



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 943-01/23-01/70
URBROJ: 2186/012-02/32-23-2

Ivanec, 06. veljače 2023.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 37/15 – ispravak, 123/17, 98/19, 144/20), članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13, 23/13 – pročišćeni tekst, 13/18, 08/20, 15/21, 38/21 – pročišćeni tekst) i članka 5. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/21) gradonačelnik Grada Ivanca donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji objekta s pripadajućim zemljištem na k.č.br. 3124/1 i 3125 k.o. Kaniža u vlasništvu Grada Ivanca te se dostavlja Gradskom vijeću Grada Ivanca na razmatranje i donošenje.



GRADONAČELNIK:
Milorad Batinić

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Ivanca
2. Upravni odjel za lokalnu samoupravu i imovinu, ovdje
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/23-01/70
URBROJ: 2186/012-02/32-23-1
Ivanec, veljače 2023.

- prijedlog -

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, 81/15, 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/2001, 60/2001, 129/2005, 109/2007, 36/2009, 125/2008, 36/2009, 150/2011, 144/2012, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/1 – ispravak, 123/17, 98/19, 144/20), članka 35. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13, 23/13 – pročišćeni tekst, 13/18, 08/20, 15/21, 38/21 – pročišćeni tekst) i članka 5. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/21), Gradsko vijeće Grada Ivanca na sjednici održanoj dana 2023. godine, donosi

**O D L U K U o prodaji
objekta s pripadajućim zemljištem na k.č.br. 3124/1 i 3125 k.o. Kaniža
u vlasništvu Grada Ivanca**

Članak 1.

Daje se na prodaju, putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda:
- nekretnine označene kako slijedi:

- 1) **k.č.br. 3124/1 katastarske općine Kaniža**, u naravi VOĆNJAK LANČIĆ, ukupne površine 755 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3644 katastarske općine Kaniža, koja u naravi predstavlja stambeni objekt i pripadajuće zemljište
Tržišna jedinična vrijednost stambenog objekta (kuća): 193,43 EUR / 1.452,69 kn /m²
Površina kuće: 294,50 m²
Vrijednost kuće i zemljišta: 56.966,35 EUR / 427.817,29 kn

Početna cijena:: 56.966,35 EUR

Namjena nekretnine: građevinsko područje mješovite namjene: individualna stambena izgradnja i višestambena izgradnja

- 2) **k.č.br. 3125 katastarske općine Kaniža**, u naravi VOĆNJAK LANČIĆ, ukupne površine 755 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3644 katastarske općine Kaniža
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta: 4,99 EUR / 37,48 kn / m²
Vrijednost zemljišta: 3.767,72 EUR / 28.295,60 kn

Početna cijena: 3.767,72 EUR

Namjena nekretnine: građevinsko područje mješovite namjene: individualna stambena izgradnja i višestambena izgradnja

Nekretnine k.č.br. 3124/1 i 3125 k.o. Kaniža prodaju se kao jedna cjelina, a ne kao zasebne čestice.

Članak 2.

Početna prodajna cijena nekretnina iz prethodnog članka ove Odluke utvrđena je temeljem procjene vrijednosti nekretnina izrađene po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina.

Članak 3.

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

Članak 4.

Temeljem ove Odluke i Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Ivanca, gradonačelnik će raspisati Javni natječaj za prodaju nekretnina. Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca će provesti natječaj.

U natječaju će se naznačiti način i rok isplate kupoprodajne cijene za navedene nekretnine.

Članak 5.

Pri odabiru najpovoljnije ponude, Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca vodit će se kriterijem najviše ponuđene cijene, uz uvjet da ponuditelj ispunjava i sve druge uvjete javnog prikupljanja ponuda.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Grada Ivanca.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA IVANCA:
Zdenko Đuras**

O B R A Z L O Ž E N J E

uz prijedlog Odluke o prodaji objekta s pripadajućim zemljištem na k.č.br. 3124/1 i 3125 k.o. Kaniža u vlasništvu Grada Ivanca

Predmetom prijedloga Odluke o prodaji objekta s pripadajućim zemljištem jesu nekretnine koje su u vlasništvo Grada Ivanca prešle kao ošasna imovina iza pok. Pavlina Marijana iz Lančića 22. Radi se o nekretninama:

- 1) **k.č.br. 3124/1 katastarske općine Kaniža**, u naravi VOĆNJAK LANČIĆ, ukupne površine 755 m², upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, u zemljišnoknjižni uložak broj 3644 katastarske općine Kaniža, koja u naravi predstavlja stambeni objekt i pripadajuće zemljište, a nalazi se u građevinskom području mješovite namjene: individualna stambena izgradnja i višestambena izgradnja.

Temeljem Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, Broj 179/2022, od 19. rujna 2022. godine, izrađene po stalnom sudskom vještaku za procjenu nekretnina – mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g. utvrđena je:

- tržišna jedinična vrijednost stambenog objekta (kuća):
193,43 EUR / 1.452,69 kn /m².

Površina kuće: 294,50 m²

Vrijednost kuće i zemljišta: 56.966,35 EUR / 427.817,29 kn

Početna cijena.: 56.966,35 EUR

- 2) **k.č.br. 3125 katastarske općine Kaniža**, u naravi VOĆNJAK LANČIĆ, ukupne površine 755 m², upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, zemljišnoknjižni uložak broj 3644 katastarske općine Kaniža, koja predstavlja zemljište koje se nalazi u građevinskom području mješovite namjene: individualna stambena izgradnja i višestambena izgradnja.

Temeljem Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, Broj 179/2022, od 19. rujna 2022. godine, izrađene po stalnom sudskom vještaku za procjenu nekretnina – mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g. utvrđena je:

- tržišna jedinična vrijednost zemljišta: 4,99 EUR / 37,48 kn / m²

Vrijednost zemljišta: 3.767,72 EUR / 28.295,60 kn

Početna vrijednost: 3.767,72 EUR.

Predmetne nekretnine k.č.br. 3124/1 i 3125 k.o. Kaniža prodaju se kao jedna cjelina, a ne kao zasebne čestice.

Predmetne nekretnine slobodne su od stvari i osoba te su u posjedu Grada Ivanca.

Ujedno, konstatira se da je za predmetne nekretnine upisan teret u zemljišnim knjigama u ZK ulošku broj 3644 u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin. Grad Ivanec preuzima rješavanje brisanja založnog prava u korespondenciji s Poreznom upravnom - Područnim uredom Varaždin.

Sukladno navedenom, predlaže se Gradskom vijeću Grada Ivanca donošenje predložene Odluke.

Upravni odjel za lokalnu samoupravu i imovinu



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 06.02.2023. 11:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312193, KANIŽA

Broj ZK uložka: 3644

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14764/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	821/3	ORANICA MOČVARA			900	
2.	2768/2	PAŠNJAK LEDINA			112	
3.	3124/1	VOĆNJAK LANČIĆ			755	
4.	3125	VOĆNJAK LANČIĆ			755	
5.	4280/9	VINOGRAD ŠOKOT			324	
6.	4280/10	ŠUMA ŠOKOT			293	
7.	4280/22	ŠUMA ŠOKOT			45	
		UKUPNO:			3184	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 14.05.2021.g. pod brojem Z-8566/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-2870/11</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Ivancu broj 11 Ovr-1390/11-4 od 18. studenog 2011.godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja REPUBLIKE HRVATSKE-MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, u iznosu od 201.790,93 kune, sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 94.964,07 kn od 28. siječnja 2011.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5% poena, kao i troška ovog prijedloga, određuje se osiguranje uknjižbom založnog prava u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN</p>		
3.2	<p>Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-2870/11</p> <p>- uz zabilježbu ovršnosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.</p> <p>- uz zabilježbu da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama može provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.</p>		ZABILJEŽBA
3.3	<p>Zaprimljeno 22.10.2015.g. pod brojem Z-7071/2015</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5740 k.o KANIŽA</p>		na 3.1
3.4	<p>Zaprimljeno 16.09.2021.g. pod brojem Z-14764/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 6049 k.o KANIŽA</p>		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.02.2023.

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ:

179/2022

SVRHA

Kupoprodaja predmetnih nekretnina

NARUČITELJ

Grad Ivanec, Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B

ELABORAT

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine upisane u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 3644, kč.br. 821/3, 2768/2, 3124/1, 3125, 4280/9, 4280/10 i 4280/22, k.o. Kaniža, nekretnine upisane u zk.ul. 1814, kč.br. 4455/1 i 4456/1 k.o. Kaniža te nekretnine upisane u zk.ul. 412, kč.br. 5075/2, 5075/3, 5076/3 i 5076/4, k.o. Kaniža

Dan vrednovanja procjene: 19. rujna 2022.

Procjena vrijednosti kuće i dvorišta, kč.br. 3124/1 k.o. Kaniža

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH CIJENA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	PROMATRANA OBILJEŽJA	PROCJENJIVANA NEKRETNOST	USPOREDNE NEKRETNOSTI – preuzete iz aplikacije eNekretnine MGIPU					
		OK - Stambeni objekt (kuća)	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	ID ZKC (enekretnine)		1079987	1624641	1219757	1038598	1014263	1195984
	LOKACIJA	Lančić 22	Ivanec, Vinogradska 33	Ivanec, Frankopanska 51	Ivanec, V. Nazora 45	Ivanec, E. Kumičića 14	Lančić 91	Ivanec, Uj. Gaja 29
	KATASTRARSKA ČESTICA	3124/1	1100/2	1385	300	441/8	441/8	559
	KATASTRARSKA OPĆINA	Kaniža	Ivanec	Ivanec	Ivanec	Ivanec	Kaniža	Ivanec
	VRSTA NEKRETNOSTI	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)
	POVRŠINA (m ²)	294,50	131,60	148,00	122,76	188,00	142,80	141,00
	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (kn)		407.990,22	433.784,49	332.263,89	406.210,86	407.917,62	385.869,27
	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)		3.100,23	2.930,98	2.706,61	2.160,70	2.856,57	2.736,66
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		26.02.2019	13.09.2021	29.07.2019	18.12.2018	10.10.2018	22.11.2018
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije		100,59	122,62	103,98	102,00	102,00	113,35
	Indeks na dan procjene		132,32	132,32	132,32	132,32	132,32	132,32
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,3154	1,0791	1,2726	1,2973	1,2973	1,1674

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	Usporedba poredbenih nekretnina sa promatranom nekretninom, usporedbom njihovih svojstava – odabrani odnosi					
	Komunalna infrastruktura		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Lokacija / položaj / pristup		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	Tehničko stanje / stupanj dovršenosti i uređenosti		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	Veličina / korisna površina		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		1743,41 kn/m2	1352,11 kn/m2	1472,44 kn/m2	1198,27 kn/m2	1584,18 kn/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1452,69 kn/m2					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		290,72 kn/m2	-100,58 kn/m2	19,75 kn/m2	-254,42 kn/m2	131,49 kn/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE		20,01%	-6,92%	1,36%	-17,51%	9,05%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		1743,41 kn/m2	1352,11 kn/m2	1472,44 kn/m2	1198,27 kn/m2	1584,18 kn/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		84.520,59	10.116,03	390,11	64.729,08	17.290,66
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	184.610,59	STANDARDNA DEVIJACIJA				192,15
			DVOSTRUKA STANDNA DEVIJACIJA				13,23%
REKAPITULACIJA	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST STAMBENOG OBJEKTA (KUĆA)	1.452,69 kn/m2					
		193,43 €/m2					
	POVRŠINA KUĆE	294,50 m2					
	VRIJEDNOST KUĆE I ZEMLJIŠTA	427.817,29 kn					
		56.966,35 €					

1 € = 7,51 kn

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta, kč.br. 3125 k.o. Kaniža

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH CIJENA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	PROMATRANA OBILJEŽJA	PROCENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDNE NEKRETNINE – preuzete iz aplikacije eNekretnine MGIPU				
		GZ – građevinsko zemljište	1.	2.	3.	4.	5.
	ID ZKC (enekretnine)		1654826	1513905	1353878	1137196	1123297
	LOKACIJA	Lančić	Ivanec	Ivanec	Ivanec	Vuglovec	Ivanec
	KATASTARSKA ČESTICA	3125	2188/1	5344	1282/2	3374	2386
	KATASTARSKA OPĆINA	Kaniža	Ivanec	Ivanec	Ivanec	Kaniža	Kaniža
	VRSTA NEKRETNINE	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište
	NAMJENA	Stambena namjena	Stambena namjena	Stambena namjena	Stambena namjena	Stambena namjena	Stambena namjena
	POVRŠINA (m2)	755,00	1.078,00	1.299,00	885,00	711,00	2.484,00
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)		45.000,00	50.000,00	30.241,02	15.000,00	70.000,00
	JEDINIČNA CIJENA (kn/m2)		41,74	38,49	34,17	21,10	28,18
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		01.03.2022	26.02.2021	12.11.2020	20.05.2019	05.06.2019
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije		132,32	115,71	119,45	102,24	102,24
	Indeks na dan procjene		132,32	132,32	132,32	132,32	132,32
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,0000	1,1435	1,1077	1,2942	1,2942
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE		Usporedba poredbenih nekretnina sa promatranom nekretninom, usporedbom njihovih svojstava				
	Komunalna infrastruktura		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Lokacija / položaj / pristup		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Namjena zemljišta / mogućnost gradnje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik / veličina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KOEFICIJENTA ISKORISTIVOSTI					
	KOEFICIJEN ISKORISTIVOSTI	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOSKOEFICIJENTA IZGRAĐENOSTII					
	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		41,74 kn/m2	44,02 kn/m2	37,85 kn/m2	27,30 kn/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	37,48 kn/m2				
	APSOLUTNO ODSUPANJE		4,27 kn/m2	6,54 kn/m2	0,37 kn/m2	-10,17 kn/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE		11,38%	17,45%	1,00%	-27,15%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		41,74 kn/m2	44,02 kn/m2	37,85 kn/m2	27,30 kn/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		18,20	42,76	0,14	103,50
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	165,61	STANDARDNA DEVIJACIJA			6,43
				DVOSTRUKA STANDNA DEVIJACIJA		
REKAPITULACIJA	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	37,48 kn/m2				
		4,99 €/m2				
	POVRŠINA	755,00 m2				
	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	28.295,60 kn				
		3.767,72 €				

Rekapitulacija vrijednosti nekretnine:

	Zemljišnoknjižni uložak	Katastarska općina	Katastarska čestica	Vrijednost (kn)	Vrijednost (€)
	3644	Kaniža	821/3	2.671,33	355,70
			2768/2	3.190,09	424,78
			3124/1	427.817,29	56.966,35
			3125	28.295,60	3.767,72
			4280/9	961,68	128,05
			4280/10	869,67	115,80
			4280/22	133,57	17,79
	UKUPNO:			463.939,23	61.776,20
	UKUPNO (zaokruženo):			464.000,00	61.784,29

	Zemljišnoknjižni uložak	Katastarska općina	Katastarska čestica	Vrijednost (kn)	Vrijednost (€)
	1814	Kaniža	4455/1	332,43	44,27
			4456/1	7.891,54	1.050,80
	UKUPNO:			8.223,97	1.095,07
	UKUPNO (zaokruženo):			8.200,00	1.091,88

	Zemljišnoknjižni uložak	Katastarska općina	Katastarska čestica	Vrijednost (kn)	Vrijednost (€)
	412	Kaniža	5075/2	2.721,79	362,42
			5075/3	4.452,22	592,84
			5076/3	5.081,46	676,63
			5076/4	3.351,04	446,21
	UKUPNO:			15.606,51	2.078,10
	UKUPNO (zaokruženo):			15.600,00	2.077,23

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina do 100.000,00 kn na cijele stotice, a vrijednosti nekretnine od 100.000,00 kn do 1.00.000,00 kn na cijele tisućice.

9. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine upisane u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 3644, kč.br. 821/3, 2768/2, 3124/1, 3125, 4280/9, 4280/10 i 4280/22 k.o. Kaniža, izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 1814, kč.br. 4455/1 i 4456/1 k.o. Kaniža, te izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 412, kč.br. 5075/2, 5075/3, 5076/3 i 5076/4 k.o. Kaniža, u naravi kuća i dvorište u Lančiću 22, objekt u izgradnji u Knapiću, te građevinska i poljoprivredna zemljišta.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od:

Ukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 3644 k.o. Kaniža:	464.000,00 kn	61.784,29 €
Ukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 1814 k.o. Kaniža:	8.200,00 kn	1.091,88 €
Ukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 412 k.o. Kaniža:	15.600,00 kn	2.077,23 €
Sveukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnine:	487.800,00 kn	64.953,40 €

Navedena tržišna vrijednost nekretnine 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.

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), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Vještački elaborat pod nazivom Elaborat tržišne vrijednosti nekretnine, izrađen je u 2 primjerka za potrebe naručitelja, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 19. rujna 2022.

I z r a d i l a:

Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.

