

Naručitelj: **DIP D.D. U STEČAJU**
Banija 127
47000 Karlovac

Predmet procjene: **POSLOVNI PROSTOR**



Lokacija: **Štivar 8, 10000 Zagreb**
k.č. 6624, k.o. Kastav

z.k.uložak 10812
41. suvlasnički dio (E-41)

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost poslovnog prostora:

47.300,00 EUR

Datum: travanj, 2026.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o. **ANDREJ
BABIĆ**

Digitally signed by
ANDREJ BABIĆ
Date: 2026.04.02
16:59:24 +02'00'

S A D R Ź A J :**0. OPĆI DIO**

- Rješenje tvrtke
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)
- 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK**5. PRILOZI**

- fotografije
- tlocrt poslovnog prostora
- izvadak iz BZP-a
- izvod iz katastarskog plana

0. OPĆI DIO



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.10.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA	
NBS:	080510494
OIB:	91870105507
EUID:	HRSR.080510494
TVRTKA:	1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge
	1 JADRANOVO d.o.o.
SJEDIŠTE/ADRESA:	1 Zagreb (Grad Zagreb)
	Zapolska ulica 22
PRAWNI OBLIK:	1 društvo s ograničenom odgovornošću
PREDMET POSLOVANJA:	
1 65.21	- Financijsko davanje u zakup (leasing)
1 70	- Poslovanje nekretninama
1 74.13	- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1 74.14	- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 74.40	- Promidžba (reklama i propaganda)
1 "	- projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
1 "	- usluge vještačenja iz područja graditeljstva
1 "	- kupnja i prodaja robe
1 "	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 "	- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
1 "	- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
1 "	- javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 "	- usluge otpremništva
1 "	- mjenjački poslovi
1 "	- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:	
4	Andrej Babić, OIB: 64232298388
	Zagreb, Kolarova ulica 7
5	- jedini član d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.10.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232296358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne
utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o
izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj
114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03.
siječnja 2005. godine.
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015.
godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti
izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je
oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz
prijavu za sbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	04.04.23	2022	01.01.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Td	Datum	Naziv suda
0001	Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-13/9871-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-15/9696-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0005	Tt-17/22065-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
eu	/	28.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis

Izrađeno: 2023-10-11 11:36:07
Podaci od: 2023-10-11

D004
Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 11.10.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU It	Datum	Naziv suda
eu /	28.03.2015	elektronički upis
eu /	18.03.2016	elektronički upis
eu /	19.04.2017	elektronički upis
eu /	23.04.2018	elektronički upis
eu /	21.02.2019	elektronički upis
eu /	06.03.2020	elektronički upis
eu /	12.04.2021	elektronički upis
eu /	08.03.2022	elektronički upis
eu /	04.04.2023	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00ucg-CiWit-YSUd8-Uaxya-r37fo
Kontrolni broj: 3dCmQ-N6HX6-agMpx-GOZSt

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
https://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-10-11 11:36:07
Podaci od: 2023-10-11

D004
Stranica: 3 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/262
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuda, 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 Andreja Babića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti 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



514/UP/I710032501262-4

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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 imenovanog 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 Zagrebu 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. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje



514/UP1710032501262/4

GRADITELJSTVO, PROJEKTOVANJE I USTROJSTVO

JADRANOVO
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU

JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22, 10000 Zagreb, tel: +385 1 3865119, fax: +385 91 2227902, e-mail: info@jadrano.hr

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO društvo s ograničenom odgovornošću, poslovanje u području građevinarstva, projektiranja, izvođenja
Zapoljska 22, Zagreb, tel: +385 1 3865119, fax: +385 91 2227902
Odobrenje za poslovanje u području poslovanja izdala je Sudbena uprava u Zagrebu, pod brojem 018/1907/10850
Direktor poslovanja: Andrej Babić, dipl.ing.građ. (ovlaštenje: 018/1907/10850)
Zapovjednik: Zapoljska 22, Zagreb, tel: +385 1 3865119, fax: +385 91 2227902, e-mail: info@jadrano.hr
Poslovni broj: 1507331
E-mail: info@jadrano.hr

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Iznos tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja
NARUČITELJ:	DIP D.D. U STEČAJU Banija 127 47000 Karlovac
LOKACIJA:	Štivar 8, Kastav k.č.br. 6624 k.o. Kastav
DAN VREDNOVANJA:	01.04.2026.
DAN KAKVOĆE:	17.03.2026.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, poslovnog prostora u suterenu stambeno-poslovne zgrade na adresi Štivar 8, u Kastvu.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Obaviti očevid
- Razmotriti predmet
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 17.03.2026. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine. Dan vrednovanja nekretnine uzima se 01.04.2026. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina upisana je u z.k. uložak br. 10812, k.o. Kastav, a nalaze se na k.č. 6624, k.o. Kastav.

Prema izvatku iz BZP-a za k.o. Kastav, u **z.k. ulošku 10812** nalazi se:

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.	6624	39	GORICE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, GORICE	1249 303 946	
			UKUPNO:	1249	

Stanje u katastru i zemljišnim knjigama je **usklađeno i objedinjeno**.

Prema z.k. ulošku 10812, k.o. Kastav, kao **41. suvlasnički dio** upisan je:

41. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)
Poslovni prostor u zgradi u ul.Štivar br. 8.
DIP D.D. U STEČAJU, OIB: 30665083841, BANIJA 127, 47000 KARLOVAC

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmet procjene je poslovni prostor u suterenu stambeno-poslovne zgrade na adresi Štivar 8, u Kastvu.

Predmetna nekretnina smještena je u jugoistočnom dijelu grada Kastva. Nalazi se cca 1 km sjeverno od autoceste A7, cca 1km jugoistočno od centra Kastva te cca 8 km sjeverozapadno od centra Rijeke.



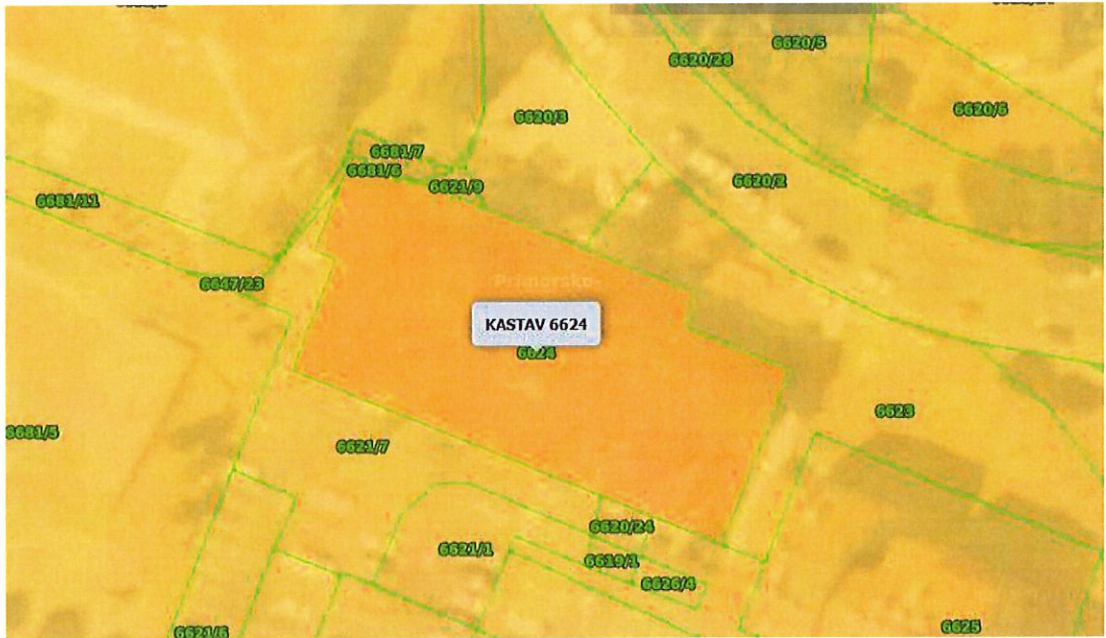
Predmetna lokacija se nalazi u zoni mješovite gradnje te ju karakterizira okolna izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada maksimalne katnosti Pr+4, na kosom, uređenom terenu.

U neposrednoj okolini predmetnih nekretnina odvija se slab pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom mrežom gradskih prometnica.

U blizini predmetne nekretnine nalaze se mnogi objekti javnog i uslužnog sadržaja (trgovine, rekreacijski i ugostiteljski objekti, obrti itd.).

• PPUG Kastav

Prema **PPUG-a Grada Kastva**, k.č. 6624, k.o. Kastav se u kartografskom prikazu Namjena i korištenje prostora, nalazi unutar granica **izgrađenog dijela građevinskog područja naselja**.



I KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

2.1 RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgr. neizgr.



IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Zemljište na k.č 6624, k.o. Kastav je nepravilnog tlocrtnog oblika na kosom, uređenom terenu. Na čestici se nalazi samostojeća stambeno-poslovna zgrada, katnosti Su+Pr+3.



Parkiranje vozila predviđeno je na javnoprometnoj površini – parkiralištu, s južne strane zgrade.

tehnički opis	zemljište
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	6624
k.o.	Kastav
zk.ul.br.	10812
PROSTORNI PLAN	
namjena	mješovita namjena
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na javnoprometnoj površini – parkiralištu

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Zgrada je sagrađena 1996. godine.

Krov zgrade je kosi složeni. Zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu, kanalizacijsku, telefonsku i plinsku mrežu.

Zgrada je održavana i nalazi se u vrlo dobrom fizičkom stanju (vizualnim pregledom nisu uočena oštećenja konstruktivnih dijelova zgrade, pukotine niti progibi nosive konstrukcije koji bi ukazivali na eventualno slijeganje temelja zgrade).

tehnički opis	zgrada
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	6624
k.o.	Kastav
zk.ul.br.	10812
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Su+Pr+3
OPĆI OPIS	
namjena	stambeno-poslovna
godina izgradnje	1995. godine
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na javnoprometnoj površini – parkiralištu
prometne veze	javni i osobni prijevoz
održavanje	uredno
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji	AB
nosiva konstrukcija	dijelom AB, dijelom blok opeka s ab serklažima
međukatna konstrukcija	AB
zidovi	blok opeka
krov zgrade	kosi složeni
fasada zgrade	fasadna žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	provedeno
telefon	provedeno

Za zgradu je izdana **Uporabna dozvola**, klasa UP/I 361-05/98-01/00098, od 21.12.1998. godine.

2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

Predmetni poslovni prostor nalazi se u suterenu stambeno-poslovne zgrade, ukupne je neto korisne površine 54,60 m², te mu se pristupa direktno iz vanjskog prostora.

Prostor je nezavršen, nisu izvedene instalacije te je potrebno kompletno unutarne uređenje da bi se poslovni prostor doveo u funkcionalno stanje. Zidovi, stropovi i podovi su neobrađeni, unutarnja stolarija nije ugrađena.

Vještak procjenjuje razinu dovršenosti na 60%.

tehnički opis	Poslovni prostor
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	6624
k.o.	Kastav
zk.ul.br.	10812
dio:	41. suvlasnički dio
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
etaža:	suteren
NKP ukupno	54,60 m ²
dovršenost:	60%
pripatci:	-
MATERIJALI	
vanjska stolarija	alumunijska
unutarnja stolarija	-
obrada podova	-
obrada zidova	-

ISKAZ POVRŠINA			
Prostorija	Neto korisna površina (m²)	koeficijent	Neto korisna vrijednost površina (m²)
prostorija 1			
2,15 x 8,90	19,14	1,00	19,14
prostorija 2			
3,60 x 8,10	29,16	1,00	29,16
spremšte			
3,50 x 3,60	12,60	0,50	6,30
UKUPNO:	60,90		54,60

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- 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
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPUG Kastva
- Izvadak iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (E-nekretnine) za zakup poslovnih prostora

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je **PRIHODOVNA METODA** za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine poslovnog prostora kao pomoćna metoda odabrana je **POREDBENA METODA**.

3.2. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine, odnosno predviđenih prihoda u budućnosti pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine u sadašnjosti. Ova metoda primjenjiva je samo kod vrednovanja nekrenina koje ostvaruju prihod.

Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće troškove i rizike. Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za operativne troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod.

Stopa prihoda, odnosno stopa kapitalizacije je određena tržištem i izvodi se iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama. Iz odnosa godišnjeg neto prihoda i stope kapitalizacije proizlazi sadašnja tržišna vrijednost nekretnine. Stoga, rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji nekretnine.

Prigodom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U **prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda**, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja i ostatka vrijednosti katastarske čestice na kraju razmatranog vremenskog razdoblja. Periodički čisti prihodi kao i ostatak vrijednosti katastarske čestice diskontiraju se na dan vrednovanja.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je **POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA** za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz uzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ / q^n ; \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

TU = troškovi uklanjanja

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomočnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodi svodi na:

$$PV = PG \times M$$

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU) / q^n ; \\ q = 1 + (p/100)$$

Orijentacijske kamatne stope na nekretninu odabrane su prema Prilogu br. 13 iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

PRILAGODAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA

Za predmetne nekretnine - poslovne prostore s prosječnim obilježjima - orijentacijska kamatna stopa iznosi 4,6 - 6,0 %.

odabrana kamatna stopa za predmetnu nekretninu		5,0 %
PRILAGODBA ODABRANE KAMATNE STOPE		
prema položaju nekretnine:		odabrano:
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	0,0 %
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	0,0 %
naročito loša	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	0,0 %
naročito loša	do +1,0%	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
uočljiv	do -1,0%	0,0 %
visok	do -2,0%	
p- kamatna stopa nekretnine		5,0 %

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA - JEDNOTRAČNA METODA - ZANEMARENA DISKOTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					
Potencijalni bruto prihodi					3.931,38 EUR
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	2,00%				78,63 EUR
Efektivni bruto prihod (EBP)					3.852,75 EUR
Troškovi održavanja, osiguranja i poreza	15,00%				577,91 EUR
Marketing i ostali operativni troškovi	5,00%				192,64 EUR
Operativni troškovi ukupno					770,55 EUR
Efektivan prihod					3.082,20 EUR
Amortizacija	5,00%				192,64 EUR
PG - ČISTI PRIHOD POSLOVNOG PROSTORA (NOP)					2.889,56 EUR
M - MULTIPLIKATOR					16,37
q = 1 + (p/100)					1,05
p -KAMATNA STOPA NEKRETNINE					5,00%
starost poslovnog prostora					31
predviđeni vijek građevine (ukupno)					100
n - PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE					35
PV - PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					47.314,25 EUR
PRIHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA					
opis	površina za najam m²	tržišna najamnina €/m² mjes.	tržišna najamnina € godišnje	postojeća najamnina € godišnje	potencijalni bruto prihod € godišnji
Poslovni prostor	54,60 m2	6,00 €/m2	3.931 EUR		3.931 EUR
UKUPNO					3.931 EUR
FAKTOR KORIŠTENJA NEKRETNINE					
Opis		lok./tržište	zgrada	stanje zgrade	FK odabrano
POSLOVNI PROSTOR, prizemlje		2	2	4	4
Predviđeni vijek građevine:					100
Starost poslovnog prostora (g)					31
OOVK u % održivog vijeka korištenja					31,00%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (n):					35
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					
Štivar 8, Kastav					
-Poslovni prostor					
-z.k.uložak 10821 k.o. Kastav					
UKUPNO:			47.314,25 EUR	=	866,56 €/m2
ili okruglo:			47.300,00 EUR		

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Utvrdjivanje vrijednosti zakupnine poslovnog prostora provodi se **poredbenom metodom**.

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se raspolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine) za Grad Zagreb, iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zakupnine poslovnih prostora usporediva s predmetnom nekretninom sukladno čl. 6. i 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15).

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA												
1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA												
r.br.	ID ZKC	vrsta nekretnine	k.č.	katastarska općina	etaža	namjena	orijentacija	površina m²	ugovorna mjesečna zakupnina s PDV-om	cijena €/m²	datum ugovora	cjenovni blok
1.	2332527	PP	216/4	Srdoči	Pr	-	nepoznato	160,00 m2	1.000,00 EUR	6,25 €/m2	20.12.2024.	SRDOČI - STAMBENO
2.	2362018	PP	937/1	Srdoči	-	teretana	nepoznato	110,30 m2	830,00 EUR	7,52 €/m2	02.10.2024.	SRDOČI - STAMBENO
3.	2339088	PP	4363	Kastav	-	ugostiteljstvo	nepoznato	178,00 m2	979,00 EUR	5,50 €/m2	27.08.2024.	KASTAV - GRAĐEVINSKO 2
4.	2330891	PP	1070	Zamet	-	ured mjesne samouprave	nepoznato	114,00 m2	684,00 EUR	6,00 €/m2	24.05.2024.	MARTINKOVAC - STAMBENO
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanog poslovnog prostora:												
katastarska čestica: 6624												
kat. općina: Kastav												
adresa: Štivar 8												
namjena: -												
orijentacija: ulična												
godina izgradnje: 1995												
ukupna NKP: 54,60 m2												
dan ka voće: 17.03.2026.												
cijenovni blok: Kastav - građevinsko 2												
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)												
r.br.	ID ZKC	etaža posl. prostora	površina pp (m2)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (EUR)	cijena €/m2	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeks na dan vrednovanja Jadran (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvrem. izjednačena cijena €/m2		
1.	2332527	Pr	160,00 m2	1.000,00 EUR	6,25 €/m2	20.12.2024.	195,35	213,36	1,092	6,83 €/m2		
2.	2362018	-	110,30 m2	830,00 EUR	7,52 €/m2	02.10.2024.	151,52	213,36	1,408	10,60 €/m2		
3.	2339088	-	178,00 m2	979,00 EUR	5,50 €/m2	27.08.2024.	127,61	213,36	1,672	9,20 €/m2		
4.	2330891	-	114,00 m2	684,00 EUR	6,00 €/m2	24.05.2024.	125,39	213,36	1,702	10,21 €/m2		

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
	Procjenjivana nekretnina	1	2	3	5
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
NKP m2	54,60 m2	160,00 m2	110,30 m2	178,00 m2	114,00 m2
Vrsta transakcije		zakup	zakup	zakup	zakup
Međuvrem. izjednačena cijena		6,83 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
Datum ugovora	17.03.2026.	20.12.2024.	02.10.2024.	27.08.2024.	24.05.2024.
Prilagodba prema trž. uv.		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		6,83 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
Vlasnička prava		u najmu	u najmu	u najmu	u najmu
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		6,83 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
FIZIČKI ASPEKTI					
NKP m2	54,60 m2	160,00 m2	110,30 m2	178,00 m2	114,00 m2
Prilagodba		1,02	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		6,96 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
namjena	-	ugostiteljstvo	ugostiteljstvo	uslužna	uredska
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		6,96 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
Pristup uređen/neur.	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		6,96 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
Komunalna infastr.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		6,96 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
Orijentacija	ulična	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		6,96 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
Etaža	Pr	Pr	-	-	-
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		6,96 €	10,60 €	9,20 €	10,21 €
Dovršenost	nedovršen	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen
Prilagodba		0,60	0,60	0,60	0,60
Prilagođena cij. po m2		4,18 €	6,36 €	5,52 €	6,13 €
Mikrolokacija	Štivar 8	Kurirski put 24	Mate Lovraka 5	Trg Matka Laginje 1	Miroslava Krleža 4
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		4,18 €	6,36 €	5,52 €	6,13 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		4,18 €	6,36 €	5,52 €	6,13 €

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
r.br.	ID ZKC	etaža posl. prostora	površina pp (m2)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (EUR)	međuvrem. izjednačena cijena €/m2	međuvrem. i interkvallit. izjednačena cijena €/m2	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	2332527	Pr	160,00 m2	1.000,00 EUR	6,83 €/m2	6,36 €/m2	5,96%	0,36	0,13
2.	2362018	-	110,30 m2	830,00 EUR	10,60 €/m2	6,36 €/m2	5,96%	0,36	0,13
3.	2339088	-	178,00 m2	979,00 EUR	9,20 €/m2	5,52 €/m2	-8,05%	-0,48	0,23
4.	2330891	-	114,00 m2	684,00 EUR	10,21 €/m2	6,13 €/m2	2,09%	0,13	0,02
				Prosjeak:					6,00 €/m2
				Standardno odstupanje (s)				0,43	7,23%
				Pravilo dva-sigma (±)				0,87	
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNOG NAJMA POSLOVNOG PROSTORA (€/m2):									6,00 €/m2

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost **poslovnog prostora** neto korisne površine 54,60 m² u suterenu stambeno-poslovne zgrade na adresi Štivar 8 u Kastvu, upisanog u zk. ul.br. 10812, k.o. Kastav, 41. suvlasnički dio, iznosi:

47.314,25 EUR

ili okruglo:

47.300,00 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 02.04.2026.

Stalni sudski vještak

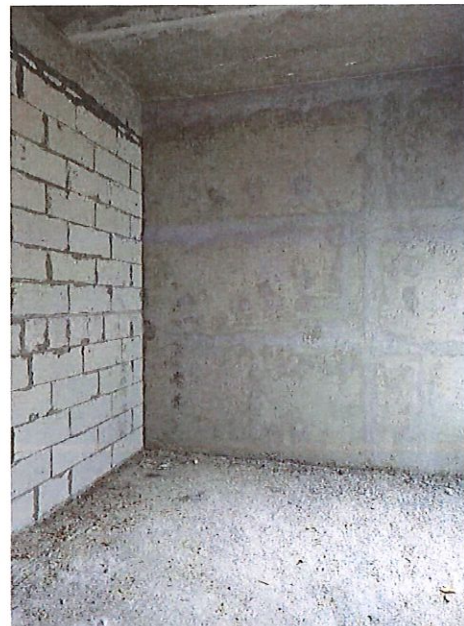
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

5. PRILOZI

- fotografije
- tlocrt poslovnog prostora
- izvadak iz BZP-a
- izvod iz katastarskog plana

FOTODOKUMENTACIJA







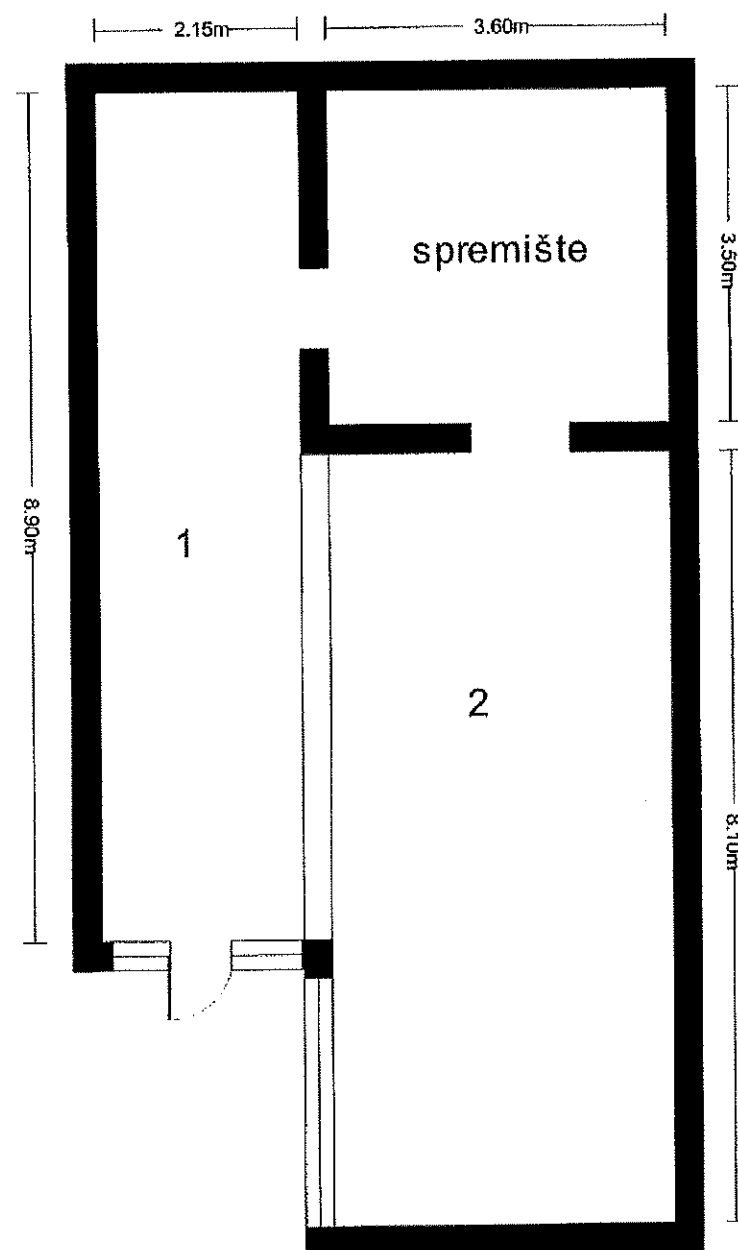






Očevid, 17.03.2026.

tlocrt poslovnog prostora





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 02.04.2026. 15:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Broj ZK uložka: 10812

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-17274/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 41 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	6624	39	GORICE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, GORICE	1249 303 946	
			UKUPNO:	1249	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.10.2018.g. pod brojem Z-39110/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (NN 153/2013 i 20/17) zabilježuje se da je priložena uporabna dozvola koju je izdao ured za prostorno uređenje stambeno-komunalne poslove ,graditeljstvo i zaštitu okoliša Rijeka ,Odsjek za graditeljstvo posl.br. UP/I-361-05/98-01/00098 Ur. br.2170/04-01-00/98-04 od 21.prosinca 1998. za kč.br.6681/6, kč.br.6621/8, kč.br.6620/4 i kč.br. 6624	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	41. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	
	Poslovni prostor u zgradi u ul.Štivar br. 8.	
	DIP D.D. U STEČAJU, OIB: 30665083841, BANIJA 127, 47000 KARLOVAC	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.04.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 02.04.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KASTAV
k.č.br.: 6624

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvodno mjerilo 1:1000

