

Slaven Runje dipl.ing.grad.,REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognised European Valuer) Ovlašteni Evropski Procjenitelj
Split , Stepinčeva 14
mob.091-151-1612; e-mail:slaven.runje@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 162-12/24



Nekretnina: **Građevinsko zemljište č.zem.805/2 k.o.Gornje Selo**

Lokacija: **Stomorska, Sv.Nikole, 21430 Grohote**

Naručitelj: **PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU**
Put Stomorske bb, Stomorska
21430 GROHOTE

Radi : **Utvrđenja tržišne vrijednosti**

Split, 27.12.2024. godine



NARUČITELJ: PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU
Put Stomorske bb, Stomorska
21430 GROHOTE

VLASNIK: prema upisu u ZK

IZVRŠITELJ: Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ovlašteni Europski Procijenitelj (Recognised European Valuer)
Slaven Runje dipl.ing.grad.REV

SAŽETAK

Nekretnina:	Građevinsko zemljište č.zem.805/2 k.o.Gornje Selo
Adresa:	Stomorska, Sv.Nikole, 21430 Grohote
Zemljišnoknjižni uložak:	2801
Zemljišnoknjižna čestica:	805/2
Katastarska čestica:	805/2
Katastarska općina:	Gornje Selo
Namjena:	Građevinsko zemljište č.zem.805/2 k.o.Gornje Selo
Datum pregleda građevine:	18.12.2024.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu :
na adresi:

Građevinsko zemljište č.zem.805/2 k.o.Gornje Selo
Stomorska, Sv.Nikole, 21430 Grohote

iznosi :

72.000,00 €

Napomena : Cijene su bez pdv-a



SADRŽAJ:

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjemenog elaborata**
- 4. Rezultati očevida**
- 5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi
dokumentacija**

1. Imenovanje



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/321
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 30. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Slavena Runje, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 5. studenog 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti u Splitu, Sveučilišta u Splitu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-475/2020 od 4. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



514|UPI710032401321|6

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Slaven Runje, Split, Alojzija Stepinca 14
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI1710032401321|6

2. Popis primijenjenih propisa i literature

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13,65/17,39/19,98/19)

Zakon o gradnji

(NN 153/13,65/17,39/19,125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 59/20)

● Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15,94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 63/19)

● Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 88/17,90/20,1/21,45/21)

● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

● Pravilnik o načinu itračuna građevinske (bruto)površine zgrade

(NN 93/17)

● HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

● Važeći građevinski normativi i propisi u RH

● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.

● Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

● Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2022.

Napomene i ograde :

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .

3. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi Građevinsko zemljište č.zem.805/2 k.o.Gornje Selo na adresi Stomorska, Sv.Nikole, 21430 Grohote

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Predmetna nekretnina je pregledana od strane procjenitelja

Datum očevida: 18.12.2024.

Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 18.12.2024.

Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 18.12.2024.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju .

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

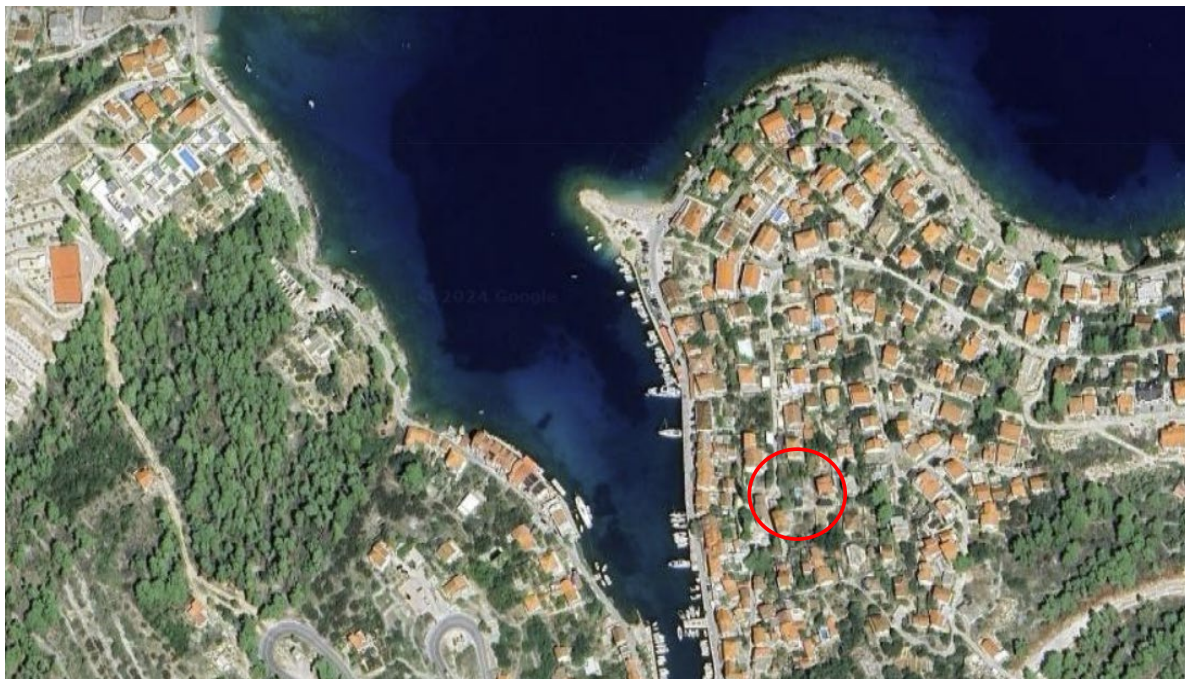
4. Rezultat očevida

Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

Z.K. izvadak:	ZK izvadak od 25.12.2024. / Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split	
Katastarska općina:	Gornje Selo	
Zemljišnoknjižni uložak:	2801	
Zk tijalo :	-	
Zemljišnoknjižna čestica:	805/2	
Katastarska čestica:	805/2	
Opis nekretnine:	građevinsko zemljište	
Površina po z.k.:	400,00	m2
Površina po kat:	400,00	m2
Vlasnik:	prema upisu u ZK	
Teret:	prema upisu u ZK	

MAKRO LOKACIJA

Predmetna lokacija nalazi se u mjestu Stomorska, Uica Sv.Nikole, 21430 Grohote .



MIKRO LOKACIJA







5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. ZK-izvadak iz zemljišne knjige od 25.12.2024.
2. Posjedovni list od 25.12.2024.
3. Izvod iz katastarskog plana od 25.12.2024.

Očevidom na licu mjesta dana 18.12.2024.g. identificirana je predmetna nekretnina .

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata .

z.k. uložak	Posjedovnica	katastarska općina (k.o.)	ZK tijelo	z.k.č.	k.č.	Površina čestice (m2)	
						z.k.	katastar
2801	2801	Gornje Selo	-	805/2	805/2	400	400
POVRŠINA UKUPNO (m²):						400	400

Zemljišna knjiga i Katastar su usklađeni.

BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan pristup na javnu prometnu površinu:

DA - pješačkim putem

Vodovod priključak

NE

Kanalizacija priključak

NE

Elektroopskrba priključak

NE

Plin priključak:

NE

DTK priključak:

NE

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

1.

Mjera korištenja (Kis)

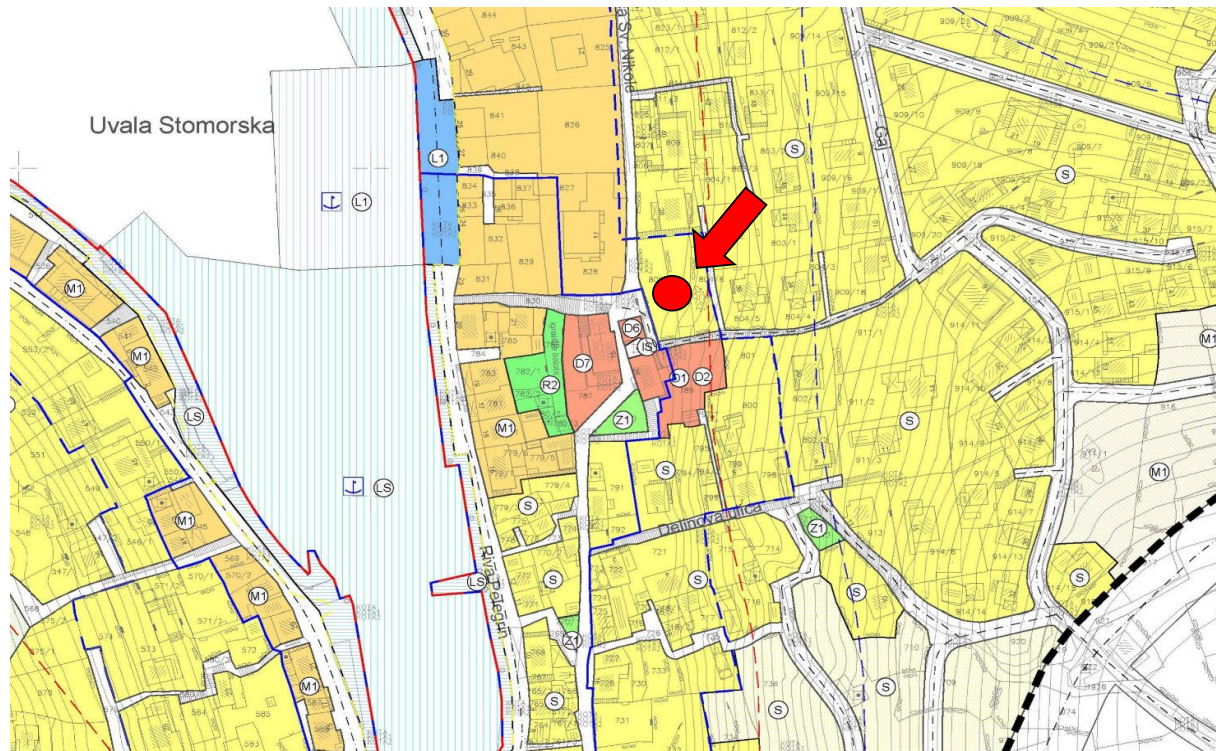
1

Cjenovni blok :

Stomorska-građevinsko

Prostorno planski status lokacije

Prema UPU STOMORSKA, na e-portalu općine, vidljivo je da se predmetna k.č.nalazi u zoni stambene namjene:



legenda:

GRANICE

- OBHVAT UPLA
- GRANICA NAMJENA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

postojeće / planirano

- S STAMBENA NAMJENA
- M1 MJEŠOVITA NAMJENA
M1-pretežno stambena
- D JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1-upravna, D2-socijalna, D6-kulturna, D7-vjerska
- K1 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
- T GOSPODARSKA NAMJENA
- ugostiteljsko turistička (hotele)
- L LUČKO PODRUČJE MORSKE LUKE
L1-luka otvorena za javni promet, LS-sportska luka
- L1 - kopneni dio
- granica između kopnenog dijela i akvatorije luke
- akvatorij luke L1
- LS - akvatorij luke LS
- R2 SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R2 - rekreacija, R3 - kupalište (grodna plaža)
R4 - uređene plaže sa svim sadržajima
- Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE - javni park
- Z OSTALE ZELENE POVRŠINE
- šetnica/ungo mare (S)
- IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUŠTAVA
(prometnice, prijelazi, javni parkirališta, posebne površine, trgovi, ostale TS, gušterice, vaspričnice)
- I ZAŠTIĆENA RURALNA CJELINA NASELJA
- povijesna jezgra naselja (I)
- II UŽE IZGRADENO PODRUČJE NASELJA
- kontaktna zona povijesne jezgre naselja (II)
- K ZAŠTIĆENI KRAJOLIK
- PGPD PLANIRANA GRANICA POMORSKOG DOBRA (PGPD)
- 70m UDALJENOST OD PGPD-a (cca 70 m)
- 100m UDALJENOST OD PGPD-a (cca 100 m)

ELEMENTI KONSTRUKCIJE KORIDORA CESTE

- GRANICE KORIDORA
- OS KORIDORA CESTE

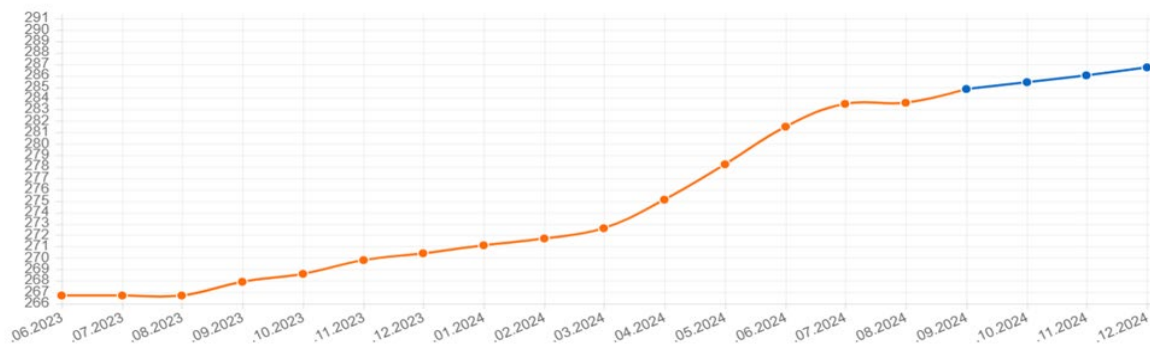
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Indeksi cijena nekretnina na području RH

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

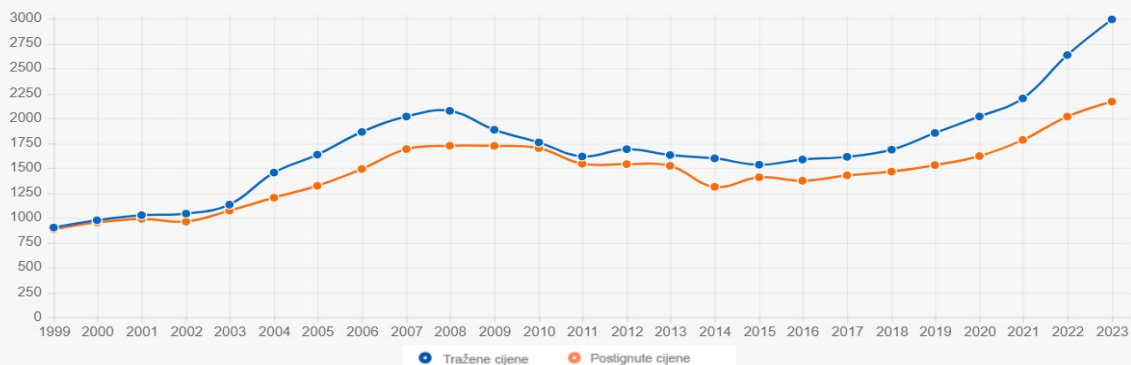
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.



Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je **baza eNekretnine**, i to unutar istog ili sličnih cjenovnih blokova bloka u kojem se nalazi i procjenjivana nekretnina.



RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	ovršina u promet	Status podatka	Cjenovni blok
1	2147260	GORNJE SELO	897/11	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.03.2024.	6.306,30 EUR	91,00 M ²	PREUZETO OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
2	2136689	GORNJE SELO	938/4	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.03.2024.	60.000,00 EUR	673,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
3	2136688	GORNJE SELO	938/3	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.03.2024.	60.000,00 EUR	673,00 M ²	PREUZETO OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
4	2074034	GORNJE SELO	938/9	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	15.02.2024.	100.000,00 EUR	1.131,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
5	2052872	GORNJE SELO	938/21	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.11.2023.	3.000,00 EUR	89,83 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
6	2108082	GORNJE SELO	938/21	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.10.2023.	3.000,00 EUR	89,83 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
7	2106768	GORNJE SELO	938/7	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.10.2023.	59.540,00 EUR	458,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
8	1933108	GORNJE SELO	715	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.07.2023.	40.000,00 EUR	244,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
9	1923784	GORNJE SELO	938/12	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.07.2023.	52.374,00 EUR	419,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
10	2048188	GORNJE SELO	938/21	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.07.2023.	50.000,00 EUR	568,83 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
11	1924067	GORNJE SELO	938/11	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.07.2023.	50.000,00 EUR	568,83 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
12	1910938	GORNJE SELO	553/2	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.05.2023.	290.000,00 EUR	1.031,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
13	1882988	GORNJE SELO	664	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.04.2023.	10.000,00 EUR	45,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
14	2044798	GORNJE SELO	895/34	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.07.2022.	97.000,00 EUR	463,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
15	1752939	GORNJE SELO	895/24	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.07.2022.	102.000,00 EUR	544,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
16	1752649	GORNJE SELO	895/28	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.07.2022.	97.000,00 EUR	463,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
17	2045058	GORNJE SELO	895/32	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.06.2022.	85.000,00 EUR	885,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
18	1780643	GORNJE SELO	895/24	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.06.2022.	85.000,00 EUR	885,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
19	1780550	GORNJE SELO	895/30	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.06.2022.	85.000,00 EUR	885,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO
20	1702215	GORNJE SELO	938/2	GRAĐEVNSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	25.05.2022.	60.000,00 EUR	671,00 M ²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVNSKO

Provedeno je grubo čišćenje

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine(Eur)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (Eur/m2)	Razlog isključenja prema ZPVN
1	GORNJE SELO	897/11	22.03.2024.	6.306,30	91,00	69,3	Drugi cjenovni blok
2	GORNJE SELO	938/4	11.03.2024.	60.000,00	673,00	89,15	
3	GORNJE SELO	938/3	11.03.2024.	60.000,00	673,00	89,15	Drugi cjenovni blok
4	GORNJE SELO	938/9	15.02.2024.	100.000,00	1.131,00	88,42	
5	GORNJE SELO	938/21	20.11.2023.	3.000,00	89,83	33,40	
6	GORNJE SELO	938/21	26.10.2023.	3.000,00	89,83	33,40	Ista kupovina kao i 5.
7	GORNJE SELO	938/7	26.10.2023.	59.540,00	458,00	130,00	
8	GORNJE SELO	715	22.07.2023.	40.000,00	244,00	163,93	
9	GORNJE SELO	938/12	14.07.2023.	52.374,00	419,00	125,00	
10	GORNJE SELO	938/21	11.07.2023.	50.000,00	568,83	87,90	
11	GORNJE SELO	938/11	11.07.2023.	50.000,00	568,83	87,90	Ista kupovina kao i 10.
12	GORNJE SELO	553/2	12.05.2023.	290.000,00	1.031,00	281,28	Previsoka cijena
13	GORNJE SELO	664	26.04.2023.	10.000,00	45,00	222,22	
14	GORNJE SELO	895/34	22.07.2022.	97.000,00	463,00	209,50	
15	GORNJE SELO	895/24	22.07.2022.	102.000,00	544,00	187,50	
16	GORNJE SELO	895/28	22.07.2022.	97.000,00	463,00	209,50	Ista kupovina kao i 14.
17	GORNJE SELO	895/32	24.06.2022.	85.000,00	885,00	96,05	
18	GORNJE SELO	895/24	24.06.2022.	85.000,00	885,00	96,05	Ista kupovina kao i 17.
19	GORNJE SELO	895/30	24.06.2022.	85.000,00	885,00	96,05	Ista kupovina kao i 17.
20	GORNJE SELO	938/2	25.05.2022.	60.000,00	671,00	89,42	Ista kupovina kao i 17.

Rezultati nakon grubog čišćenja

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine(Eur)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (Eur/m2)
2	GORNJE SELO	938/4	11.03.2024.	60.000,00	673,00	89,15
4	GORNJE SELO	938/9	15.02.2024.	100.000,00	1.131,00	88,42
5	GORNJE SELO	938/21	20.11.2023.	3.000,00	89,83	33,40
7	GORNJE SELO	938/7	26.10.2023.	59.540,00	458,00	130,00
8	GORNJE SELO	715	22.07.2023.	40.000,00	244,00	163,93
9	GORNJE SELO	938/12	14.07.2023.	52.374,00	419,00	125,00
10	GORNJE SELO	938/21	11.07.2023.	50.000,00	568,83	87,90
13	GORNJE SELO	664	26.04.2023.	10.000,00	45,00	222,22
14	GORNJE SELO	895/34	22.07.2022.	97.000,00	463,00	209,50
15	GORNJE SELO	895/24	22.07.2022.	102.000,00	544,00	187,50
17	GORNJE SELO	895/32	24.06.2022.	85.000,00	885,00	96,05

8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne met.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Obrazloženje :

Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

9.1. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina		Tromjesečje		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾			Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Quarter		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
				Total	New dwellings	Existing dwellings			
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		
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22		
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78		
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69		
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17		
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84		
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96		

* izvor: www.dsz.hr

ULAZNI PODACI IZ IZKC					MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Cijena	Datum sklapanja ugovora	članak 6. i 7. Pravilnika		
					Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
			Eur/m2				Eur/m2
2	GORNJE SELO	938/4	89,15	11.03.2024.	181,47	188,98	92,84
4	GORNJE SELO	938/9	88,42	15.02.2024.	181,47	188,98	92,08
5	GORNJE SELO	938/21	33,40	20.11.2023.	179,04	188,98	35,25
7	GORNJE SELO	938/7	130,00	26.10.2023.	179,04	188,98	137,22
8	GORNJE SELO	715	163,93	22.07.2023.	168,05	188,98	184,35
9	GORNJE SELO	938/12	125,00	14.07.2023.	168,05	188,98	140,57
10	GORNJE SELO	938/21	87,90	11.07.2023.	168,05	188,98	98,85
13	GORNJE SELO	664	222,22	26.04.2023.	166,65	188,98	252,00
14	GORNJE SELO	895/34	209,50	22.07.2022.	155,80	188,98	254,12
15	GORNJE SELO	895/24	187,50	22.07.2022.	155,80	188,98	227,43
17	GORNJE SELO	895/32	96,05	24.06.2022.	151,52	188,98	119,79

9.1.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačavanje i odstupanje u kakvoći

Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15 , čl.20.st.1.) ,kategorije zemljišta, utjecaj buke i zagađenja

ULAZNI PODATCI				INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Vrsta i mjera građevinskog korištenja - članak 11. Pravilnika					Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena 1 (Eur/m ²)
				Prostorni plan - namjena poredbene nekretnine	Prostorni plan - namjena procjenjivane nekretnine	Kis poredbenog zemljišta	Kis procjenjivanog zemljišta	Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje	
2	GORNJE SELO	938/4	92,84	M	M	1	1	1,00	92,84
4	GORNJE SELO	938/9	92,08	M	M	1	1	1,00	92,08
5	GORNJE SELO	938/21	35,25	M	M	1,4	1	0,84	29,62
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	M	M	1	1	1,00	137,22
8	GORNJE SELO	715	184,35	M	M	1	1	1,00	184,35
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	M	M	1	1	1,00	140,57
10	GORNJE SELO	938/21	98,85	M	M	1	1	1,00	98,85
13	GORNJE SELO	664	252,00	M	M	1,4	1	0,84	211,78
14	GORNJE SELO	895/34	254,12	M	M	1	1	1,00	254,12
15	GORNJE SELO	895/24	227,43	M	M	1	1	1,00	227,43
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	M	M	1	1	1,00	119,79

ULAZNI PODATCI				INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkv. izjednačena cijena 1 (Eur/m ²)	Kategorija zemljišta - članak 10. Pravilnika					Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena 2 (Eur/m ²)
				Članak 10. Pravilnika - poredbeno zemljište	Članak 10. Pravilnika - procjenjivano zemljište	Udjel vrijednosti u odnosu na spremnost za gradnju poredbenog zemljišta(%)	Udjel vrijednosti u odnosu na spremnost za gradnju procjenjivanog zemljišta(%)	koeficijent za preračunavanje zbog različite kategorije zemljišta	
2	GORNJE SELO	938/4	92,84	1.	1.	100	100	1,00	92,84
4	GORNJE SELO	938/9	92,08	1.	1.	100	100	1,00	92,08
5	GORNJE SELO	938/21	29,62	1.	1.	100	100	1,00	29,62
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	1.	1.	100	100	1,00	137,22
8	GORNJE SELO	715	184,35	1.	1.	100	100	1,00	184,35
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	1.	1.	100	100	1,00	140,57
10	GORNJE SELO	938/21	98,85	1.	1.	100	100	1,00	98,85
13	GORNJE SELO	664	211,78	1.	1.	100	100	1,00	211,78
14	GORNJE SELO	895/34	254,12	1.	1.	100	100	1,00	254,12
15	GORNJE SELO	895/24	227,43	1.	1.	100	100	1,00	227,43
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	1.	1.	100	100	1,00	119,79

ULAZNI PODATCI				INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE			
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkv. izjednačena cijena 2 (Eur/m2)	Utjecaj buke (čl.15.st.1.)	Utjecaj zagađenja (čl.15.st.2.)	Položajna obilježja (čl.14.)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačen cijena (Eur/m2)
2	GORNJE SELO	938/4	92,84	1,00	1,00	1,00	92,84
4	GORNJE SELO	938/9	92,08	1,00	1,00	1,00	92,08
5	GORNJE SELO	938/21	29,62	1,00	1,00	1,00	29,62
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	1,00	1,00	1,00	137,22
8	GORNJE SELO	715	184,35	1,00	1,00	1,00	184,35
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	1,00	1,00	1,00	140,57
10	GORNJE SELO	938/21	98,85	1,00	1,00	1,00	98,85
13	GORNJE SELO	664	211,78	1,00	1,00	1,00	211,78
14	GORNJE SELO	895/34	254,12	1,00	1,00	1,00	254,12
15	GORNJE SELO	895/24	227,43	1,00	1,00	1,00	227,43
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	1,00	1,00	1,00	119,79

Statistička obrada

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
2	GORNJE SELO	938/4	92,84	51,58	36%	nezadovoljava	2660,44	zadovoljava
4	GORNJE SELO	938/9	92,08	52,35	36%	nezadovoljava	2740,07	zadovoljava
5	GORNJE SELO	938/21	29,62	114,80	79%	nezadovoljava	13178,58	zadovoljava
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	7,20	5%	zadovoljava	51,91	zadovoljava
8	GORNJE SELO	715	184,35	-39,93	28%	zadovoljava	1594,39	zadovoljava
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	3,86	3%	zadovoljava	14,87	zadovoljava
10	GORNJE SELO	938/21	98,85	45,57	32%	nezadovoljava	2077,06	zadovoljava
13	GORNJE SELO	664	211,78	-67,35	47%	nezadovoljava	4536,55	zadovoljava
14	GORNJE SELO	895/34	254,12	-109,70	76%	nezadovoljava	12033,68	zadovoljava
15	GORNJE SELO	895/24	227,43	-83,01	57%	nezadovoljava	6890,48	zadovoljava
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	24,63	17%	zadovoljava	606,72	zadovoljava
			144,42	Dvostuko standardno odstupanje :			129,87	

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	8,26	6%	zadovoljava	68,29	zadovoljava
8	GORNJE SELO	715	184,35	-38,87	27%	zadovoljava	1510,92	zadovoljava
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	4,92	3%	zadovoljava	24,16	zadovoljava
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	25,69	18%	zadovoljava	660,03	zadovoljava
			145,48	Dvostuko standardno odstupanje :			47,58	

Ukupna površina procijenjivanog zemljišta : **400 m²**

Jedinična vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi :	145,48 Eur/m²
Vrijednost građevinskog zemljišta č.zem.804/5 k.o.Gornje Selo :	58.192,00 €

Građevinske poboljšice	jed.mj.	količina	jed.cijena	Svega	Umanjenje	Ukupno
			Eur/jed.mj.			
Kamenom zidani ogradni zidovi sa dva kamena lica Porocjena dužine sa portala DGU)	m1	60	200	12.000,00 €	50,00%	6.000,00 €
Bazen sa platom za sunčanje (procjena površine sa portala DGU)	m2	50	300	15.000,00 €	50,00%	7.500,00 €
Ukupno:						13.500,00 €

Vrijednost građevinskog zemljišta sa poboljšicama :	71.692,00 €
---	--------------------

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište č.zem.805/2 k.o.Gornje Selo

na adresi: Stomorska, Sv.Nikole, 21430 Grohote

z.k.uložak: 2801

z.k.č.: 805/2

k.o.: Gornje Selo

utvrđeno je da se :

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjuje u iznosu :

72.000,00 €

Napomena : U cijeni nije uključen PDV



Split, 27.12.2024. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema općim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Izjavljujem da ja kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese

Slaven Runje dipl.ing.grad.,REV

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Split, 27.12.2024. godine

12. PRILOZI

ZK I KATASTAR



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
Stanje na dan: 25.12.2024. 10:53

OSS evidencijski broj: 3126159/2024
Katastarska općina: 329754, GORNJE SELO

Broj ZK uloška: 2801

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-40951/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	805/2	5	STOMORSKA DVORIŠTE	400 400	
			UKUPNO:	400	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 KOŠĆINA JURIŠIĆ ANUŠKA ROĐ. KOŠĆINA POK. BOGDANA, OIB: 33505226538, STOMORSKA, OTOK ŠOLTA, SV. NIKOLE 38	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 KOŠĆINA DAVORKA POK. IVANA, OIB: 32550440959, STOMORSKA, OTOK ŠOLTA, SV. NIKOLE 38	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.12.2024.



Kontrolni broj: 281406311447cf0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmi> Dokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

K.o. GORNJE SELO
k.č.br.: 805/2

Stanje na dan: 25.12.2024.
OSS evidencijski broj: 3126159/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne plaćuje se.



Kontrolni broj: 2814063004ede57

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

ANUŠKA KOŠČINA JURIŠIĆ, Sv. Nikole 38, Stomorska, Otok Šolta, OIB: 33505226538 i

DAVORKA KOŠČINA, Sv. Nikole 38, Stomorska, Otok Šolta, OIB: 32550440959 (u nastavku prodavateljji)

i

PANNECOUCKE d.o.o., Stomorska bb, Otok Šolta, OIB: 76516916502

zaključuju slijedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju

- da su dana 13.04.2010 u Splitu zaključili predugovor o kupoprodaji nekretnine kojim se kupac obavezao čekati parcelaciju dijela nekretnine označene kao č.zem. 805 K.O. Gornje Selo
- da su Prodavatelji sukladno Predugovoru izvršili parcelaciju zemljišta kojom se formirala nova čestica zemljišta te ishodovali vlasnički list za č. zem. 805/1 K.O. Gornje Selo (kopija vlasničkog lista prilog 1.)
- da su Prodavatelji suvlasnici nekretnine označene kao č. zem. 805/1 K.O. Gornje Selo koja u naravi predstavlja dvorište od 400 m²
- da su Prodavatelji sukladno dopuni - aneksu predugovora o kupoprodaji nekretnine potpisanog dana 13.04.2010 zadržali predmetnu nekretninu u istom stanju kakva je viđena prilikom zaključivanja predugovora o kupoprodaji nekretnine
- da je prodavateljica Davorka Koščina temeljem zabilježenog tereta o doživotnom plodouživanju na vlasničkom listu pokrenula postupak brisanja istoga u zemljišnim knjigama (kopija zahtjeva prilog 2.)
- da je Anuška Koščina Jurišić temeljem specijalne punomoći od strane Davorke Koščine ovlaštena u njezino ime pregovarati i prodati navedenu nekretninu te potpisati ugovor o kupoprodaji nekretnine (kopija punomoći prilog 3.)
- da su Prodavatelji ispunili sve svoje obveze iz Predugovora.

Članak 2.

Polazeći od gore pretpostavljenoga Prodavatelji izjavljuju da prodaju a Kupac izjavljuje da kupuje pravo vlasništva:

- čest. zem. 805/2, dvorište 400 m², Z.U. 2801, K.O. Gornje Selo.

Svaki od Prodavatelja prodaje svoj suvlasnički dio a Kupac kupuje predmetnu nekretninu za cijelo.

Članak 3.

Prodavatelji prodaju Kupcu nekretninu navedenu u članku 2. ovog ugovora, za ukupni iznos od 70.000 EUR (sedamdeset tisuća eura) u kunskoj protivvrijednosti po prodajnom tečaju HNB na dan isplate.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupac pregledao predmetnu nekretninu i da istu kupuje u viđenom stanju te da je navedena kupoprodajna cijena nekretnine konačna i nepromjenjiva.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupac pregledao predmetnu nekretninu i da istu kupuje u viđenom stanju te da je navedena kupoprodajna cijena nekretnine konačna i nepromjenjiva.

Članak 4.

Stranke su suglasne da je na ime kapare Kupac Prodavateljima već isplatio iznos od 10.000 EUR (deset tisuća eura).

Iznos od 60.000 EUR (šezdeset tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju HNB-a na dan plaćanja Kupac će isplatiti odmah po primitku novog vlasničkog lista bez zabilježbe tereta prava plodouživanja na istome, i to na račun broj HR70 2340 0093 2073 01156 – Tekući račun otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.. Nakon isplate naprijed navedenoga iznosa, iznos kapare će se uračunati u kupoprodajnu cijenu te će se smatrati da je kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena.

Članak 5.

Prodavatelji ovlašćuju Kupca da samo temeljem kupoprodajnog ugovora i potpisane potvrde Prodavatelja o primitku kupoprodajne cijene u cijelosti može ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i, za cijelo, uz istodobno brisanje prava vlasništva sa imena Prodavatelja.

Porez na promet nekretnina te troškove koje proizlaze iz ovog Ugovora kao i troškove vezane za prijenos prava vlasništva u cijelosti snosi Kupac.

Članak 6.

U posjed predmetnih nekretnina Prodavatelji će uvesti Kupca nakon uplate kupoprodajne cijene u cijelosti.

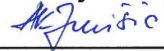
Članak 7.

Stranke su Ugovor pročitale te izjavljuju da su ga razumjele i da je isti izraz njihove prave volje, pa ga u znak pristanka vlastoručno potpisuju.


Sve moguće sporove koji bi proizašli iz ovog Ugovora stranke će prvenstveno rješavati sporazumno, u suprotnom ugovara se nadležnost odgovarajućeg suda u Splitu.

U Splitu, 23. kolovoza 2013.

Prodavatelji:



Anuška Koščina Jurišić



Davorka Koščina
zastupana po punomoćniku
Anuški Koščini Jurišić

PANNECOUCKE
d.o.o., Stomorska

Kupac:

Pannecoucke d.o.o.
Stomorska bb, Šolta

