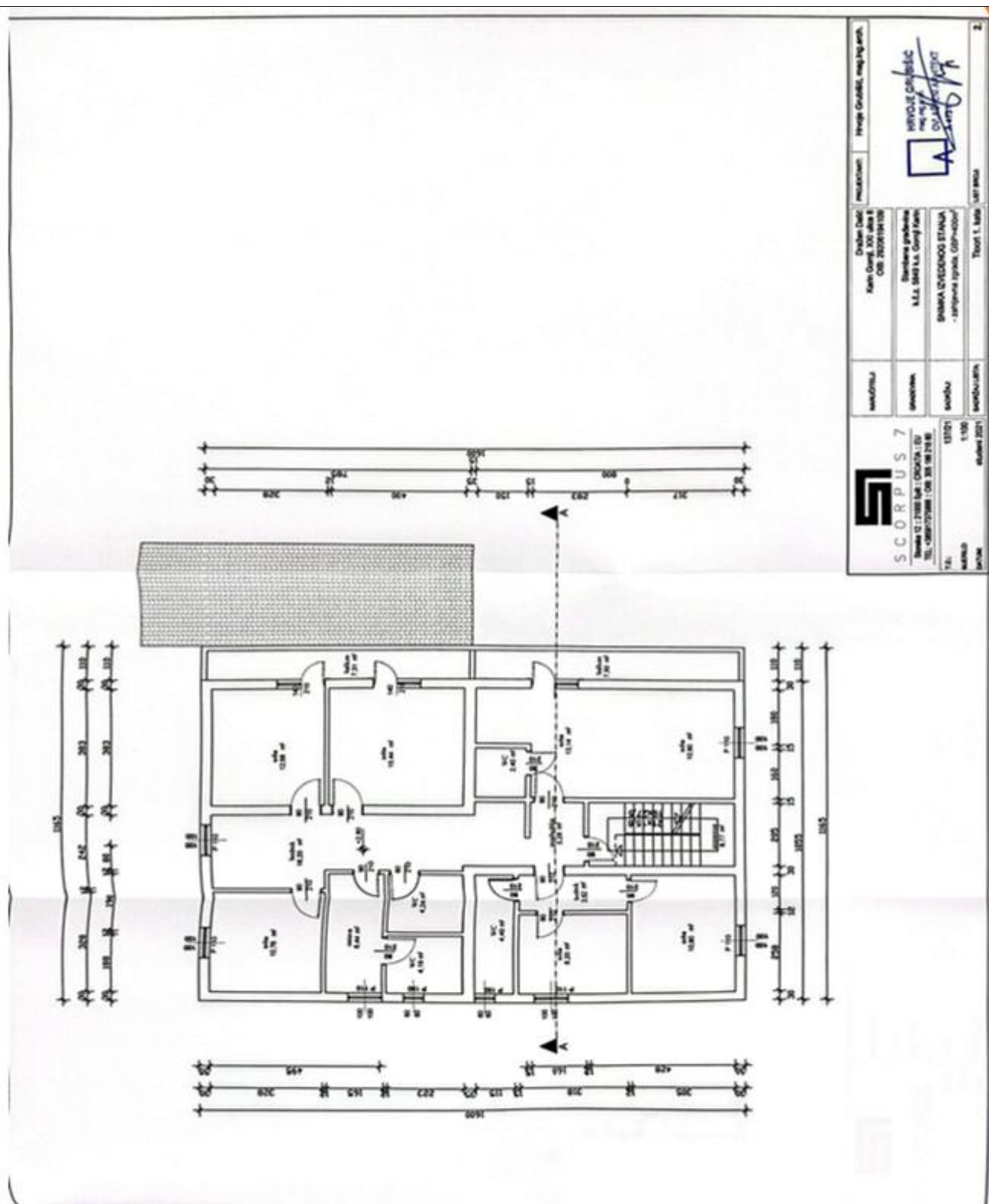
Ukupno zgrada GBP 491,07 m2

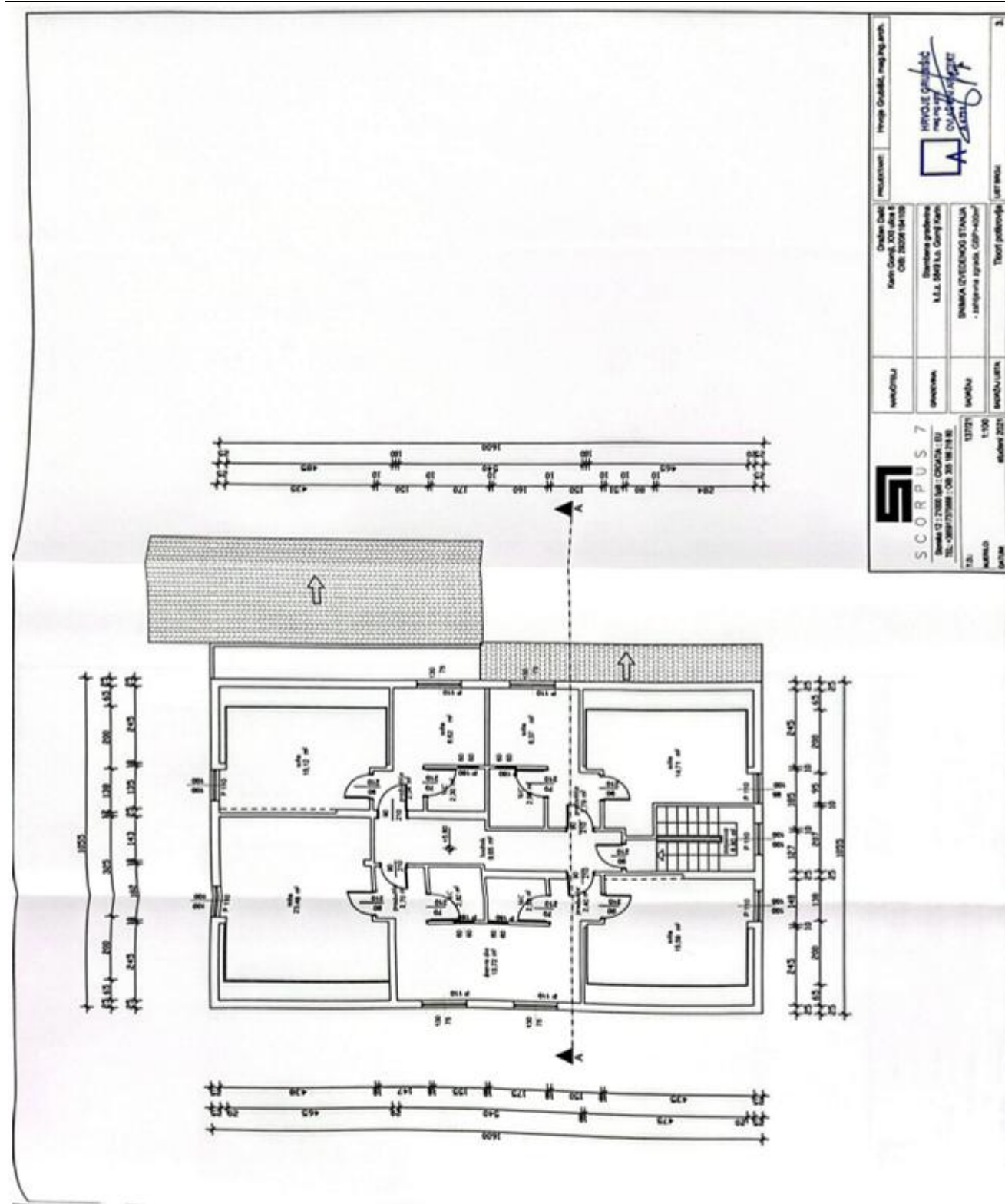
Split, studeni 2021.

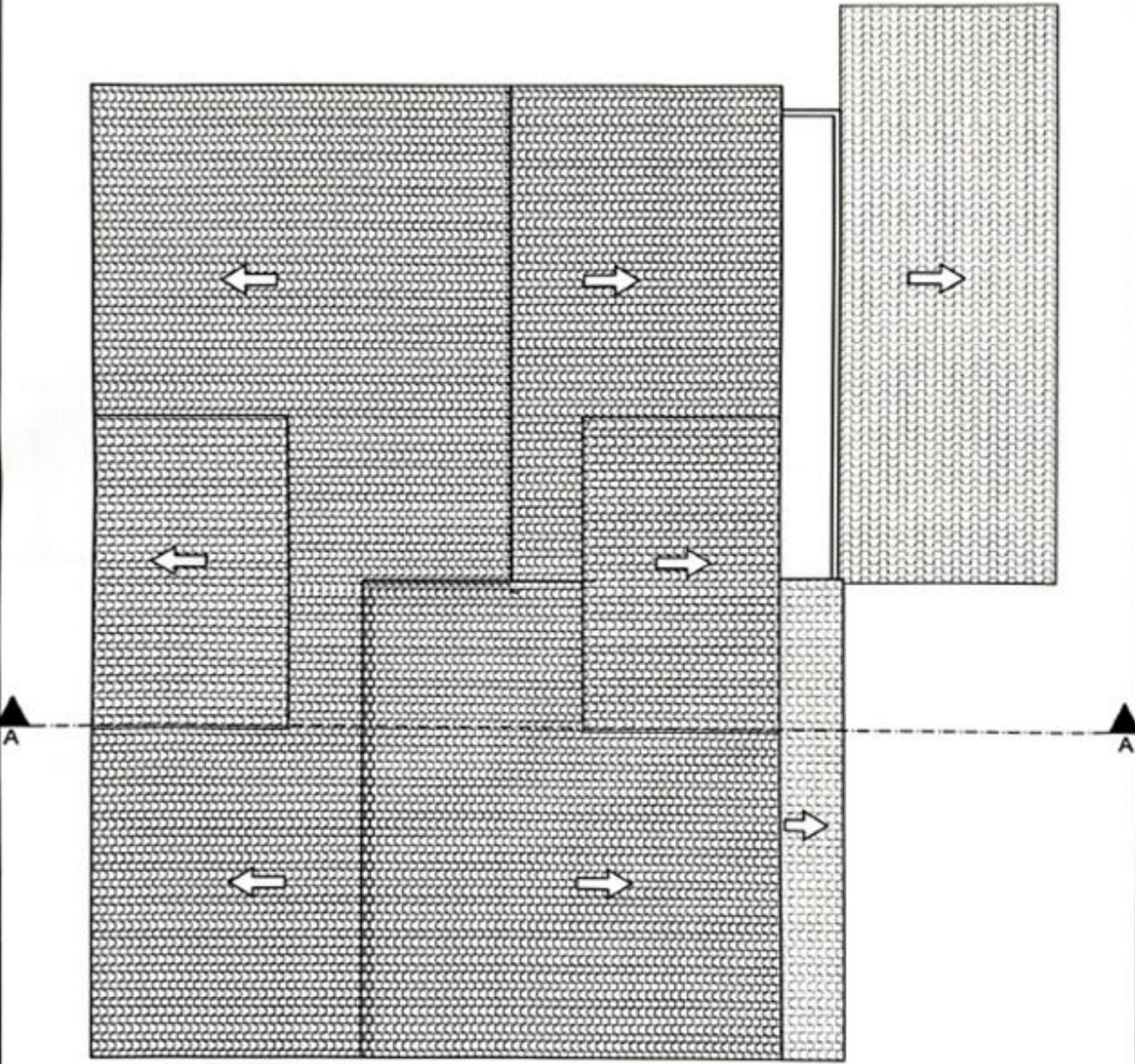
Izradio:

 HRVOJE GRUBIŠIĆ
mag.ing.arch.
OVLAŠTEN ARHITEKT
Hrvoje Grubišić, mag.ing.arch.

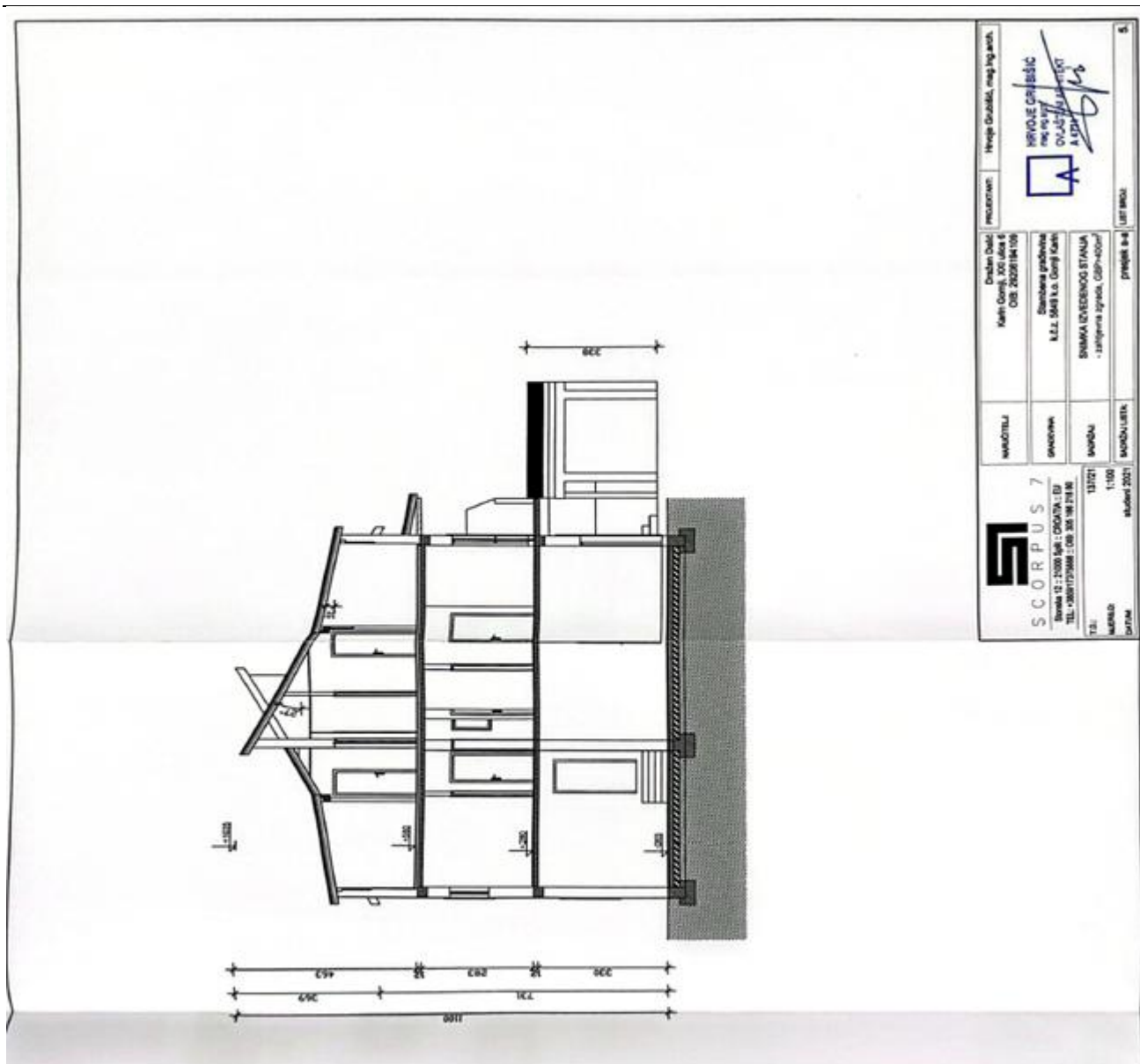


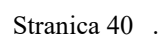






 SCORPUS 7 Slenska 12 :: 21000 Split :: CROATIA :: EU TEL: +385917375888 :: OIB: 305 186 218 80	NARUČITELJ: Dražen Dalić Karin Gomji, XXI ulica 6 OIB: 29206194109	PROJEKTANT: Hrvoje Grubišić, mag.ing.arch.
T.D.: 137/21 Mjerilo: 1:100 Datum: studeni 2021	GRADEVINA: Stambena građevina k.č.z. 5849 k.o. Gomji Karin	 HRVOJE GRUBIŠIĆ mag.ing.arch. OVLAŠTEN ARHITEKT B.4731
SADRŽAJ: SNIMKA IZVEDENOG STANJA - zahtjevna zgrada, GBP>400m ²	SADRŽAJ LISTA: Tlocrt krova	LIST BROJ: 4.





Pristupni put:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OBROVAC
Stanje na dan: 07.07.2026. 13:29

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 337331, GORNJI KARIN

Broj ZK uložka: 6360

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-33995/2025
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.	5858	3-4-4,4-3-3,6-1-1	XXI. ULICA ULICA	1426 1426	
		UKUPNO:		1426	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-751/2012/1297 prenosi se slijedeći upis: Pr. 06. srpnja 2009. Z-508/09 Uz zabilježbu pod C-1.1.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.07.2026.