

**MALENICA DARKO**  
**sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**  
**Mažuranovićevo šetalište 15**  
**21 000 Split**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**

Predmet: **4. St – 2/2013**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **KERUM d.o.o. U STEČAJU**



Očevid od 10.10.2023.godine

Ulica: **Kralja Petra Krešimira IV.**

Mjesto: **DRNIŠ**

Split, 12.12.2023.godine

**IZRADIO:**  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. DARKO**

## NEKRETNINA :

- A) PEKARA SAGRAĐENA NA DIJELU  
ČEST.ZEM. 1345/2 Z.U. 1504 K.O. DRNIŠ  
I DIJELU ČEST.ZEM. 1345/9 Z.U. 1651  
K.O. DRNIŠ

## SADRŽAJ :

### A) NALAZ

- A.1. Rješenje o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

### B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti pekare sa pripadajućim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 10.10.2023.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Drnišu u Ulici Kralja Petra Krešimira IV., a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti pekare sa pripadajućim zemljištem.

Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vještak za geodeziju Darko Rudan vrši identifikaciju predmetne nekretnine, i to pekare sagrađena na dijelu čest.zem. 1345/2 z.u. 1504 K.O. Drniš i dijelu čest.zem. 1345/9 Z.U. 1651 K.O. Drniš, locirano u Drnišu u Ulici Kralja Petra Krešimira IV., 300m istočno od centra Grada Drniša.

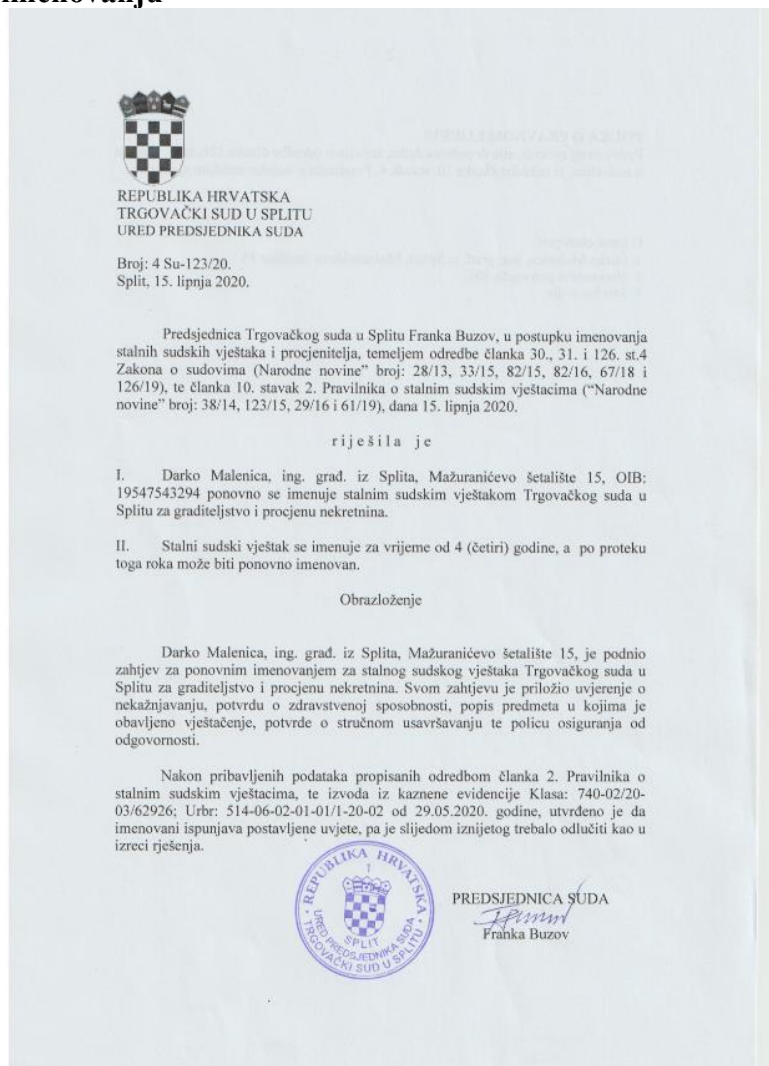
### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

### **A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina**

Objekt pekare je izveden uz glavnu asfaltiranu prometnicu, s time što je parcela ogradaena ogradnim betonskim zidićima sa željeznom ogradom.

Nosivi zidovi objekta su izvedeni od betona, dok je plafonska konstrukcija izvedena od ab gredica.

Krovna konstrukcija je izvedena u više nivoa i to centralni veći dio sa pokrovom od valovitog salonita, sve dotrajalo, dok je ostatak izveden kao ravna ab ploča sa izolacijom.

Vanjski i unutarnji zidovi su ožbukani i bojani, s time što je boja na unutarnjim površinama zidova dotrajala, a isto tako je vidljivo da je u većini prostorija sa plafona otpala završna žbuka.

Podovi u objektu su izvedeni od betona i terazzo pločica, dok su zidovi obloženi dijelom zidnim bijelim majoličnim pločicama vel. 15x15 cm.

Elektro instalacija je izvedena kao nadžbukna na og obujmicama sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima, sve dotrajalo.

Prozori, ulazna i unutarnja vrata su izvedena kao drvena, ostakljena i dotrajali.

Stara peć u objektu nije u funkciji.

U sanitarnom čvoru nema ugrađenih sanitarija, odnosno sve je na licu mjesta uništeno.

Svijetla visina od poda do plafona u dijelu objekta gdje je ravna ploča i gredice je 2,90m, dok se u centralnom dijelu visina kreće od 3,20m do 5,36m.

U objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, podžbukna i nadžbukna elektro instalacija, sve u derutnom stanju.

Predmetni dio objekta je bio spojen na gradsku vodovodnu mrežu, kanalizacionu mrežu, dok struja nije u funkciji.

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je objekat pekare kompletno dotrajao i nije u funkciji već duže vremena, te isti prokišnjava to znači da je i pokrov dotrajao.

Jugozapadni dio objekta se na licu mjesta koristi kao stan, te u njega nije bio omogućen pristup.

### **A.4. Obračun netto korisnih površina predmetnog objekta**

Na osnovu izvršene dijelom unutarnje i vanjske izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

**A) PEKARA**

320,00m<sup>2</sup>

---

**UKUPNO A:**

**320,00m<sup>2</sup>**

---

**BRUTO VOLUMEN**

$320,00 \times 1,15 \times (5,36 + 3,00)/2 = 1.538,24\text{m}^3$

#### **A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta**

Od strane sudskog vještaka za geodeziju Darka Rudana dostavljeni su mi zaključak i mišljenje, te skica lica mjesta za lokaciju „Pekara” na katastarskim česticama \*512, 1345/9 i 1345/2, sve K.O. Drniš.

Iz zaključka i mišljenja vještaka Rudana je vidljivo da su na skici lica mjesta katastarske granice prikazane crnim linijama, a uklopljene katastarske granice iz stare sudske mape koje se razlikuju od katastarskih prikazane su plavim linijama.

Snimljeni zidovi i detalji u naravi prikazani su crvenim linijama, a zgrade su prikazane šrafurom.

Vještak Rudan nadalje ističe da postoji nesklad katastarske i stare sudske mape, te da je u Drnišu 1970.godine rađena nova katastarska izmjera kojom se evidentiralo tadašnje stanje u naravi, i u katastru su upisane nove čestice koje ne postoje u zemljišnoj knjizi, i to kat.čest. \*813 i \*814 k.o. Drniš.

Kat.čestica \*512 koja je u naravi zgrada pekare također ne postoji upisana u zemljišnoj knjizi, iako je ucrtana na staroj sudskoj mapi na isti način kako je u katastarskoj mapi.

Vještak Rudan također navodi da mu prilikom terenskog očevida nitko nije pokazao granice predmetnog posjeda, ali u naravi je zidovima ograđeno zemljište oko zgrade pekare i to likom kojeg je istaknuo slovima A-B-C-D-E-F-G-A površine 1.962,00m<sup>2</sup>, a položen je na kat.čest. \*512, 1345/9, 1345/2, \*813 i \*814.

Isto tako vještak Rudan navodi da u katastarskom operatu površina čestice \*813 iznosi 169,00m<sup>2</sup>, a kao posjednik je upisan „Vrdoljak inž. Petar Antin”, površina čestice \*814 je 13,00m<sup>2</sup>, a kao posjednik upisan je „Čečuk inž.Vlado”, površina čestice \*512 je 718,00m<sup>2</sup>, a kao posjednik je upisan „PIK Petrovo polje, Mesopromet i vinari”.

U katastarskom operatu površina čestice 1345/9 iznosi 639,00m<sup>2</sup>, dok je u zemljišnoj knjizi upisana površina 1.072,00m<sup>2</sup>.

U katastarskom operatu površina čestice 1345/2 iznosi 1.221,00m<sup>2</sup>, dok je u zemljišnoj knjizi upisana površina 1.670,00m<sup>2</sup>.

Na obje čestice je kao posjednik i vlasnik upisan Kerum d.o.o.

Na kraju vještak Rudan navodi da s obzirom na sve navedeno, te na nesklad katastarskih granica sa starom sudskom mapom i snimljenim detaljima u naravi kao i na nepostojanje nekih katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi, da bi se mogla izvršiti precizna identifikacija potrebno bi bilo izraditi geodetski elaborat za katastar radi usklađivanja katastra i zemljišne knjige.

S obzirom na sve prethodno navedeno od strane vještaka za geodeziju Darka Rudana, u daljnjem dijelu procjene predmetnih nekretnina uzimam površinu koja je zidovima ograđeno zemljište oko zgrade pekare i to likom kojeg je istaknuo slovima A-B-C-D-E-F-G-A površine 1.962,00m<sup>2</sup>, a položena je na kat.čest. \*512, 1345/9, 1345/2, \*813 i \*814, odnosno na dijelu sudskih čestica čest.zem. 1345/9 i 1345/2 K.O. Drniš.

## **B) STRUČNO MIŠLJENJE**

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti predmetnog objekta sa pripadajućim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

### **B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti predmetnog objekta – pekare sa zemljištem prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu keoficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

## **A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa drugim kvartalom 2023.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

### **Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

#### *- Poredba 1. ("e Nekretnine")*

Građevinsko zemljište u Drnišu, locirano 100m istočno od predmetnog, oznake k.čest.zem. 1345/25/26 K.O. Drniš u površini od 750,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 05.07.2021.godine na iznos od 7.500,00Eur.

#### *- Poredba 2. ("e Nekretnine")*

Građevinsko zemljište u u Drnišu, locirano 400m istočno od predmetnog, oznake dio k.čest.zem. 977/2 K.O. Drniš u površini od 1.582,00m<sup>2</sup>.


Kupoprodajni ugovor je sklopljen 23.03.2022.godine na iznos od 22.500,00Eur.

#### *- Poredba 3. ("e Nekretnine")*

Građevinsko zemljište u u Drnišu, locirano 400m istočno od predmetnog, oznake k.čest.zem. 977/8 K.O. Drniš u površini od 3.387,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 22.02.2022.godine na iznos od 35.000,00Eur.



13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	128,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	146,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	146,43	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
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Drniš	Drniš	Drniš
Z.K. čestica	k.č. 1345/25/26	dio k.č. 977/2	k.č. 977/8
Datum transakcije	05.07.2021.	23.03.2022.	22.02.2022.
Površina m <sup>2</sup>	750,00	1.582,00	3.387,00
Prodajna vrijednost Eur	7.500,00	22.500,00	35.000,00
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	10,00	14,22	10,33
Indeks/dan transakcije	138,18	147,28	147,28
Indeks/dan vrednovanja	170,86	170,86	170,86
Korekcijski faktor	1,236	1,160	1,160
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	12,36	16,49	11,98

### Izračun vrijednosti zemljišta

$$(12,36 + 16,49 + 11,98)/3 = 13,61 \text{ Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	13,61			
Odstupanja od prosjeka:		-1,25	2,88	-1,63
Kvadrat odstupanja:		1,56	8,29	2,66
Suma:	12,51			
Standardno odstupanje:	2,04	14,99%		
Pravilo dva-sigma (±)	4,08			

Odstupanja od prosjeka:		-9,18%	21,26%	-11,97%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da prometna (tržna) vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) DIO ČEST.ZEM. 1345/2 I 1345/9

K.O. DRNIŠ (označen u skici vještaka Rudana  
slovima A-B-C-D-E-F-G-A)

1.962,00 x 13,61 = 26.702,82

---

**UKUPNO a:**

**26.702,82Eur**

---

## B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA – PEKARE – SGV

### B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina 320,00m<sup>2</sup>

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova  
po 1,00m<sup>2</sup> netto korisne površine iznosi: 500,00Eur/m<sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost objekta:

320,00m<sup>2</sup> x 500,00 = 160.000,00Eur

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 12.12.2023.god.

- Godina izgradnje 1963.god.

- Starost zgrade 60 god.

- Preostali vijek korištenja 10 god.

- OVK - 70 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 5,00 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost  $G/OVK = 60/70 = 0,8572$  (85,72%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 20 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = 70 – 20 = 50 god.

- Linearni otpis =  $50/70 = 0,714 = 71,40\%$

Preostala vrijednost

160.000,00 x 0,286 = 45.760,00Eur

---

**Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):**

**45.760,00Eur**

---

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	3.200,00Eur
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	1.600,00Eur
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	300,00Eur
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	400,00Eur
- Troškovi iskolčenja objekta	300,00Eur

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

$1.538,24\text{m}^3 \times 3,32\text{Eur}/\text{m}^3 =$	5.106,96Eur
---	-------------

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

$1.538,24\text{m}^3 \times 0,24\text{Eur}/\text{m}^3 =$	369,18Eur
---	-----------

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	800,00Eur
b) Kanalizacijski priključak	1.300,00Eur

---

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	13.376,14Eur
---	--------------

---

**Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)  
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:**

**59.136,14Eur**

---

Na osnovu prethodno iznijetog, u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju građevinsku vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti pekare, a što iznosi:

Eur

**I. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST PEKARE SA ZEMLJIŠTEM SGV<sub>N</sub>**

**A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

a) DIO ČEST.ZEM. 1345/2 I 1345/9

K.O. DRNIŠ (označen u skici vještaka Rudana  
slovima A-B-C-D-E-F-G-A)

- površine $1.962,00\text{m}^2$	26.702,82Eur
---------------------------------	--------------

---

**UKUPNO A:**

**26.702,82Eur**

---

## B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST PEKARE SGV

### a) PEKARA SAGRAĐENA NA DIJELU

ČEST.ZEM. 1345/2 Z.U. 1504 K.O. DRNIŠ

I DIJELU ČEST.ZEM. 1345/9 Z.U. 1651

K.O. DRNIŠ

- površine 320,00m<sup>2</sup>

59.136,14Eur

---

**UKUPNO B:**

**59.136,14Eur**

---

**SVEUKUPNO A + B:**

**85.838,96Eur**

---

### B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to pekare sagrađene na dijelu čest.zem. 1345/2 z.u. 1504 K.O. Drniš i dijelu čest.zem. 1345/9 Z.U. 1651 K.O. Drniš, locirano u Drnišu u Ulici Kralja Petra Krešimira IV., utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 12.12.2023.godine iznosi:

**Tv = 85.838,96Eur**

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadaka iz zemljišne knjige, kopiju posjedovnog lista, fotografije lica mjesta i skicu vještaka za geodeziju Darka Rudana.

Split, 12.12.2023.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. DARKO**

#### **B.4. Izjava procjenitelja**

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DRNIŠ  
Stanje na dan: 12.12.2023. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305626, DRNIŠ

Broj ZK uložka: 1504

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20237/2023  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1345/2	ORANICA			1670	
		UKUPNO:			1670	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>KERUM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66124057408, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, 21000 SPLIT</b>		
2.1	Zaprimljeno 14.11.2018.g. pod brojem Z-15245/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-2/2013 02.11.2018, vjerovnika <b>KANAAN D.O.O., OIB: 88741652581, INDUSTRIJSKA ZONA - JANJEVCI 4, 31540 DONJI MIHOLJAC</b>	na 2 (1.1)

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 02.08.2013. broj Z-764/13  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama od 27. studenog 2012. godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Iliji Šariću, iz Splita pod posl. brojem Ov-3730/13 dana 6. svibnja 2013. godine, Aneksa predmetnom sporazumu od 19. srpnja 2013. godine solemniziranog istoga dana po Javnom bilježniku Iliji Šariću, iz Splita, posl. broj Ov-5915/13, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 24.086.121,10 EUR plativo u EUR ili u protivvrijednosti iznosa iskazanog u EUR obračunatog po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan plaćanja uz kamatnu stopu u visini tromjesečnog EURIBORA uvećanog za 2,25% godišnje, promjeniva s rokom otplate do 01.01. 2019. godine za korist:	24.086.121,10 EUR	
2.4	Zaprimljeno 15.11.2023.g. pod brojem Z-20237/2023  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 09.10.2023 <b>BOOM D.O.O., OIB: 09364271737, KRALJA ZVONIMIRA 19, 21210 SOLIN</b>		na 2.3





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DRNIŠ  
Stanje na dan: 12.12.2023. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305626, DRNIŠ

Broj ZK uložka: 1651

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20237/2023  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1345/9	ORANICA			1072	
		UKUPNO:			1072	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 KERUM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66124057408, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, 21000 SPLIT	
2.2	Zaprimljeno 14.11.2018.g. pod brojem Z-15245/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-2/2013 02.11.2018, vjerovnika KANAAAN D.O.O., OIB: 88741652581, INDUSTRIJSKA ZONA - JANJEVCI 4, 31540 DONJI MIHOLJAC	na 2 (1.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 02.08.2013. broj Z-764/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama od 27 studenog 2012 godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Iliji Šariću, iz Splita pod posl. brojem Ov-3730/13 dana 6. svibnja 2013. godine, Aneksa predmetnom sporazumu od 19. srpnja 2013. godine solemniziranog istoga dana po Javnom bilježniku Iliji Šariću, iz Splita, posl. broj Ov-5915/13, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 24.086.121,10 EUR plativo u EUR ili u protuvrijednosti iznosa iskazanog u EUR obračunatog po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan plaćanja uz kamatnu stopu u visini tromjesečnog EURIBORA uvećanog za 2,25% godišnje, promjeniva s rokom otplate do 01.01. 2019. godine za korist:	24.086.121,10 EUR	
2.4	Zaprimljeno 15.11.2023.g. pod brojem Z-20237/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 09.10.2023 BOOM D.O.O., OIB: 09364271737, KRALJA ZVONIMIRA 19, 21210 SOLIN		na 2.3





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DRNIŠ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.12.2023. 08:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRNIŠ (Mbr. 305626)

Posjedovni list: 2011

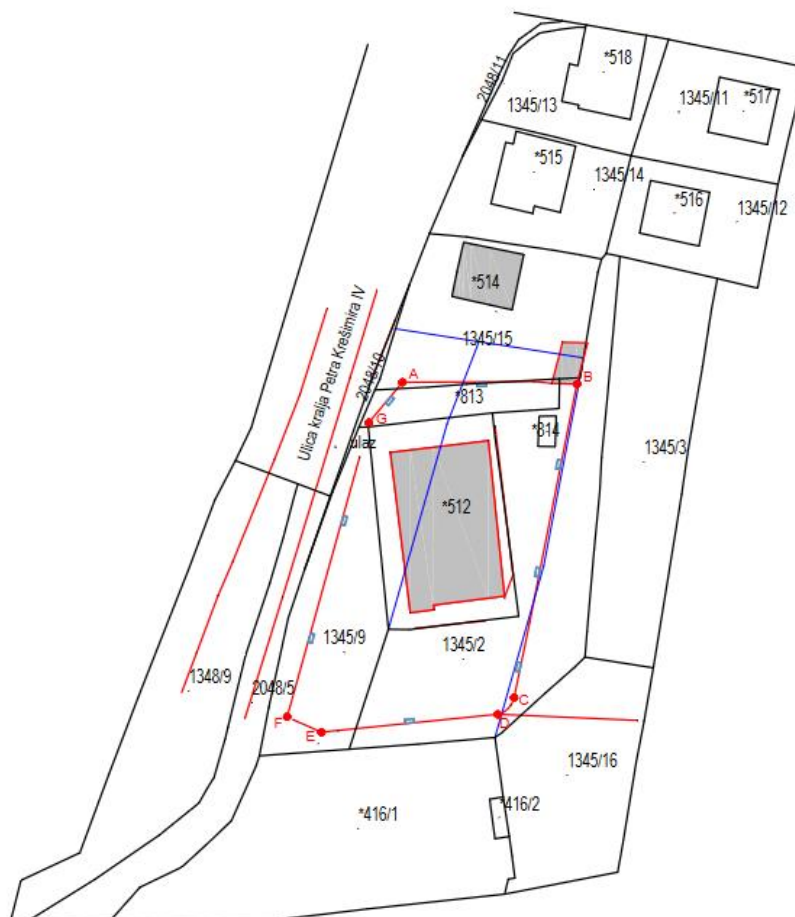
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KERUM D.O. O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, SPLIT (VLASNIK)	66124057408

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1345/2	BALEK	1221	11		
			DVORIŠTE	1221			
		1345/9	BALEK	639	10		
			DVORIŠTE	639			
Ukupna površina katastarskih čestica				1860			

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

## SKICA LICA MJESTA



KAZALO:

KATASTARSKA GRANICA

UKLOPLJENA ZEMLJIŠNO KNJIŽNA GRANICA

KATASTARSKI BROJ ČESTICE

SNIMLJENO STVARNO STANJE NA TERENU

ZIDOVIMA OGRAĐENO NA TERENU

1345/9

A B C D E F G

OZNAKA:	4.St - 2/2013
PREDMET:	IDENTIFIKACIJA "PEKARE"
KATASTARSKA OPĆINA:	DRNIŠ
MJERILO:	1:1000
MJESTO I DATUM:	SPLIT, 28.11.2023.
ODGOVORNA OSOBA:	DARKO RUDAN, dipl.ing.geod.