

LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ rješenje br. 4 Su-  
227/2020-2  
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7  
gsm 098 329061

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Vještačenje : 28-03/2023  
Veza : posl.br. St- 428/2022

Stečajna masa iza PIS –NEKRETNINE d.o.o. , Rijeka , Kumičićeva 41

Radi : naknadna dioba

---

**PROCJEMBENI ELABORAT UTVRĐENJA TRŽIŠNE  
VRIJEDNOSTI K.Č. 3815, K.Č. 3816, K.Č. 3817 K.O. KASTAV**

---

Rijeka,28.03.2023.



## SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
  - 1.1. Podaci o predmetu procjene
  - 1.2. Podaci o očevidu
2. LOKACIJA
  - 2.1. Položaj
    - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
    - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
  - 2.2. Zemljište
    - 2.2.1. Planski status
    - 2.2.2. Opremljenost
    - 2.2.3. Buka, zagađenje
    - 2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta
3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
  - 3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
  - 3.2. Poredbene nekretnine-opis
  - 3.3. Utvrđenje vrijednosti zemljišta
4. ZAKLJUČAK



## 1. OPĆE INFORMACIJE

### 1.1. Podaci o predmetu procjene

Prema zapisniku Trgovačkog suda u Rijeci , Posl. br, St- 428/2022 iz 20.prosinca 2022. godine , vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka:

#### **k.o. Kastav, z.k.ul. 4019**

K.Č. 3815 pašnjak površine 354 m<sup>2</sup>

K.Č. 3816 pašnjak površine 598 m<sup>2</sup>

K.Č. 3817 šuma površine 1925 m<sup>2</sup>

### 1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 28.03.2023.

Datum očevida, kakvoće : 23.03.2023.

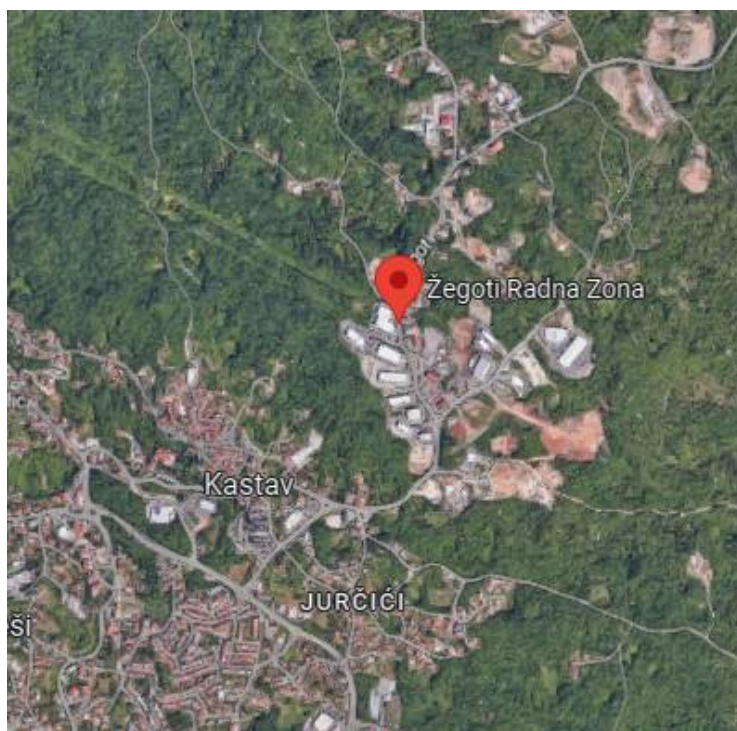
Opseg obilaska : obavljen pregled lokacije

Korišteno na obilasku : izvod iz zemljišne knjige, izvod iz posjedovnog lista,  
izvod iz katastarskog plana

## 2. LOKACIJA

### 2.1. Položaj

Predmet procjene je građevinsko zemljište u radnoj zoni Žegoti u Kastvu . Mikro okolica su objekti većim dijelom poslovne industrijske namjene i neizgrađena zemljišta. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama





### **2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)**

Kastav je grad u zapadnom dijelu Primorsko-goranske županije. Nalazi se u blizini Rijeke i Opatije. Kastav je grad s dugom povijesti. Izgrađen je kao utvrda sa devet kula. Kastav se sastojao od naselja: Brnčići, Ćikovići, Kastav, Rubeši, Spinčići, Trinajstići, Jelovičani i Jurčići. Od 1. kolovoza 2003. godine sva su naselja objedinjena u Kastav. Glavni godišnji događaj u Kastvu je Bela nedeja. To je prva nedjelja u listopadu. Ljeti se održava Kastafsko kulturno leto i Internacionalni festival gitare.

### **2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)**

Predmetne nekretnina nalaze se u Kastvu , u radnoj zoni Žegoti . Zona je određena kao građevinsko područje naselja za gospodarsko – poslovne namjene, za gospodarske djelatnosti orjentirane na čistu proizvodnju , uslužne i trgovačke sadržaje , skladišni , servisni i obrtnički pogoni . Područje zone smješteno je u blizini povijesne jezgre grada Kastava uz postojeću županijsku prometnicu Kastav- Viškovo , te oko 4-5 km udaljena od pristupa autocestama A7 Rupa – Rijeka- Križišće , A6 Rijeka –Zagreb i A8 Istarski Y.

Ukupna površina zone – 29,91 ha

Dopuštene aktivnosti – namjena zemljišta – mješovita (površine javnih namjena i površine drugih namjena)

Dopušteni koeficijent izgradnje – 50 %

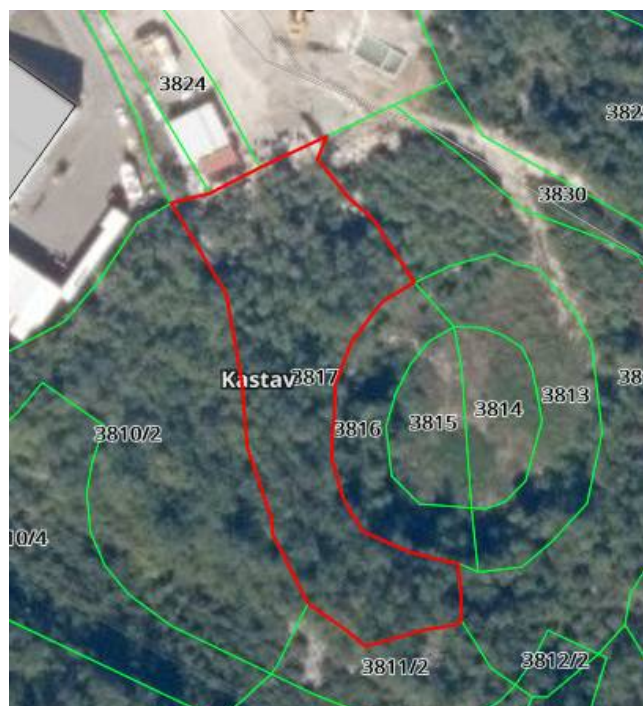
Dopušteni koeficijent iskoristivosti – 200 %

Broj aktivnih subjekata u zoni – 23

Ukupni broj zaposlenih u njima – procjena 220

Popunjenost raspoložive površine zone – < 66%





DOF K.O. KASTAV ( K.Č. 3815, K.Č. 3816, K.Č. 3817 )



## 2.2. ZEMLJIŠTE

### 2.2.1. Planski status

izvor podataka: VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

Namjena zemljišta je definirana **Urbanističkim planom uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 - Radna zona Žegoti** ( Službene novine Primorsko-goranske županije broj 37/04,10/16 i 5/17 proč. tekst )



Županija: PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: GRAD KASTAV	
Naziv plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAD. PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K1 - RADNA ZONA ŽEGOTI	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2000
Odluka o izradi izmjene i dopuna (službeno glasilo): Službene novine PGŽ 05/2014.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine PGŽ 10/2016.



## TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

### 0. GRANICE

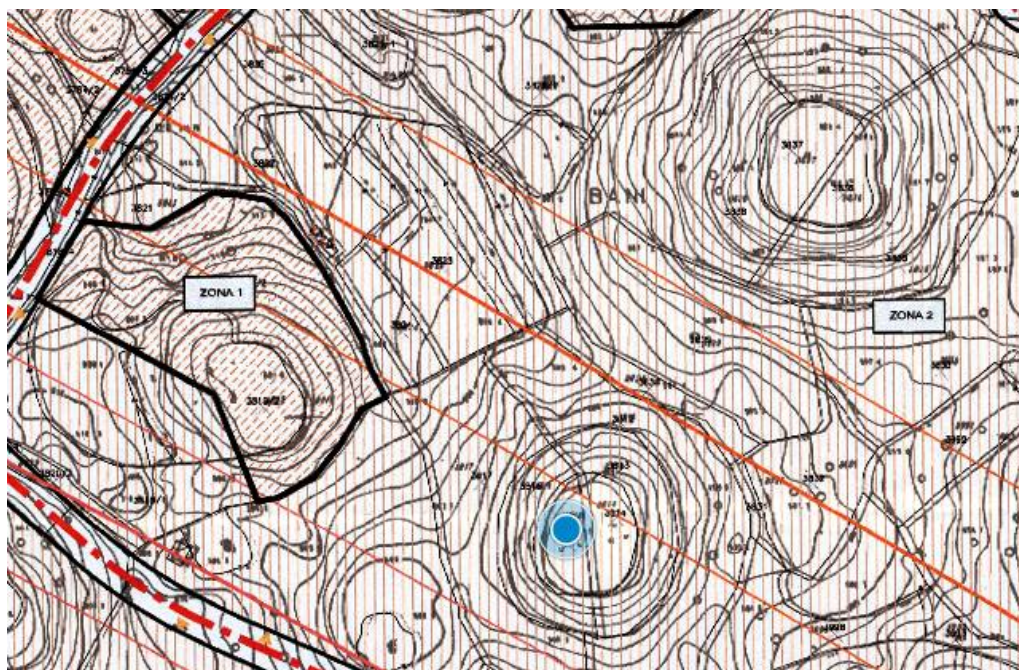
GRANICA OBUHVATA

### 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

#### 2. PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

##### 2.1. RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA

	POSLOVNA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVNOG PODRUČJA
	POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVNOG PODRUČJA
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE ( park )
	POVRŠINA ULICA
	POVRŠINE ZA SMJEŠTAJ UREĐAJA ELEKTROOPSKRBE I ODVODNJE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	POVRŠINA ZA FORMIRANJE ŽUPANIJSKE PROMETNICE I KRIŽANJA ISTE SA GMU 3
	POVRŠINA KULTURNO-POVLJESNIH OBILJEŽJA



Županija:	<b>PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA</b>	
Općina/grad:	<b>GRAD KASTAV</b>	
Naziv plana:	<b>IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAD. PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K1 - RADNA ZONA ŽEGOTI</b>	
Naziv kartografskog prikaza:	<b>NAČINI I UVJETI GRADNJE</b>	
Broj kartografskog prikaza:	<b>4</b>	Mjerilo kartografskog prikaza:
		<b>1 : 1000</b>
Odluka o izradi izmjena i dopuna (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):	
<b>Službene novine PGŽ 05/2014.</b>	<b>Službene novine PGŽ 10/2016.</b>	



**Izgradnja građevina unutar planiranog građevinskog područja poslovne namjene - zona 2**

**Članak 17.**

(1) Za izgradnju unutar zone 2 određuju se sljedeći uvjeti građenja poslovnih građevina:

1.1. organizacija djelatnosti moguća je u vidu izgradnje čvrstih ili montažnih građevina, te korištenjem otvorenih površina

1.2. oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila

1.3. minimalna veličina građevinske čestice iznosi  $2000\text{m}^2$

1.4. sa svih strana osim one koja se nalazi uz javnu prometnu površinu građevina mora biti udaljena najmanje  $H/2$  visine građevine, ali ne manje od 4m od granica građevinske čestice

1.5. najmanja udaljenost građevina od granice javne prometne površine iznosi 6m

1.6. udaljenost građevine osnovne djelatnosti od susjedne građevine istih osobitosti iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2 + 5$ , gdje su  $H1$  i  $H2$  visine građevina

1.7. pomoćni sadržaji administrativno-upravne i ugostiteljske namjene smještaju se unutar korpusa osnovne građevine

1.8. pomoćne građevine skladišnog, servisnog, garažnog tipa mogu biti građevine izdvojenog korpusa i s građevinama osnovne namjene moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu

1.9. načini priključenja građevinske čestice na infrastrukturne i komunalne mreže definirani su poglavljem 3. ove Odluke

1.10. maksimalna izgrađenost građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 50%

1.11. ukupna visina nadzemnog dijela građevine određuje se u ovisnosti od zahtjeva tehnološkog procesa i konfiguracije terena i iznosi najviše 10,0m

1.12. najveći broj etaža je tri nadzemne etaže i dvije podzemna

1.13. maksimalan koeficijent iskorištenja građevinske čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 2,0

1.14. parkiranje mora biti riješeno unutar građevinske čestice poslovne građevine sukladno članku 28. ove Odluke

1.15. neizgrađeni dio građevinske čestice mora biti uređen

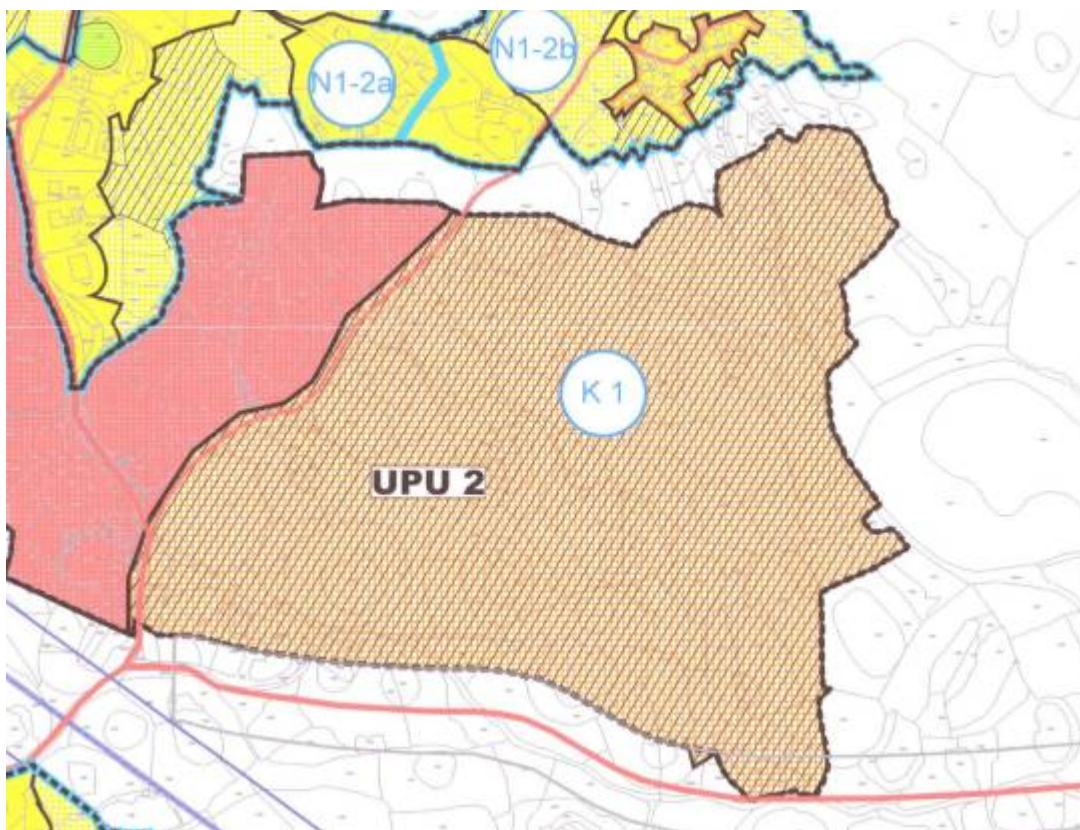
1.16. najmanje 20% neizgrađenog dijela građevinske čestice mora biti površina zelenila

1.17. u pravilu ulična ograda podiže se unutar građevinske čestice s vanjskim rubom maksimalno na regulacijskoj liniji



1.18. max. visina punog dijela ulične ograde iznosi 1.0m i mjeri se od zaravnatog terena građevinske čestice na graničnom dijelu sa susjednom građevinskom česticom

1.19. puni dio ulične ograde je kamen ili beton obložen kamenom oblogom, a dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan ili izveden kao živa ograda.



OBUH VAT OBVEZE IZR ADE URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA



GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KASTVA PROČIŠĆENI GRAFIČKI PRIKAZI

Županija	PRIMORSKO-GORANSKA		
Grad	KASTAV		
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KASTVA -pročišćeni grafički prikazi		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA KASTVA		
Broj kartografskog prikaza:	4B-2	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000
Objava pročišćenog teksta: SN Grada Kastva br. 09/21 od 29. listopada 2021.			



## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA UŽIH PODRUČJA

#### Članak 135.

(1) Ovim Planom utvrđuje se obveza izrade urbanističkih planova uređenja.

(2) Granice obuhvata prostornih planova prikazane su na kartografskim prikazima br. 3D »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite« te br. 4B-1 i 4B-2 »Građevinsko područje naselja«. Urbanistički plan uređenja  
Članak 136.

(1) Ovim Planom utvrđuje se obveza donošenja urbanističkog plana uređenja za sljedeća područja:

-UPU 1 (ukupne površine 85,35 ha) za dio građevinskog područja naselja Kastav, oznake N1-a,

-UPU 2 Poslovna zona Žegoti (29,91 ha) za izdvojeno građevinsko područje

(2) Prostornim planom užeg područja može se odrediti viši prostorni standard od onog određenog ovim Planom.

(3) Urbanistički plan uređenja donosi se obavezno za neuređene dijelove neizgrađenih građevinskih područja. Granice obuhvata urbanističkih planova uređenja u ovome su Planu određene na način da obuhvaćaju smislenu cjelinu građevinskog područja, uključujući izgrađene i neizgrađene dijelove građevinskih područja kako bi planiranje potrebne infrastrukture bilo omogućeno u cjelini za područje.

(4) Za neuređene dijelove neizgrađenih građevinskih područja za koje obuhvat urbanističkog plana uređenja nije određen ovim Planom, obuhvat urbanističkog plana uređenja određuje se odlukom o izradi tog plana.

(5) Granice obuhvata urbanističkih planova uređenja određene su u kartografskim prikazima br.3D »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite« u mj. 1:25.000 te br. 4B-1 i 4B- 2 »Građevinsko područje naselja Kastav« u mj. 1:5.000.

### 2.3. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA 2.3.1. IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA ZA GOSPODARSKU NAMJENU

#### Članak 73.

(1) *Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja na prostoru Grada Kastva utvrđeno ovim Planom je:*

*- građevinsko područje poslovne namjene (K1) - radna zona Žegoti,*



(2) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja prikazano je na kartografskim prikazima br. 1A »Korištenje i namjena površina« u mj. 1:25.000 i br. 4A-1 »Građevinsko područje naselja« u mj. 1:5.000. Građevinsko područje za poslovnu namjenu (K1)

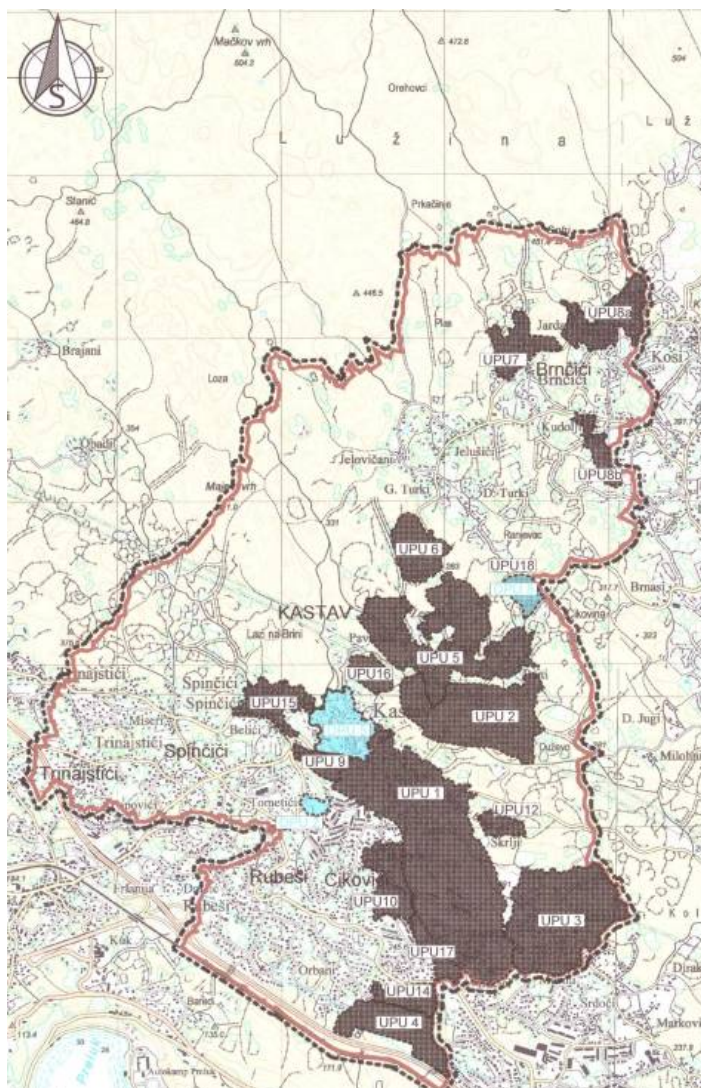
#### Članak 74.

(1) Građevinsko područje poslovne namjene (K1) je površina namijenjena gospodarskim djelatnostima kao što su manji proizvodni pogoni, obrtništvo, skladištenje i servisi koje zahtijevaju veće površine, vezane su na intenzivni promet, ne onečišćuju okoliš i ne proizvode prekomjernu buku.

#### Članak 75.

(1) Na području Grada Kastva građevinsko područje poslovne namjene (K1) je radna zona Žegoti - Kastav - K1.

(2) Za građevinsko područje iz stavka 1. ovoga članka primjenjuje važeći Urbanistički plan uređenja 2 građevinskog područja poslovne namjene K1 - Radna zona Žegoti (SN PGŽ, br. 37/04).





## TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA :

### 0. GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

— GRANICA PODRUČJA GRADA KASTVA

OSTALE GRANICE


--- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

--- GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA




## 3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

### 3.2. PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE

#### PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE OBUHVAT OBEVE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

	DIJELA GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV N1-a - - CENTAR GRADA KASTVA
	UPU GRADEVINSKOG PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K1
	DIJELA GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-b
	DIJELA GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV POSLOVNE NAMJENE N1-3
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJE NASELJA KASTAV - N1-2a, N1-2b i N1-2d
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-2c
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-7a i N1-7b
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-7c
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-7c
	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SPORTSKO-REKREACIJSKE ZONE SR-22
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-3
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-c
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-3
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-5c
	GRADEVINSKO PODRUČJE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE PAVLETIČI
	DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KASTAV - N1-3
	GRADEVINSKO PODRUČJE GROBLJA G2

#### VAŽEĆI DETALJNI PLANOV I UREĐENJA

	DETALJNI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA RUBEŠI
	DETALJNI PLAN UREĐENJA POVIJESNE JEZGRE GRADA KASTVA
	DETALJNI PLAN UREĐENJA GRADEVINSKOG PODRUČJA GROBLJA G2



## PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KASTVA PROČIŠĆENI GRAFIČKI PRIKAZI

Županija	PRIMORSKO-GORANSKA
Grad	KASTAV
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KASTVA -pročišćeni grafički prikazi
Naziv kartografskog prikaza:	UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE
Broj kartografskog prikaza:	3D
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25000
Objava pročišćenog teksta:	SN Grada Kastva br. 09/21 od 29. listopada 2021.







Kastva", broj 06/19 i 09/21-proč. tekst čl. 136 , st. 3 utvrđuje se obveza donošenja urbanističkog plana uređenja za sljedeća područja:

-UPU 2 Poslovna zona Žegoti (29,91 ha) za izdvojeno građevinsko područje

(1) *Na području Grada Kastva građevinsko područje poslovne namjene (K1) je radna zona Žegoti - Kastav - K1.*

(2) Za građevinsko područje iz stavka 1. ovoga članka primjenjuje važeći Urbanistički plan uređenja 2 građevinskog područja poslovne namjene K1 - Radna zona Žegoti (SN PGŽ, br. 37/04).







Zemljište je neizgrađeno, na dijelu zemljišta su izvršeni zemljani radovi iskopa i niveliranja, djelom je zemljište obraslo vegetacijom. Bez geodetske indetifikacije nije moguće utvrditi točne granice zemljišta na terenu

#### **4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

##### ***4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem***

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilniku o procjeni nekretnina (NN105/15) i dijelom u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.10.

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena 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) iz stavka 1. ovoga članka 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.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Sukladno Uredbi i Pravilniku za procjenu vrijednosti zemljišta izabire se:

- POREDBENA METODA za zemljišta na širem području rječnog prstena , industrijske i poslovne namjene

***Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci preko E-Nekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>) , zbirke isprava***

#### **4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

kategorija zemljišta: I kategorija (zemljišta se promatraju kao cjelina)

vrsta: građevinsko, poslovna namjena

Kategorije zemljišta prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.



4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Kategorije zemljišta  
Članak 10.

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

**1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

(2) U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

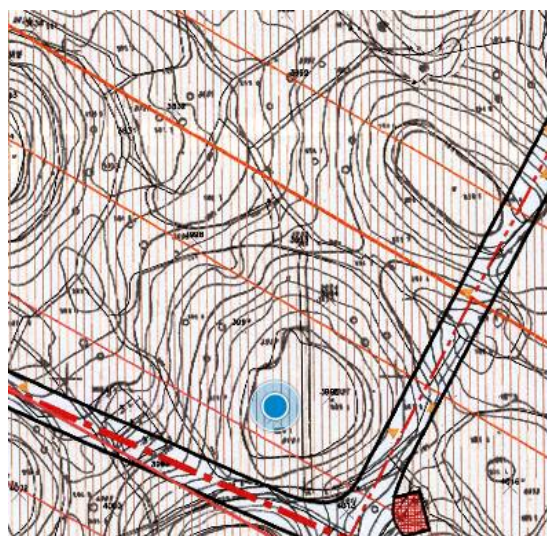
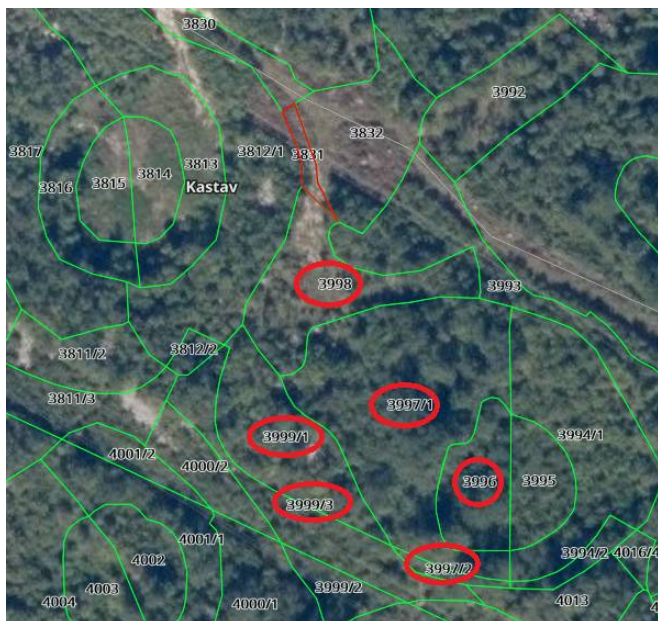
*Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta*  
Članak 11.



(1) U slučaju da dopuštena vrsta i mjera građevinskog korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procijenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici.

(2) Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

## USPOREDBA 1



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1577513
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4643351
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.01.2022
Površina u prometu	6.112,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.065.018,17
Datum ugovora	02.11.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KASTAV - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO



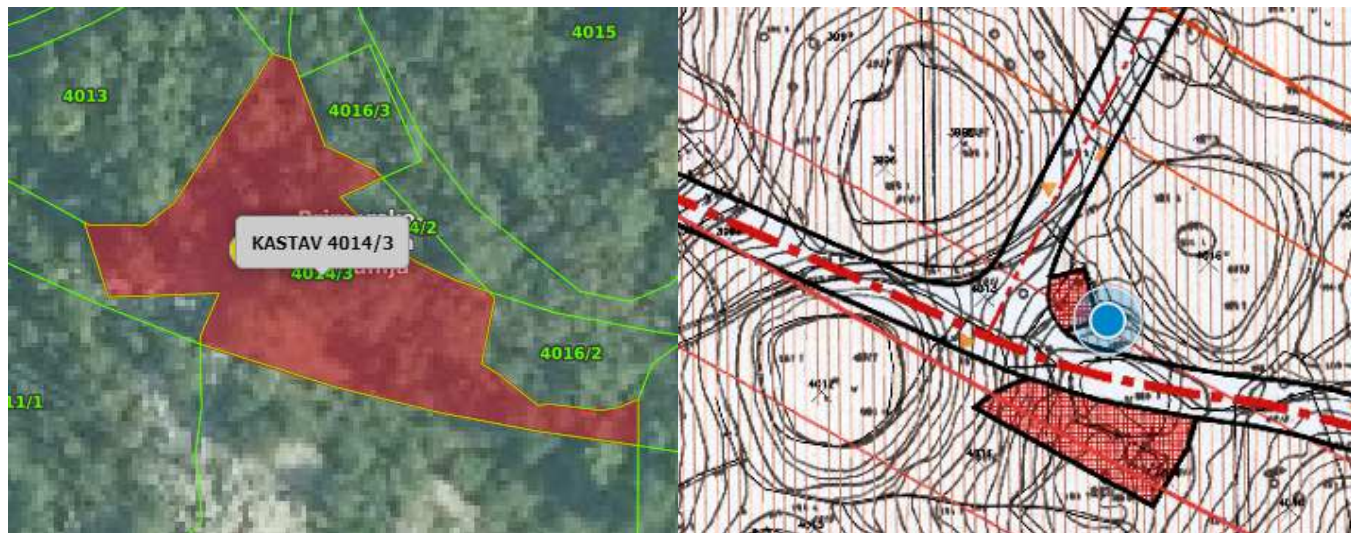
k.č. 3831, 3996, 3997/1,3998,3999/1,3999/2,3999/3 k.o. Kastav

Površina u prometu : 6112 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 02.11.2021.

Kupoprodajna cijena: 275.000,00 EUR

## USPOREDBA 2



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1293343
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4290762
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.07.2020
Površina u prometu	368,00
Vrijednost nekretnine (KN)	97.424,03
Datum ugovora	02.07.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KASTAV - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO

k.č. 4014/3 k.o. Kastav

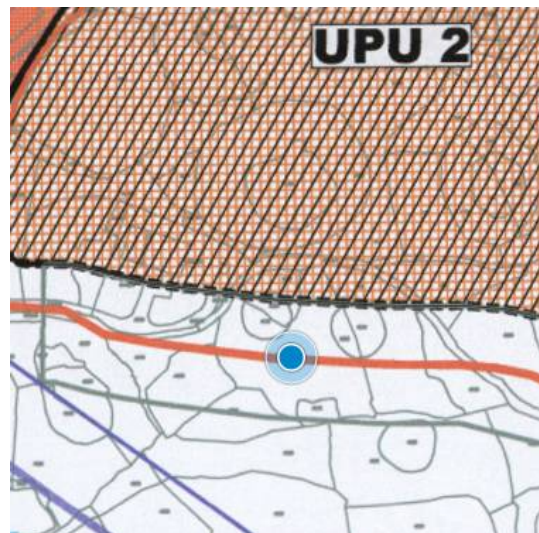
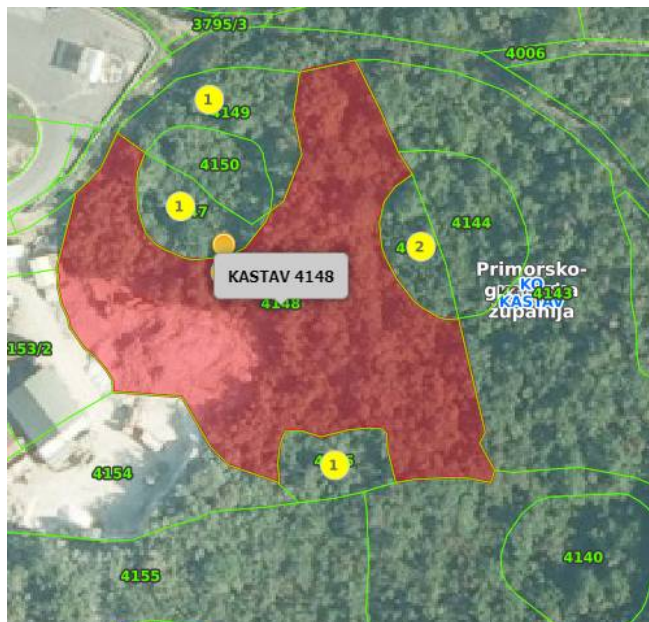
Površina u prometu :368 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje :02.07.2020.

Kupoprodajna cijena: 12.880,00 EUR



### USPOREDBA 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1676040
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4723732
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.05.2022
Površina u prometu	2.517,00
Vrijednost nekretnine (KN)	217.765,72
Datum ugovora	08.12.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KASTAV - POLJOPRIVREDNO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

k.č.4145, 4146, 4147, 4148, 4149 k.o. Kastav

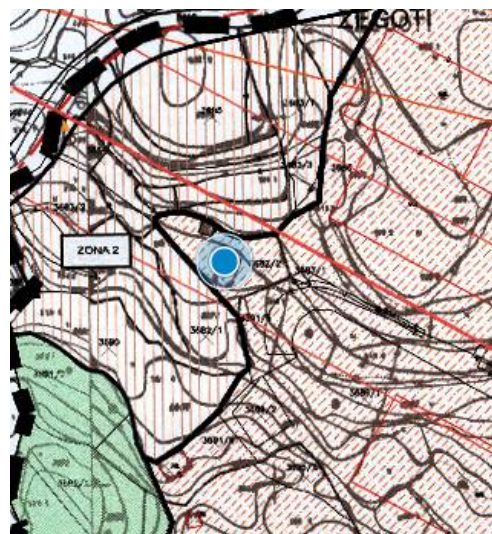
Površina u prometu :2517 m2

Datum kupoprodaje : 08.12.2021.

Kupoprodajna cijena: 28.950,00 EUR



## USPOREDBA 4



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1215417
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4185543
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	482,00
Vrijednost nekretnine (KN)	188.674,05
Datum ugovora	05.11.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KASTAV - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO

k.č.3682/2 k.o. Kastav

Površina u prometu : 482 m2

Datum kupoprodaje : 05.11.2019.

Kupoprodajna cijena: 25.305,00 EUR



## USPOREDBA 5



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1687298
Datum pregleda	25.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4754839
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.06.2022
Površina u prometu	2.447,00
Vrijednost nekretnine (KN)	679.000,00
Datum ugovora	05.05.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č. 508 k.o. Matulji


Površina u prometu : 2447 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 05.05.2022.

Kupoprodajna cijena: 89.891,48 EUR



## USPOREDBA 6



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1469009
Datum pregleda	21.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4518689
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.07.2021
Površina u prometu	3.140,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.125.462,30
Datum ugovora	07.06.2021

**POREZI:**

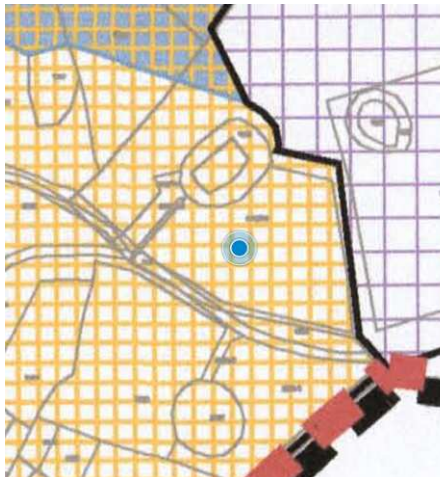
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka  
PREUZETO OD PU

Cjenovni blok  
ČAVLE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Pretežita namjena cjenovnog bloka  
GP - IZGRAĐENI/NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišna knjiga: k.č. 1289/86, k.o. Cernik-Čavle

Površina u Zemljišnim knjigama: 3140 m<sup>2</sup>



Površina u prometu: 3140 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 07.06.2021.

Kupoprodajna cijena: 1.125.462,30 kn – 150.000,00 EUR



## USPOREDBA 7

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

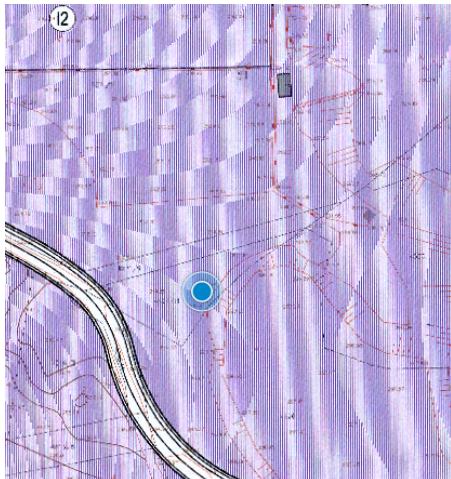
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1467176
Datum pregleda	21.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4428093
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.07.2021
Površina u prometu	3.200,00
Vrijednost nekretnine (KN)	757.165,80
Datum ugovora	14.04.2021

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MASKOV
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA NAMJENA



Zemljišna knjiga: k.č. 4571/11, k.o. Cernik-Čavle

Površina u Zemljišnim knjigama: 3.200 m<sup>2</sup>

Površina u prometu: 3.200 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 14.04.2021.

Kupoprodajna cijena: 757.165,80 kn –100.000,00 EUR



## USPOREDBA 8



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1730011
Datum pregleda	21.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4806630
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.08.2022
Površina u prometu	1.528,00
Vrijednost nekretnine (KN)	482.699,26
Datum ugovora	08.04.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ČAVLE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI/NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišna knjiga: k.č. 1282/2, k.o. Cernik-Čavle

Površina u Zemljišnim knjigama: 1.528 m<sup>2</sup>

Površina u prometu: 1.528 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 08.04.2022.

Kupoprodajna cijena: 482.699,26 kn – 64.000,00 EUR

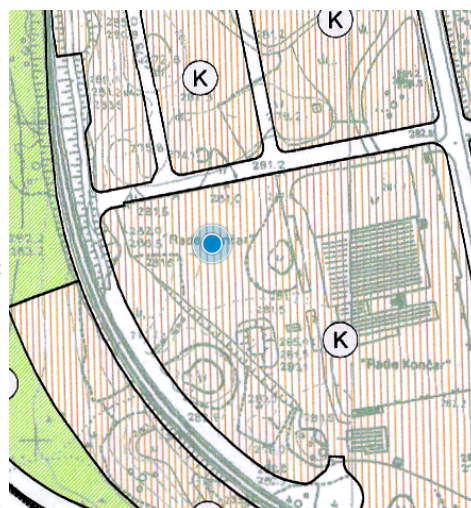


## USPOREDBA 9



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1668569
Datum pregleda	21.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4702762
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	5.619,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.836.987,50
Datum ugovora	03.09.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



Zemljišne knjige: k.č. 315, k.o. Kukuljanovo-Nova

Površina u Zemljišnim knjigama: 5.619 m<sup>2</sup>

Površina u prometu : 5.619,00 m<sup>2</sup>

Datum ugovora : 03.09.2021.

Kupoprodajna cijena : 2.836.987,50 kn – 379.113,15 EUR



## USPOREDBA 10



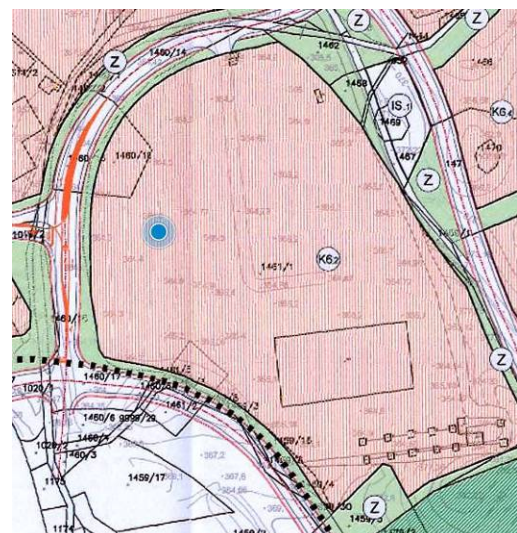
k.č.1040/10, 1040/11, 314/1 k.o. Puži

Površina u prometu : 12955 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 25.04.2022.

Kupoprodajna cijena: 4.774.845,66 kn- 631,556,25 EUR

## USPOREDBA 11





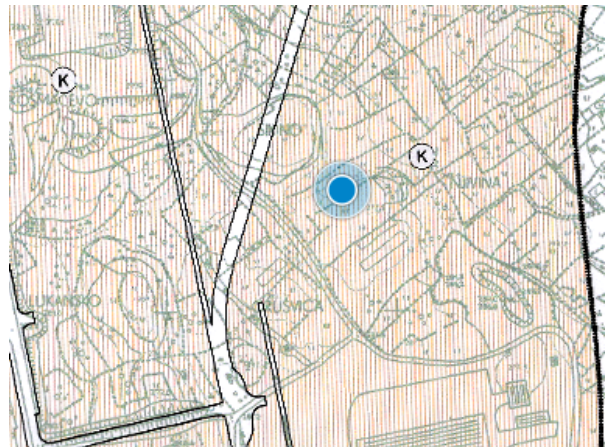
k.č.1461/15, DIO 1461/13 k.o. Puži

Površina u prometu : 8019 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 21.04.2022.

Kupoprodajna cijena: 420.000,00 EUR

## USPOREDBA 12



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1665037
Datum pregleda		28.3.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4496806
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.05.2022
Površina u prometu		6.109,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.148.554,92
Datum ugovora		14.05.2021
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		KUKULJANOVO - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Zemljišne knjige: k.č. 986, k.o. Kukuljanovo-Nova

Površina u Zemljišnim knjigama: 6109 m<sup>2</sup>

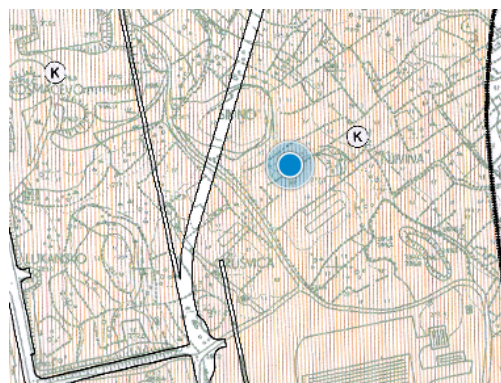
Površina u prometu : 6109 m<sup>2</sup>

Datum ugovora : 14.05.2021.

Kupoprodajna cijena : 1.148.554,92 KN 152.725,00 EUR



## USPOREDBA 13



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1665351
Datum pregleda	28.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4524273
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	3.579,00
Vrijednost nekretnine (KN)	670.791,48
Datum ugovora	11.06.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Zemljišne knjige: k.č. 983, k.o. Kukuljanovo-Nova

Površina u Zemljišnim knjigama: 3579 m<sup>2</sup>

Površina u prometu : 3579 m<sup>2</sup>

Datum ugovora : 11.06.2021.

Kupoprodajna cijena : 670.791,48 KN 89.475,00 EUR



## USPOREDBA 14



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1665322
Datum pregleda	28.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4520864
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	3.412,00
Vrijednost nekretnine (KN)	639.491,62
Datum ugovora	11.06.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Zemljišne knjige: k.č. 940, k.o. Kukuljanovo-Nova

Površina u Zemljišnim knjigama: 3412 m<sup>2</sup>

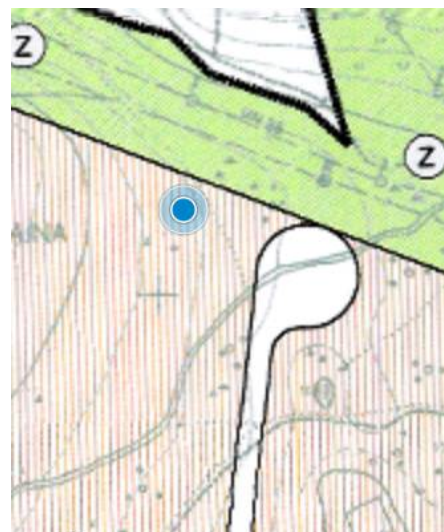
Površina u prometu : 3412 m<sup>2</sup>

Datum ugovora : 11.06.2021.

Kupoprodajna cijena : 639.491,62 KN 85.300,00 EUR



## USPOREDBA 15



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1290663
Datum pregleda	28.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4286866
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.07.2020
Površina u prometu	4.222,00
Vrijednost nekretnine (KN)	978.384,91
Datum ugovora	01.07.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Zemljišne knjige: k.č. 489, k.o. Kukuljanovo-Nova

Površina u Zemljišnim knjigama: 4222 m<sup>2</sup>

Površina u prometu : 4222 m<sup>2</sup>

Datum ugovora : 01.07.2020.

Kupoprodajna cijena : 978.384,91 KN      129.394,63 EUR



 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
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

Izvor: Državni zavod za statistiku

Podaci	Zabilježba		
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)			
Adresa nekretnine	Radna zona Žegoti, Kastav		
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište		
zk.ul.br.	4019		
zk.č.br.	3815,3816,3817		
k.o.	Kastav		
Posjedovni list broj	3862		
k.č.br.	3815,3816,3817		
k.o.	Kastav		
Površina zemljišta	2877,00 m2		
Tržišna vrijednost nekretnine	160.000,00 €		
Neposredan pristup javnom putu	DA		
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA		
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE		
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)			
Položaj (Lokacija)	Dobra		
Su vlasnički udio: 1/1			100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta		
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%		
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište		
Indeks na dan procjene - DZS			155,80
Mjera građevinskog korištenja (k <sub>i</sub> )			2,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)			1,45



Građevinsko zemljište								
Radna zona Žegoti, Kastav								
I. KATEGORIJA								
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	ADRESA	KASTAV	KASTAV	KASTAV	KASTAV	MATULJI	MAVRINCI	SOBOLI
	Z.K.Č.	3831,3996,3997/1,3998,3999/1,3999/2,3999/3	4014/3	4145,4146,4147,4148,4149	3682/2	508	1289/06	4571/11
	ZK. O.	KASTAV	KASTAV	KASTAV	KASTAV	MATULJI	CERNIK-ČAVLE	CERNIK-ČAVLE
	K.Č.	3831,3996,3997/1,3998,3999/1,3999/2,3999/3	4014/3	4145,4146,4147,4148,4149	3682/2	508	1289/06	4571/11
	K.O.	KASTAV	KASTAV	KASTAV	KASTAV	MATULJI	CERNIK-ČAVLE	CERNIK-ČAVLE
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	275.000,00 €	12.880,00 €	28.950,00 €	25.305,00 €	89.891,48 €	3140,00 m2	3200,00 m2
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	6112,00 m2	368,00 m2	2517,00 m2	482,00 m2	2447,00 m2	150.000,00 €	100.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA	44,99 €/m2	35,00 €/m2	11,50 €/m2	52,50 €/m2	36,74 €/m2	47,77 €/m2	31,25 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.11.2021.	02.07.2020.	08.12.2021.	05.11.2019.	05.05.2022.	07.06.2021.	14.04.2021.
	PROSTORNI PLAN	PPU GRADA KASTVA	PPU GRADA KASTVA	PPU GRADA KASTVA	PPU GRADA KASTVA	PPU Općine Matulji	PPU Općine Čavle	PPU Općine Čavle
	UPU / DPU	UPU K1 -RADNA ZONA ŽEGOTI	UPU K1 -RADNA ZONA ŽEGOTI	UPU K1 -RADNA ZONA ŽEGOTI	UPU K1 -RADNA ZONA ŽEGOTI	UPU Matulji	-	UPU 3
	NAMJENA	K1	K1	K1. izvan grad. područja	K1	K4	građevinsko zemljište	I2 - proizvodna namjena
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	2	2	2	2	0,6	1,0	1,0
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	/	/
	Odobrena vrijednost	2	2	2	2	0,6	1,0	1,0
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	2.	1.,4.	1.	1.	1.	1.
	CJENOVNI BLOK	KASTAV - POSLOVNO	KASTAV - POSLOVNO	KASTAV - POLJOPRIVREDNO 4	KASTAV - POSLOVNO	MATULJI GRAD. PODRUČJE	ČAVLE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MASKOV
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZU PRORAČUN	DA	DA	NE	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE			DIO ZEMLJIŠTA IZVAN GRAD. PODRUČJA				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	142,51	126,91		120,35	151,52	134,34	134,34
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,09	1,23		1,29	1,03	1,16	1,16
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,45	1,45		1,45	0,78	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00		1,00	1,85	1,45	1,45
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA							
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%		II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	80,00%		80,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,25		1,25	1,00	1,00	1,00
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M2	49,19 €/m2	53,71 €/m2		84,96 €/m2	69,72 €/m2	80,25 €/m2	52,50 €/m2
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M2 :	61,43 €/m2						
	APSOLUTNO ODSTUPANJE KN/ M2	-12,24 €	-7,72 €		23,53 €	8,30 €	18,82 €	-8,93 €
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-19,92%	-12,56%		38,30%	13,50%	30,64%	-14,54%
	ULAZU PRORAČUN	DA	DA		NE	DA	NE	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI KN/ M2	49,19 €/m2	53,71 €/m2			69,72 €/m2		52,50 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	149,77	59,57			68,81		79,74
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	680,36	STANDARDNA DEVIJACIJA	10,65	18,74%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		21,30
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/M2	56,83 €/m2						



8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
MAVRINCI	KUKULJANOVO	MATULJI	MATULJI	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO
1282/2	315	1040/10, 1040/11,314/1	1461/15, DIO 1461/13	986	983	983	489
CERNIK-ČAVLE	KUKULJANOVO-NOVA	PUŽI	PUŽI	KUKULJANOVO-NOVA	KUKULJANOVO-NOVA	KUKULJANOVO-NOVA	KUKULJANOVO-NOVA
1282/2	315	1040/10, 1040/11,314/1	1461/15, DIO 1461/13	986	983	983	489
CERNIK-ČAVLE	KUKULJANOVO-NOVA	PUŽI	PUŽI	KUKULJANOVO-NOVA	KUKULJANOVO-NOVA	KUKULJANOVO-NOVA	KUKULJANOVO-NOVA
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
1528,00 m2	5619,00 m2	12955,00 m2	8019,00 m2	6109,00 m2	3579,00 m2	3412,00 m2	4222,00 m2
64.000,00 €	379.113,15 €	631.556,25 €	420.000,00 €	152.725,00 €	89.475,00 €	85.300,00 €	129.394,63 €
41,88 €/m2	67,47 €/m2	48,75 €/m2	52,38 €/m2	25,00 €/m2	25,00 €/m2	25,00 €/m2	30,65 €/m2
08.04.2022	03.09.2021.	25.04.2022.	27.04.2021.	14.05.2021.	11.06.2021.	11.06.2021.	01.07.2020.
PPU Općine Čavle	PPU Grada Bakra	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Grada Bakra	PPU Grada Bakra	PPU Grada Bakra	PPU Grada Bakra
-	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU 12 poslovna zona Mučići II	UPU 12 poslovna zona Mučići II	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU Industrijske zone Kukuljanovo
građevinsko zemljište	K - gospodarska namjena (poslovna)	K61	K61	K - gospodarska namjena (poslovna)	K - gospodarska namjena (poslovna)	K - gospodarska namjena (poslovna)	K - gospodarska namjena (poslovna)
/	/	/	/	/	/	/	/
1,0	1,5	1,2	1,2	1,5	1,5	1,5	1,5
/	/	/	/	/	/	/	/
1,0	1,5	1,2	1,2	1,5	1,5	1,5	1,5
1.	1.	1.	1.	2.	2.	2.	1.
ČAVLE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2	MUČIČI - GOSPODARSTVO	MUČIČI - GOSPODARSTVO	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
151,52	138,18	151,52	134,34	134,34	134,34	134,34	126,91
1,03	1,13	1,03	1,16	1,16	1,16	1,16	1,23
1,00	1,23	1,10	1,10	1,23	1,23	1,23	1,23
1,45	1,17	1,32	1,32	1,17	1,17	1,17	1,17
I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%	100,00%
1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,25	1,25	1,00
62,39 €/m2	89,24 €/m2	66,17 €/m2	80,19 €/m2	42,51 €/m2	42,51 €/m2	42,51 €/m2	44,14 €/m2
0,96 €	27,81 €	4,75 €	18,76 €	-18,91 €	-18,91 €	-18,91 €	-17,29 €
1,56%	45,27%	7,73%	30,54%	-30,79%	-30,79%	-30,79%	-28,15%
DA	NE	DA	NE	NE	NE	NE	DA
62,39 €/m2		66,17 €/m2					44,14 €/m2
0,92		22,53					299,03



Građevinsko zemljište					
Radna zona Žegoti, Kastav					
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m2			56,83 €/m2		
Ukupna površina zemljišta			2877,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	2877,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%	0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2		100,00%	56,83 €/m2		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			163.499,91 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %		0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %		0,00%		
UKUPNO ODBICI			0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			IZNOS		
Teret služnosti		Nema	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			163.499,91 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO			160.000,00 €		



## 5. ZAKLJUČAK :

Tržišna vrijednost nekretnina:

**k.o. Kastav, z.k.ul. 4019**

K.Č. 3815 pašnjak površine 354 m<sup>2</sup>

K.Č. 3816 pašnjak površine 598 m<sup>2</sup>

K.Č. 3817 šuma površine 1925 m<sup>2</sup>

utvrđena je u iznosu od :

**160.000,00 EUR**

**fiksni tečaj konverzije 1 EUR=7,53450 HRK.**

*U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.*

**Tržišna vrijednost ne uzima u obzir:** prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost ( NN 115/16 ).

Rijeka, 28.03.2023.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

#### 1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon 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, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

#### 2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

#### 3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja ( NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

#### 4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
- VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

#### 5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb



## PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



## Prilog 1: Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 26.03.2023. 09:10

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37773/2022  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4019

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3815	PAŠNJAK			354	Pripis iz uložka 556
2.	3816	PAŠNJAK			598	Pripis iz uložka 556
3.	3817	ŠUMA			1925	Pripis iz uložka 556
		UKUPNO:			2877	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PIS-NEKRETNINE D.O.O. , ČIKOVIĆI 97, KASTAV	
1.2	Zaprimljeno 21.09.2022.g. pod brojem Z-31459/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. ST-428/2022 21.09.2022, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom i određivanje nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iz dužnika PIS - NEKRETNINE d. o. o.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 21.11.2022.g. pod brojem Z-37773/2022  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. ST-428/2022 21.11.2022, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine stečajnog dužnika.	na 1 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.03.2006. broj Z-4259/2006  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 274/06-1 od 23. ožujka.2006.g., na nekretnine upisane u A, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 400.000,00 EUR.-a u kunsjoj protuvrijednosti , uvećano za eventualne kamate, troškove i naknade, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D. RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A</b>	400.000,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL.  GLAVNI Z.K.UL. 3612 ISTE K.O.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

26.03.2023. 09:13:57

Stranica: 1



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 09.04.2009. broj Z-6316/09  Na temelju ovog. rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-887/09 od 06. travnja 2009. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama upisane u AI, za iznos od 823.772,48 KN sa zakonskom zateznom kamatom kako je to pobliže navedeno u prijedlogu za osiguranje koji čini sastavni dio ovog rješenja, te troškov postupka osiguranja u iznosu od 10.052,80 KN sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 14 % godišnje tekućom od 06. travnja 2009. pa do isplate, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	823.772,48 KN	
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 29.04.2022.g. pod brojem Z-14333/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U RIJECI, POSL. BR. OVR-806/2021 14.03.2022, uknjižuje se pravo zalog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 401.216,69 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, uvećano za zakonske zatezne kamate koje na taj iznos teku od dana 01.12.2012. godine pa do dana 31.07.2015. godine prema stopi zatezne kamate, te 42.625,00 na ime troškova ovršnog postupka, uvećano za zakonske zatezne kamate koje na taj iznos teku od dana 13.12.2014. godine zatezne kamate koja se određuje za svako polugodište, sve sukladno citiranom rješenju, u prvenstvenom redu zabilježbe ovrhe posl.br. Z-15749/14 (Ovr-4373/2009), za korist: <b>POSOJILNICA BANK EGEN, OIB: 24250429800, PAULITSCHGASSE 5-7, KLAGENFURT, AUSTRIJA</b>		
3.2	Zaprimljeno 29.04.2022.g. pod brojem Z-14333/2022  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 29.04.2022.g. pod brojem Z-14333/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U RIJECI, POSL. BR. OVR-806/2021 14.03.2022, uknjižuje se pravo zalog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.601.883,07 kuna sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od 30.8.2010. pa do isplate te troškova ovršnog postupka u iznosu od 24.724,60 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29.9.2011. pa do isplate, sve sukladno citiranom rješenju, u prvenstvenom redu zabilježbe ovrhe posl.br. Z-15566/11 (Ovr-1450/11), za korist: <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>		
4.2	Zaprimljeno 29.04.2022.g. pod brojem Z-14333/2022  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2023.



## Prilog 2: Izvod iz posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 26.03.2023. 09:12

**NESLUŽBENA KOPIJA**

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KASTAV (Mbr. 324574)

Posjedovni list: 3862

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PIS-NEKRETNINE D.O.O., ČIKOVIĆI 97, 51215 KASTAV, HRVATSKA (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3815	CINGULOVAC	354	29		
			PAŠNJAK	354			
		3816	CINGULOVAC	598	29		
			PAŠNJAK	598			
		3817	CINGULOVAC	1925	29		
			ŠUMA	1925			
Ukupna površina katastarskih čestica				2877			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



### Prilog 3: Izvod iz katastarskog plana



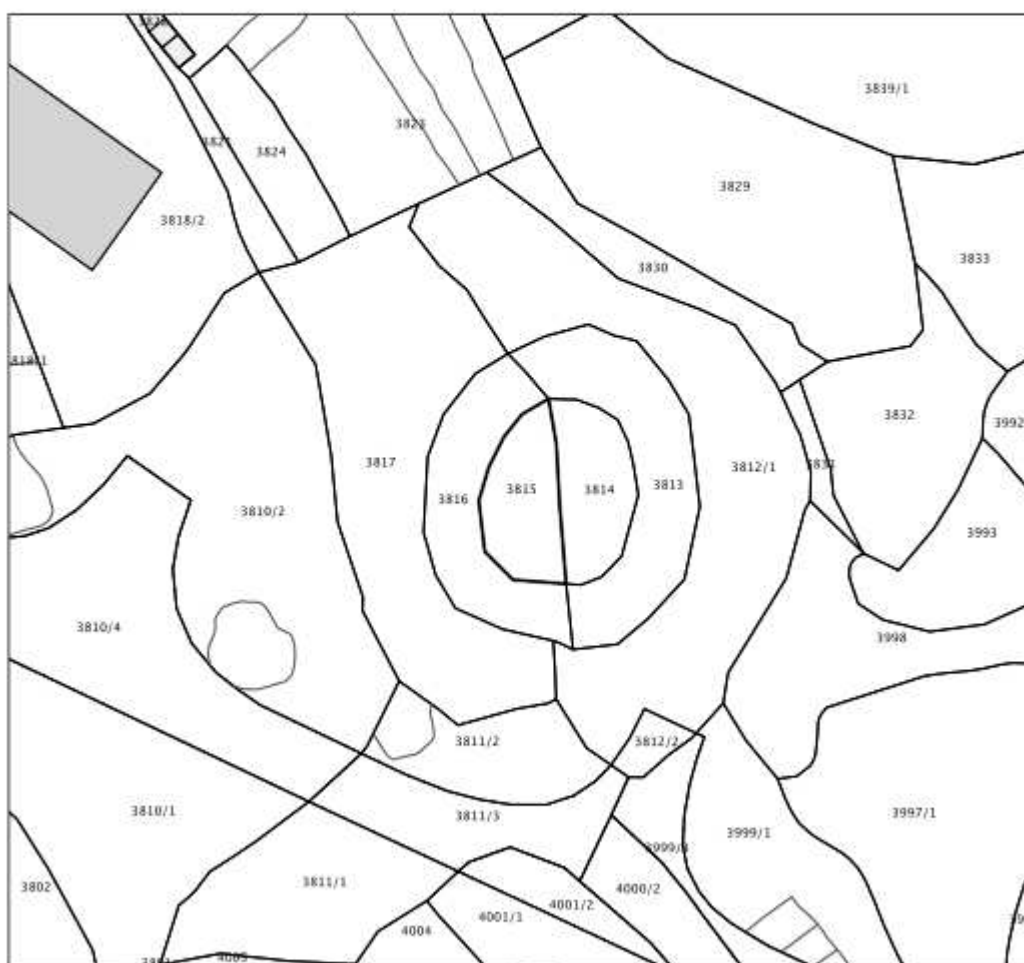
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

Stanje na dan: 26.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KASTAV  
k.č.br.: 3815

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





## Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina ( NN 105/15 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Procjenitelj:**  
**Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**



# Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Rijeci  
Rijeka, Zadarska 1 i 3  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-227/2020-2  
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

## RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA  
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:  
IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-11-2020  
14:33:03



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537  
L=RIJEKA  
S=MOHOROVIC  
G=IKA  
CN=IKA MOHOROVIC



Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,  
**Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.