

JASMINKA LILIĆ D.O.O..
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
gsm 098 329061

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

Poslovni broj : ST- 345/2025
Stečajna masa iza KULIK D.O.O. U STEČAJU, Mletačka 12, Pula

VRSTA NEKRETNINE : KUĆA I DVORIŠTE

LOKACIJA : Urinj 34, Kostrena



.....

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:

84.600,00 €

.....

Rijeka, 14.04.2026..

SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
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 potencijal zemljišta
 - 2.3. Procjena fizičkih i tranzicijskih rizika
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Površina prostora
 - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Poredbena metoda
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
 - 4.3.2. Utvrđivanje vrijednosti tržišne cijene
 - 4.3.2.1. Poredbene nekretnine – opis
5. TRŽIŠTE NEKRETNINA
6. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja stečajne upraviteljice Paule Mesarić Stečajne mase iza KULK d.o.o u stečaju , Mletačka 12, Pula , vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka :

k.o. Kostrena – Barbara , z.k.ul. 936

k.č. 792 DVORIŠTE 221 M2, KUĆA Urinj 64 m2 , ukupno 285 m2

2. Vlasnički dio: 1/1

KULIK D. O. O. U STEČAJU, OIB: 76746613326, MLETAČKA ULICA 12, PULA
52100 PULA (POLA)

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti: 14.04..2026.

Datum očevida, kakvoće: 10.04.2026.

Korišteno na obilasku: izvadak iz zemljišne knjige, izvod iz katastarskog plana, zapisnik Općine Kostrena

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, za k.o. Kostrena- Barbara, br.z.k.ul. 936.

U zemljoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Nekretnina je legalna , sagrađena prije 15.02. 1968. godine što je vidljivo na Hrvatskoj osnovnoj karti . Građevina je upisana u Glavnu Knjigu te je ucrтана u kopiju plana. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno. Nekretnina je stambene namjene.



2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je kuća sa dvorištem koja se nalazi na adresi Urinj 34, Urinj, Kostrena. Mikro okolica su objekti stambene , poslovne i industrijske namjene. Lokacija procjenjivane nekretnine je slabija zbog blizine rafinerije Ina . Pristup predmetnoj nekretnini moguć je sa javne površine. Građevina nije priključena na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, kanalizacija prema zatečenom stanu na terenu temeljem vanjskog vizualnog pregleda) . Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





GEOPORTAL
(k.č. 792 k.o. Kostrena- Barbara)

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

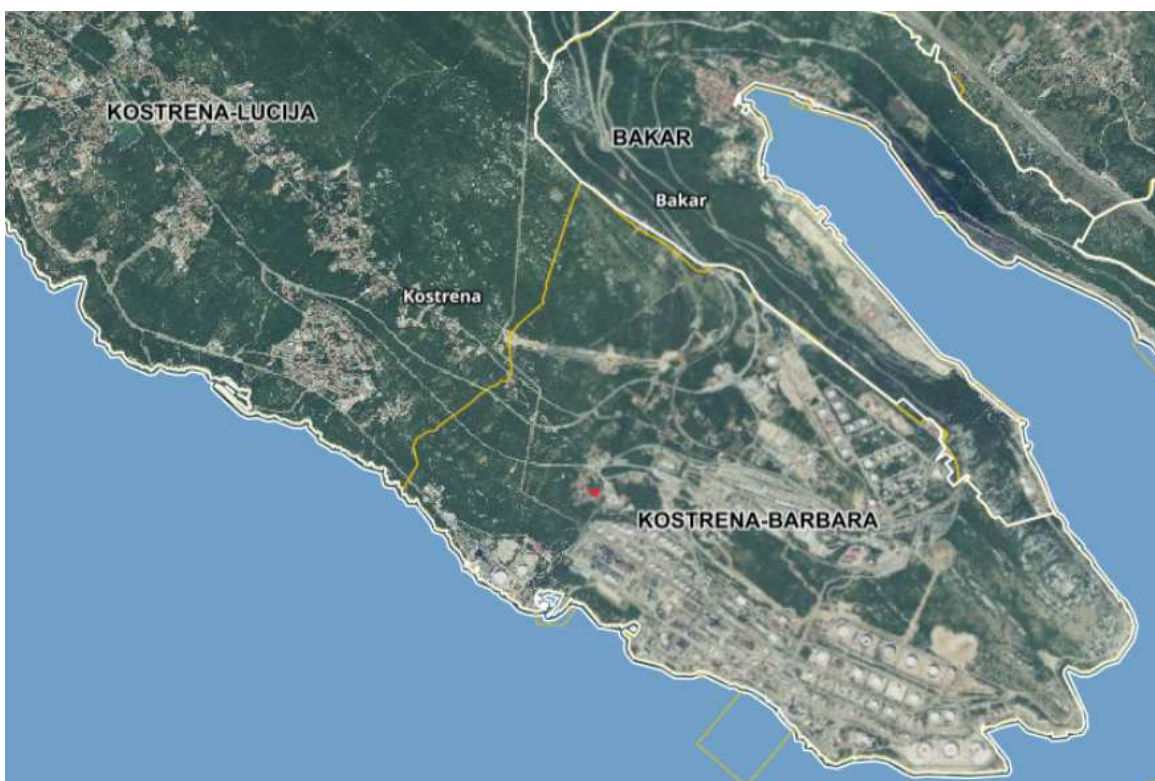
Općina Kostrena smještena je unutar Primorsko goranske županije, a teritorijalno pripada prostornoj cjelini Riječkog prstena zajedno sa Bakrom, Kastavom, Kraljevicom, Klanom, Jelenjem, Čavlom i Viškovom. Okosnicu gospodarske strukture Općine Kostrena čine tri gospodarske tvrtke značajne za ukupno gospodarstvo Primorsko-goranske županije i Republike Hrvatske, a to su INA d.d. Rafinerija nafte u Urinju, Termoelektrana Rijeka i Brodogradilište "Viktor Lenac" u Martinšćici. Pored trgovačko-uslužnih djelatnosti zastupljena su još i poduzeća za pružanje zdravstvenih, obrazovno-kulturnih, financijsko-tehničkih usluga, agencijskih usluga te turističko-ugostiteljske djelatnosti.

- Doričići
- Kostrena Sveta Lucija
- Kostrena Sveta Barbara
- Žurkovo

- Urinj
- Rožmanići
- Šodići
- Martinšćica
- Vrh Martinšćice
- Rožići
- Randići
- Glavani
- Žuknica
- Šoići

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

Kuća sa dvorištem nalazi se u Urinju , lokalitet 10 km jugoistočno od središta Rijeke. Mikro okolica su stambeni objekti i lučko-industrijskog kompleksa rafinerija nafte i naftni terminal .

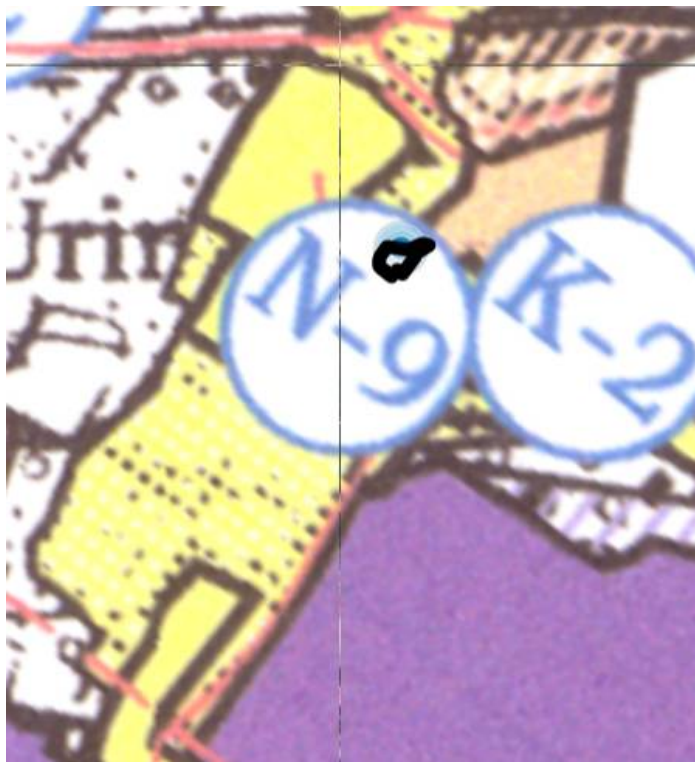


2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

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

Namjena zemljišta je definirana **Prostornim planom uređenja Općine Kostrena (pročišćeni tekst)** ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 7/01, 22/01-vj. tumačenje, 20/07, 23/07-ispravak i "Službene novine Općine Kostrena", broj 3/17, 11/17-pročišćeni tekst, 5/22, 6/24 i 3/25-proč. tekst) .



Županija	PRIMORSKO-GORANSKA	
Općina	OPĆINA KOSTRENA	
Naziv prostornog plana:	IV IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25 000
Odluka o izradi prostornog plana	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana	
Sl. n. Općine Kostrena br.03/22, 10/22	Sl. n. Općine Kostrena br.06/24	

2.2.2. Opremljenost

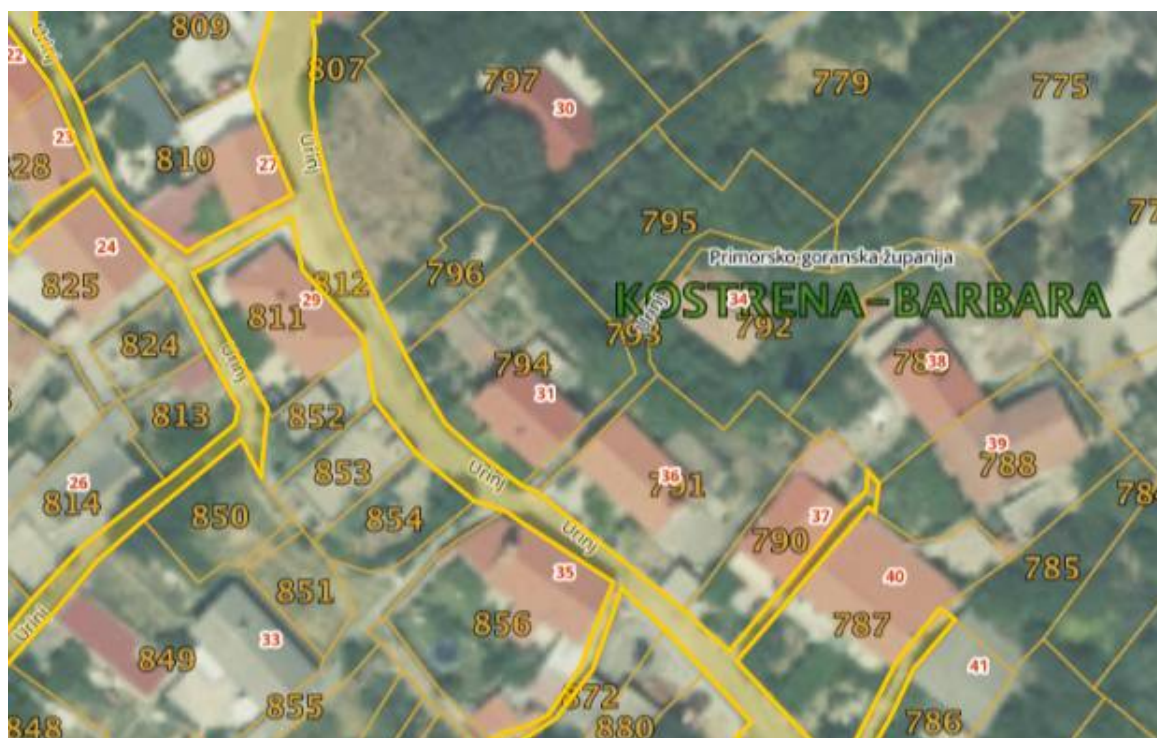
Prometna povezanost : asfaltirana cesta

Prometnica : glavna prometnica nalazi se sa JZ strane zgrade, primjerena je obavljanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena.

Komunalna infrastruktura : vizualnim pregledom utvrđeno je da zgrada nije priključena na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, kanalizacija, telefon).

Parkiranje : javna površina

Nekretnina ima kontaktni pristup na javnu površinu k.č. 812 k.o. Kostrena-Barbara - put JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI-NERAZVRSTANA CESTA U VLASNIŠTVU OPĆINE KOSTRENA preko k.č. 793 k.o. Kostrena - Barbara put JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI-NERAZVRSTANA CESTA U VLASNIŠTVU OPĆINE KOSTRENA.





2.2.3. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : Izvor buke i zagađenja su izraženiji radi blizine rafinerije nafte Urinj

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na predmetnom zemljištu izgrađena je stambena zgrada . Zgrada je samostoejća, okružena susjednim građevinama i neizgrađenim zemljištem

Uvidom u **Prostorni plan uređenja Općine Kostrena** zemljište se nalazi u građevinskom području N-9 . Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

2.3. Procjena fizičkih i tranzicijskih rizika nekretnine

Fizički rizici, prema Vodiču klimatskim i ekološkim rizicima koji je objavila Europska središnja banka u svibnju 2020., odnose se na financijski utjecaj klimatskih promjena koje uključuju i sve češće ekstremne vremenske uvjete, a kategorizirani su kao:

- akutni (kada proizlaze iz ekstremnih klimatskih uvjeta kao što su suše, poplave i oluje) i
- kronični (koji nastaju od progresivnih klimatskih promjena kao što je povećanje temperature, povećanje razine mora i sl.).

Akutni fizički rizici klimatskih promjena:	Kronični fizički rizici klimatskih promjena:
temperaturni ekstremi olujna nevremena super oluje poplave požari suše toplinski valovi	povećanje prosječne globalne temperature gubitak biološke raznolikosti smanjena dostupnost vode porast razine mora smanjenje produktivnosti tla

Slika 2. Akutni i kronični fizički rizici klimatskih promjena

Područje Hrvatskog primorja je seizmički aktivno. Najveća seizmotektonska aktivnost je u zoni prosječne širine 30 km koja se proteže od Klane preko Rijeke i Vinodola, a obuhvaća i sjeveroistočni dio otoka Krka. Ispod te zone je najveće tonjenje i najveća dubina Mohodiskontinuiteta od preko 40 km. Sile stresa i reakcije na njega kao i gravitacija stvaraju koncentraciju napona u dubini što izaziva potrese.

Osnovna značajka seizmičnosti u ovom području je pojava većeg broja relativno slabijih potresa u seizmički aktivnim razdobljima. Hipocentri odnosno žarišta potresa nalaze se na dubini od svega 2 do 30 km, što je relativno plitko. Zato su potresi lokalni i obično ne zahvaćaju šire područje. Epicentralna područja su u Klani, Rijeci, istočno od Omišlja i

između Bribira i Grižana u Vinodolskoj udolini, kao i u okolici Fužina. Prema Seizmičkoj mikrorajonizaciji Rijeke, u sklopu koje je najdetaljnije obrađen priobalni dio Primorskogoranske županije, u seizmotektonski aktivnoj zoni osnovni stupanj seizmičnosti je 70 MCS ljestvice, a prema području Grižane-Bribir povećava se na 80 .

utjecajem mediterana. Oborina je manje, kao i kišnih dana. Ljeta su toplija, zime vlažnije sa manje snijega, a vegetacijski period je dulji. Vjetrovi koji najčešće pušu su bura i jugo. Bura je sjeverni vjetar kojemu su naročito izloženi istaknutiji vrhovi i glavice. Bura nepovoljno djeluje na vegetaciju, isušuje tlo, povećava transpiraciju , lomi grane i stabla, a na položajima koji su stalno izloženi utjecaju ovog vjetra šumska vegetacija poprima specifične forme: deblovina je kratka, loše razvijena, krošnja ekscentrična, okrenuta u smjeru vjetra. Izrazito burno područje se javlja i uz obalu, tako da u zimskim mjesecima u Za predmetnu lokaciju nisu realni , niti utvrđeni izraženi akutni fizički rizici i kronični fizički rizici klimatskih promjena .

Rizik od riječne poplave – ne postoji

Rizik od bujice – vrlo nizak

Rizik od podizanja razine mora – ne postoji

Rizik od požara – vrlo nizak

Rizik od oluje – umjeren do vrlo nizak

3. GRAĐEVINE I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevinama

Za sve dijelove zgrada koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2. Osnovna obilježja građevine

Budući je nekretnina bila zatvorena , te nije bio moguć pregled nekretnine osim izvana, koristi će se podaci iz Zapisnika o izvršenoj izmjeri stambenih i poslovnih prostora te izvršenom popisu korisnika Općine Kostrena iz 2017. godine .

3.2.1. Površina prostora

Preuzeta iz Zapisnika :

BRUTTO POVRŠINA 128 M2

NETTO POVRŠINA 90,14 M2

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| - temelji: | kameni |
| - nosiva konstrukcija: | mješovito zidani od kamena i opeke |
| - stropna konstrukcija: | drvena |
| - krovšte i pokrov: | drveno, pokrov crijep |
| - seizmičko osiguranje: | standardno za vrijeme gradnje |

b) INSTALACIJE - NA TERENU NISU VIDLJIVI PRIKLJUČCI

c) ZANATSKI RADOVI

- | | |
|---------------------------------|---|
| - hidroizolacija: | nije izvedena |
| - fasada: | ožbukana, derutna, vidljivo kameno zide |
| - limarija: | pocinčani lim |
| - pregradni zidovi: | - |
| - obrada podova: | - |
| - obrada zidova: | - |
| - obrada stropova: | - |
| - fasadni otvori: | drveni |
| - unutarnji otvori: | - |
| - oprema sanitarnih prostorija: | - |

***Stanje: stambena građevina je u derutnom stanju i nije prikladna za uporabu ,
nužna sanacija i rekonstrukcija***

3.3. Opremljenost i ocjena stanja - PREMA VANJSKOM PREGLEDU

Vodovodne instalacije:	nije izvedena
Sanitarna oprema:	-
Kanalizacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Električne instalacije:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	nije izvedena
Ventilacija:	prirodna
Opskrba toplom vodom:	nije izvedena

Stanje: slabo

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine služit ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. 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.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj

raspolaze dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Predmetna nekretnina nalazi se na području Urinja. Objekt je u derutnom stanju i nužna je rekonstrukcija, stoga nije izraženiji interes za predmetnu nekretninu .

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci o usporednim nekretninama dobiveni preko portala E-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

4.3.2. Utvrđivanje vrijednosti tržišne cijene

4.3.2.1. Poredbene nekretnine – opis

1. USPOREDBA



Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2487877
Datum pregleda	13.4.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5722541
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.03.2026
Površina u prometu	323,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	175.000,00
Datum ugovora	19.12.2025
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 1053/2, zk.ul. 603 k.o. Kostrena- Barbara
 dvorište 4 m2, dvorište 56 m2, kuća 61 m2 , ukupno 121 m2
 k.č. 1053/1 , zk.ul. 604 k.o. Kostrena- Barbara
 dvorište 202 m2

Korisna površina: cca 104 m²

Datum: 19.12.2025.

Cijena: 175.000,00 EUR – 1.682,69 €/m²

Adresa: Urinj 14, Kostrena

2. USPOREDBA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2452468
Datum pregleda	13.4.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5710311
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.01.2026
Površina u prometu	323,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	120.000,00
Datum ugovora	19.12.2025
POREZI:	
• 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	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 1053/2, zk.ul. 603 k.o. Kostrena- Barbara
 dvorište 4 m², dvorište 56 m², kuća 61 m² , ukupno 121 m²
 k.č. 1053/1 , zk.ul. 604 k.o. Kostrena- Barbara
 dvorište 202 m²

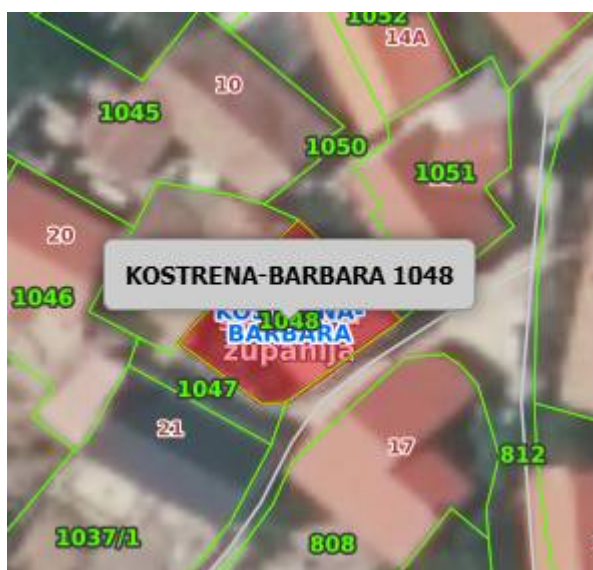
Korisna površina: cca 97 m²

Datum: 19.12.2025.

Cijena: 120.000,00 EUR – 1.153,85 €/m²

Adresa: Urinj 14, Kostrena

3. USPOREDBA





Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2176212
Datum pregleda	13.4.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5365492
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.09.2024
Površina u prometu	81,14
Vrijednost nekretnine (KN)	376.725,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.000,00
Datum ugovora	09.10.2023
POREZI:	
• 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	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 1048 , zk.ul. 427 k.o. Kostrena- Barbara
dvorište 4 m2, dvorište 41 m2, kuća 58 m2 , ukupno 103 m2

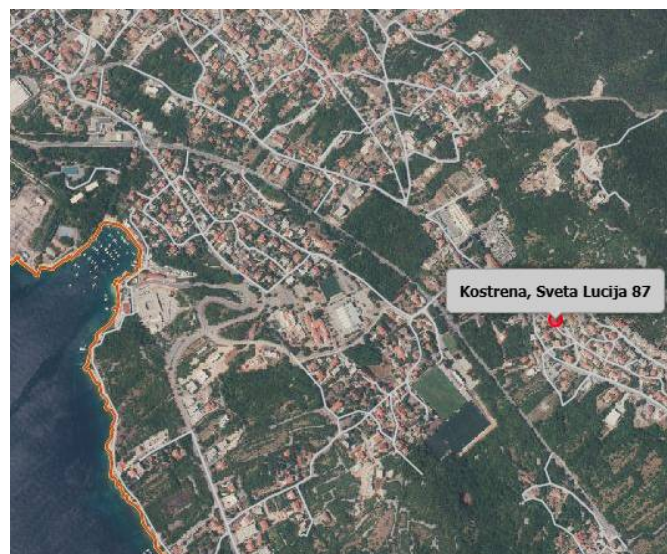
Korisna površina: 80,71 m²

Datum: 09.10.2023.

Cijena: 50.000,00 EUR –619,50 €/m²

Adresa: Urinj 18, Kostrena

4. USPOREDBA



Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2481837
Datum pregleda	14.4.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5742850
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.03.2026
Površina u prometu	172,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	55.000,00
Datum ugovora	20.02.2026
POREZI:	
▪ 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	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišne knjige: k.č. 1963 , zk.ul. 1042 k.o. Kostrena- Lucija
dvorište 295 m2, kuća 49 m2 , ukupno 344 m2

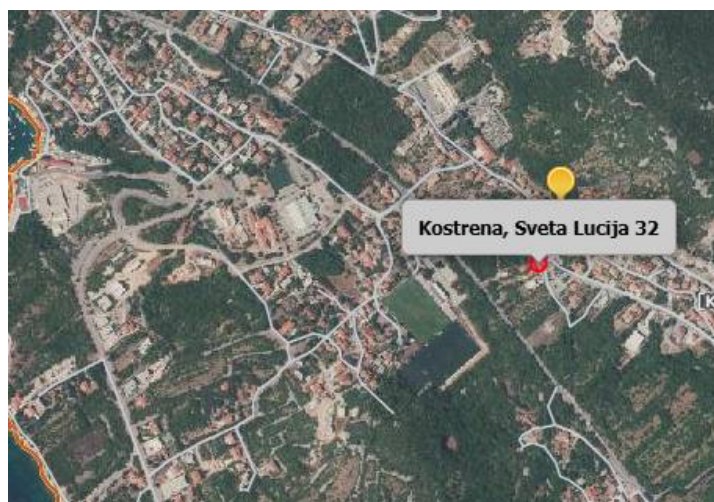
Korisna površina: 42 m² (predmet prodaje je ½ nekretnine)

Datum: 20.02.2026.

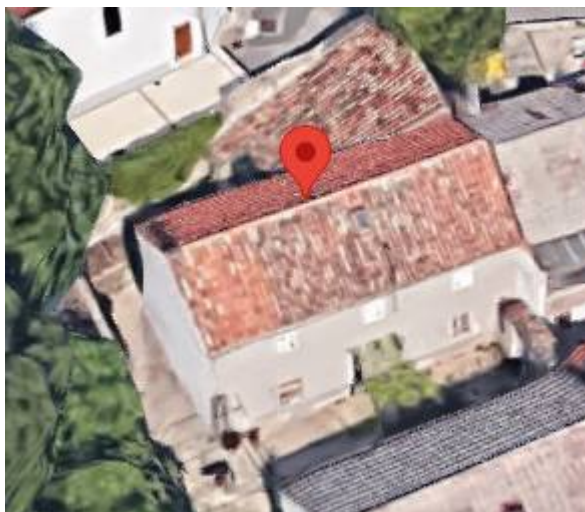
Cijena: 55.000,00 EUR –1.309,52 €/m²

Adresa: Sveta Lucija 87 , Kostrena

5. USPOREDBA



Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		2490650
Datum pregleda		14.4.2026.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		5724864
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.03.2026
Površina u prometu		238,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		110.000,00
Datum ugovora		19.01.2026
POREZI:		
	• 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		KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišne knjige: k.č. 1848 , zk.ul. 4951 k.o. Kostrena- Lucija
dvorište 135 m2, kuća 103 m2 , ukupno 238 m2

Korisna površina: 175 m²

Datum: 19.01.2026.

Cijena: 110.000,00 EUR –628,57 €/m²

Adresa: Sveta Lucija 32 , Kostrena

6. USPOREDBA



Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2469117
Datum pregleda		14.4.2026.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		5729537
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		19.02.2026
Površina u prometu		192,66
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		60.000,00
Datum ugovora		15.01.2026
POREZI:		
• 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		KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 732 , zk.ul. 88 k.o. Kostrena- Lucija
 dvorište 475 m2, gospodarska zgrada 18 m2, kuća 85 , ukupno 578 m2

Korisna površina: 51 m² (predmet prodaje 1/3 nekretnine)

Datum: 15.01.2026.

Cijena: 60.000,00 EUR –1.176,47 €/m²

Adresa: Glavani 72, Kostrena

7. USPOREDBA



Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2423588
Datum pregleda	14.4.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5686206
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2025
Površina u prometu	98,84
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	13.10.2025
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišne knjige: k.č. 4474/1 zk.ul. 2344 k.o. Kostrena – Lucija
 DVORIŠTE– 5 m2, KUĆA 71 m2, UKUPNO: 76 m2
 Korisna površina: 98,84m²
 Datum: 13.10.2025.
 Cijena: 100.000,00 EUR – 1.011,74 €/m²
 Adresa: Dujmići 8, Kostrena

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS				
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,33	142,51	124,37
2022.	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	210,30	181,47	170,84
	Q2	218,40	188,98	180,96
	Q3	220,10	195,35	189,95
	Q4	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	237,37	201,93	202,52
	Q2	245,11	212,31	213,86
	Q3	257,03	213,36	222,36
	Q4			

Izvod : Državni zavod za statistiku

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Urinj 34, Urinj, Kostrena
Vrsta nekretnine	Kuća i dvorište
zk.ul.br.	936
k.č.br.	792
k.o.	Kostrena - Barbara
Površina zemljišta	285,00 m2
Korisna t površina - KP	90,14 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	84.600,00 €
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1800,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	162.252,00 €
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	Nije priložena
Rješenje o izvedenom stanju	Nije priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije priložena
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1900.
Godina obnove	
Energetski certifikat	Nije priložen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Slabija
Katnost	Pr+1
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnine	Neodržavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	213,36

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA								
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	ADRESA	Urinj 14, Kostrena	Urinj 14, Kostrena	Urinj 18, Kostrena	Sveta Lucija 87, Kostrena	Sveta Lucija 32, Kostrena	Glavani 72, Kostrena	Dujmići 8, Kostrena
	Z.K.Č.	1053/2, 1053/1	1053/2, 1053/1	1048	1963	1848	732	4474/1
	ZK. O.	Kostrena- Barbara	Kostrena- Barbara	Kostrena- Barbara	Kostrena- Lucija	Kostrena- Lucija	Kostrena- Lucija	Kostrena- Lucija
	K.Č.	1053/2, 1053/1	1053/2, 1053/1	1048	1963	1848	732	4474/1
	K.O.	Kostrena- Barbara	Kostrena- Barbara	Kostrena- Barbara	Kostrena- Lucija	Kostrena- Lucija	Kostrena- Lucija	Kostrena- Lucija
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	61	61	41	49	103	85	71
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)						18	
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	262	262	62	295	135	475	5
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	323	323	103	344	238	578	76
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-	-
	BROJ ETAŽA	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	Pr+1	Pr+1
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE	104,00 m2	104,00 m2	80,71 m2	42,00 m2	175,00 m2	51,00 m2	98,84 m2
	UKUPNA CIJENA	175.000,00 €	120.000,00 €	50.000,00 €	55.000,00 €	110.000,00 €	60.000,00 €	100.000,00 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.12.2025.	19.12.2025.	09.10.2023.	20.02.2026.	19.01.2026.	15.01.2026.	13.10.2025.
	CJENOVNI BLOK	KOSTRENA- GRAĐEVINSKO 3	KOSTRENA- GRAĐEVINSKO 3	KOSTRENA- GRAĐEVINSKO 3	KOSTRENA- GRAĐEVINSKO 2	KOSTRENA- GRAĐEVINSKO 2	KOSTRENA- GRAĐEVINSKO 1	KOSTRENA- GRAĐEVINSKO 2
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	104,00 m2	104,00 m2	80,71 m2	42,00 m2	175,00 m2	51,00 m2	98,84 m2
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	1.682,69 €/m2	1.153,85 €/m2	619,50 €/m2	1.309,52 €/m2	628,57 €/m2	1.176,47 €/m2	1.011,74 €/m2
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	213,36	213,36	179,04	213,36	213,36	213,36	213,36
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1682,69 €/m2	1153,85 €/m2	738,25 €/m2	1309,52 €/m2	628,57 €/m2	1176,47 €/m2	1011,74 €/m2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNOSTI									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	OBIJEŽJA NEKRETNOSTI	PREDMET PROCJENE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	64	61	61	41	49	103	85	71
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)							18	
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	221	262	262	62	295	135	475	5
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	285	323	323	103	344	238	578	76
	GODINA IZGRADNJE	1900	-	-	-	-	-	-	-
	BROJ ETAŽA	Pr+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	Pr+1	Pr+1
	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	90,14	104	104	81	42	175	51	99
	UKUPNA CIJENA		175.000,00 €	120.000,00 €	50.000,00 €	55.000,00 €	110.000,00 €	60.000,00 €	100.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)		1.682,69 €/m2	1.153,85 €/m2	619,50 €/m2	1.309,52 €/m2	628,57 €/m2	1.176,47 €/m2	1.011,74 €/m2
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		1.682,69 €/m2	1.153,85 €/m2	738,25 €/m2	1.309,52 €/m2	628,57 €/m2	1.176,47 €/m2	1.011,74 €/m2
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	POREDBENI POKAZATELJI		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE						
	Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1.800,00 €/m2	Slični	Slični	Slični	Slični	Slični	Slični	Slični
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina zgrade (Korisna vrijednost površina)	90,14 m2	Slična	Slična	Slična	Slična	Veća	Veća	Slična
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00
	Površina čestice	285,00 m2	Slična	Slična	Manja	Slična	Slična	Veća	Manja
			1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	0,95	1,20
	OOVK	15 god	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Prometna povezanost	Dobra	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Položaj (lokacija)	Slabiji	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje građevine (Pravilnik čl. 4)	Neodržavano	Bolje	Bolje	Slično	Bolje	Bolje	Bolje	Bolje
			0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
	Prikjučci komunalne infrastrukture	-	Bolje	Bolje	Bolje	Bolje	Bolje	Bolje	Bolje
			0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		1362,98 €/m2	934,62 €/m2	764,09 €/m2	1060,71 €/m2	534,60 €/m2	950,56 €/m2	983,41 €/m2
	Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja		19,00%	19,00%	-3,50%	19,00%	14,95%	19,20%	2,80%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	USPOREDNE NEKRETNOSTI KOJE ULAZE U PRORAČUN		1362,98 €/m2	934,62 €/m2	764,09 €/m2	1060,71 €/m2	534,60 €/m2	950,56 €/m2	983,41 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		941,57 €/m2						
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		421,41 €/m2	-6,95 €/m2	-177,47 €/m2	119,15 €/m2	-406,97 €/m2	8,99 €/m2	41,84 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE		44,76%	-0,74%	-18,85%	12,65%	-43,22%	0,95%	4,44%
	ULAZI U PRORAČUN		NE	DA	DA	DA	NE	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI			934,62 €/m2	764,09 €/m2	1060,71 €/m2		950,56 €/m2	983,41 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			-4,06 €/m2	-174,59 €/m2	122,04 €/m2		11,88 €/m2	44,73 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE			-0,43%	-18,60%	13,00%		1,27%	4,77%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			16,50	30.479,99	14.892,93		141,16	2.000,76
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		47.531,34	STANDARDNA DEVIJACIJA	109,01	11,61%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		218,02
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST	938,68 €/m2		109,01	11,61%				

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		IZNOS	
Određena jedinična tržišna cijena		938,68 €/m2	
Korisna vrijednost površine		90,14 m2	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		84.612,41 €	
DODATNA OBILJEŽJA		IZNOS	
Utjecaj zagađenja zraka	Neznatna	0,00 €	
Utjecaj povećanja buke	Neznatna	0,00 €	
Teret služnosti	Nema	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 €	
POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA		IZNOS	
Gospodarska zastarjelost	Neznatna	0,00 €	
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0,00 €	
Građevinski nedostaci	Nema	0,00 €	
Građevinske štete	Nema	0,00 €	
Kulturno dobro	Ne	0,00 €	
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0,00 €	
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	Nema	0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)		84.612,41 €	
ZAKRUŽENO		84.600,00 €	
JEDINIČNA CIJENA (EUR/M2)		938,54 €/m2	

5. TRŽIŠTE NEKRETNINA

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU ZA PODRUČJE - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
607	123.585.587,94 €	249.526,06 m ²	495,28 €/m ²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	187	19.453.100,29 €	9.950,40 m ²	1.955,01 €/m ²
100 - 150 m ²	53	9.676.535,71 €	6.592,22 m ²	1.467,87 €/m ²
150 - 200 m ²	41	6.948.620,00 €	7.034,68 m ²	987,77 €/m ²
200 - 300 m ²	58	12.536.800,00 €	14.150,29 m ²	885,97 €/m ²
300 - 400 m ²	54	14.423.833,00 €	18.754,07 m ²	769,10 €/m ²
400 - 500 m ²	39	7.979.500,00 €	17.128,82 m ²	465,85 €/m ²
500 - 600 m ²	34	8.771.500,00 €	18.676,12 m ²	469,66 €/m ²
600 - 800 m ²	39	12.664.000,00 €	26.668,90 m ²	474,86 €/m ²
800 - 1000 m ²	37	12.280.561,50 €	33.322,80 m ²	368,53 €/m ²
1000 - 1500 m ²	43	12.834.437,44 €	52.003,16 m ²	246,80 €/m ²
1500 - 2000 m ²	10	3.965.000,00 €	16.957,86 m ²	233,81 €/m ²
preko 2000 m ²	12	2.051.700,00 €	28.286,74 m ²	72,53 €/m ²

5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAKAR	165,82 €/m ²
BROD MORAVICE	55,54 €/m ²
CRES	939,47 €/m ²
CRIKVENICA	1.391,84 €/m ²
ČABAR	460,65 €/m ²
ČAVLE	438,38 €/m ²
DELNICE	193,45 €/m ²
DOBRINJ	867,03 €/m ²
FUŽINE	266,85 €/m ²
JELENJE	286,69 €/m ²
KASTAV	338,58 €/m ²
KLANA	159,11 €/m ²
KOSTRENA	389,70 €/m ²
KRALJEVICA	271,27 €/m ²
KRK	813,32 €/m ²
LOKVE	116,31 €/m ²
LOPAR	369,46 €/m ²
LOVRAN	306,51 €/m ²
MALI LOŠINJ	1.041,59 €/m ²
MALINSKA-DUBAŠNICA	1.618,27 €/m ²
MATULJI	276,65 €/m ²
MRKOPALJ	165,21 €/m ²
NOVI VINODOLSKI	1.422,07 €/m ²

OMIŠALI		1.545,33 €/m ²
OPATIJA		1.657,99 €/m ²
PUNAT		1.206,89 €/m ²
RAB		460,47 €/m ²
RAVNA GORA		169,59 €/m ²
SKRAD		96,70 €/m ²
VINODOLSKA OPĆINA		322,77 €/m ²
VIŠKOVO		266,71 €/m ²
VRBNIK		1.031,79 €/m ²
VRBOVSKO		71,33 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	607	
UKUPNO U ZKC:	607	

6. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, kuće i dvorišta na adresi Urinj 34, Urinj. KOstrena, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.č. 792 , zk. uložak: 936 k.o. Kostrena- Barbara , razumno predstavlja iznos od:

84.600,00 EUR

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, 14.04.2026.

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)
- 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)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 , 145/24)
- 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)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

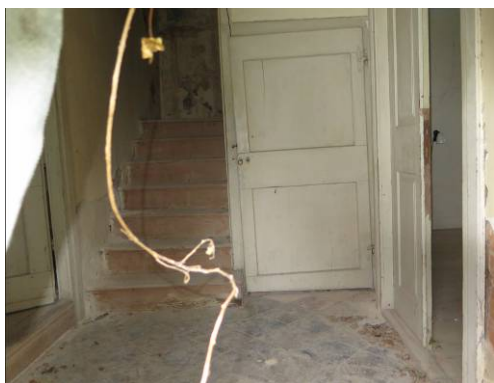
5. LITERATURA

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

PRILOZI

- fotodokumentacija
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina

Prilog 1: Fotodokumentacija



Prilog 2: Izvadak iz Zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 13.04.2026. 22:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 324604, KOSTRENA-BARBARA

Broj ZK uložka: 936

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-26023/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	792	11	URINJ DVORIŠTE KUĆA, URINJ	285 221 64	
		UKUPNO:		285	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
KULIK D. O. O. U STEČAJU, OIB: 76746613326, MLETAČKA ULICA 12, PULA 52100 PULA (POLA)		
2.2	Zaprimljeno 06.10.2025.g. pod brojem Z-26023/2025	na 2 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. ST-345/2025 06.10.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom - stečajnom masom trgovačkog društva Stečajna masa iza KULIK d.o.o. u stečaju, OIB: 76746613326, Mletačka 12, Pula.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.04.2026.

Prilog 3: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KOSTRENA-BARBARA
k.č.br.: 792

Stanje na dan: 13.04.2026.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/518

URBROJ: 514-03-04/02-25-06

Zagreb, 24. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Jasminke Lilić, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Jasminka Lilić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 1. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jasminka Lilić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca 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 nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UP1710032401518|6

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 imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna 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 Rijeci 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. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Pismohrana-ovdje.



514UPI710032401518;6

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.

