

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: Vinjani Donji 227G

Mjesto: DONJI VINJANI

Split, 24.07.2026.godine

NEKRETNINA :

- A) Gospodarska zgrada sagrađena na čest.zem. 2596/10 z.u. 5836
K.O. Vinjani

Očevid od 25.06.2026.godine

Ulica: Vinjani Donji 227G

Mjesto: VINJANI DONJI

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 gospodarske zgrade 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 Donjim Vinjanima u Ulici Vinjani Donji 227G, a sve u svrhu:

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

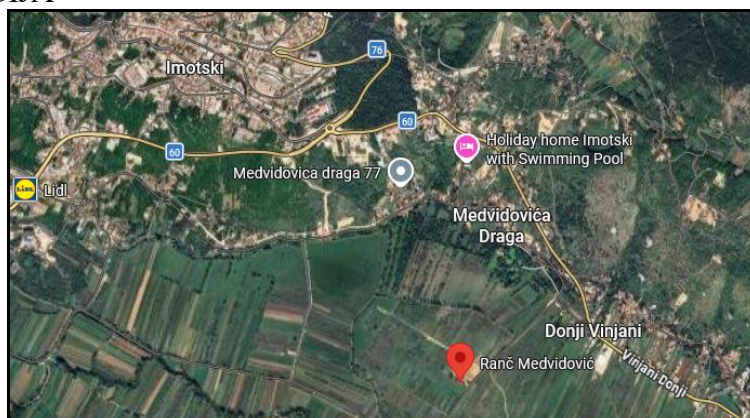
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet procjene ovog elaborata gospodarska zgrada sagrađena na čest.zem. 2596/10 z.u. 5836 K.O. Vinjani, locirano u Donjim Vinjanima u Ulici Vinjani Donji 227G, i to 750m jugozapadno od naseljenog dijela Vinjana Donjih.

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: 15747543294) 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 gospodarska zgrada sagrađena na čest.zem. 2596/10 z.u. 5836 K.O. Vinjani, locirano u Donjim Vinjanima u Ulici Vinjani Donji 227G, i to 750m jugozapadno od naseljenog dijela Donjih Vinjana.

Predmetni objekt je u naravi prizemni objekt, s tim što se isti sastoji od zapadnog dijela, središnjeg i istočnog dijela.

Zapadni dio predmetnog objekta je izveden od zidova od kamena debljine 40cm, s tim što u istom dijelu nema završne krovne konstrukcije, dok su zidovi neobrađeni, a podovi su izvedeni kao betonski, bez ugrađene vanjske i unutarnje stolarije.

Središnji dio objekta je izveden od zidova od kamena debljine 40cm, te se sastoji od hodnika, iznad kojeg prostora je izveden drveni krov od greda i osb ploča, te se dalje iz hodnika pristupa u prostore za životinje, a u koji prostor se pristupa jednokrlnim vratima od osb ploča, s tim što su u prostorima za životinje podovi izvedeni kao betonski, a zidovi su bojani, dok su plafoni izvedeni od ab gredica sa završnom tlačnom pločom iznad, s tim što je u većem dijelu sa plafona otpala završna žbuka od prodora vlage.

Istočni dio objekta je izveden od betonskih zidova debljine 23cm, sa izvedenom krovnom konstrukcijom od ab gredica sa završnom tlačnom pločom iznad, s tim što je u većem dijelu sa plafona otpala završna žbuka od prodora vlage.

Taj dio objekta se sastoji od prostora za životinje, te skladišnog prostora u krajnjem istočnom dijelu, a u koji dio se pristupa metalnim punim višekrlnim vratima.

Podovi u istočnom dijelu objekta su izvedeni kao betonski, dok su zidovi bojani, a sa plafona koji su bojani, u većem dijelu su kako sam i prethodno naveo je otpala završna žbuka.

Na licu mjesta u momentu očevida korisnica prostora ističe da predmetni objekt nema vodovodni niti elektro priključak, te samim time nema provedenu vodovodnu, kanalizacijsku i elektroinstalaciju.

Svijetla visina od poda do plafona u dijelu objekta gdje je izveden krov je 3,00m, s tim što u dijelu objekta gdje nema krova visina zidova je većem dijelu 3,00m.

Zapadni dio predmetnog objekta gdje su izvedeni vanjski kameni zidovi je starosti oko 70 godina, dok je istočni dio objekta u dijelu gdje su izvedeni betonski zidovi starosti oko 50 godina.

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) GOSPODARSKA ZGRADA

a) Zapadni dio objekta bez krovišta

1. Sprema	65,26m ²
2. Sprema	37,27m ²
3. Sprema	8,74m ²
4. Sprema	9,19m ²
5. Sprema	7,91m ²

UKUPNO a:	128,37m ²
-----------	----------------------

b) Istočni dio objekta sa završnim krovom

1. Hodnik	14,58m ²
2. Staja za životinje	42,20m ²
3. Staja za životinje	10,88m ²
4. Staja za životinje	11,31m ²
5. Staja za životinje	48,98m ²
6. Staja za životinje	48,71m ²
7. Skladište	137,16m ²

UKUPNO b:	313,82m ²
-----------	----------------------

SVEUKUPNO A (a + b):	442,19m²
-----------------------------	----------------------------

BRUTTO VOLUMEN – BV

537,00 x 3,20 =	1.718,40m ³
-----------------	------------------------

UKUPNO:	1.718,40m³
----------------	------------------------------

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 2596/10 z.u. 5836 K.O. Vinjani, u naravi dvorište površine 3.683,00m² i gospodarska zgrada površine 537,00m², ukupne površine 4.220,00m², s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist Imota d.d. u stečaju.

Predmetna nekretnina je prema važećem GUP-u Grada Imotskog locirana u zoni I – gospodarska namjena.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti gospodarske zgrade 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 2,1km istočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 1198/1 K.O. Vinjani, površine 1.197,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 31.03.2023.godine na iznos od 20.000,00Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 2,3km istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1230/1 K.O. Vinjani, površine 1.127,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 11.08.2025.godine na iznos od 20.000,00Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 2,2km istočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 1203/2 i čest.zem. 1204/3 K.O. Vinjani, površine 2.853,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 03.09.2025.godine na iznos od 65.000,00Eur.

Sve tri poredbene nekretnine se nalaze unutar građevinsko područja naselja, prema važećem GUP na Internet stranicama.

Isto tako je potrebno napomenuti da nisam došao u posjed od najmanje tri poredbene nekretnine, a koje bi imale istu namjenu kao i predmetna nekretnina (zona I – gospodarska namjena), te sam iz tog razloga koristio prethodno tri navedene nekretnine iz zone 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	Vinjani	Vinjani	Vinjani
Z.K. čestica	dio k.č. 1198/1	k.č. 1230/1	dio k.č. 1203/2 i k.č. 1204/3
Datum transakcije	31.03.2023.	11.08.2025.	03.09.2025.
Površina m ²	1.197,00	1.127,00	2.853,00
Prodajna vrijednost Eur	20.000,00	20.000,00	65.000,00
Cijena Eur/m ²	16,71	17,75	22,78
Indeks/dan transakcije	70,94	101,70	101,70
Indeks/dan vrednovanja	109,77	109,77	109,77
Korekcijski faktor	1,547	1,079	1,079
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	25,85	19,15	24,58

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(25,85 + 19,15 + 24,58)/3 = 23,19\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	23,19			
Odstupanja od prosjeka:		2,66	-4,04	1,39
Kvadrat odstupanja:		7,08	16,32	1,93
Suma:	25,33			
Standardno odstupanje:	2,91	12,55%		
Pravilo dva-sigma ($\pm$)	5,82			
Odstupanja od prosjeka:		11,47%	-17,43%	5,99%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

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

a) ČEST.ZEM. 2596/10 K.O. VINJANI

$$4.220,00 \times 23,19 = 97.861,80$$

UKUPNO a:

97.861,80Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina 442,19m²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
po 1,00m² netto korisne površine iznosi: 400,00Eur/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $442,19\text{m}^2 \times 400,00\text{Eur/m}^2 = 176.876,00\text{Eur}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 24.07.2026.god.
- Godina izgradnje 1956.god. i 1976.godine
- Starost zgrade $(70 + 50)/2 = 60$ god.
- Preostali vijek korištenja 20 god.
- OVK 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 4,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 60/80 = 0,75$ (75%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 25 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 25 = 55$ god.
- Linearni otpis = $55/80 = 0,6875 = 68,75\%$

Preostala vrijednost $176.876,00 \times 0,3125 =$	55.273,75Eur
--	--------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):	55.273,75Eur
--	--------------

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	7.000,00Eur
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	3.500,00Eur
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	1.000,00Eur
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	2.000,00Eur
- Troškovi iskolčenja objekta	1.000,00Eur

a) Procjena troškova komunalnog doprinosa $1.718,40\text{m}^3 \times 0,27\text{Eur/m}^3 =$	463,97Eur
---	-----------

b) Procjena troškova vodnog doprinosa $1.718,40\text{m}^3 \times 0,12\text{Eur/m}^3 =$	206,21Eur
---	-----------

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	15.170,18Eur
---	--------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:	70.443,93Eur
---	---------------------

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. 2596/10 z.u. 5836 K.O. Vinjani - površine 4.220,00m ²	97.861,80Eur
UKUPNO A :	97.861,80Eur
B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV	
a) Gospodarska zgrada sagrađena na čest.zem. 2596/10 z.u. 5836 K.O. Vinjani - ukupne površine 442,19m ²	70.443,93Eur
UKUPNO B:	70.443,93Eur
SVEUKUPNO A + B =	168.305,73Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne gospodarske zgrade sagrađene na čest.zem. 2596/10 z.u. 5836 K.O. Vinjani, sve locirano u Donjim Vinjanima u Ulici Vinjani Donji 227G, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 24.07.2026.godine iznosi:

Tv = 168.305,73Eur

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

Split, 24.07.2026.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 Eurljge, 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.







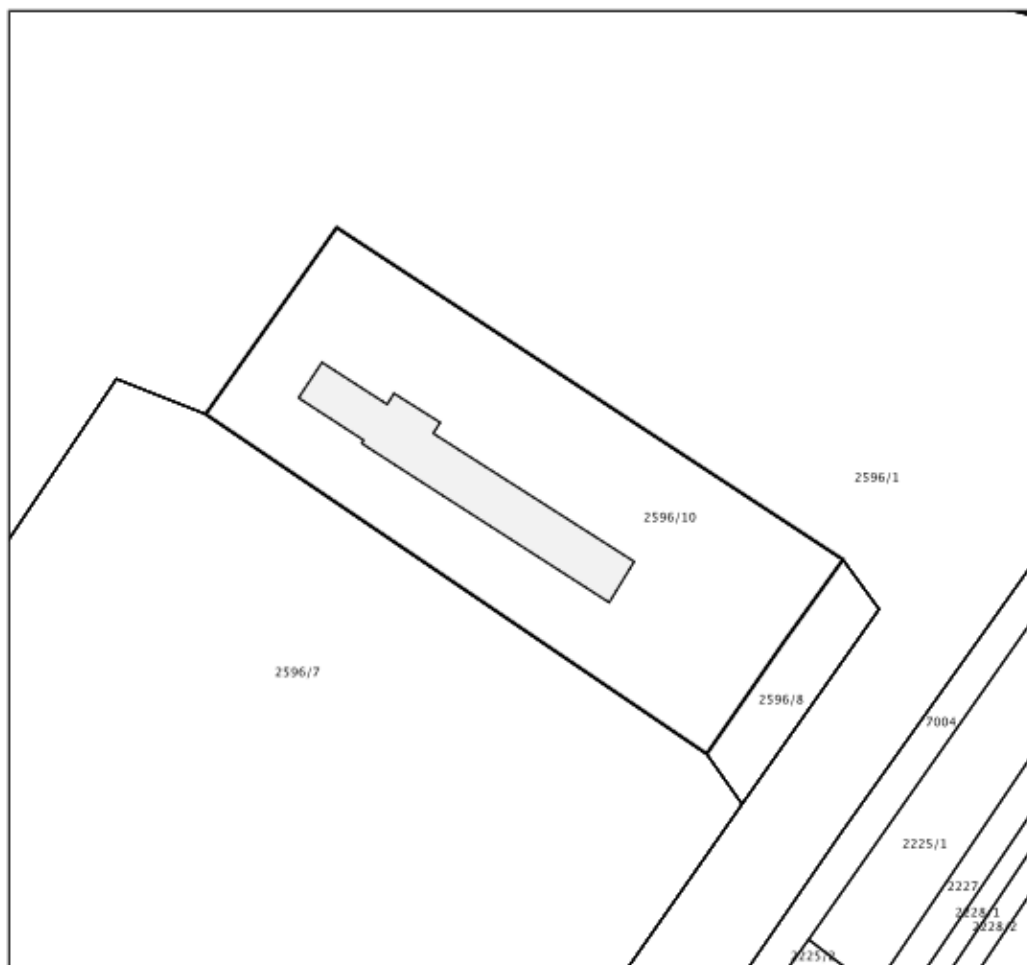
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA IMOTSKI

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VINJANI
k.č.br.: 2596/10

Stanje na dan: 09.07.2026.

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: 09.07.2026. 08:59

Katastarska općina: 312037, VINJANI

Broj ZK uložka: 5836

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4513/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2596/10	19	DONJI VINJANI, VINJANI DONJI DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA	4220 3683 537	
		UKUPNO:		4220	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.06.2026.g. pod brojem Z-4513/2026	
	Prvenstveni red upisa: Z-4003/2026	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 30.04.2026, Zabilježuje se da za gospodarsku zgradu 537 m2 izgrađenu na kčbr. 2596/10 nije priložena uporabna dozvola, prijavljuje se sukladno čl.106 st.3. Zakona o gradnji (NN 155/2025), 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 baze zemljišnih podataka na datum 09.07.2026.