
Naručitelj:
ZVONIK INŽENJERING D.O.O. u stečaju
KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE
22323 UNEŠIĆ
OIB: 39858265427

Nekretnina:
34. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)
parkirno mjesto u zatvorenoj garaži u podrumu označeno kao GM_27
36. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)
parkirno mjesto u zatvorenoj garaži u podrumu označeno kao GM_29

Matični broj i ime katastarske općine:
329 711 K.O. Solin

Lokacija:
k.č.br. 1266/8
JAJIĆI 34A i 34B, 21 210 Solin

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



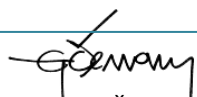
Oznaka:
08/2023-03

Izradio:
GUSTAV ČERVAR
dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
22 000 Šibenik, Šibenskih vatrogasaca 15
☎ +385 (0) 91 / 22 19 624
✉ gustav.cervar@si.t-com.hr
<http://www.facebook.com/VjestakZaGraditeljstvoGustavCervar>

Datum:
Šibenik, travanj (04) 2023.

SAŽETAK

Naručitelj	ZVONIK INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ OIB: 39858265427
Elaborat	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine
Nekretnine	PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu 34. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i 36. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)
Adresa	Jajići 34B i 34A
Lokacija	21 210 Solin
Kat. čest.	1266/8 KO Solin (prema podacima iz zemljišne knjige) 3775/1 KO Solin (prema podacima iz katastarskog operata)
Površina	GPM (E-27): 13,40 m ² ; GPM (E-29): 12,62 m ²
Svrha procjene	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku
Oznaka elaborata	08/2023-03
Tržišna vrijednost nekretnine (E-27)	46.176,09 kn 6.128,62 € Zaokruženo 6.130,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine (E-29)	43.488,23 kn 5.771,88 € Zaokruženo 5.770,00 €
Dan vrednovanja	04. travnja (04) 2023. godine
Dan kakvoće	04. travnja (04) 2023. godine
Izradio	GUSTAV ČERVAR, dipl. ing. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-20/2021-5
U Šibeniku, 12. ožujka 2021.



2024_122

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Gustava Červara, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

GUSTAV ČERVAR, dipl. ing. građ., rođen 3. studenog 1973. godine, OIB 48004331744, adresa prebivališta: Šibenik, Šibenskih vatrogasaca 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Gustav Červar podnio je dana 14. siječnja 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-114/17 od 13. ožujka 2017. godine Gustav Červar bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Gustav Červar zahtjevu za ponovno imenovanje priložio je e-radnu knjižicu kao dokaz o zaposlenju, presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, presliku osobne iskaznice, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i presliku police osiguranja od odgovornosti broj 1500-174767139 za period osiguranja od 18.02.2021. do 18.02.2022. godine.

Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Gustav Červar nije osuđivan.

Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Gustav Červar ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA

Nives Nikolac

Dokument je elektronički potpisan:

NIVES NIKOLAC

Vrijeme potpisivanja:

10-03-2021

09:49:21



DN:
C=HR
O=UPRAVNO SUD U
2.5.4.97-4136D485238131431313037381232
E=NIVES
S=NIKOLAC
CN=NIVES
CN=NIVES NIKOLAC

GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



00002

Broj zapisa: **eb2f8-39bc9**

Kontrolni broj: **0101d-78a63-6bca3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIVES NIKOLAC, L=ŠIBENIK, O=ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

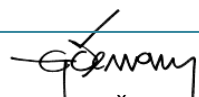
Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Šibeniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

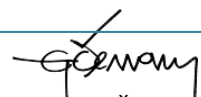
GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SADRŽAJ

SAŽETAK.....	1
RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA.....	2
SADRŽAJ.....	4
KRATICE	6
1 OPĆE INFORMACIJE	7
1.1 ZADATAK.....	7
1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE.....	8
1.3 PODACI O OČEVIDU	9
1.4 PODACI O NEKRETNOSTI I NJENOM LEGALITETU.....	10
2 LOKACIJA	12
2.1 POLOŽAJ	12
3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI.....	14
3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI.....	14
3.1.1 GOSPODARSKO STANJE U STUDENOM 2022.	14
3.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNOSTI NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE ZA ČETVRTO TROMJESEČJE 2022.	19
3.1.3 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA.....	21
3.2 ZEMLJIŠTE	22
3.2.1 PLANSKI STATUS.....	22
3.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS.....	25
3.2.3 OPREMLJENOST	25
3.2.4 BUKA I ZAGAĐENJE.....	25
3.2.5 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	26
4 GRAĐEVINA I GPM	27
4.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI	27
4.2 OPIS GRAĐEVINE.....	27
4.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE	27
4.2.2 POVRŠINA GARAŽNIH PARKIRNIH MJESTA.....	27
5 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	28
5.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	28

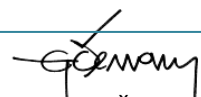


5.2	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GARAŽNIH PARKIRNIH MJESTA	29
5.2.1	OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCJENJIVANIH PARKIRALIŠNIH MJESTA	29
5.2.2	POREDBENE NEKRETNINE – OPIS.....	29
5.2.1	PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI GPM.....	41
5.2.2	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	44
5.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	46
6	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	47
7	IZJAVA PROCJENITELJA	48
8	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE	49
9	ZAKLJUČAK.....	51
	PRILOZI.....	53



KRATICE

Zakon	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
Pravilnik	Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
ZoPU	Zakon o prostornom uređenju
ZoG	Zakon o gradnji
ZoC	Zakon o cestama
PPŽ	Prostorni plan županije
PPU	Prostorni plan uređenja
GUP	Generalni urbanistički plan
UPU	Urbanistički plan uređenja
HRK	Hrvatske kune
€, EUR	Euro
PDV	Porez na dodanu vrijednost
NN	Narodne novine
SGSDŽ	Službeni glasnik Splitsko- dalmatinske županije
SVGS	Službeni vjesnik Grada Solina
RH	Republika Hrvatska
EU	Europska Unija
JLS	Jedinica lokalne samouprave



1 OPĆE INFORMACIJE

1.1 ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je:

Garažna parkirna mjesta u podrumu

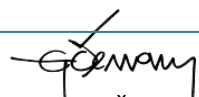
- **34. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i**
idealnih zajedničkih dijelova zgrade koji suvlasnički dio je povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja parkirno mjesto u zatvorenoj garaži u podrumu označeno kao GM_27, (u elaboratu etažiranja označeno svijetlozelenom bojom) površine **13,40 m²**
- **36. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)**
idealnih zajedničkih dijelova zgrade koji suvlasnički dio je povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja parkirno mjesto u zatvorenoj garaži u podrumu označeno kao GM_29, (u elaboratu etažiranja označeno rozom bojom) površine **12,62 m²**

u zgradi na k.č.br. 1266/8 KO Solin (prema podacima iz zemljišne knjige)/ 3775/1 KO Solin (prema podacima iz katastarskog operata), na adresi Jajići 34B i 34A u Solinu.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se radi prodaje u stečajnom postupku.

Elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 79/14), koji reguliraju područje procjene nekretnina.

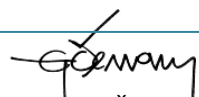


GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE

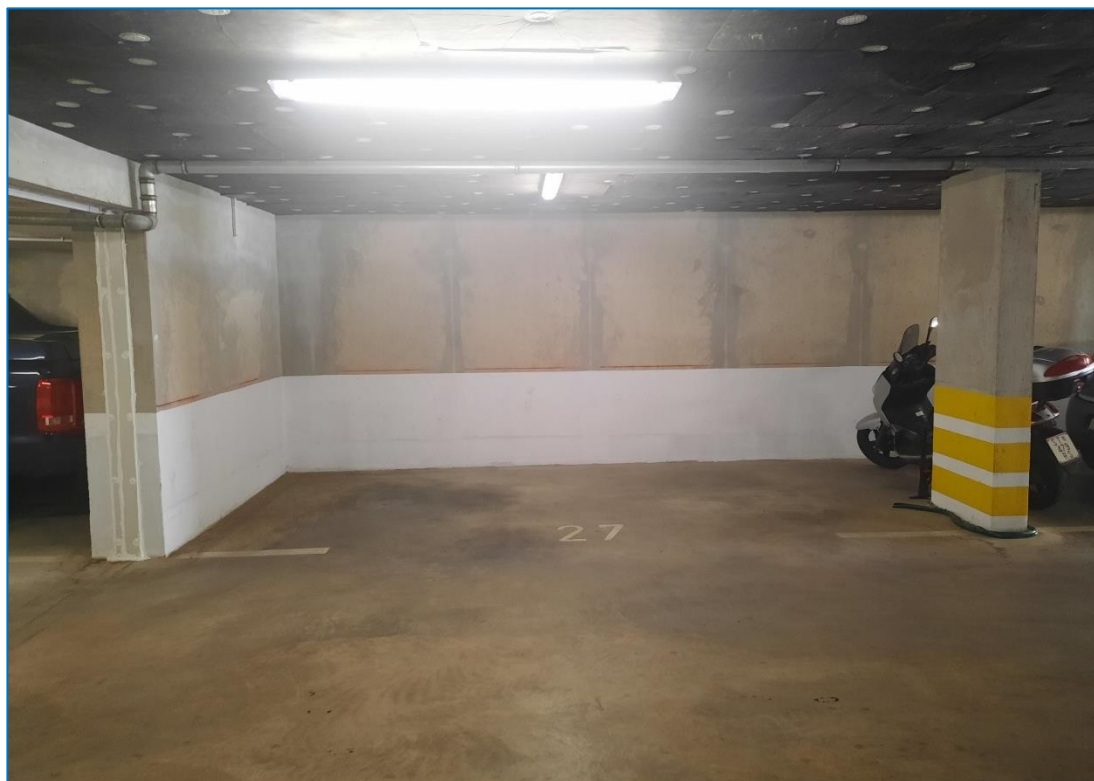
Predmet procjene:	Predmet procjene je: Garažna parkirna mjesta u podrumu – 34. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i – 36. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) u zgradi na k.č.br. 1266/8 KO Solin (prema podacima iz zemljišne knjige)/3775/1 KO Solin (prema podacima iz katastarskog operata), na adresi Jajići 34B i 34A u Solinu
Adresa nekretnine:	Jajići 34B i 34A, 21 210 Solin
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se radi prodaje u stečajnom postupku

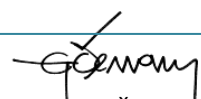
Podaci iz zemljišne knjige za čest. br. 1266/8 K.O. Solin	Općinski sud u Splitu Zemljišnoknjižni odjel Solin	
	K.O.	SOLIN
	Zk. ul:	3872
	A	POSJEDOVNICA
	K.č.:	1266/8
	Oznaka zemljišta:	JAJIĆI DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Solin, JAJIĆI 34B, 34A
	Površina:	2083 m ²
	B	VLASTOVNICA
	UPISI:	Vidi vlasnički list u prilogu!
	TERETI:	Vidi vlasnički list u prilogu!
Podaci iz posjedovnog lista za čest. br. 3775/1 K.O. Solin	Područni ured za katastar Šibenik Odjel/Ispostava Šibenik	
	K.O.	Solin, MBR 329711
	K.č.:	3775/1
	Broj D.L.	29
	Broj pos. lista:	6403
	Adresa:	Jajići
	Način uporabe:	STAMBENA ZGRADA, Solin, JAJIĆI 34A, Solin, JAJIĆI 34B DVORIŠTE
	Površina:	2083 m ²
	Posjednici:	Vidi posjedovni list u prilogu!



1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti:	04. travnja (04) 2023. godine
Dan procjene kvalitete:	04. travnja (04) 2023. godine
Datum očevida:	04. travnja (12) 2023. godine, 16,30-17.00 h
Opseg obilaska:	Obavljen je pregled izvana i iznutra. Obavljen je očevid i izmjera svih površina u unutrašnjosti građevine.
Na očevidu prisutni:	Gustav Červar, procjenitelj Josip Jadran Sekso, stečajni upravitelj
Na očevidu korištena dokumentacija:	Izvod iz zemljišne knjige Posjedovni list Preslik katastarskog plana Preslik DOF5/2011
Fiksni tečaj konverzije:	1 EUR = 7,53450 HRK





GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti

1.4 PODACI O NEKRETNOSTI I NJENOM LEGALITETU



Fotografija zgrade u Solinu u kojoj se nalaze parkirališna mjesta – predmet procjene

GPS koordinate

k.č.br. 1266/8 KO Solin (prema podacima iz zemljišne knjige)/ 3775/1 KO Solin (prema podacima iz katastarskog operata), na adresi Jajići 34B i 34A u Solinu

– DMS (degrees, minutes, seconds):

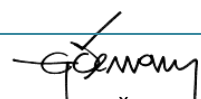
- Latitude: 43°32'33.0"N
- Longitude: 16°28'17.9"E

Uvidom u navedenu dokumentaciju i očevitom na terenu utvrdio sam slijedeće:

- Napomena: Ovim Elaboratom se ne utvrđuje vlasničko ni posjedovno stanje nekretnine.
- Podaci iz vlasničkog i posjedovnog lista su usklađeni.
- Uvidom u informacijski sustav prostornog uređenja, Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine utvrđeno je da je za građevinu dana 25.11.2019. godine od strane Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Splitsko-dalmatinske županije, Ispostave Solin izdan Akt za građenje građevine, Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/19-01/000178, URBROJ: 2181/1-11-00-06/05-19-0011, koje je postalo izvršno i pravomoćno dana 03.12.2019. godine i dana 15.01.2020. godine Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/19-01/000212, URBROJ: 2181/1-11-00-06/01-20-0006, koje je postalo izvršno i

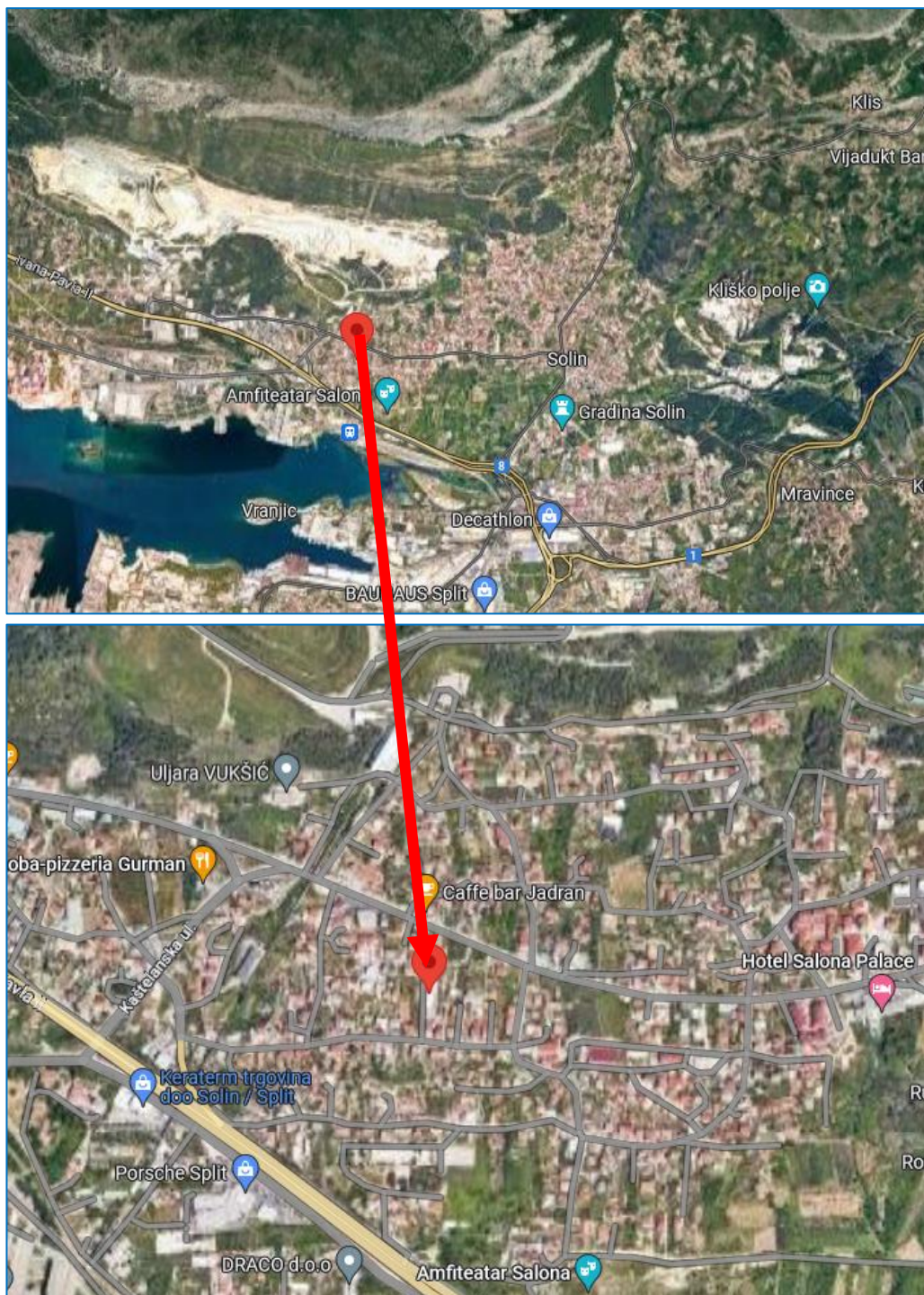
pravomoćno dana 11.02.2020. godine, te se sukladno Zakonu o gradnji (NN, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) smatra da je legalna.

- Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu (Službeni vjesnik Grada Solina, broj 12/19 i 13/2020) zemljište se nalazi na području Mjesnog odbora Sveti Kajo u II. zoni.
- Zgrada je etažirana kao etažno vlasništvo s određenim omjerima.
- **U slučaju parkiranja automobila na parkirno mjesto broj 29 nemoguć je neometani ulaz u garažu i izlaz iz garaže, a posebno nemoguće je parkiranje na parkirnim mjestima nasuprot. Trenutno, parkirno mjesto broj 29 uopće se ne koristi, jer njegovo korištenje ugrožava normalno funkcioniranje garaže u podrumu. Isto je smanjene širine, te ga nije moguće koristiti a da se ne ugroze drugi korisnici garaže.**



2 LOKACIJA

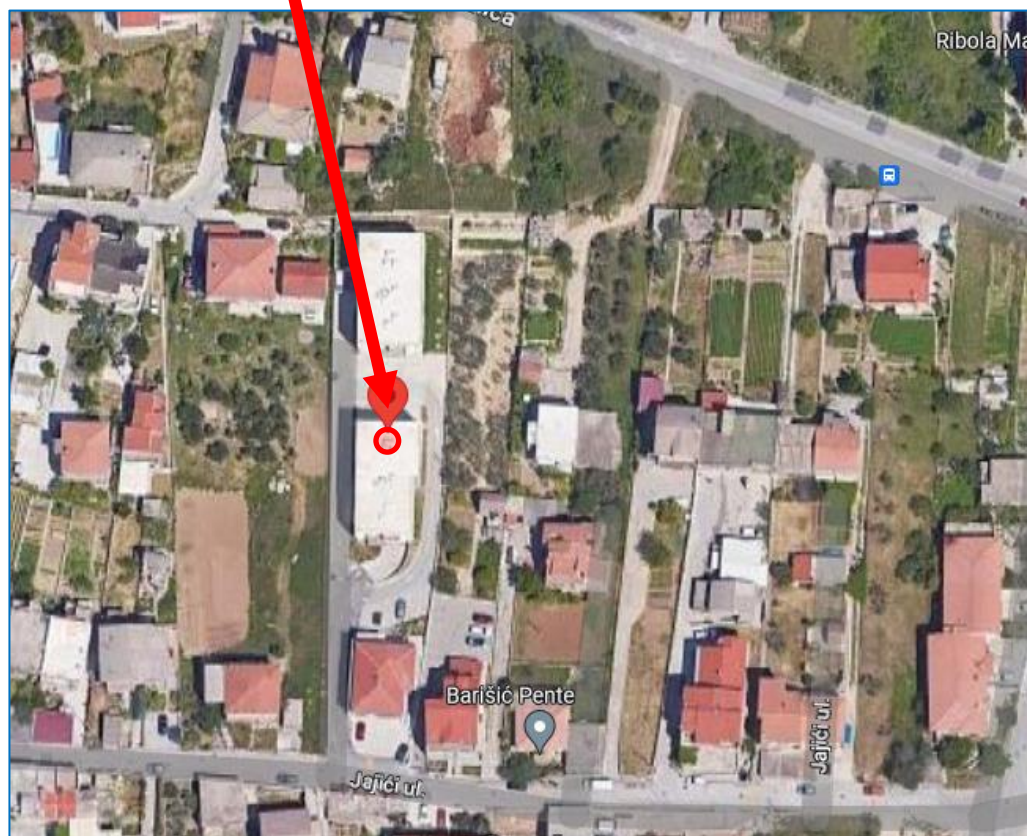
2.1 POLOŽAJ



Gustav Červar

GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

**ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)
JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin
Oznaka: 08/2023-03**



Gustav Červar

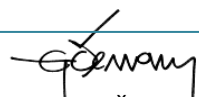
GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

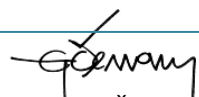
3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

3.1.1 GOSPODARSKO STANJE U STUDENOM 2022.

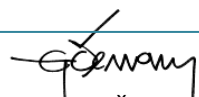
Model brze procjene realnog BDP-a upućuje na snažno usporavanje rasta gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju na godišnjoj razini zbog očekivanog pada na tromjesečnoj razini. Industrijska je proizvodnja u trećem tromjesečju bila za 1,0% manja u odnosu na prethodno tromjesečje, pri čemu je u rujnu zabilježen rast u odnosu na prethodni mjesec, nakon što je u srpnju i kolovozu bio zabilježen njezin pad. Smanjenje industrijske proizvodnje na tromjesečnoj razini odražava pad proizvodnje intermedijarnih proizvoda te trajnih i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, dok je proizvodnja kapitalnih proizvoda stagnirala. Od glavnih industrijskih grupacija jedino je proizvodnja energije bila viša u odnosu na ostvarenje iz drugog tromjesečja. Promatra li se prema NKD-u, u razdoblju od srpnja do rujna ove godine, niža proizvodnja u odnosu na prethodna tri mjeseca zabilježena je u prerađivačkoj industriji. Nasuprot tome, na tromjesečnoj je razini ostvaren rast proizvodnje u djelatnostima rudarstva i vađenja te proizvodnji udjelatnostima opskrbe električnom energijom, plinom, parom i klimatizacijom. Realni se promet od trgovine na malo u trećem tromjesečju smanjio za 0,3% u odnosu na prethodno tromjesečje. Pritom se trgovina u rujnu zadržala na razini iz kolovoza, kada je bio zabilježen njezin pad od 1,0%. Realni obujam građevinskih radova u kolovozu bio je za 0,7% veći u odnosu na prethodni mjesec, ali to nije bilo dovoljno da se nadoknadi mjesečni pad iz srpnja od 2,5%. Tako je, u usporedbi s prosječnim ostvarenjem iz razdoblja od travnja do lipnja, zabilježeno smanjenje od 1,9%. Pritom se izgradnja ostalih građevina, koja se uglavnom povezuje s građevinskom aktivnošću u javnom sektoru, na tromjesečnoj razini snizila za 4,7%, dok je istodobno nastavljen trend povećavanja fizičkog obujma građevinskih radova na zgradama (0,5%), koji je započeo sredinom 2020. godine. Anketa o pouzdanju potrošača pokazuje kako su se u listopadu očekivanja kućanstava blago poboljšala u odnosu na rujnu. Time se nastavlja rast potrošačkog optimizma već treći uzastopni mjesec, koji je unatoč tome niži od dugoročnog prosjeka. Rast optimizma kućanstava odražava bolju ocjenu trenutne financijske situacije u kućanstvu, ali i povoljnija očekivanja o promjeni financijske situacije u kućanstvu te ukupne ekonomske situacije u Hrvatskoj. Nasuprot tome, pogoršala su se očekivanja za potrošnju na kupnju trajnih proizvoda. Kada je riječ o poslovnom optimizmu, očekivanja su se u listopadu poboljšala u industriji drugi uzastopni mjesec. Očekivanja u trgovini i djelatnostima usluga vratila su se na razinu iz kolovoza nakon snažnog pada u rujnu, dok je u građevinarstvu zabilježeno vrlo blago pogoršanje. Tako je, u usporedbi s prosječnim ostvarenjem za treće tromjesečje, optimizam u industriji bio u listopadu znatno povoljniji, malo se poboljšao i u djelatnostima usluga, dok se istodobno indeks pouzdanja poslovnih subjekata u građevinarstvu i trgovini blago smanjio. Razine poslovnog pouzdanja tijekom posljednjih su godinu dana stalno iznad dugoročnog prosjeka. Za razliku od Hrvatske, u EU-u se nastavio snažan pad poslovnih i potrošačkih očekivanja. U trećem je tromjesečju ukupna zaposlenost porasla za 0,5% u odnosu na prethodna tri mjeseca, kada je rast zaposlenosti bio samo



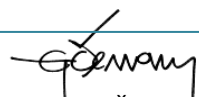
malo viši i iznosio je 0,6%. Ostvarena dinamika predstavlja nastavak trenda postupnog usporavanja rasta zaposlenosti koji je započeo u drugom dijelu prethodne godine. Najznačajniji doprinos ukupnom rastu zaposlenosti dalo je zapošljavanje u IT sektoru te u uslužnim djelatnostima povezanim s turizmom, dok je istodobno pao broj zaposlenih u javnom sektoru. Promatrano na godišnjoj razini, broj zaposlenih u trećem tromjesečju 2022. bio je za 2,4% veći nego u istom razdoblju prethodne godine. Stopa nezaposlenosti u trećem tromjesečju iznosila je 6,8% radne snage, odnosno samo malo niže nego u razdoblju od travnja do lipnja, kada je iznosila 6,9%. Stopa slobodnih radnih mjesta zadržala se na razini iz prethodna tri mjeseca i iznosila je 1,27%. Izostanak snažnijeg pada stope nezaposlenosti, unatoč rastu zaposlenosti, može se velikim dijelom objasniti povećanim zapošljavanjem radnika iz trećih zemalja (izvan Europske unije) te intenzivnijim zapošljavanjem umirovljenih osoba na nepuno radno vrijeme. U trećem se tromjesečju rast nominalnih bruto plaća usporio na 1,7% na tromjesečnoj razini, s 2,7%, koliko je iznosio u prethodna tri mjeseca. Pritom je, za razliku od prethodna četiri tromjesečja, rast plaća u javnom sektoru bio malo izraženiji nego u ostatku gospodarstva. Također se nastavio relativno snažan pad realnih neto plaća (1,1% u trećem i 1,6% u prethodnom tromjesečju), i to peto uzastopno tromjesečje. Nakon što je u kolovozu 2022. Ostala nepromijenjena u odnosu na srpanj (12,3% mjereno indeksom potrošačkih cijena), godišnja se inflacija potrošačkih cijena u rujnu ponovo ubrzala na 12,8%. To je ponajviše bilo rezultat ubrzavanja godišnjeg rasta cijena industrijskih proizvoda (poglavito odjeće i obuće, proizvoda za osobnu njegu i knjiga), a u manjoj mjeri i usluga (prije svega ugostiteljskih i osiguravajućih usluga) te energije. Doprinos cijena energije ukupnoj inflaciji povećao se zbog znatnog poskupljenja krutih goriva, što je u znatnoj mjeri ublaženo pojeftinjenjem naftnih derivata koje odražava pad cijene sirove nafte tipa Brent na svjetskom tržištu za 8,6% u rujnu u odnosu na kolovoz. Istodobno se blago usporio godišnji rast cijena hrane, čemu je u određenoj mjeri pridonijelo i ograničenje cijena koje je Vlada RH uvela u rujnu za devetdesetljećih prehrambenih proizvoda. Slijedom spomenutih kretanja, temeljna se inflacija, iz čijeg se izračuna isključuju cijene energije, poljoprivrednih proizvoda i administrativno regulirane cijene, također ubrzala, s 13,2% u kolovozu na 14,0% u rujnu. Za razliku od inflacije mjerene nacionalnim indeksom, inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC-om) u rujnu je ostala nepromijenjena u odnosu na kolovoz te je iznosila 12,6%, što je za 2,7 postotnih bodova više od stope inflacije u europodručju. Istodobno se stopa temeljne inflacije (mjerena HIPC-om bez energije, hrane, pića i duhana) u rujnu u Hrvatskoj blago ubrzala na 9,8% (s 9,5% u kolovozu) te je za 5 postotnih bodova viša nego u europodručju (4,8%). Godišnja stopa rasta cijena energije iznosila je 18,5% i bila je za 22 postotna boda niža nego u europodručju i najniža od svih zemalja članica europodručja. Postavljena ograničenja znatno su ublažila intenzitet prelijevanja skupljih energenata na maloprodajne cijene energije u Hrvatskoj. Godišnji rast proizvođačkih cijena na domaćem tržištu u rujnu se smanjio na 30,2% (s 30,5% u kolovozu) uglavnom zbog usporavanja rast cijena energije, dok se istodobno godišnji rast cijena bez energije ubrzao na 11,5% (s 11,0%). Početkom trećeg tromjesečja 2022. nastavio se snažan rast robne razmjene s inozemstvom. Robni se izvoz tako, nakon ostvarenja od 9,2% u drugom tromjesečju, u srpnju i kolovozu povećao za 9,4% u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca. Prema detaljnijim podacima raspoloživima samo do srpnja, rast izvoza u najvećoj je mjeri rezultat većeg izvoza energenata, posebno



električne energije. Isključujući energente, povoljno je na izvozna ostvarenja djelovao i snažniji izvoz ostale robe, ponajviše medicinskih i farmaceutskih proizvoda, ostalih prijevoznih sredstava (uglavnom brodova) te proizvoda tekstilne industrije i prehrambenih proizvoda. Robni je uvoz u srpnju i kolovozu zabilježio rast od 9,2% nakon 10,1% u prethodnom tromjesečju, što je prema detaljnim podacima za srpanj također rezultat većeg uvoza energenata (poglavito nafte i naftnih derivata te zemnoga i industrijskog plina). U skladu s opisanim kretanjima robnog izvoza i uvoza vanjskotrgovinski se manjak u srpnju i kolovozu povećao za 15,3% u odnosu na prosjek prethodnih triju mjeseci. Tijekom listopada dnevni nominalni tečaj kune prema euru kretao se u uskom rasponu od $\pm 0,1\%$ oko prosječno ostvarenog tečaja od 7,53 EUR/HRK, a isti tečaj ostvaren je i krajem mjeseca. Nominalni efektivni tečaj kune tijekom listopada blago je aprecirao te je potkraj mjeseca bio za 0,2% niži u odnosu na kraj rujna. To je bilo posljedica jačanja kune prema kineskom juanu renminbiju, što zrcali slabljenje te valute na međunarodnom deviznom tržištu. ESB je nastavio pooštravati monetarnu politiku s ciljem povratka inflacije na srednjoročnu ciljanu razinu od 2%, povećavši krajem listopada ključne kamatne stope za 75 baznih bodova. Ta odluka, kao i očekivanja u vezi s daljnjim podizanjem ključnih kamatnih stopa, odražava se na kratkoročne kamatne stope na europskom tržištu novca. Tako je prekonoćna kamatna stopa €STR zbog odluke ESB-a, koja je stupila na snagu početkom studenoga, porasla za 76 baznih bodova u odnosu na kraj rujna i početkom studenoga dosegla je 1,40%. Šestomjesečni EURIBOR nastavio je postupno rasti i krajem listopada iznosio je 2,1%, što je za 2,7 postotnih bodova više u odnosu na kraj prethodne godine kao i najviša razina od 2009. Prinosi na državne obveznice u europodručju povećali su se manje od rasta kratkoročnih kamatnih stopa zbog zabrinutosti glede rastućih rizika vezanih uz recesiju i krizu energenata. Prinosi na dugoročne državne obveznice Hrvatske također su porasli. Primjerice, prinosi na kunske sedmogodišnje obveznice dosegli su u listopadu 4,02%, što je povećanje za 84 bazna boda u odnosu na rujna. Povećanje su zabilježile i premije za rizik usporedivih zemalja Srednje i Istočne Europe, posebice premije Rumunjske i Mađarske. Premija za rizik Hrvatske porasla je na 121 bazni bod, ali i nadalje je niža od premija za Rumunjsku, Mađarsku, Bugarsku i Poljsku. S obzirom na to da je kamatna stopa na depozite banaka kod HNB-a 0%, da HNB nudi redovne tjedne operacije na otvorenom tržištu uz fiksnu kamatnu stopu od 0,05%, a primarna likvidnost je iznimno visoka, prekonoćna kamatna stopa na trgovanje banaka depozitnim novcem blago se smanjila u listopadu na 0,01%, dok se implicitna kamatna stopa na trgovanje banaka ugovorima o valutnoj razmjeni smanjila na 0,22%. Zahvaljujući takvim kretanjima na domaćem novčanom tržištu, kamatna stopa na jednogodišnje kunske trezorske zapise Ministarstva financija još se zadržava na vrlo niskoj razini, a u listopadu je iznosila 0,20%. S druge strane, Ministarstvo financija na aukciji u listopadu zbog visokih ponuđenih kamatnih stopa odbilo je sve ponude financijskih institucija za eurske trezorske zapise. Pooštravanje uvjeta financiranja počelo se blago prelijevati na kamatne stope banaka u Hrvatskoj, ali one se i nadalje zadržavaju na relativno niskim razinama. Kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite poduzećima povećala se u rujnu za 27 baznih bodova na razinu od 2,28%, čemu je najviše pridonio rast kamatnih stopa na kredite velikim poduzećima, koji obuhvaćaju najveći dio prvi put ugovorenih kredita. Na godišnjoj je razini trošak financiranja poduzeća također bio veći za 27 baznih bodova, na što je najviše utjecao pozitivan godišnji doprinos kamatnih stopa na kredite

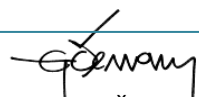


velikim poduzećima (45 baznih bodova), dok je ukupni doprinos strukture financiranja bio negativan (-26 baznih bodova) zbog zamjetnog rasta udjela financiranja velikih poduzeća koja se prosječno zadužuju po najnižim kamatnim stopama. Kada je riječ o stanovništvu, kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite tom sektoru u rujnu se povećala za 26 baznih bodova, na razinu od 4,36%, odražavajući ponajviše smanjenje udjela stambenih kredita u ukupnom financiranju koji se odobravaju po relativno nižim kamatnim stopama, a manjim dijelom porast kamatnih stopa. Na godišnjoj su razini troškovi financiranja stanovništva bili veći za 6 baznih bodova, zbog porasta kamatnih stopa na gotovinske nenamjenske kredite i ostalo nestambeno financiranje (15 baznih bodova). Kada je riječ o depozitima, kamatna stopa na oročene depozite stanovništva blago se smanjila, dok je kamatna stopa na depozite poduzeća nastavila rasti bilježeći zamjetno više razine u odnosu na prethodni dio godine. Povećana razina kamatne stope na oročene depozite poduzeća rezultat je deponiranja kratkoročnih deviznih depozita u američkom dolaru i mađarskoj forinti nekolicine velikih poduzeća po zamjetno višoj kamatnoj stopi od prosječne kamatne stope na depozite ostalih poduzeća koji su uglavnom u eurima i kunama. Razlika između kamatnih stopa na ukupne nove kredite i depozite u rujnu smanjila se na 3,0 postotna boda, dok je razlika na stanja ukupnih kredita i depozita ostala gotovo nepromijenjena na razini od 3,4 postotna boda. Monetarna kretanja u rujnu obilježilo je smanjenje ukupnih likvidnih sredstava (M4) za 2,2 mlrd. kuna ili 0,5% (na osnovi transakcija), pri čemu se neto inozemna aktiva (NIA) smanjila, dok je neto domaća aktiva (NDA) blago porasla. Novčana masa (M1) smanjila se za 2,5 mlrd. kuna u odnosu na kolovoz zbog manje gotovog novca izvan kreditnih institucija. Uz uobičajeno smanjenje gotovog novca u rujnu po završetku glavne turističke sezone, približavanje uvođenja eura već nekoliko mjeseci pridonosi smanjivanju gotovog novca i povećanju deviznih depozita. Rast deviznih depozita stanovništva i poduzeća bio je u rujnu malo izraženiji od pada kunskih depozita domaćih sektora, pa se kvazinovac blago povećao u odnosu na kolovoz. Time se nastavila tendencija povećavanja deviznih depozita, koji znatno rastu i na godišnjoj razini, dok se godišnji porast sredstava na transakcijskim računima zadržava na malo nižoj razini od vrhunaca iz prethodnih nekoliko godina, kada su se sredstva na štednim i oročenim računima smanjivala nauštrb transakcijskih. Stoga se i rast M1 na godišnjoj razini nastavio snažnije usporavati te je u rujnu dosegao 8,5% na osnovi transakcija, dok se rast M4 u rujnu samo blago usporio, na 9,3%. Ukupni plasmani monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) tijekom rujna porasli su za 2,8 mlrd. kuna ili 1,1% (na osnovi transakcija), pri čemu se njihova godišnja stopa rasta nastavila ubrzavati te je u rujnu dosegla 10,7%. Mjesečni rast plasmana u cijelosti se odnosi na kredite koji su prevladavajuća stavka plasmana. Promatrano po sektorima, snažno su porasli plasmani nefinancijskim poduzećima (2,7 mlrd. kuna), posebice poduzećima iz energetskog sektora. Naime, rast cijena energenata povećava potrebu tih poduzeća za obrtnim kapitalom potičući tako rast potražnje za kreditima. Rast plasmana poduzećima na godišnjoj razini pritom se osjetno ubrzao, na 21,9% s 18,0% u kolovozu. Što se tiče stanovništva, kredite tom sektoru blago su porasli u rujnu u odnosu na mjesec prije (0,3 mlrd. kuna), a njihova se godišnja stopa promjene samo neznatno usporila na 5,5%, s 5,6% u kolovozu. Promatra li se po instrumentima, nastavio se rast stambenih kredita (0,4 mlrd. kuna), dok su se gotovinski nenamjenski krediti smanjili (0,1 mlrd. kuna). Pritom se na godišnjoj razini rast stambenih kredita zadržao na 9,4%, dok se rast gotovinskih



nenamjenskih kredita usporio s 3,8% na 3,1%. Bruto međunarodne pričuve porasle su tijekom listopada za 0,6 mlrd. EUR ili 2,4% u odnosu na rujan te su na kraju mjeseca iznosile 26,9 mlrd. EUR. Rast pričuva odraz je porasta volumena ugovorenih repo poslova. Neto raspoložive pričuve iznosile su na kraju listopada 20,8 mlrd. EUR, isto koliko i na kraju rujna. Ako se usporede s istim razdobljem prethodne godine, bruto međunarodne pričuve porasle su za 2,4 mlrd. EUR ili 9,8%, dok su neto pričuve porasle za 1,2 mlrd. EUR ili 6,1%. Tijekom srpnja i kolovoza 2022. zabilježeno je snažno smanjenje neto inozemnog duga, za 3,0 mlrd. EUR. To je gotovo u potpunosti rezultat sezonskog poboljšanja inozemne pozicije banaka, odnosno primjetnog rasta inozemne imovine zahvaljujući priljevu deviza tijekom vrhunca turističke sezone. Osim toga, u znatnoj se manjoj mjeri poboljšala neto dužnička pozicija države, dok su se neto dužničke obveze ostalih domaćih sektora (uključujući njihove neto obveze prema vlasnički povezanim vjerovnicima) blago povećale. Istodobno je neto dužnička pozicija središnje banke ostala gotovo nepromijenjena. Stanje bruto inozemnog duga na kraju kolovoza 2022. iznosilo je 46,6 mlrd. EUR, što je blago smanjenje u odnosu na kraj drugog tromjesečja. Prema metodologiji ESA 2010, u prvoj polovini 2022. godine ostvaren je višak proračuna konsolidirane opće države od 2,0 mlrd. kuna, što je zamjetno poboljšanje od oko 11,0 mlrd. kuna u usporedbi s ostvarenim manjkom od 9,0 mlrd. kuna u istom razdoblju prethodne godine. Navedeno ostvarenje odražava snažan rast ukupnih prihoda (11,0%), dok su istodobno ukupni rashodi blago smanjeni (0,7%) na godišnjoj razini. Pritom je pad rashoda poglavito rezultat iščezavanja potpora poduzetnicima za očuvanje zaposlenosti koje su bile uvedene zbog pandemije te nižih investicija, što je u određenoj mjeri povezano sa slabijom provedbom projekata financiranih iz fondova EU-a. Dug konsolidirane opće države iznosio je na kraju srpnja 343,7 mlrd. kuna, što je povećanje od 0,5 mlrd. kuna u odnosu na stanje na kraju 2021. godine, dok je omjer javnog duga i BDP-a smanjen na 73,3% sa 78,4% na kraju 2021. godine, odražavajući porast nominalnog BDP-a. Vlada RH predstavila je 19. listopada Nacrt prijedloga izmjena i dopuna Državnog proračuna i financijskih planova izvanproračunskih korisnika za 2022. godinu. Planirani manjak opće države za tekuću godinu smanjen je na 1,5% BDP-a, s ranije očekivanih 2,7% BDP-a, odražavajući bolje od očekivanog prikupljanje poreznih prihoda, i to ponajprije prihoda od PDV-a i poreza na dobit. Iako su planirani ukupni rashodi za 2022. godinu nepromijenjeni, rashodi koji se financiraju iz općih prihoda i primitaka zamjetno su povećani, ponajviše zbog mjera za ublažavanje rasta cijena te jednokratnih izdataka vezanih uz arbitražnu presudu INA-MOL. Korištenje sredstava iz fondova EU-a smanjeno je za približno 5,5 mlrd. kuna, od čega je oko 1,7 mlrd. kuna vezano uz rashode koji se odnose na sanaciju šteta od potresa. Vlada RH usvojila je i Nacrt proračunskog plana za sljedeću godinu, koji se zasniva na očekivanom znatnom usporavanju rasta gospodarske aktivnosti u 2023., pri čemu se očekuje rast manjka opće države na 2,3% BDP-a.

(izvor: <https://www.dzs.hr>)



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti

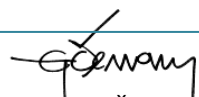
3.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE ZA ČETVRTO TROMJESEČJE 2022.

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%.

(Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29210>)



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

BN Komentar 06.12.2022. (izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

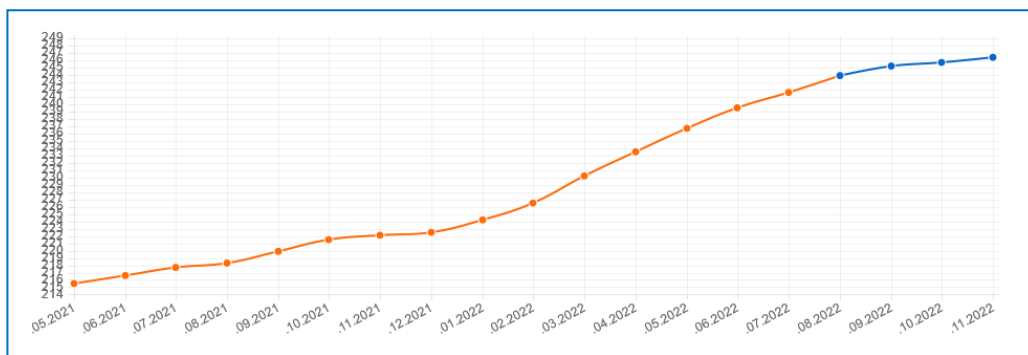
Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

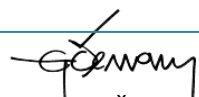
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstva i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

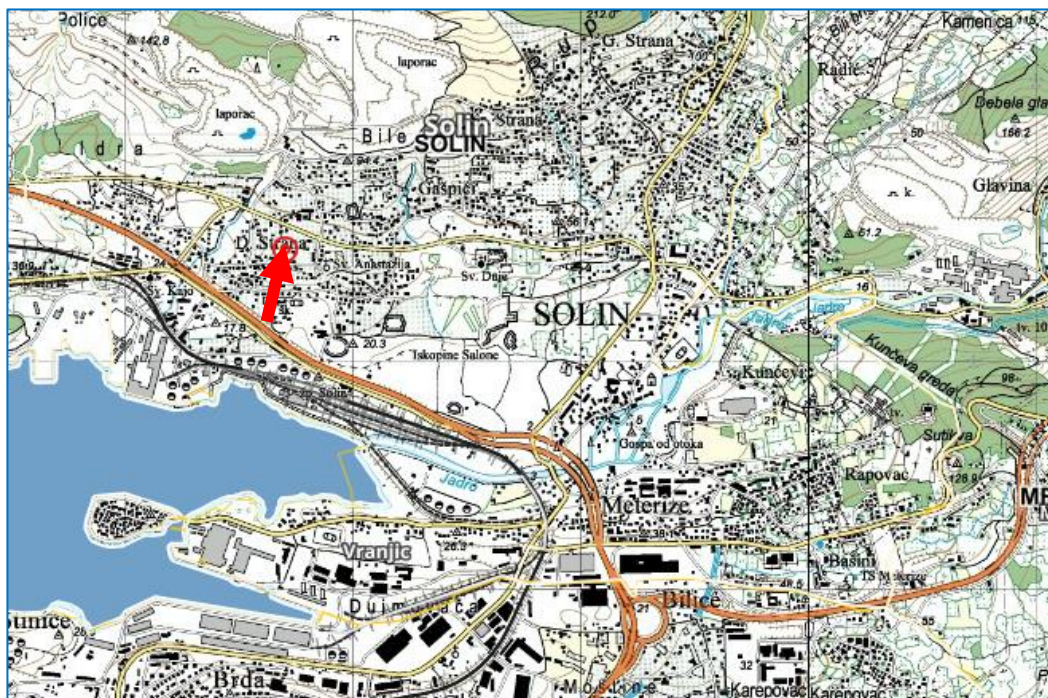


(izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>)



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

3.1.3 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA



Izvadak topografske karte 1:25 000 (izvor: <http://geoportal.dgu.hr/#/>)

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Predmetna Parkirališna mjesta nalaze se u Mjesnom odboru Sveti Kajo.

U okruženju se nalaze slične višestambene zgrade i obiteljske građevine.

Sveti Kajo je mjesni odbor i naselje u gradu Solinu. Nalazi se na obalama Kaštelanskog zaljeva, zapadno od gradskog središta i ostataka antičke Salone.

GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

3.2 ZEMLJIŠTE

3.2.1 PLANSKI STATUS

Izvor podataka: službene web stranice Grada Solina
<http://www.solin.hr/prostorno-planska-dokumentacija/>

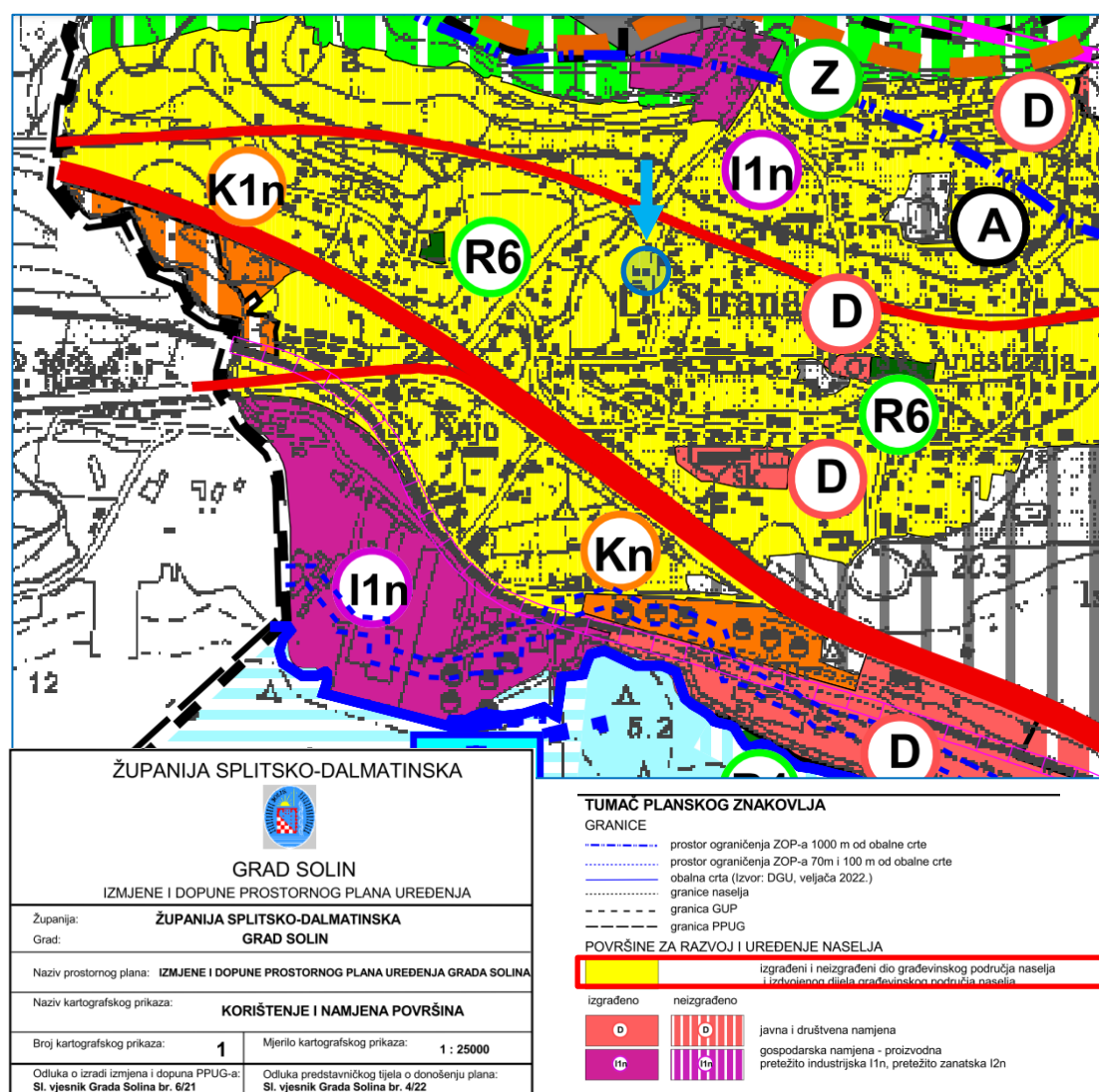
Grafički prilog 1

Izvadak iz kartografskog prikaza

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

M 1:25 000

Izvor: PPUG Solin - VI. ID ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 4/06, 4/08 -uskl.(izvan snage), 6/10, 5/14, 6/15, 5/17, 12/17 (pročišćeni tekst), 4/22)



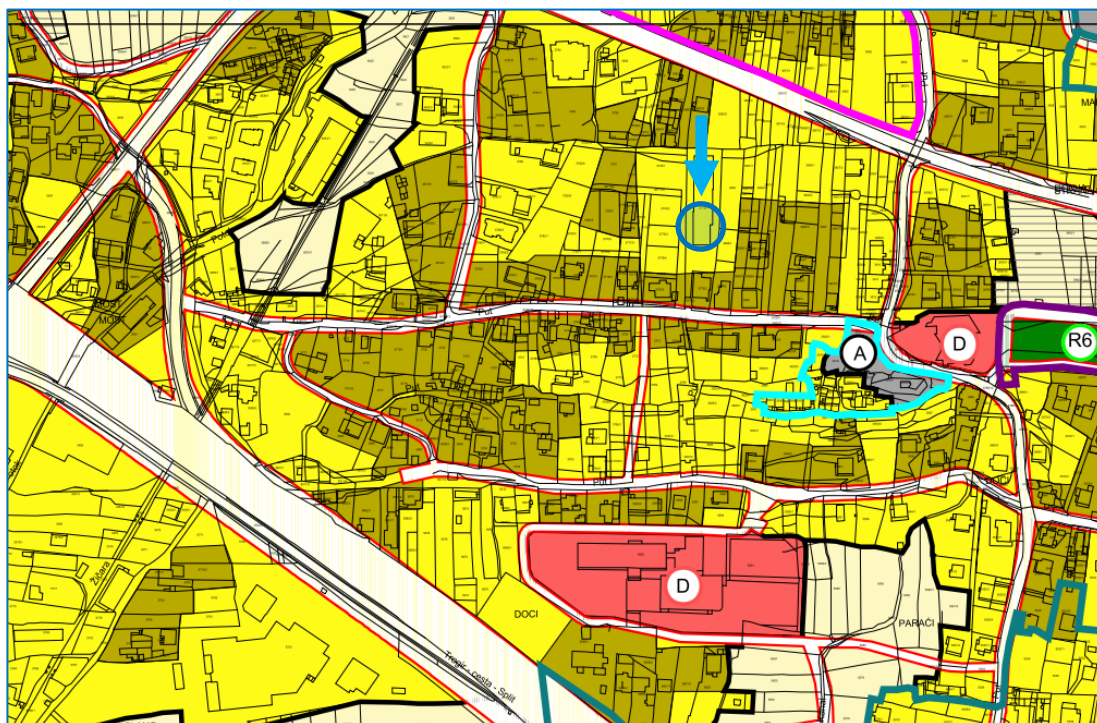
Grafički prilog 2

Izvadak iz kartografskog prikaza

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

M 1: 5 000

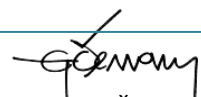
Izvor: PPUG Solin - VI. ID ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 4/06, 4/08 -uskl.(izvan snage), 6/10, 5/14, 6/15, 5/17, 12/17 (pročišćeni tekst), 4/22)



ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA	
	
GRAD SOLIN	
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA	
Županija:	ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA
Grad:	GRAD SOLIN
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SOLINA	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
Broj kartografskog prikaza: 4	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUG-a: Sl. vjesnik Grada Solina br. 6/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. vjesnik Grada Solina br. 4/22

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
 POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

izgrađeno	neizgrađeno	
		građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja - mješovita namjena
		građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja - mješovita namjena, neizgrađeno neuredeno
		građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja - mješovita namjena, neizgrađeno uređeno
		građevinsko područje naselja - mješovita namjena, područja s pretežitom neplanskom gradnjom



GUSTAV ČERVAR, dig
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i
 procjenu nekretnosti

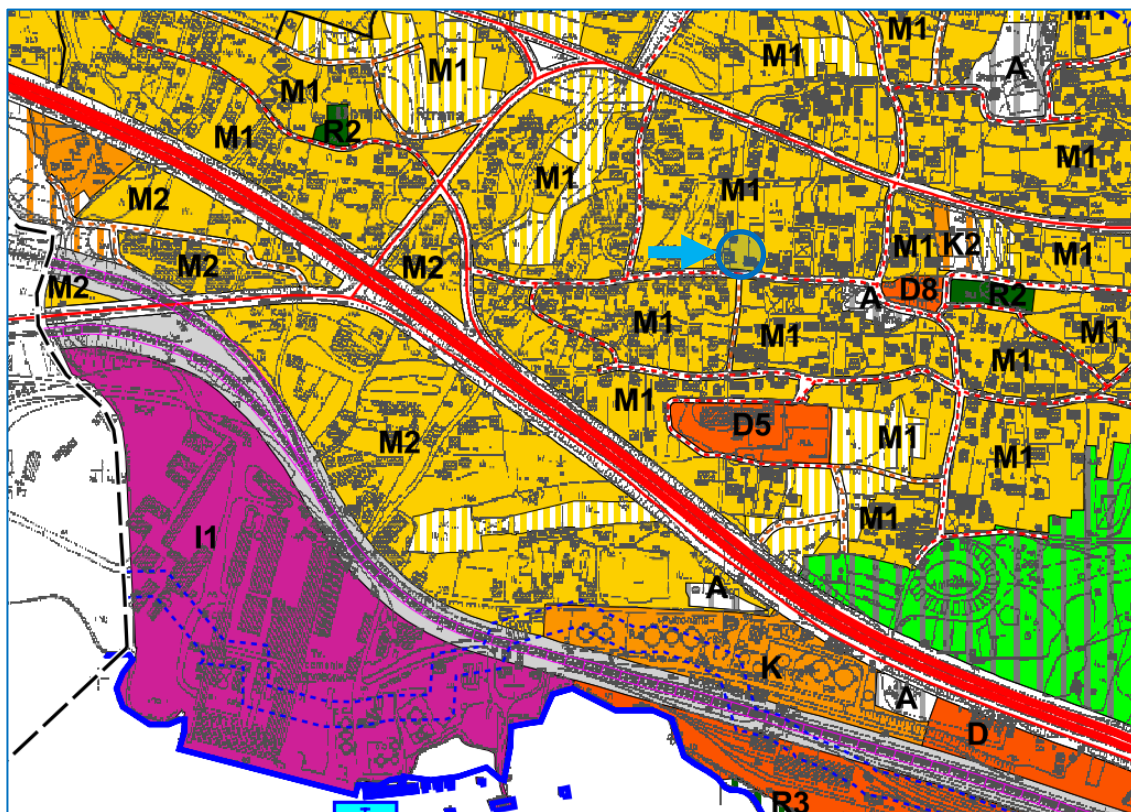
Grafički prilog 3

Izvadak iz kartografskog prikaza

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

M 1: 10 000

Izvor: GUP Solina - V. ID ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 5/06, 12/06 (ispravak), 4/08, 9/12 (ispravak greške), 5/14, 7/15, 7/18, 4/22)



ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA	
	
GRAD SOLIN	
IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA	
Županija:	ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA
Grad:	GRAD SOLIN
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SOLINA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a: Sl. vjesnik Grada Solina br. 2/20	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. vjesnik Grada Solina br. 4/22

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

izgrađeno neizgrađeno

S S

stambena namjena

M1 M1

mješovita namjena
 pretežito stambena M1, pretežito poslovna M2,
 mješovita namjena područja centra M5
 javna i društvena namjena D
 zdravstvena D3, predškolska D4,
 školska D5, kultura D7, vjerska D8

D1 D1



GUSTAV ČERVAR, dig
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i
 procjenu nekretnina

3.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS

Za područje Grada Solina na snazi je:

- PPŽ Splitsko-dalmatinske - III. ID. (Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 1/03, 8/04 (stavljanje izvan snage odredbe), 5/05 (usklađenje s Uredbom o ZOP-u), 5/06 (ispravak usklađenja s Uredbom o ZOP-u), 13/07, 9/13, 147/15 (rješenja o ispravcima grešaka), 154/21;
- PPUG Solin - VI. ID ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 4/06, 4/08 -uskl.(izvan snage), 6/10, 5/14, 6/15, 5/17, 12/17 (pročišćeni tekst), 4/22)
- GUP Solina - V. ID ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 5/06, 12/06 (ispravak), 4/08, 9/12 (ispravak greške), 5/14, 7/15, 7/18, 4/22).

Prema gore navedenoj prostorno-planskoj dokumentaciji, promatrana nekretnina nalazi se u **zoni M1 – mješovita namjena, pretežito stambena** (grafički prilog 3).

3.2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost

Lokacija ima prometnu vezu preko Ulice Jajići,, mrežom nerazvrstanih i lokalnih cesta na državnu cestu D-8 i dalje na autocestu A-1.

Solin je povezan međumjesnim i međugradskim autobusnim prijevozom.

Udaljenost od zračne luke: Split 21 km
Udaljenost od ulaza na A1: čvor Dugopolje 14 km,
Udaljenost od putničke luke: 9 km

Udaljenost od autobusnog kolodvora: Split 9 km

Udaljenost od željezničkog kolodvora: Split 9 km

Komunalna infrastruktura

Voda

Građevina je priključena na vodovodnu mrežu.

Odvodnja

Građevina je priključena na mjesnu kanalizacijsku mrežu.

Električna energija

Građevina je priključena na javnu elektro-mrežu.

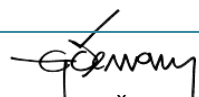
Parkiranje

Mogućnost na vlastitom parkirnom mjestu u garaži u podrumu.

3.2.4 BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

3.2.5 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na zemljištu je izgrađena višetažna stambena zgrada, sa etažnim dijelovima, uknjiženih kao suvlasnički dio s određenim omjerima. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine, kao ni parkirnih mjesta.



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

4 GRAĐEVINA I GPM

4.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom dokumentacijom.

Opis zgrade i parkirališnih mjesta je izrađen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o vrijednosti parkirališnih mjesta.

4.2 OPIS GRAĐEVINE

4.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE

Vrsta: Višestambena građevina

Godina izgradnje: 2020. godina

Energetski certifikat: Energetski certifikat nije predložen vještaku.

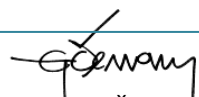
Opis: Zgrada u kojoj su smještene predmetna parkirališna mjesta locirana je u Solinu, na području Mjesnog odbora Sveti Kajo. Garažna parkirališna mjesta smještena su u podrumu stambene građevine, u urbanom okruženju sa dobrom prometnom povezanošću.

4.2.2 POVRŠINA GARAŽNIH PARKIRNIH MJESTA

PROSTORIJA	tlocrtna [m ²]	koef.	netto [m ²]	koef. br.	brutto [m ²]	h [m]	BVO [m ³]
GARAŽNO PARKIRNO MJESTO (E- 27)							
Garažno parkirno mjesto	13,40	1,00	13,40				
UKUPNO GPM 27	13,40		13,40				
GARAŽNO PARKIRNO MJESTO (E- 29)							
Garažno parkirno mjesto	12,62	1,00	12,62				
UKUPNO GPM 29	12,62		12,62				

Ploštine površina i obujam građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

Koeficijenti korisne vrijednosti površina prema Prilogu 1. iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

5 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Buduće korištenje nekretnine je isto kao i sadašnje, parkirališna mjesta u podrumu: etažno vlasništvo (E-27) i (E-29), u višestambenoj zgradi, na adresi Jajići 34B i Jajići 34A u Solinu.

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema Zakonu je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine (*eng. Market Value*) je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

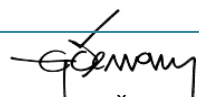
Sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se za procjenu vrijednosti garažnog parkirnog mjesta poredbena metoda.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ukoliko kupoprodajni ugovor sadrži katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela (zemljišnoknjižnog uloška).

U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (<https://ispu.mgipu.hr/>), na promatranom području Grada Solina, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, garažnih parkirnih mjesta.



5.2 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GARAŽNIH PARKIRNIH MJESTA

5.2.1 OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCJENJIVANIH PARKIRALIŠNIH MJESTA

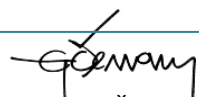
Površina:	13,40 m ² i 12,62 m ²
Vlasnička prava:	knjižno
Tehničko stanje:	odlično
Odnos bruto/neto m ² :	prosječan, obzirom na tipologiju građevine
Mogućnost parkiranja:	garaža u podrumu
Lokacija:	vrlo dobra
Cestovni pristup:	preko ulice Jajići
Pristup sreds. jav. prije.:	dostupno
Atraktivnost:	vrlo dobra
Komunalna infrastruktura:	sva
Etaža:	podrum
Tržišni položaj:	<i>zona I (Grad Zagreb+turistička središta+veliki gradovi na moru)</i>
Kategorija lokacije:	vrlo dobra, II kategorija
Tip lokacije:	<i>Tip B (okolica glavnog grada+turistički centri na obali)</i>

5.2.2 POREDBENE NEKRETNINE – OPIS

Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, modul eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), na promatranom području Grada Solina, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, garažnih parkirnih mjesta.

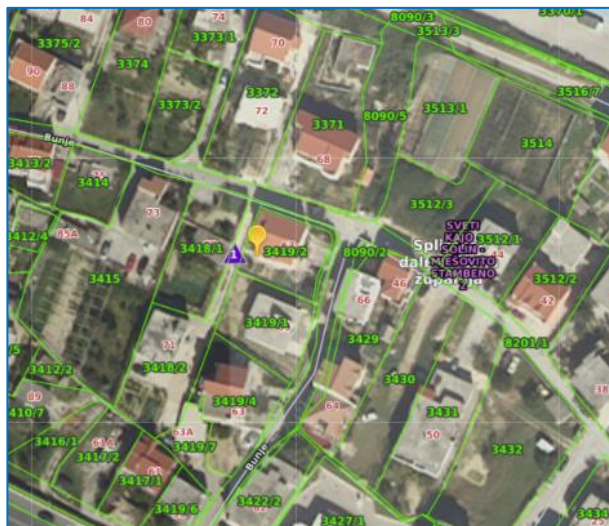
U nastavku dajem pregled nekretnina za usporedbu, koje su preuzete s portala eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).



USPOREDBE-GARAŽNO PARKIRALIŠNO MJESTO



1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1740660
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4818400
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA

GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: **08/2023-03**

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u 12.09.2022

Površina u prometu 25,10

Vrijednost nekretnine (KN) 150.366,55

Datum ugovora 08.06.2022

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

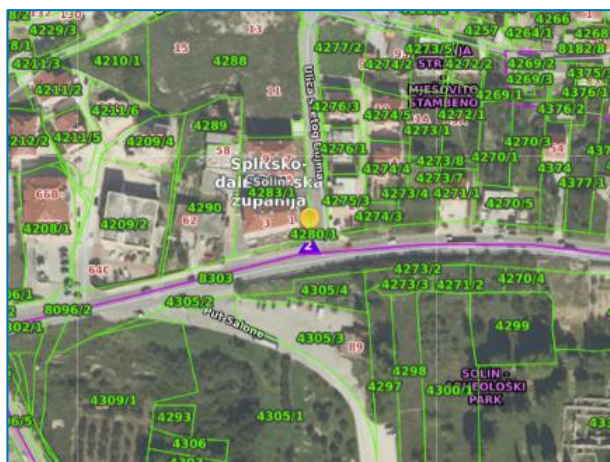
PREUZETO OD PU

Cjenovni blok

SVETI KAJO - SOLIN - MJEŠOVITO STAMBENO 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka

M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

2-3**Naziv atributa****Vrijednost atributa**

ID ZKC

1427036

Datum pregleda

5.4.2023.

Vrsta nekretnine

PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)

ID PN (PU)

4390561

Vrsta ugovora

KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

26.04.2021

Površina u prometu

12,50

Vrijednost nekretnine (KN)

34.839,32

Datum ugovora

17.10.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: **08/2023-03**

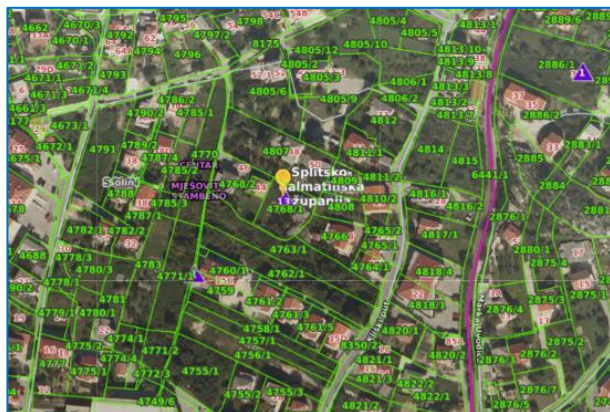
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SREDNJA STRANA - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1173668
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4070528
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	12,50
Vrijednost nekretnine (KN)	36.799,97
Datum ugovora	12.06.2019

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SREDNJA STRANA - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

4-16

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1856075
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4944391
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2023

GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: 08/2023-03

Površina u prometu 47,08
Vrijednost nekretnine (KN) 327.750,75
Datum ugovora 20.10.2022

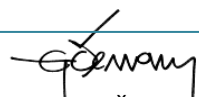
POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka PREUZETO OD PU
Cjenovni blok CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1535865
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4424273
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.11.2021
Površina u prometu	11,75
Vrijednost nekretnine (KN)	21.010,20
Datum ugovora	04.02.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1324964
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4337808
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2020
Površina u prometu	11,75
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	24.07.2020
POREZI:	



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: **08/2023-03**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

EVALUACIJA U TIJEKU

Cjenovni blok

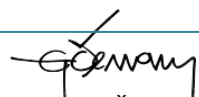
CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO

Pretežita namjena cjenovnog bloka

M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1422256
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4459963
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.04.2021
Površina u prometu	12,59
Vrijednost nekretnine (KN)	30.100,04
Datum ugovora	22.01.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1218196
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4188615
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	12,59
Vrijednost nekretnine (KN)	30.100,04
Datum ugovora	22.01.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: 08/2023-03

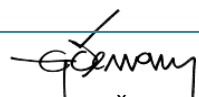
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1218195
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4188614
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,87
Vrijednost nekretnine (KN)	30.100,00
Datum ugovora	22.01.2020
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1218194
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4188613
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,50
Vrijednost nekretnine (KN)	24.100,00
Datum ugovora	22.01.2020
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

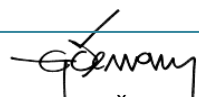
JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: **08/2023-03**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1218191
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4188609
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	12,27
Vrijednost nekretnine (KN)	25.999,97
Datum ugovora	22.01.2020
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1241811
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4214327
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.278,04
Datum ugovora	13.12.2019
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1163111
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)

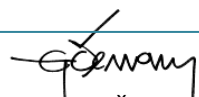
JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: 08/2023-03

ID PN (PU)	4068890
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,94
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	18.06.2019
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1132357
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4073013
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,94
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	18.06.2019
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1154562
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4051688
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,87



ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: **08/2023-03**

Vrijednost nekretnine (KN) 27.209,11
Datum ugovora 06.06.2019

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

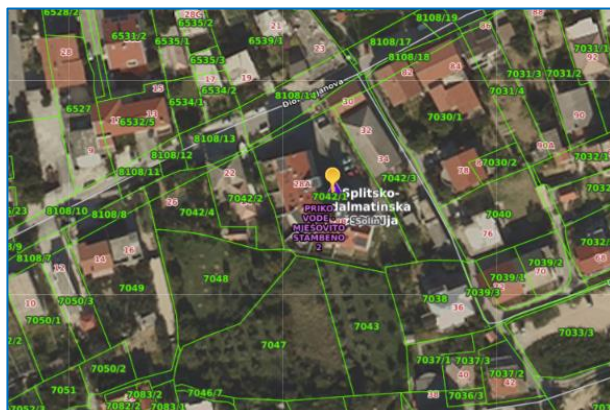
Status podatka PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1134028
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	3977829
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	23,28
Vrijednost nekretnine (KN)	81.620,62
Datum ugovora	24.12.2018

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka PREUZETO OD PU
Cjenovni blok CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

17

Gustav Červar

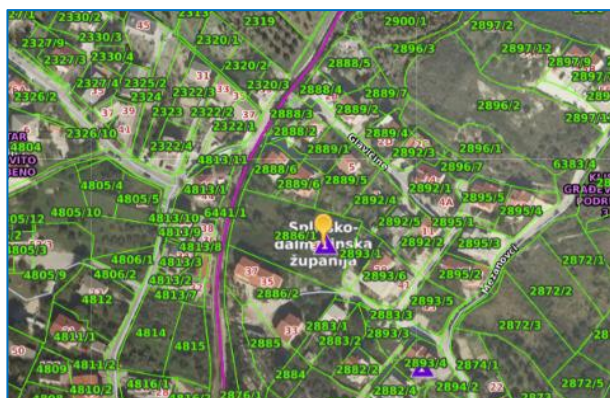
GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: **08/2023-03**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1799945
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnosti	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4896386
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.12.2022
Površina u prometu	12,25
Vrijednost nekretnosti (KN)	54.585,35
Datum ugovora	20.09.2022
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRIKO VODE - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

18

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1390160
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnosti	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4421628
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.02.2021
Površina u prometu	25,40
Vrijednost nekretnosti (KN)	151.151,81
Datum ugovora	01.02.2021
POREZI:	

GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU

KLIS - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 3

GP - IZGRAĐENI DIO



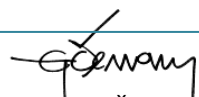
GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: **08/2023-03****5.2.1 PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI GPM****INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI DZS**

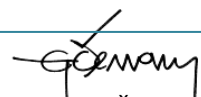
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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 (www.dzs.hr)


GUSTAV ČERVAR, dig
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i
 procjenu nekretnosti

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA – IZRAČUN VRIJEDNOSTI PREKO
INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI DZS
GARAŽNO PARKIRALIŠNO MJESTO**

Red. br.	Kat. općina	Cjenovni blok	Površina nekretnine u prometu [m ²]	Vrijednost nekretnine [KN]	Kupoprodajna cijena [KN/ m ²]	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena [KN/ m ²]
1	SOLIN	SVETI KAJO - SOLIN - MJEŠOVITO STAMBENO 2	25,10	150.366,55	5.990,70	8.6.2022	151,52	160,87	1,062	6.360,37
2	SOLIN	SREDNJA STRANA - MJEŠOVITO STAMBENO	12,50	34.839,32	2.787,15	17.10.2020	127,61	160,87	1,261	3.513,58
3	SOLIN	SREDNJA STRANA - MJEŠOVITO STAMBENO	12,50	36.799,97	2.944,00	12.6.2019	118,05	160,87	1,363	4.011,87
4	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	47,08	327.750,75	6.961,57	20.10.2022	160,87	160,87	1,000	6.961,57
5	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	11,75	21.010,20	1.788,10	15.11.2021	142,51	160,87	1,129	2.018,47
6	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	11,75	25.000,00	2.127,66	24.7.2020	126,91	160,87	1,268	2.697,00
7	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	12,59	30.100,04	2.390,79	22.1.2020	125,39	160,87	1,283	3.067,28
8	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	12,59	30.100,04	2.390,79	22.1.2020	125,39	160,87	1,283	3.067,28
9	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	11,87	30.100,00	2.535,80	22.1.2020	125,39	160,87	1,283	3.253,33
10	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	11,50	24.100,00	2.095,65	22.1.2020	125,39	160,87	1,283	2.688,63



ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

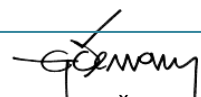
Oznaka: **08/2023-03**

11	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	12,27	25.999,97	2.118,99	22.1.2020	125,39	160,87	1,283	2.718,57
12	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	11,00	25.278,04	2.298,00	13.12.2019	120,35	160,87	1,337	3.071,71
13	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	11,94	30.000,00	2.512,56	18.6.2019	119,24	160,87	1,349	3.389,77
14	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	11,94	30.000,00	2.512,56	18.6.2019	119,24	160,87	1,349	3.389,77
15	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	11,87	27.209,11	2.292,26	6.6.2019	119,24	160,87	1,349	3.092,55
16	SOLIN	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	23,28	81.620,62	3.506,04	24.12.2018	113,50	160,87	1,417	4.969,31
17	SOLIN	PRIKO VODE - MJEŠOVITO STAMBENO 2	12,25	54.585,35	4.455,95	20.9.2022	155,80	160,87	1,033	4.600,95
18	KLIS	KLIS - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 3	25,40	151.151,81	5.950,86	1.2.2021	132,80	160,87	1,211	7.208,69

Napomena:

nema podataka za 2. kvartal 2023., primijenjeni su podaci za 4. kvartal 2022. godine

Iz daljnje obrade isključuju se transakcije 5 (nerealno niska transakcija) i 16 (transakcija starija od 4 godine od dana procjene).



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti

5.2.2 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

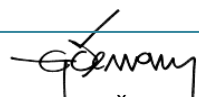
GARAŽNO PARKIRALIŠNO MJESTO

RB	KUPOPRODAJNA CIJENA	POVRŠINA	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA	DATUM KUPOPRODAJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO)	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA
	kn	m2	kn/m2		kn/m2	kn/m2	%		
1	150.366,55	25,10	5.990,70	8.6.2022	6.360,37	6.360,37	-38%	-2.417,07	5.842.206,24
2	34.839,32	12,50	2.787,15	17.10.2020	3.513,58	3.513,58	12%	429,73	184.664,84
3	36.799,97	12,50	2.944,00	12.6.2019	4.011,87	4.011,87	-2%	-68,56	4.700,36
4	327.750,75	47,08	6.961,57	20.10.2022	6.961,57	6.961,57	-43%	-3.018,26	9.109.911,14
6	25.000,00	11,75	2.127,66	24.7.2020	2.697,00	2.697,00	46%	1.246,31	767.423,72
7	30.100,04	12,59	2.390,79	22.1.2020	3.067,28	3.067,28	29%	876,03	767.423,72
8	30.100,04	12,59	2.390,79	22.1.2020	3.067,28	3.067,28	29%	876,03	476.071,24
9	30.100,00	11,87	2.535,80	22.1.2020	3.253,33	3.253,33	21%	689,98	1.574.211,38
10	24.100,00	11,50	2.095,65	22.1.2020	2.688,63	2.688,63	47%	1.254,68	1.499.983,84
11	25.999,97	12,27	2.118,99	22.1.2020	2.718,57	2.718,57	45%	1.224,74	759.689,29
12	25.278,04	11,00	2.298,00	13.12.2019	3.071,71	3.071,71	28%	871,60	306.405,90
13	30.000,00	11,94	2.512,56	18.6.2019	3.389,77	3.389,77	16%	553,54	306.405,90
14	30.000,00	11,94	2.512,56	18.6.2019	3.389,77	3.389,77	16%	553,54	723.789,05
15	27.209,11	11,87	2.292,26	6.6.2019	3.092,55	3.092,55	28%	850,76	432.494,74
17	54.585,35	12,25	4.455,95	20.9.2022	4.600,95	4.600,95	-14%	-657,64	10.662.750,49
18	151.151,81	25,40	5.950,86	1.2.2021	7.208,69	7.208,69	-45%	-3.265,39	0,00

PROSJEK:	3.943,31	
MEDIJAN:	3.321,55	
Standardna devijacija SD (odstupanje):	1.478,42	27%
Pravilo 2-sigma (2SD):	2.956,83	
VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (kn/m2) - zaokruženo:	3.943	

Članak 4. stavak 1. Pravilnika

Sukladno članku 4. stavak 1. Pravilnika, iz daljnje obrade isključuju se transakcije 1, 4, 6, 10, 11 i 18 jer kupoprodajna cijena poredbene nekretnosti odstupi od prosječne cijene za više od $\pm 30\%$.



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i (E-29)**

JAJIĆI 34B, JAJIĆI 34A, 21 210 Solin

Oznaka: **08/2023-03**

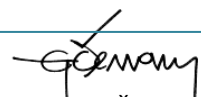
RB	KUPOPRODAJNA CIJENA	POVRŠINA	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA	DATUM KUPOPRODAJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSLUTNO)	KVADRAT APSLUTNIH ODSTUPANJA
	kn	m ²	kn/m ²		kn/m ²	kn/m ²	%		
2	34.839,32	12,50	2.787,15	17.10.2020	3.513,58	3.513,58	-2%	-67,77	4.593,20
3	36.799,97	12,50	2.944,00	12.6.2019	4.011,87	4.011,87	-14%	-566,06	320.422,51
7	30.100,04	12,59	2.390,79	22.1.2020	3.067,28	3.067,28	12%	378,53	143.283,17
8	30.100,04	12,59	2.390,79	22.1.2020	3.067,28	3.067,28	12%	378,53	143.283,17
9	30.100,00	11,87	2.535,80	22.1.2020	3.253,33	3.253,33	6%	192,48	37.048,38
12	25.278,04	11,00	2.298,00	13.12.2019	3.071,71	3.071,71	12%	374,10	139.952,28
13	30.000,00	11,94	2.512,56	18.6.2019	3.389,77	3.389,77	2%	56,04	3.140,46
14	30.000,00	11,94	2.512,56	18.6.2019	3.389,77	3.389,77	2%	56,04	3.140,46
15	27.209,11	11,87	2.292,26	6.6.2019	3.092,55	3.092,55	11%	353,26	124.791,45
17	54.585,35	12,25	4.455,95	20.9.2022	4.600,95	4.600,95	-25%	-1.155,14	1.334.355,16

PROSJEK:	3.445,81	
MEDIJAN:	3.321,55	
Standardna devijacija SD (odstupanje):	474,76	8%
Pravilo 2-sigma (2SD):	949,53	
VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (kn/m²) - zaokruženo:	3.446	

Članak 4. stavak 1. Pravilnika

Sukladno članku 4. stavak 1. Pravilnika, nema neuobičajenih ili osobnih okolnosti, sve usporedne nekretnosti smatraju se relevantnima za procjenu jer nijedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnosti ne odstupa od prosječne cijene za više od $\pm 30\%$.

Jedinična cijena garažnog parkirnog mjesta iznosi: 3.446 kn/m², odnosno 457,36 €/m².



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti

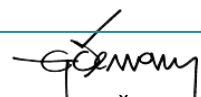
5.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO

Tržišna vrijednost [E-27]: $457,36 \text{ €/m}^2 \times 13,40 \text{ m}^2 \times 1,00 = 6.128,62 \text{ €}$

Tržišna vrijednost [E-29]: $457,36 \text{ €/m}^2 \times 12,62 \text{ m}^2 \times 1,00 = 5.771,88 \text{ €}$

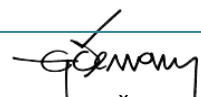
SVEUKUPNO :	11.900,50 €
--------------------	--------------------



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

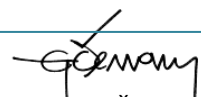
6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada vještaku ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.
6. Vještak će čuvati ove podatke još najmanje pet godina.
7. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.
8. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
9. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.
10. Vještak će, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mu dokumente te svoje izvješće.
11. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.



7 IZJAVA PROCJENITELJA

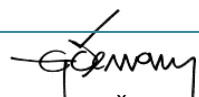
1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
6. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
7. Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.
8. Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
9. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
10. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
11. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.



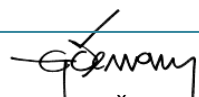
GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

8 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

- [1] Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- [2] Zakon o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- [3] Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- [4] Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/18, 110/18 i 32/20)
- [5] Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, i 152/14)
- [6] Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 63/19)
- [7] Opća uredba o zaštiti podataka (EU) 2016/679
- [8] Zakon o provedbi Opće uredbе (Narodne novine, broj 42/18)
- [9] Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15)
- [10] Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 79/14)
- [11] Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine, broj 59/20)
- [12] Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (Narodne novine, broj 59/10)
- [13] Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (Narodne novine, broj 88/17, 90/20, 1/21 i 45/21)
- [14] Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (Narodne novine, broj 15/19)
- [15] Uredba o visini vodnog doprinosa (Narodne novine, broj 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- [16] PPŽ Splitsko-dalmatinske - III. ID. (Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 1/03, 8/04 (stavljanje izvan snage odredbe), 5/05 (usklađenje s Uredbom o ZOP-u), 5/06 (ispravak usklađenja s Uredbom o ZOP-u), 13/07, 9/13, 147/15 (rješenja o ispravcima grešaka), 154/21
- [17] PPUG Solin - VI. ID ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 4/06, 4/08 -uskl.(izvan snage), 6/10, 5/14, 6/15, 5/17, 12/17 (pročišćeni tekst), 4/22)



- [18] GUP Solina - V. ID ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 5/06, 12/06 (ispravak), 4/08, 9/12 (ispravak greške), 5/14, 7/15, 7/18, 4/22)
- [19] Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni vjesnik Grada Solina, broj 12/19 i 13/2020)
- [20] Bezek, S., Horvat, B., Beler, M.: Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama, GRAĐEVINAR 57 (2005) 3, 157-162,
- [21] www.dzs.hr
- [22] www.solin.hr
- [23] Štefančić D., Stojević I. (2015) Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina, III-15, PBZ nekretnine, Zagreb
- [24] Štefančić D. (2016) Dodatak pravilniku i procedurama procjena vrijednosti nekretnina, IV-04/2016, PBZ nekretnine, Zagreb
- [25] Željko Ž. (2004) Procjena vrijednosti nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb
- [26] Brnić M. (2012) Proviri kroz prozor u moje iskustvo: mali priručnik za građevinsko vještačenje s praktičnim primjerima, Brnić istarski vještak d.o.o. Pula, Pula
- [27] Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- [28] Štimac M. (2010) Prostorno planiranje u praksi, Glosa d.o.o. Rijeka, Rijeka
- [29] Važeći građevinski normativi i propisi u RH



9 ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna procjene vrijednosti

za nekretnine:

PARKIRALIŠNA MJESTA u podrumu:

34. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) i

36. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)

na lokaciji:

1266/8 KO Solin (prema podacima iz zemljišne knjige)/ 3775/1 KO Solin (prema podacima iz katastarskog operata)

predložena od:

ZVONIK INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU

KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE

21210 SOLIN

OIB: 39858265427

utvrđuje se vrijednost:

Tržišna vrijednost [Tv]

opisane nekretnine iznosi [E-27]:

6.128,62 €	ili	46.176,09 kuna
zaokruženo		
6.130,00 €		

Tržišna vrijednost [Tv]

opisane nekretnine iznosi [E-29]:

5.771,88 €	ili	43.488,23 kuna
zaokruženo		
5.770,00 €		

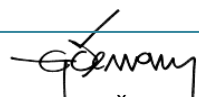
Fiksni tečaj konverzije:

1 EUR = 7,53450 HRK

Napomena:

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

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.



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

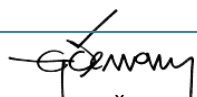
Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

U slučaju parkiranja automobila na parkirno mjesto broj 29 nemoguć je neometani ulaz u garažu i izlaz iz garaže, a posebno nemoguće je parkiranje na parkirnim mjestima nasuprot. Trenutno, parkirno mjesto broj 29 uopće se ne koristi, jer njegovo korištenje ugrožava normalno funkcioniranje garaže u podrumu. Isto je smanjene širine, te ga nije moguće koristiti a da se ne ugroze drugi korisnici garaže. Praktički, parkirno mjesto broj 29 nije upotrebljivo za normalno parkiranje osobnih automobila.

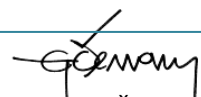
ELABORAT IZRADIO:**GUSTAV ČERVAR****dipl. ing. građ.**stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**Šibenik, travanj (04) 2022.**

Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka.

GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

PRILOZI

- I. FOTO DOKUMENTACIJA**
- II. PRERIS KATASTARSKOG PLANA**
- III. POSJEDOVNI LIST**
- IV. VLASNIČKI LIST – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK**













REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SOLIN
k.č.br.: 3775/1

Stanje na dan: 02.05.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.05.2023. 21:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SOLIN (Mbr. 329711)

Posjedovni list: 6403
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
9	8/1667	MARETIĆ IVICA, JAJIĆI 32, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	28971084670
17	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
36	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
46	32/1667	ZORIĆ MAJA, HRV.MORNARICE 18, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	64404920371
		ZORIĆ ZDENKO, HRV.MORNARICE 18, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	04731190466
51	32/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
57	32/1667	MIKELIĆ RENATO, ULICA SV. ANASTAZIJA 11, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	30070437795
58	38/1667	KUŠTRE FABIJAN, MARKA MARULIĆA 12, MRAVINCE 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26014650731
70	30/1667	BRAJOVIĆ BLANKA, ULICA VELIMIRA TERZIĆA 9, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13323189769
10	8/1667	JURIĆ ANTE, ANTE STARČEVIĆA 147, 21210 SOLIN (VLASNIK)	1/1	28286566484
12	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
23	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
24	8/1667	HRKAĆ ŽANA, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77431780518
26	8/1667	MIKELIĆ RENATO, ULICA SV. ANASTAZIJA 11, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	30070437795
30	8/1667	ŠULJAK ZLATKO, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	95749740993
37	6/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
38	30/1667	LEMO VESNA, JAJIĆI 34A, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	91470317002

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
53	40/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
54	47/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
74	29/1667	PETROVIĆ KRISTINA, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43783523433
21	8/1667	BRAJOVIĆ BLANKA, ULICA VELIMIRA TERZIĆA 9, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13323189769
22	8/1667	VUKOVIĆ DAJANA, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	05549683766
25	8/1667	LOZANČIĆ STIPAN, SIBOVICA 10, KAŠTEL LUKŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73992011052
27	8/1667	MIKELIĆ RENATO, ULICA SV. ANASTAZIJA 11, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	30070437795
29	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
39	35/1667	ŽEGARAC LEONA, JAJIĆI 34A, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	74662291498
47	43/1667	MARETIĆ IVICA, JAJIĆI 32, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	28971084670
52	32/1667	ROZMAN VESNA, VRH VISOKE 3, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	83293647941
64	32/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
67	29/1667	VUKOVIĆ DAJANA, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	05549683766
72	32/1667	NIKOLIĆ VEDRANA, GAJEVA 18, SPLIT 21000 (VLASNIK)	1/1	40920362102
11	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
13	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
14	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
43	46/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
45	32/1667	SKELIN-ABUHALIEG NEVENKA, JAJIĆI 34A, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	99548161743
61	37/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
69	52/1667	ŠULJAK ZLATKO, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	95749740993
75	37/1667	ANĐELIĆ MIŠO, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	01161786275
28	8/1667	BRAKUS IVICA, DOMOVINSKOG RATA 25, NEREŽIŠĆA 21400 SUPETAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94986642485
32	9/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
40	35/1667	BRAKUS IVICA, DOMOVINSKOG RATA 25, NEREŽIŠĆA 21400 SUPETAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94986642485

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
44	30/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
55	47/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
65	32/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
66	32/1667	ZIDAR JOSIP, VINALIĆ 45, VINALIĆ 21236 VRLIKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	35832212836
8	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
19	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
31	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
33	9/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
35	8/1667	BOBAN DENIS, P. KREŠIMIRA IV 29, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	66811848474
60	32/1667	ČIKOTIĆ DRAGO, IVE TIJARDOVIĆA 8, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	01595783987
71	32/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
15	8/1667	ROZMAN VESNA, VRH VISOKE 3, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	83293647941
18	8/1667	PETROVIĆ KRISTINA, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43783523433
41	40/1667	JURIĆ ANTE, ANTE STARČEVIĆA 147, 21210 SOLIN (VLASNIK)	1/1	28286566484
49	50/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
50	33/1667	BRAJOVIĆ DARIO, ULICA VELIMIRA TERZIĆA 9, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22715184473
56	33/1667	GRUBIŠIĆ MARIN, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20145748702
62	45/1667	LOZANČIĆ STIPAN, SIBOVICA 10, KAŠTEL LUKŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73992011052
63	30/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
73	29/1667	MIKŠIN LJUBO, MARINA GETALDIĆA 25, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12573977934
76	50/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
16	8/1667	ROZMAN VESNA, VRH VISOKE 3, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	83293647941
20	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
34	8/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
42	47/1667	BOBAN DENIS, P. KREŠIMIRA IV 29, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	66811848474

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
48	47/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
59	32/1667	ZVONIK INŽENJERING D.O.O., KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39858265427
68	34/1667	HRKAĆ ŽANA, JAJIĆI 34B, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77431780518

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
		3775/1	JAJIĆI	2083	29		
			STAMBENA ZGRADA, Solin, JAJIĆI 34B, 34A	806			
			DVORIŠTE	1277			
Ukupna površina katastarskih čestica				2083			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 17.03.2023. 18:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 3872

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53960/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 34 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1266/8	JAJIĆI DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Solin, JAJIĆI 34B, 34A			2083 1277 806	
		UKUPNO:			2083	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-7471/2020	
4.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN, KLASA: 932-01/20-01/53 24.02.2020, da je kod upisa u katastarski operat stambene zgrade sagrađene na dijelu čest. zem.1266/8 površine 806m2, opisane u listu "A.II.", priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin, klasa: UP-I-361-05/19-01/49, Urbroj: 2181/1-11-00-06/01-20-7 od 20. veljače 2020. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
34. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)		
idealnih zajedničkih dijelova zgrade koji suvlasnički dio je povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja parkirno mjesto u zatvorenoj garaži u podrumu označeno kao GM_27, (u elaboratu etažiranja označeno svijetlozelenom bojom) površine 13,40 m2		
ZVONIK INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 39858265427, KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ		
34.3	Zaprimljeno 14.09.2022.g. pod brojem Z-38272/2022	na 34 (34.2)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ: 2 ST-184/2022-23 14.09.2022, nad dužnikom ZVONIK INŽENJERING d.o.o., OIB: 39858265427, Kod škole 1, Gornje Utoke 22323 Unešić		
34.5	Zaprimljeno 21.12.2022.g. pod brojem Z-53960/2022	na 34 (34.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-184/2022-42 21.12.2022, PRODAJE nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Zvonik inženjering d.o.o., u stečaju, OIB: 39858265427.		

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 17.03.2023. 18:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 3872

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53962/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 36 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1266/8	JAJIĆI DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Solin, JAJIĆI 34B, 34A			2083 1277 806	
		UKUPNO:			2083	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-7471/2020	
4.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN, KLASA: 932-01/20-01/53 24.02.2020, da je kod upisa u katastarski operat stambene zgrade sagrađene na dijelu čest. zem.1266/8 površine 806m2, opisane u listu "A.II.", priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin, klasa: UP-I-361-05/19-01/49, Urbroj: 2181/1-11-00-06/01-20-7 od 20. veljače 2020. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
36. Suvlasnički dio: 8/1667 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)		
idealnih zajedničkih dijelova zgrade koji suvlasnički dio je povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja parkirno mjesto u zatvorenoj garaži u podrumu označeno kao GM_29, (u elaboratu etažiranja označeno rozom bojom) površine 12,62 m2		
ZVONIK INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 39858265427, KOD ŠKOLE 1, GORNJE UTORE 22323 UNEŠIĆ		
36.3	Zaprimljeno 14.09.2022.g. pod brojem Z-38272/2022	na 36 (36.2)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ: 2 ST-184/2022-23 14.09.2022, nad dužnikom ZVONIK INŽENJERING d.o.o., OIB: 39858265427, Kod škole 1, Gornje Utoke 22323 Unešić		
36.5	Zaprimljeno 21.12.2022.g. pod brojem Z-53962/2022	na 36 (36.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL.BR. 2 ST-184/2022-43 21.12.2022, o prodaji nekretnine stečajnog dužnika Zvonik inženjering d.o.o. u stečaju, OIB: 39858265427, Kod škole 1, Gornje Utoke, 22323 Unešić, u stečajnom postupku.		

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2023.