DUBROVAČKO NERETVANSKA ŽUPANIJA		
OPĆINA TRPANJ		
Primljeno:	30.08.2023.	
Klasifikacijska oznaka:	Org.jed.:	
050-01/23-01/04		
Urudžbeni broj:	Pril	Vrij:

Niko Mrčić , Lučićeva 15 Split

Jakša Mrčić , Lučićeva 15 Split

U Splitu 28. Kolovoza 2023.

Općina Trpanj

Općinski Načelnik

Gosp. Jakša Franković

Kralja Tomislava 41

20240 Trpanj

201 374
28 - 229
229 145 m²

Poštovani,

S obzirom na činjenicu da su započeti pripremni radovi za izgradnju parkirališta na lokaciji „Donje polje“ u Trpnju, investitor kojeg projekta je Općina Trpanj, ovim putem obavještavamo Vas o sljedećim činjenicama:
Radovi su započeti na površini dio koje površine je i čz 125 ko Trpanj čiji smo vlasnici, a s Općinom Trpanj nemamo riješene vlasničke odnose, što je trebalo prethodno riješiti.
Čz 125 ko Trpanj, bila je ukupne površine 374m2 od čega je na dijelu parcele u površini od 201 m2 izgrađena zaobilaznica Trpnja(imovinsko riješeno sa HC-om 2007 godine) , a manji istočni dio parcele prodali smo obitelji Agustinović površine 28m2 prema našoj procjeni preostala površina za izgradnju parkinga iznosi 145m2.
S obzirom da nemamo namjeru na bilo koji način obstruirat izgradnju parkirališta predlažemo Općini Trpanj, što hitnije sklapanje kupoprodajnog ugovora za predmetno zemljište koje sukladno prostornom planu Općine ima status građevinskog zemljišta po cijeni od 130, 00 eura po metru kvadratnom.

S poštovanjem,

Niko Mrčić

PROCJEMBENI ELABORAT – PR X-3/2023

z.k.č. 125,2506 k.o. Trpanj

Nekretnina: **Građevinsko zemljište M namjene u k.o. Trpanj**

Lokacija: **Uže područje mjesta Trpanj, središnja lokacija**

Naručitelj: **Općina Trpanj, Kralja Tomislava 41,20240 Trpanj,OIB: 96645416021**

Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine-kupnja od strane jedinice lokalne samouprave za izgradnju prometne infrastrukture**

Procjenitelj:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak

Dračasta 5, 20000 Dubrovnik

e-mail; zlatko.bender@du.t-com.hr

tel; 020/411-215, GSM; +385/98216-615

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA · Zlatko Bender dipl. inž. građ. Dračasta 5 DUBROVNIK

Dubrovnik, 05.10.2023. godine

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište M namjene u k.o. Trpanj
na adresi: Potok b.b., Trpanj
ZK kat.č.: 125,2506
ZK k.o.: Trpanj
z.k.ul.: 496,619

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja II-ktg. za č.z. 125 k.o. Trpanj

u površini od m² 145,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

140.900,00 kn		1€ =	7,53450
18.700,00 €			
129,00	**€/m²**		
972,00	**kn/m²**		

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja II-ktg. za č.z. 2506 k.o. Trpanj

u površini od m² 237,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

214.000,00 kn		1€ =	7,53450
28.400,00 €			
120,00	**€/m²**		
904,00	**kn/m²**		

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja II-ktg. za č.z. 125,2509 k.o. Trpanj

u površini od m² 382,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

354.900,00 kn		1€ =	7,53450
47.100,00 €			
123,00	**€/m²**	prosječna srednja cijena -statistički podatak	
927,00	**kn/m²**		

Napomena:

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-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), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti."

Izrada:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Zlatko Bender
Dračanta 5
DUBROVNIK

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

Dubrovnik, 05.10.2023. godine

***REKAPITULACIJA ZA;					z.k.č. 125,2506 k.o. Trpanj	
zk.izvadak.br;	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	POVRŠINA procj. PARCELE unutar građevinskog područja...m²	UKUPNO CIJENA (za površ. PARCELE/) ...€ura	površina i cijena zemljišta (€/m²)	
					CIJENA ((€/m²)	površina... procjenjivanja ...m²
496	Trpanj	125	145,00	18.689,22 €	128,89	145,00
619	Trpanj	2506	237,00	28.370,49 €	119,71	237,00

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Zlatko Bender
Dračanta 5
DUBROVNIK

Unutar izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrane su kompatibilne realizirane nekretnine pod brojem 8,9,12,16 k.o. Trpanj, a izostavljene su pod brojem 1,2,3,4,5,6,7,10,11,13,1415. Nakon interkvalitativnog ozjednačenja izostavljena je nekretnina pod rednim brojem 9, uslijed neadekvatne(niske) cijene . Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.