

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

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac : ANA GOLUB GRUIĆ

Predmet: ST. – 1209/2016

Stečajna upraviteljica: ANČI BAŠIĆ

Stečajni dužnik: IMOTA d.d. u stečaju



Očevid od 25.06.2026.godine

Ulica: Glavina Donja 493A

Mjesto: GLAVINA DONJA

Split, 20.07.2026.godine

NEKRETNINA :

A) Poslovna zgrada sagrađena na čest.zem. 136/5 z.u. 3775
K.O. Imotski – Glavina

B) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- a) Čest.zem. 136/5 z.u. 3775 K.O. Imotski – Glavina
- b) Čest.zem. 115/2 z.u. 3775 K.O. Imotski – Glavina

Očevid od 25.06.2026.godine

Ulica: Glavina Donja 493A

Mjesto: GLAVINA DONJA

S A D R Ž A J :

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 korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice dana 25.06.2026.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Glavini Donjoj u Ulici Glavina Donja 493A, a sve u svrhu:

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

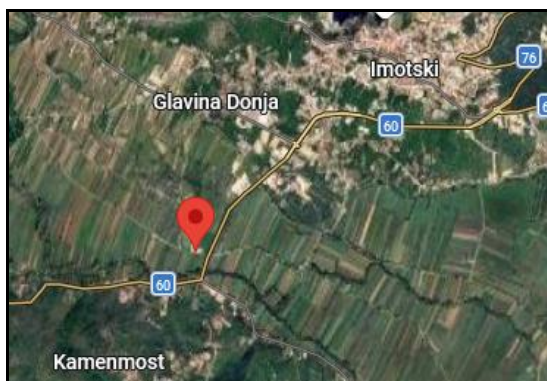
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

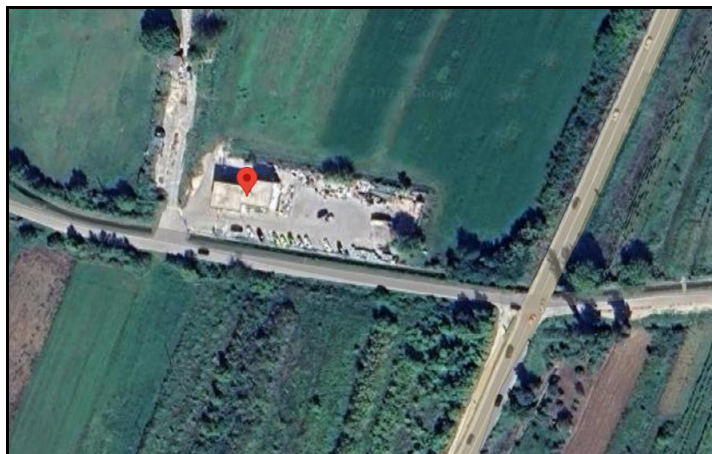
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet procjene ovog elaborata, i to poslovni objekt sagrađen na čest.zem. 136/5 z.u. 3775, te građevinsko zemljište oznake čest.zem. 136/5 z.u. 3775 i čest.zem. 115/2 z.u. 3775, sve K.O. Imotski - Glavina, locirano u Glavini Donjoj u Ulici Glavina Donja 493A, 100m zapadno od ceste koja vodi od Kamenmosta prema Imotskom.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-532/2022-3
Split, 1. prosinca 2022.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu (OIB: 11946964864) Tihana Plivat, odlučujući povodom zahtjeva Darka Malenice (OIB: 15757543294) iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22 i 60/22), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Danko Malenica, ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženie

1. Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

2. Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

3.U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
DN: Tihana Pivac

Dokument je elektronički potpisan:
Tihana Plivac
Vrijeme potpisivanja:
02-12-2022
10:32:54

DN:
C=HR
O=ŽUPANJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.37=POC1156415448522031313754382625436304
OU=Signature
S=Plivo
G=Thana
CN=Thana.Plivo

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

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet procjene ovog elaborata, poslovni objekt sagrađen na čest.zem. 136/5 z.u. 3775, te građevinsko zemljište oznake čest.zem. 136/5 z.u. 3775 i čest.zem. 115/2 z.u. 3775, sve K.O. Imotski - Glavina, locirano u Glavini Donjoj u Ulici Glavina Donja 493A.

Predmetni objekt se sastoji od prizemlja i prvog kata, s tim što se u prizemlje pristupa sa južne dvorišne strane, dok se na prvi kat pristupa vanjskim stepeništem izvedenim uz predmetni objekt.

Vanjski zidovi objekta su izvedeni kao armirano betonski i od blok opeke debljine 25cm, dok su međukatna konstrukcija i završna krovna konstrukcija izvedene kao ravne armirano betonske ploče, sa izvedenim ab gredama i ab stupovima.

U prizemlje se pristupa sa južne dvorišne strane trojima dvokrilnim PVC vratima, te se isto sastoji od ulaznog hodnika, sanitarnog čvora, te dva skladišna prostora.

U istočnom i zapadnom skladišnom prostoru podovi su izvedeni kao betonski, dok su zidovi i plafoni također neobrađeni, dok je u ulaznom hodniku pod izveden kao topli od vinilit pločica, a u sanitarnom čvoru su podovi i dio zidova obloženi keramičkim pločicama, s tim što je ostatak zidova i plafon u sanitarnom čvoru, te zidovi i plafoni hodnika su bojani.

U sanitarnom čvoru su ugrađeni wc školjka sa vodokotlićem i umivaonik.

Prozori u skladišnim prostorima su izvedeni od eloksiranog aluminijskog, dok je svijetla visina od poda do plafona u prizemlju 2,90m.

Na prvi kat se pristupa sa južne strane vanjskim stepeništem, te se isti sastoji od hodnika, 7 uredskih prostora, sale za sastanke, čajne kuhinje i muškog i ženskog sanitarnog čvora.

Na podu hodnika su postavljene kamene pločice, dok su u uredskim prostorima i sali za sastanke podovi izvedeni kao topli od vinilit pločica, a zidovi i plafoni su bojani.

U čajnoj kuhinji i sanitarnim čvorovima na podovima su postavljene keramičke pločice vel. 10 x 20cm, dok je dio zidova obložen zidnim bijelim majoličnim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima i umivaonici.

Prozori, odnosno vanjska stolarija je izvedena kao PVC i aluminijska ostakljena, dok su unutarnja vrata izvedena kao jedna krilna puna drvena.

Na prvom katu su u svim prostorima ugrađeni klima uređaji.

Svijetla visina od poda do plafona na prvom katu je 2,80m.

U objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

Predmetni objekt je spojen na vodovodnu i elektro mrežu, dok je kanalizacija spojena na septičku jamu.

Predmetni objekt je sagrađen 1982.godine, dok su radovi na uređenju objekta vršeni tijekom 2019.godine.

Preostali dio predmetnih nekretnina u naravi predstavljaju asfaltirani parking prostor u funkciji predmetnog poslovnog objekta.

A.4. Obračun netto korisnih površina predmetnog objekta

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina predmetnog objekta.

A) POSLOVNI OBJEKT

a) Prizemlje

1. Ulazni hodnik	11,02m ²
2. Sanitarni čvor	4,12m ²
3. Skladište	110,30m ²
4. Skladište	72,10m ²
UKUPNO a:	197,54m ²

b) Prvi kat

1. Hodnik	24,84m ²
2. Čajna kuhinja	5,73m ²
3. Sanitarni čvor – muški	3,25m ²
4. Sanitarni čvor – ženski	3,25m ²
5. Sala za sastanke	37,61m ²
6. Uredski prostor	21,77m ²
7. Uredski prostor	15,60m ²
8. Uredski prostor	19,11m ²
9. Uredski prostor	18,87m ²
10. Uredski prostor	12,40m ²
11. Uredski prostor	19,31m ²

12. Uredski prostor	18,32m ²
UKUPNO b:	200,06m ²
SVEUKUPNO A (a + b):	397,60m²

BRUTTO VOLUMEN – BV

a) Prizemlje 229,00 x 3,10 =	709,90m ³
b) Prvi kat 229,00 x 3,00 =	687,00m ³
UKUPNO:	1.396,90m³

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetna zemljišta nose oznaku, i to čest.zem. 136/5 z.u. 3775 K.O. Imotski - Glavina u naravi gospodarsko dvorište površine 690,00m² i zgrada mješovite uporabe, Glavina Donja, Glavina Donja 493A površine 229,00m², ukupne površine 919,00m², te čest.zem. 115/2 z.u. 3775 K.O. Imotski - Glavina, u naravi gospodarsko dvorište površine 79,00m², sveukupne površine 998,00m², s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist Imota d.d. u stečaju.

Predmetne nekretnine su prema važećem GUP-u Grada Imotskog locirane u zoni K – poslovna namjena.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa građevinskim zemljištem prema odredbama Zakona 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 poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

U članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da se poredbena metoda koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovna metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnom stambenom objektu sa građevinskim zemljištem, u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu i dostupne mi informacije, smatram da je najprikladnije da se usvoji troškovna metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem troškovnom metodom.

Izračun tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina troškovnom metodom propisuje se Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015 i to člankom 53,55,56,57,58,59 i 60.

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 koeficijenata 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 umanjene 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 a sve u skladu sa člankom 54. važećeg Pravilnika.

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 prvim kvartalom 2026.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.

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 locirano 1km sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 2025 K.O. Imotski - Glavina, površine 757,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 08.04.2025.godine na iznos od 36.350,00Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1km sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 2022/4 K.O. Imotski - Glavina, površine 98,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 27.02.2026.godine na iznos od 4.000,00Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,2km sjeverozapadno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 2436 K.O. Imotski - Glavina, površine 774,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 16.01.2025.godine na iznos od 38.700,00Eur.

Prema važećem GUP – u dostupnom na internet stranicama vidljivo je da se poredbene nekretnine 1. i 2. nalaze unutar zone K – poslovna namjena, dok se poredbena nekretnina 3. nalazi unutar građevinskog područja naselja.

	Indeksi (2025. = 100)														
	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1
Ostalo	64,11	67,10	70,94	76,02	74,85	76,60	78,27	82,71	87,01	87,07	92,96	97,90	101,70	107,44	109,77

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina
Z.K. čestica	k.č. 2025	dio k.č. 2022/4	dio k.č. 2436
Datum transakcije	08.04.2025.	27.02.2026.	16.01.2025.
Površina m ²	757,00	98,00	774,00
Prodajna vrijednost Eur	36.350,00	4.000,00	38.700,00
Cijena Eur/m ²	48,02	40,82	50,00
Indeks/dan transakcije	97,90	109,77	92,96
Indeks/dan vrednovanja	109,77	109,77	109,77
Korekcijski faktor	1,121	1,000	1,180
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	53,83	40,82	59,00

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(53,83 + 40,82 + 59,00)/3 = 51,22\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	51,22			
Odstupanja od prosjeka:		2,61	-10,40	7,78
Kvadrat odstupanja:		6,81	108,16	60,53
Suma:	175,50			
Standardno odstupanje:	7,65	14,93%		
Pravilo dva-sigma (±)	15,30			
Odstupanja od prosjeka:		5,09%	-20,31%	15,18%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 136/5 K.O. IMOTSKI - GLAVINA

$$919,00 \times 51,22 = 47.071,18$$

UKUPNO a:

47.071,18Eur

b) ČEST.ZEM. 115/2 K.O. IMOTSKI - GLAVINA

$$79,00 \times 51,22 = 4.046,38$$

UKUPNO b:

4.046,38Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	397,60m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	1.000,00Eur/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $397,60\text{m}^2 \times 1.000,00\text{Eur/m}^2 =$ 397.600,00Eur

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 20.07.2026.god.
- Godina izgradnje 1982.god., uređenje 2019.godine
- Starost zgrade $(44 + 7)/2 = 26$ god.
- Preostali vijek korištenja 74 god.
- OVK 100 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 26/100 = 0,26$ (32%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 66 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $100 - 66 = 34$ god.
- Linearni otpis = $34/100 = 0,34 = 34\%$

Preostala vrijednost
 $397.600,00 \times 0,66 =$ 262.416,00Eur

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 262.416,00Eur

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	10.000,00Eur
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	4.500,00Eur
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	1.500,00Eur
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	2.500,00Eur
- Troškovi iskolčenja objekta	1.500,00Eur

a) Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $1.396,90\text{m}^3 \times 2,32\text{Eur/m}^3 =$ 3.240,81Eur

b) Procjena troškova vodnog doprinosa
 $1.396,90\text{m}^3 \times 0,67\text{Eur/m}^3 =$ 935,92Eur

c) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka	
- Vodovodni priključak	1.800,00Eur
- Kanalizacijski priključak (septička jama)	4.000,00Eur
- Elektroenergetski priključak	2.500,00Eur

c) Troškovi uređenja terena	
998,00m ² x 80,00Eur/m ² =	79.840,00Eur

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	112.316,73Eur
---	---------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)	
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:	374.732,73Eur

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV_M), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju, a što je ujedno i tržišna vrijednost nekretnina:

	Eur
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
a) Čest.zem. 136/5 z.u. 3775 K.O. Imotski - Glavina - površine 919,00m ²	47.071,18Eur
UKUPNO A :	47.071,18Eur
b) Čest.zem. 115/2 z.u. 3775 K.O. Imotski - Glavina - površine 79,00m ²	4.046,38Eur
UKUPNO b:	4.046,38Eur
UKUPNO A (a + b):	51.117,56Eur
B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV	
a) Poslovni objekt sagrađen na čest.zem. 136/5 z.u. 3775 K.O. Imotski - Glavina - ukupne površine 397,60m ²	374.732,73Eur
UKUPNO B:	374.732,73Eur
SVEUKUPNO A + B =	425.850,29Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog objekta sagrađenog na čest.zem. 136/5 z.u. 3775, te građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 136/5 z.u. 3775 i čest.zem. 115/2 z.u. 3775, obe K.O. Imotski - Glavina, sve locirano u Glavini Donjoj u Ulici Glavina Donja 493A, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 20.07.2026.godine iznosi:

Tv = 425.850,29Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige, kopiju katastarskog plana i fotografije lica mjesta.

Split, 20.07.2026.godine

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

B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni 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 Eurjige, 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. NaEurada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene 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 procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



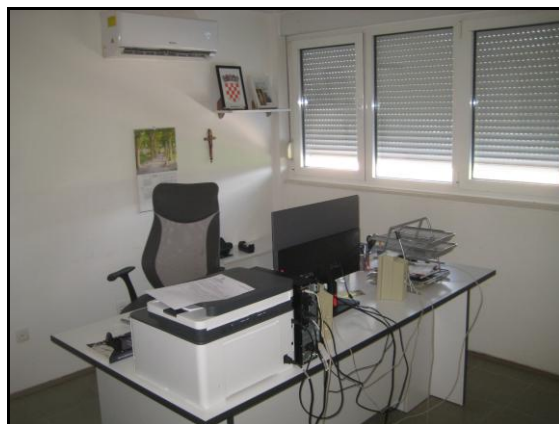
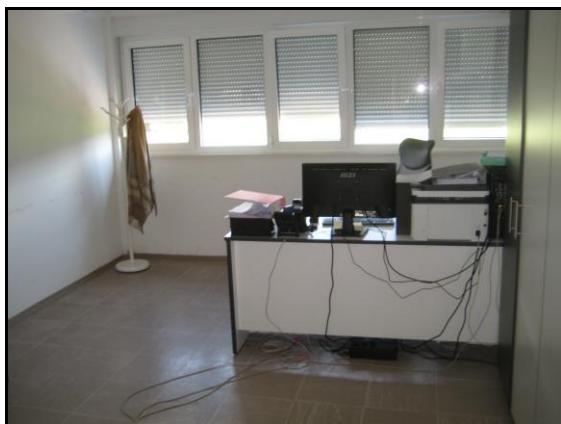
PRIZEMLJE



PRIZEMLJE



PRVI KAT





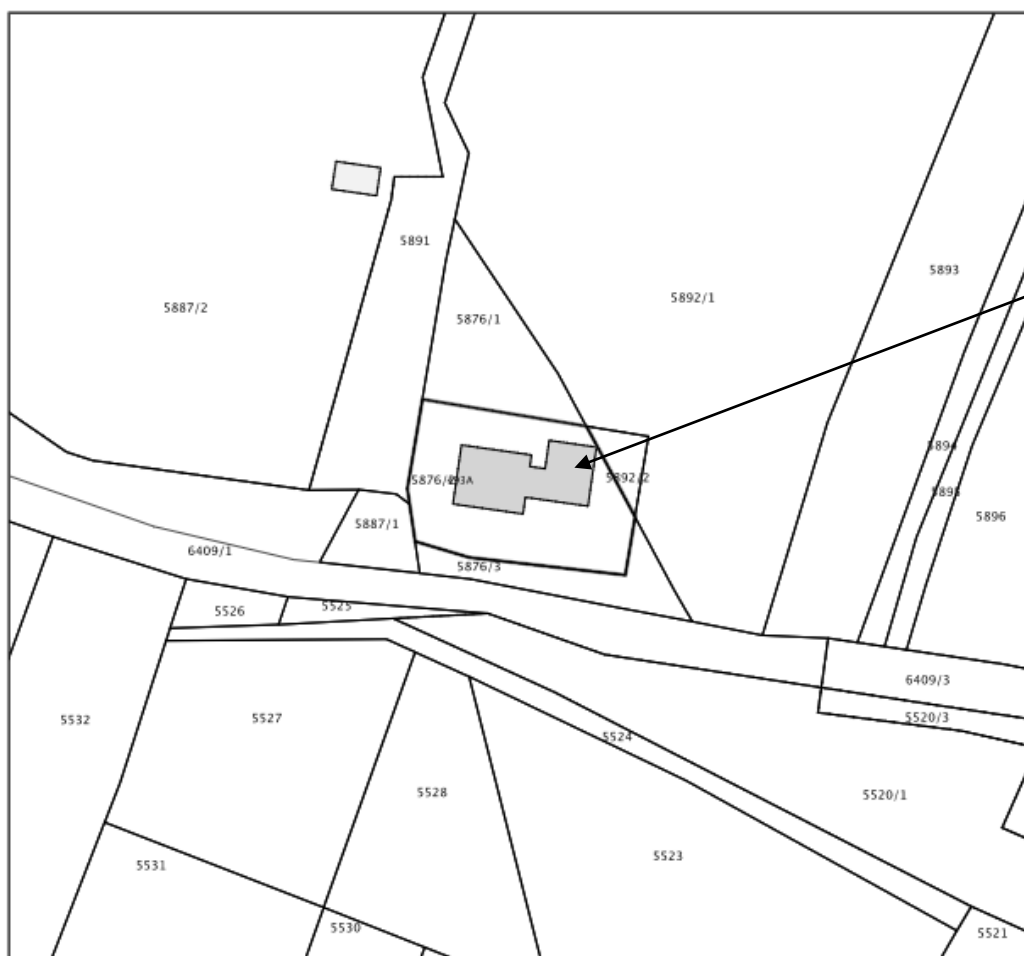
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IMOTSKI

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IMOTSKI-GLAVINA
k.č.br.: 5876/2

Stanje na dan: 02.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IMOTSKI
Stanje na dan: 01.07.2026. 13:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311863, IMOTSKI-GLAVINA

Broj ZK uložka: 3775

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4506/2026

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	115/2	Glavina Donja			79	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			79	
2.	136/5	Glavina Donja			919	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			690	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Glavina Donja, Glavina Donja 493A			229	
		UKUPNO:			998	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.06.2026.g. pod brojem Z-4506/2026	
	Prvenstveni red upisa: Z-4478/2026	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 13.06.2026, - zabilježuje se da za zgradu mješovite uporabe, Glavina Donja, Glavina Donja 493A površine 229 m2 izgrađenoj na kčbr. 136/5 nije priložena uporabna dozvola sukladno čl. 106. st. 3 Zakona o gradnji (NN155/25), a sve prema obavijesti Ispostave za katastar nekretnina Imotski.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	IMOTA D.D. U STEČAJU, OIB: 02297833542, PUT PERINUŠE BB, DONJI PROLOŽAC 21260 IMOTSKI	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.07.2026.