

Sprengnetter d.o.o.  
Ulica Divka Budaka 1/D  
10000 Zagreb  
Hrvatska  
+3851 3010 474



# Procjembeni elaborat

## Nekretnina: Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk, Katastarska općina Draga Baška



Izrada procjembenog elaborata:

Kontrola

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "I. Borović Milašinović".



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Darko Sabolović".

Iva Borović Milašinović d.i.g.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Sprengnetter d.o.o.

Darko Sabolović i.g.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina  
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 21.04.2023.

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Općenito

<b>Klijent</b>	
Klijent	Raiffeisenlandesbank Carinthia
Adresa klijenta	Raiffeisenplatz 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Austrija
<b>Nekretnina</b>	
Adresa	Draga Baščanska 92 A, Draga Baščanska
Tip nekretnine	Kuća sa bazenom
Datum očevida	21.04.2023.
Datum vrednovanja	21.04.2023.
Sudionici	Vanja Gavranović Tipura i.g.
<b>Pravni pregled</b>	
Vlasnik	SKIN - CRUMENA D.O.O., NOVIGRAD 52466, ŠAINI BLOK A 2
Zk uložak	2936 i 231
k.č.	722 i 90/G
Katastarska općina	Draga Baška

### Sažetak procjembenog elaborata

Metoda	Poredbena
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>240.000,00 €</b>
Jedinična cijena	2.126 €/m <sup>2</sup>
PDV	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



## Sadržaj

Općenito .....	2
Imenovanje .....	4
Reference .....	5
Zadatak .....	6
Osnovne informacije i dokumentacija .....	7
Analiza tržišnih cijena .....	7
Nalaz .....	8
Lokacija .....	8
Država: Hrvatska .....	9
Općina: Baška .....	9
Mikrolokacija .....	9
Identifikacija nekretnine .....	11
Zemljišne knjige .....	11
Katastar .....	12
Legalni status .....	13
Usklađenost zemljišne knjige i katastra .....	13
Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige .....	13
Legalnost objekata i dozvole .....	13
Opis nekretnine .....	14
Fotodokumentacija .....	15
Tlocrt .....	18
Iskaz površina .....	21
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina .....	22
Metoda procjenjivanja .....	23
Poredbena metoda .....	23
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna .....	23
Poredbene nekretnine .....	24
Izračun tržišne vrijednosti .....	26
Zaključak .....	27
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata .....	28
Dokumentacija .....	29

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



## Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1190/2019  
Zagreb, 16. listopada 2019.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ive Borović Milašinović, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Iva Borović Milašinović, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, IV. Stara Peščenica 3, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Iva Borović Milašinović, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec, crim.



O tome obavijest:

1. Iva Borović Milašinović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

---

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



---

## Reference

- 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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 31/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Zadatak

<b>Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe</b>	Raiffeisenlandesbank Carinthia, Raiffeisenplatz 1
<b>Šifra klijenta</b>	SKIN
<b>Datum narudžbe</b>	22.02.2023.
<b>IRFS 13 Hierarchy Level</b>	3

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena za potrebe sudskog postupka.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „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.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		
X	Kopija katastarskog plana	X	Nacrti		
	Prostorni plan	X	Interni procjembeni elaborat		
	Građevinska dozvola	X	Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja		
	Akt za uporabu		Račun dobiti i gubitka		
X	Tehnički opis	X	Fotografije		

### Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborata. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.



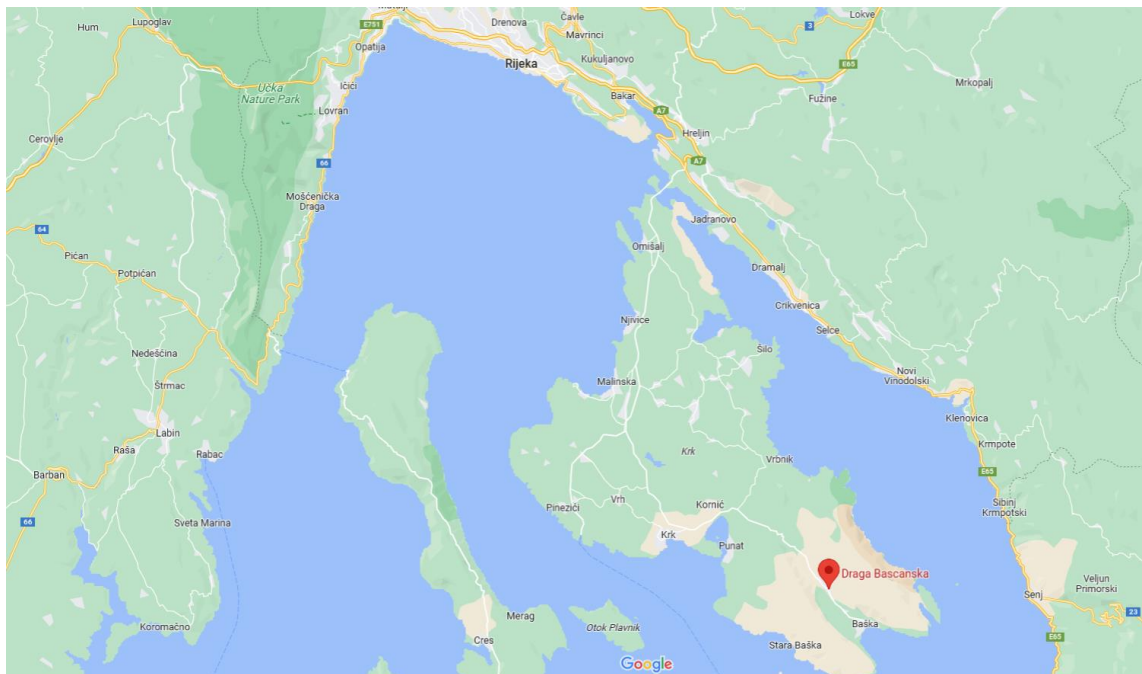
## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška

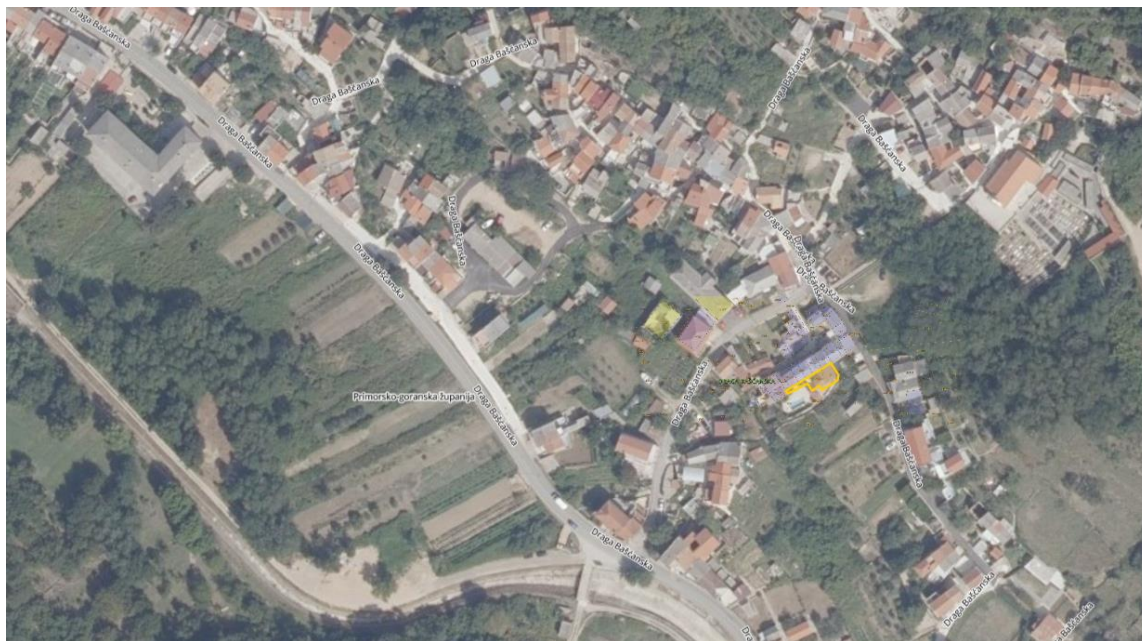


## Nalaz

## Lokacija



google.maps



oss.uredjenazemlja.hr



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Država: Hrvatska

Površina	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja	Republika
Populacija	3.888.529 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Valuta	Euro

### Općina: Baška

Površina	100 km <sup>2</sup>
Populacija	1674 st
Gustoća naseljenosti	85,73 stan./km <sup>2</sup>
Udaljenost od regionalnih centara	Krk 15 km Rijeka 63 km Zagreb 196 km

### Mikrolokacija

<b>Lokacija</b>	Predmetna nekretnina nalazi se na području Općine Baška u naselju Draga Baščanska na adresi Draga Baščanska 92 a. Okolni objekti su pretežno obiteljske kuće i kuće za odmor. Od mjesta Baška i mora udaljena je oko 4 km
<b>Infrastruktura</b>	Većina potrebnih sadržaja dostupna je u centru Baške, udaljenost cca 4 km
<b>Parking</b>	Nije osiguran.
<b>Komunalna infrastruktura</b>	Vodovod, septička taložnica, struja
<b>Emitiranje i nasljedno onečišćenje</b>	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
<b>Konkurencija na predmetnoj lokaciji</b>	Srednja

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Pristup

Pristup do javno-prometne površine, k.č. \*97 k.o. Draga Baščanska, te dalje na k.č. 11142/4, obje u katastru upisane kao put, javno dobro – putevi i vode, ostvaruje se posredno posredno preko:

1. k.č. \*89/1, k.o. Draga Baščanska u katastar upisane kao kuća (u naravi prolaz ispod kuće-tunnel)
2. te dalje preko k.č. \*88/1 u katastar upisane kao kuća

Obje čestice su u posjedu iste fizičke osobe.

Sa južne strane predmetne k.č. 722 i \*90 graniče sa k.č. 11142/7 k.o. Draga Baška, koja je u katastru upisana kao put, međutim, u naravi ovaj dio k.č. 11142/7 predstavlja kanal te nije omogućen pristup sa ove strane.

Pravo služnosti nije upisano.



*Pristup do javno-prometne površine*

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Identifikacija nekretnine

#### Zemljišne knjige

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 24.04.2023. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315885, DRAGA BAŠKA

Broj ZK uložka: 231

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1522/2023  
Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	90/G	KUĆA				PREPISANO IZ Z. K.UL.231 G.T.1
		UKUPNO:				

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 24.04.2023. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315885, DRAGA BAŠKA

Broj ZK uložka: 2936

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1522/2023  
Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	722	POVRTNJAK				PRIPIS IZ G.T.5 ZK.UL.231
		UKUPNO:				

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Katastar

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRAGA BAŠČANSKA (Mbr. 315885)

Posjedovni list: 1466

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"SKIN-CRUMENA" D.O.O., ( MBS: 130024319 ), ŠAINI BLOK A 2, NOVIGRAD, 52466 NOVIGRAD (CITTANOVA)	

#### 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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		90	MEKOTICE	98	19		
			KUĆA, MEKOTICE	98			
		722	MEKOTICA	201	19		
			ORANICA	201			
Ukupna površina katastarskih čestica				299			

---

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



---

## Legalni status

### Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni.

Površine predmetnih zkč nisu upisane u zemljišne knjige, iste se preuzimaju iz posjedovnog lista iz katastra.

### Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige

U zemljišnim knjigama je na k.č. 90/G upisana kuća bez upisane površine.  
Na k.č. 722 upisan je povrtnjak. U naravi je na ovoj čestici izgrađen bazen.

### Legalnost objekata i dozvole

U izvatku iz zemljišne knjige nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalnost.

Stambena građevina je izgrađena u 1. polovici prošlog stoljeća. Uvjerenje o starosti objekta nije dostavljeno, na digitalnom pregledniku Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja vidljivo je da je zgrada izgrađena prije 15.02.1968.

U procjeni Raiffeisen Consulting od 25.05.2012. je navedeno:

*„U navedenom zemljišnoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine. Građevina je upisana u glavnu knjigu. Područni ured za katastar Rijeka, ispostava – odsjek za katastar nekretnina Krk izdao je uvjerenje Klasa : 935-08/12-02/00001; urbroj : 541-14-3-05/05-12-319 od 03.05.2012. god. kojim je utvrđeno da je na grč.90 k.o. Draga Baška evidentirana građevina prije 15.veljače 1968. god. Kuća je rekonstruirana, a za navedenu rekonstrukciju nije dostavljena građevinska dozvola. Nekretnina se koristi kao stambeni prostor . Površina čestica je preuzeta iz posjedovnog lista. Objekt je stambeni sagrađen kao dio niza. Sastoji se od prizemlja, prvog kata i potkrovlja. Objekt je u cijelosti rekonstruiran 2009. god. Prema obliku čestice iz kopije katastarskog plana , te izgrađenog objekta, nije moguće utvrditi stanje objekta prije izvršene rekonstrukcije . Ispred kuće je uređeno dvorište sa bazenom .“*

Nekretnina je u potpunosti rekonstruirana 2009. godine. Glavni projekt za rekonstrukciju i građevinska dozvola nisu dostavljene te nije moguće utvrditi legalnost. Stanje prije rekonstrukcije također nije moguće utvrditi.

**Na temelju gore navedenog procjenjuje se nekretnina u stanju u kojem je zatečena, s naznakom upitne legalnosti.**



## Kuća sa bazenom

Draga Bašćanska 92 A, 51522 Draga Bašćanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Opis nekretnine

Generalni opis objekta:	Obiteljska kuća / kuća za odmor sa bazenom
Katovi:	prizemlje + kat + potkrovlje
Godina izgradnje:	prije 1968.
Rekonstrukcija:	2009.
Konstrukcija:	Zidana kamenom
Međukatna konstrukcija:	Drveni grednik
Pregradni zidovi:	Od opeke
Temelji	Kameni
Krovnja konstrukcija i pokrov:	Drveno dvostrešno krovšte, pokrov crijep
Pročelje	Kamen
Pregradni zidovi:	Od opeke Gips-kartonski zid
Prozori:	Drveni sa izo ostakljenjem
Vrata:	Drvena masivna
Podne obloge:	Parquet Keramičke pločice
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, keramičke pločice u kuhinji i kupaonicama, kamen
Stubište:	Armiranobetonsko stubište
Grijanje / ventilacija:	Klima
Sanitarije / kupaonica:	Srednjeg standarda
Standard opreme:	Aдекватно starosti zgrade / vrlo dobar Aдекватно starosti zgrade / dobar
Vanjski sadržaji:	Vanjski bazen sa opločenjem na k.č. 722
Parkirališta:	Kuća nema vlastiti parking
Održavanje	Redovno
Nedostaci gradnje/građevine	Nema značajnih nedostataka. Vidljiva su manja oštećenja od vlage u potkrovlju
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

## Kuća sa bazenom

Draga Bašćanska 92 A, 51522 Draga Bašćanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Fotodokumentacija



Pristup nekretnini – kroz prolaz ispod  
susjedne kuće

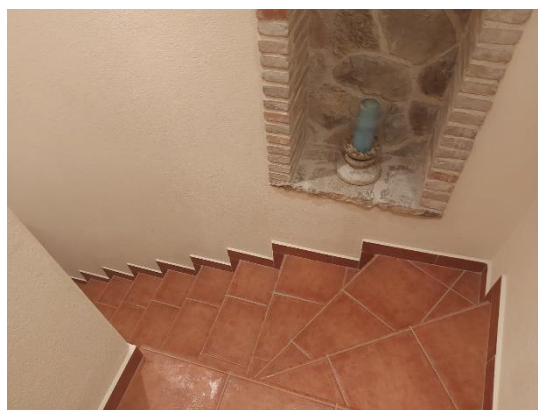


Pristup nekretnini – kroz prolaz ispod  
susjedne kuće



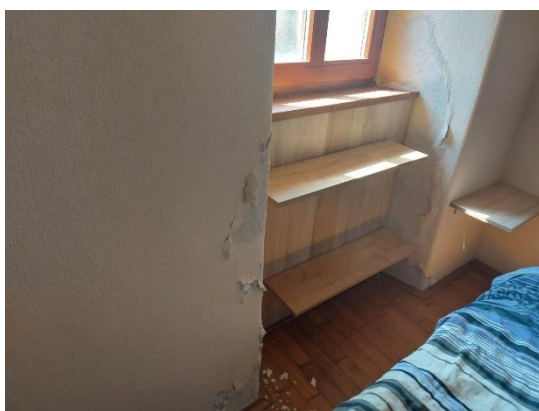
## Kuća sa bazenom

Draga Bašćanska 92 A, 51522 Draga Bašćanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



Oštećenja od vlage

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



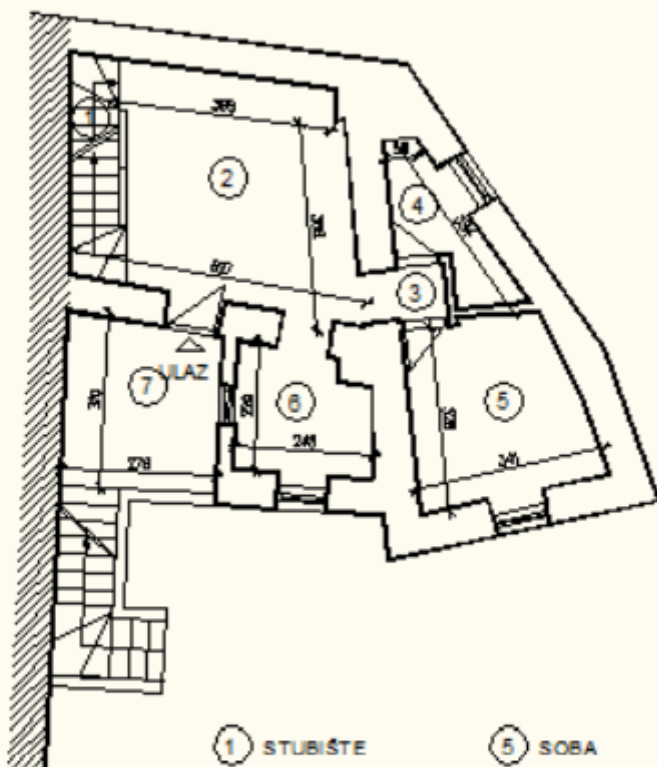
## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### TLOCRT I KATA - BAŠČANSKA DRAGA 92a

M 1:100



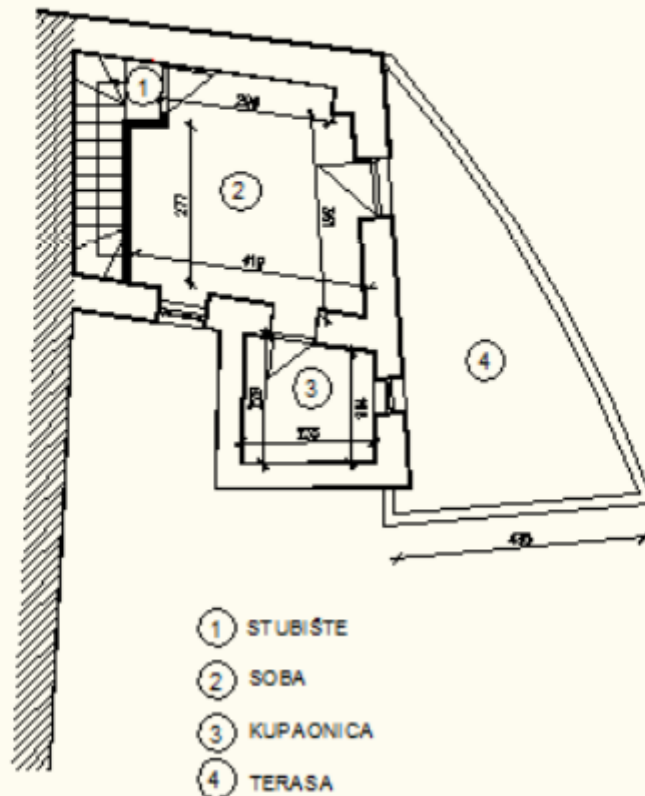
- |                  |          |
|------------------|----------|
| 1 STUBIŠTE       | 5 SOBA   |
| 2 DNEVNI BORAVAK | 6 SOBA   |
| 3 DEGAŽMAN       | 7 TERASA |
| 4 KUPAONICA      |          |

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška

### TLOCRT POTKROVLJA - BAŠĆANSKA DRAGA 92a

M 1:100



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Iskaz površina

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	neto korisna površina m <sup>2</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>			
dnevni boravak	16,11	1,00	16,11
kuhinja	5,56	1,00	5,56
unutarnje stubište	3,63	1,00	3,63
spremište	11,94	0,50	5,97
spremište	3,61	0,50	1,81
natkriveni ulaz	6,61	0,75	4,96
natkrivena terasa	12,90	0,50	6,45
vanjsko stubište	4,60	0,25	1,15
<b>UKUPNO</b>	<b>64,96</b>		<b>45,64</b>
<b>KAT</b>			
stubište	3,65	1,00	3,65
dnevni boravak	17,28	1,00	17,28
degažman	0,83	1,00	0,83
kupaonica	3,47	1,00	3,47
soba	9,47	1,00	9,47
soba	5,79	1,00	5,79
terasa	8,04	0,25	2,01
<b>UKUPNO</b>	<b>48,53</b>		<b>42,50</b>
<b>POTKROVLJE</b>			
stubište	0,70	1,00	0,70
soba	15,99	1,00	15,99
kupaonica	4,92	1,00	4,92
terasa	18,40	0,25	4,60
<b>UKUPNO</b>	<b>40,01</b>		<b>26,21</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>153,50</b>		<b>114,35</b>

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,7%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 17,3%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 16,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 5,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 17,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,4%, za Jadran za 3,3% i za Ostalo za 4,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 22,5%, za Jadran za 12,9% i za Ostalo za 17,5%.


13.1.4.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**

**Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> <i>Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup></i>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	<i>Total</i>	<i>New dwellings</i>	<i>Existing dwellings</i>	<i>City of Zagreb</i>	<i>Adriatic coast</i>	<i>Other</i>
<i>Year</i>	<i>Quarter</i>						
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
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

### Poredbena metoda

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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Podaci o cijenama nekretnina za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

### Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. Na sličnim lokacijama je zabilježeno dovoljno ostvarenih kupoprodaja, te će ove transakcije biti korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Nekretnina se sastoji od dvije čestice koje čine jedinstvenu cjelinu: kuću sa bazenom, stoga se izračun tržišne vrijednosti odnosi na obje čestice promatrane kao cjelina.

Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetne nekretnine određena je usporedbom sa pet ostvarenih transakcija kuća na sličnim lokacijama
Prilagodba vrijednosti	Primijenjeno je međuvremensko izjednačavanje sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška

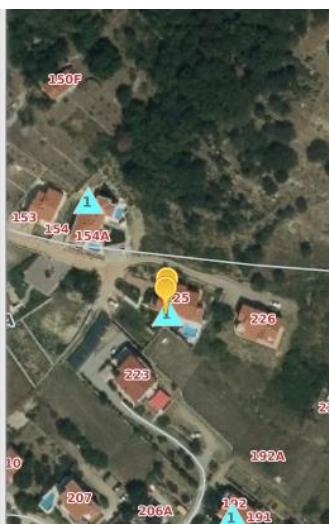


### Poredbene nekretnine

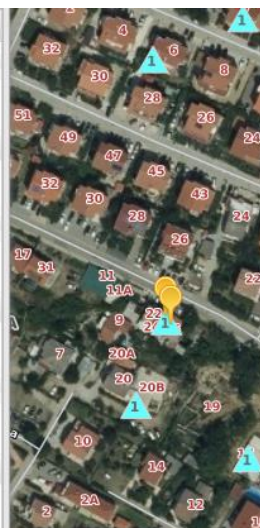
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1838259
Datum pregleda		24.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4945175
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		07.03.2023
Površina u prometu		249,83
Vrijednost nekretnine (KN)		3.315.180,00
Datum ugovora		12.01.2023
<b>POREZI:</b>		
• 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		BATOMALJ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1704304
Datum pregleda		24.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4774480
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.07.2022
Površina u prometu		357,49
Vrijednost nekretnine (KN)		4.516.318,20
Datum ugovora		26.05.2022
<b>POREZI:</b>		
• 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		JURANDVOR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1698611
Datum pregleda		24.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4767687
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.06.2022
Površina u prometu		131,11
Vrijednost nekretnine (KN)		1.864.227,06
Datum ugovora		13.04.2022
<b>POREZI:</b>		
• 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		BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



## Kuća sa bazenom

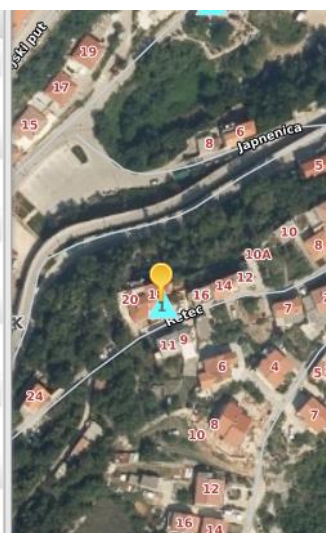
Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1563901
Datum pregleda		24.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4632473
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		23.12.2021
Površina u prometu		186,40
Vrijednost nekretnine (KN)		2.309.294,52
Datum ugovora		08.12.2021
<b>POREZI:</b>		
• 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		BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1531052
Datum pregleda		24.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4596978
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.11.2021
Površina u prometu		112,23
Vrijednost nekretnine (KN)		1.872.043,00
Datum ugovora		04.10.2021
<b>POREZI:</b>		
• 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		VRBNIK - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



### Napomena

U eNekretninama nije upisana neto korisna površina kuće, već površina zemljišta ili tlocrtna projekcija kuće na zemljištu. Zato je neto korisna površina poredbenih nekretnina određena aproksimativno, na način da je preuzeta tlocrtna površina objekta iz katastra. Ova površina je pomnožena brojem etaža kako bi se dobila bruto površina. Da bi se izračunala neto korisna površina, uzet je prosječan odnos neto i bruto površina 1:1,3.

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



### Izračun tržišne vrijednosti

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Godina rekonstrukcije
Baščanska Draga 92a	21.04.2023	114,35 m <sup>2</sup>	pr + kat + pot	prije 1968	2009

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena	Površina	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	Batomalj	1838259	12.01.2023	440.000,00 €	254,00 m <sup>2</sup>		1.732
2	Jurandvor	1704304	26.05.2022	600.000,00 €	335,00 m <sup>2</sup>		1.791
3	Baška	1698611	13.04.2022	247.000,00 €	100,00 m <sup>2</sup>		2.470
4	Baška	1563901	08.12.2021	307.000,00 €	186,40 m <sup>2</sup>		1.647
5	Vrbnik	1531052	04.10.2021	250.000,00 €	112,23 m <sup>2</sup>		2.228

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	Batomalj	12.01.2023	1.732	160,87	160,87	1,00	1.732
2	Jurandvor	26.05.2022	1.791		151,52	1,06	1.902
3	Baška	13.04.2022	2.470		151,52	1,06	2.622
4	Baška	08.12.2021	1.647		142,51	1,13	1.859
5	Vrbnik	04.10.2021	2.228		142,51	1,13	2.515

Srednja vrijednost EUR/m <sup>2</sup>						2.126
---------------------------------------	--	--	--	--	--	-------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	1.732	-393,72	-19%	393,72	155.013	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.902	-224,43	-11%	224,43	50.371	prihvatljivo	prihvatljivo
3	2.622	496,42	23%	496,42	246.431	prihvatljivo	prihvatljivo
4	1.859	-266,82	-13%	266,82	71.192	prihvatljivo	prihvatljivo
5	2.515	388,55	18%	388,55	150.973	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena

Standardna devijacija

Dvostruka standardna devijacija

Prosječno apsolutno odstupanje

2.126,00

367,15

734,29

353,99

Tržišna vrijednost

114,35 m<sup>2</sup>

x

2.126 €/m<sup>2</sup>

=

243.097,58 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo)

240.000,00 €



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



## Zaključak

Alternativna namjena	Nema
Iznajmljivost	Dobra
Utrživost	Srednja
Pozitivna svojstva	Mirna lokacija
Negativna svojstva	Pristup, parking

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **21.04.2023.**

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Jedinična cijena

**240.000,00 €**

2.126 €/m<sup>2</sup>

Izrada procjembenog elaborata:	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kontrola	Darko Sabolović i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Zagreb	21.04.2023.



Iva Borović Milašinović d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Darko Sabolović i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



## Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađena za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat proslijeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U našem procjemenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavežno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjembeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



## Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 24.04.2023. 11:27

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315885, DRAGA BAŠKA

Broj ZK uložka: 231

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1522/2023

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	90/G	KUĆA				PREPIŠANO IZ Z. K.UL.231 G.T.1
		UKUPNO:				

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SKIN - CRUMENA D.O.O., NOVIGRAD 52466, ŠAINI BLOK A 2	
2.2	Zaprimljeno 05.09.2014. broj Z-4925/14  Temeljem ovos. rješenja o ovrši od 09. lipnja 2014. godine posl.br. Ovr-183/14, na prvenstvenom redu upisa zabilježbe pokrenutog postupka pod br. Z-3299/14 zabilježu se ovrha na kčbr. 90/g upis. u A , utvrđivanjem vrijednosti nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, u pravnoj stvari ovrhovoditelja Raiffeisenlandesbank Kamten-Rechenzentrum und Revisionsverband reg.Gen.m.b.H., Raiffeisenplatz 1, 9020 Klagenfurt, Austrija (oib 46870001221)	ZABILJEŽBA OVRHE
1.2	Zaprimljeno 01.02.2023.g. pod brojem Z-1522/2023  ZABILJEŽBA, temeljem rješenja od 01. veljače 2023. godine, posl. br. St-54/2023, Trgovačkog suda u Rijeci, Zadarska 1 i 3, 51000 Rijeka, u predmetu predlagatelja RAIFFEISENLANDESBANK m.b.H. po opunomoćeniku odvjetniku Zvonimiru Buterinu, Masarykova ulica 3, 10000 Zagreb, zabilježba rješenje od 01. veljače 2023. godine, posl. br. St-54/2023, Trgovačkog suda u Rijeci, o nastavku stečajnog postupka nad dužnikom SKIN-CRUMENA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju Draga Baščanska, Draga Baščanska 92a, Draga Baščanska 51522, na nekretnini u A.	na 1 (1.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 18. travnja 2008. Z-2363/08  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08. travnja 2008.g. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnini u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korsit:	200.000,00 EUR	

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 315885, DRAGA BAŠKA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 231

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN, KLAGENFURT, RAIFFEISENPLATZ 1		
2.			
2.1	Zaprimljeno 09.09.2010. broj Z-4915/10  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sastavljenog kod Javnog bilježnika Željka Krajine br. OU-497/2010 od 3. rujna 2010 g. uknjižuje se pravo zaloga na teret nekretnine u A za iznos od 125.000,00 Eur-a uvećano za kamate, zatezne kamate, te sve ostale troškove za korist:  RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REG.GEN.M.B.G., OIB: 46870001221, RAIFFEISENPLATZ 1, 9020 KLAGENFURT, R. AUSTRIJA	125.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2023.

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 24.04.2023. 11:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315885, DRAGA BAŠKA

Broj ZK uložka: 2936

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1522/2023

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	722	POVRTNJAK				PRIPIS IZ G.T.5 ZK.UL.231
		UKUPNO:				

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SKIN - CRUMENA D.O.O., NOVIGRAD 52466, ŠAINI BLOK A 2	
1.2	Zaprimljeno 01.02.2023.g. pod brojem Z-1522/2023  ZABILJEŽBA, temeljem rješenja od 01. veljače 2023. godine, posl. br. St-54/2023, Trgovačkog suda u Rijeci, Zadarska 1 i 3, 51000 Rijeka, u predmetu predlagatelja RAIFFEISENLANDESBANK m.b.H. po opunomoćeniku odvjetniku Zvonimiru Buterinu, Masarykova ulica 3, 10000 Zagreb, zabilježba rješenje od 01. veljače 2023. godine, posl. br. St-54/2023, Trgovačkog suda u Rijeci, o nastavku stečajnog postupka nad dužnikom SKIN-CRUMENA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju Draga Baščanska, Draga Baščanska 92a, Draga Baščanska 51522, na nekretnini u A.	na 1 (1.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 30. prosinca 1899. br. 1710  Na temelju dosudnice od 14. rujna 1899. br. 99/1899 iza pok. Dujmović Ivana pok. Frana "Stric" uknjiženo je pravo doživotnog uživanja na nekretnini u A u korist: <b>DUJMOVIĆ LUCIJA UD. IVANA, DRAGA BAŠKA</b>		
2.			
2.1	Primljeno: 18. travnja 2008. Z-2363/08  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08. travnja 2008.g. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnini u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korsit:	200.000,00 EUR	

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 315885, DRAGA BAŠKA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2936

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN, KLAGENFURT, RAIFFEISENPLATZ 1		
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.02.2015. broj Z-883/15  Zabilježuje se prijedlog za ovrhu posl.broj Ovr- 93/15 predano kod ovog suda na z.č 722 u zk.ul. 2936 ko Draga Baška predlagatelja Raiffeisenlandesbank, R. Austrija,Klagenfurt OIB 46870001221 zastupana po odv. Marku Paulinoviću iz Zagreba i protustranke Skin- Crumena D.O.O., Draga Baščanska 92/A OIB 24509034680 kao ovršenika.		POKRETANJE OVRHE
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.04.2015. broj Z-2176/15  Na temelju rješenja o ovrši Ovr-2511/2015(Ovr-93/15) zabilježuje se ovrha na nekretninu u A predlagatelja Raiffeisenlandesbank, R.Austrija,Klagenfurt OIB 46870001221 zastupana po odv. Marku Paulinoviću iz Zagreba i protustranke Skin- Crumena D.O.O., Draga Baščanska 92/A OIB 24509034680 kao ovršenika. utvrđenje vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenje ovrhovoditelja iz dobiveno prodajom		OVRHA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2023.

## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.04.2023. 12:38

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRAGA BAŠĆANSKA (Mbr. 315885)

Posjedovni list: 1466

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"SKIN-CRUMENA" D.O.O., ( MBS: 130024319 ), ŠAINI BLOK A 2, NOVIGRAD, 52466 NOVIGRAD (CITTANOVA)	

### 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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		90	MEKOTICE	98	19		
			KUĆA, MEKOTICE	98			
		722	MEKOTICA	201	19		
			ORANICA	201			
Ukupna površina katastarskih čestica				299			

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



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. DRAGA BAŠČANSKA  
k.č.br.: \*90

Stanje na dan: 24.04.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA - ODSJEK ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

KLASA: 935-08/12-02/00001  
URBROJ: 541-14-3-05/05-12-319  
U KRKU, 03.05.2012.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA, ISPOSTAVA - ODSJEK ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK  
povodom zahtjeva VANJA PEJAKOVIĆ iz , na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina  
("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

### UVJERENJE

Da je na katastarskoj čestici broj grč. 90, katastarska općina Draga Baška, evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema tarifnom broju . Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10) u iznosu od 105.00 kn naplaćena je podnositelju zahtjeva i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09) u iznosu od 35.00 kn naplaćeni u gotovu.  
Priloga: 2



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



KLASA: 935-08/12-02/00001  
URBROJ: 541-14-3-05/05-12-319  
U KRKU, 03.05.2012.

### IZVOD IZ POPISA KATASTARSKIH ČESTICA

Katastarska općina: DRAGA BAŠKA

Matični broj: 315885

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Broj Posjed. lista	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina h ar m2	Ukupna površina h ar m2	Posebni pravni režimi
		Dio		Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj					OIB
*		90	19	MEKOTICE	1466	KUĆA	98	98	
I/I "SKIN-CRUMENA" D.O.O. ( MBS: 130024319 ), NOVIGRAD, ŠAINI BLOK A 2									

UKUPNA POVRŠINA (M2): 98

#### Napomene:

"\*" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

Ovaj izvod se izdaje na zahtjev stranke u svrhu  
UVJERENJE PRIJE "68 te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tarifnom broju . Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10) u iznosu od 105,00 kn naplaćena je podnosiocu zahtjeva i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09) u iznosu od 35,00 kn naplaćeni u gotovu.

NAPOMENA: Ova isprava nije dokaz o pravu vlasništva.

Da je ovaj izvod vjeran originalu, tvrdi i ovjerava:

Voditelj:

Julka Štefan, dipl.ing.geod., v.r.



## Kuća sa bazenom

Draga Baščanska 92 A, 51522 Draga Baščanska  
Zk uložak 2936 i 231, Općinski sud u Crikvenici,  
Zemljišnoknjižni odjel Krk  
Katastarska općina Draga Baška



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
POSTAVA - ODSJEK ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
Trg bana Jelačića 3, Krk

POS: 935-06/12-01/00001  
Zb. br. 541-14-3-05/25-12-  
u Krku, dana 03.03.2017.

Katastarska općina: Draga Baška  
Broj lista katastarskog plana: 19

**KOPIJA KATASTARSKOG PLANA**  
MJERILO 1:1000

IZRADIO-LA: \_\_\_\_\_  
Prema Zakonu o upravnim pristojbama:  
a) pristojba naplaćena po tbr. 1. i 55 u iznosu od \_\_\_\_\_ kn  
b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl. \_\_\_\_\_ t. \_\_\_\_\_  
Prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova naplaćeno \_\_\_\_\_ kn

DA JE OVA KOPIJA PLANA VJERNA  
SVOM ORIGINALU, TVRDI I OVJERAVA:  
Voditelj ispostave  
\_\_\_\_\_  
Julijana Stjepanović, voditelj ispostave