

PROCJEMBENI ELABORAT – PR XI-06/2023

z.k.č. 2356,2364,2367 k.o. Trpanj



Nekretnina: **Građevinsko zemljište gospodarske , opće K 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 (OPĆINA TRPANJ) za izgradnju komunalne infrastrukture**

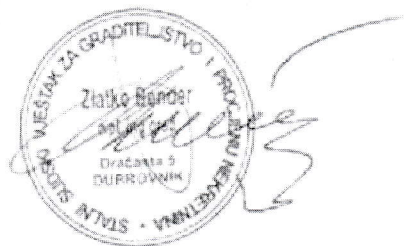
Procjenitelj:

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



Dubrovnik, 06.11. 2023. godine

VLASNIK:

IZVRŠITELJ:

Prema upisu u zk. Identifikaciji

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

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak

Dračasta 5, Dubrovnik

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Građevinsko zemljište gospodarske, opće K namjene u k.o. Trpanj	
Adresa:	k.č.zem. 2356 k.o. Trpanj	Potok b.b., Trpanj
	k.č.zem. 2364 k.o. Trpanj	Potok b.b., Trpanj
	k.č.zem. 2367 k.o. Trpanj	Potok b.b., Trpanj
Zemljišnoknjižni uložak:		715,717
Posjedovni list broj:		310,312
Zemljišnoknjižna čestica:		2356,2364,2367
ZK katastarska općina:		Trpanj
Općinski sud:	Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL Korčula	
Katastarska čestica:		2356,2364,2367
Katastarska općina:		Trpanj
Namjena:	Zemljište unutar granica građevinskog područja; K namjene	
Datum pregleda nekretnine:		06.11.2023.
Svrha procjenjivanja:		Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:		Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;
za nekretninu: z.k.č. 2356,2364,2367 k.o. Trpanj
na lokaciji: Uže područje mjesta Trpanj, središnja lokacija
iznosi:

208.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,53450 kn fiksni tečaj konverzije

27.600,00 €

Primjedba;

„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.“

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

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište gospodarske, opće K namjene u k.o. Trpanj

na adresi: Potok b.b., Trpanj

ZK kat.č.: 2356,2364,2367 ZK k.o.: Trpanj z.k.ul.: 715,717

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja I-ktg. za č.z. 2356 k.o. Trpanj

u površini od m² 263,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

97.900,00 kn

1€ = 7,53450

13.000,00 €

49,00 €/m²

369,00 kn/m²

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja I-ktg. za č.z. 2364 k.o. Trpanj

u površini od m² 295,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

110.000,00 kn

1€ = 7,53450

14.600,00 €

49,00 €/m²

369,00 kn/m²

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja I-ktg. za č.z. 2367 k.o. Trpanj

u površini od m² 22,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

8.200,00 kn

1€ = 7,53450

1.090,00 €

50,00 €/m²

377,00 kn/m²

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja I-ktg. Za

z.k.č. 2356,2364,2367 k.o. Trpanj

u površini od m² 558,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

208.000,00 kn

1€ = 7,53450

27.600,00 €

kn/m²

369,00 49,00 €/m²

prosječna srednja cijena -statistički podatak

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



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

Dubrovnik, 06.11. 2023. godine