



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/25-01/21
URBROJ: 2186-012-02/32-25-2

Ivanec, 06. veljače 2025.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15, 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, 23/23) 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 nekretnina k.č.br. 268/2, 276/1, 277/1, 278/1 u k.o. Ivanec u vlasništvu Grada Ivanca, te se dostavlja Gradskom vijeću Grada Ivanca na razmatranje i donošenje.



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: 940-01/25-01/21

URBROJ: 2186-012-02/32-25-1

Ivanec, veljača 2025.

- 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 („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 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, 23/23) 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 2025. godine, donosi

ODLUKU

o prodaji nekretnina k.č.br. 268/2, 276/1, 277/1, 278/1 k.o. Ivanec u vlasništvu Grada Ivanca

Članak 1.

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

- 1) **k.č.br. 268/2 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA KOD DJ. VRTIĆA, ukupne površine 4600,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 16001 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Vlasnički dio: 1/1
Početna cijena: 329.000,00 eura
- 2) **k.č.br. 276/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 165,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17792 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Vlasnički dio: 1/1
Početna cijena: 9.450,00 eura
- 3) **k.č.br. 277/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 170,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17792 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Vlasnički dio: 1/1
Početna cijena: 9.740,00 eura
- 4) **k.č.br. 278/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 339,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17792 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Vlasnički dio: 1/1
Početna cijena: 19.400,00 eura

a koje nekretnine predstavljaju u naravi zemljište u povezanoj cjelini, sve u skladu s Urbanističkim planom uređenja grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 15/01, 4/08, 34A/12, 32/14, 43/14, 27/16, 32/16, 75/18, 90/18, 83/19, 8/20, 21/21, 38/21 – pročišćeni tekst).

Ukupna površina obuhvata predmetnih čestica: 5274 m²

Navedene zemljišno knjižne čestice moguće je objediniti u jedinstvenu građevnu česticu.

Namjena predmetnih nekretnina: građevinsko područje - M2 mješovita namjena – pretežito poslovne i javne namjene

Svrha prodaje: izgradnja višestambene građevine / poslovne građevine / građevine javne i društvene djelatnosti.

Uvjeti pod kojim se predmetne nekretnine prodaju:

- 1) na predmetnim nekretninama u roku 5 godina od zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnina izgraditi poslovno-stambenu građevinu, čije je projektiranje sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji prepušteno kupcu, izuzev sljedećeg uvjeta pod br. 2)
- 2) potrebno je u prizemlju građevine osigurati prostor minimalne neto kvadrature 600 m², projektiran u skladu sa Standardom za narodne knjižnice u Republici Hrvatskoj (NN 103/21) i ostalim tehničkim pravilnicima važećim za prostore javne namjene, u roku od 3 godine od ishođenja pravomoćne građevinske dozvole, koji uvjet se ugovorom o kupoprodaji nekretnina ugovara kao raskidni uvjet:
 - o ukoliko investitor ne izgradi u roku 3 godine od ishođenja pravomoćne građevinske dozvole navedeni prostor, ugovor se raskida te se kupoprodajna cijena vraća kupcu nekretnina, a nekretnine se vraćaju u vlasništvo Grada Ivanca
 - o u navedenom slučaju Grad Ivanec ima pravo na ugovornu kaznu radi neudovoljavanja uvjetu i posljedičnog raskida, u iznosu od 10% od ukupne kupoprodajne cijene
 - o u navedenom slučaju, investitor nema pravo na naknadu bilo čega uloženog u nekretninu i sve što je uloženo/sagrađeno na nekretnini pripada Gradu Ivanču
- 3) Za navedeni prostor treba osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta na parceli, sukladno propozicijama iz Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanca
- 4) Investitor se obvezuje u svakoj fazi projektiranja i građenja uključiti stručni tim Grada Ivanca i stručni nadzor imenovan od strane Grada Ivanca,
- 5) Navedeni prostor treba izvesti do faze visoki roh-bau
- 6) U zemljišnim knjigama se upisuje zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine bez suglasnosti grada Ivanca, kao sastavni dio kupoprodajnog ugovora
- 7) Kupac ujedno mora biti i investitor izgradnje
- 8) Po upisu kupca kao vlasnika predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama, u roku od 60 dana se zaključuje predugovor s Gradom Ivancem za kupoprodaju prostora knjižnice prema gore navedenim uvjetima, s rokom izgradnje od 3 godine od ishođenja pravomoćne građevinske dozvole, s time da je nepristupanje kupca sklapanju ovog predugovora u navedenom roku također raskidni uvjet za kupoprodajni ugovor.

Kupoprodajna cijena za prostor knjižnice utvrđuje se prije sklapanja predugovora za kupnju knjižnice

i to procjenom tržišne vrijednosti budućeg prostora kojeg izrađuje stalni sudski vještak za procjenu nekretnina temeljem izrađenog troškovnika izgradnje dostavljenog od strane investitora, odnosno kupca zemljišta.

Predugovorom se konstatira da će se po izgradnji cjelovitog objekta, izvršiti ponovna procjena tržišne vrijednosti izgrađenog prostora knjižnice radi utvrđenja konačne cijene knjižnice i zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji

- 9) Nakon izgradnje cjelovitog objekta, sukladno uvjetima izgradnje, zaključuje se između grada Ivanca kao kupca i kupca/investitora kao prodavatelja glavni ugovor o kupoprodaji prostora knjižnice, sukladno potpisanom predugovoru, temeljem izrađene procjene tržišne vrijednosti prostora knjižnice nakon izgradnje
- 10) Rok od 3 godine od ishoda pravomoćne građevinske dozvole, uključuje i ishoda pravomoćne uporabne dozvole, odnosno djelomične pravomoćne uporabne dozvole za predmetni prostor

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.

Nekretnine koje su predmet ove Odluke prodaju se kao jedna cjelina, a ne kao zasebne čestice.

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, prema kojem se rok za podnošenje prijave određuje na 30 dana od dana objave javnog natječaja.

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 ostale propisane uvjete javnog prikupljanja ponuda.

Članak 6.

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

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA IVANCA:
Ivan Sedlar**

O B R A Z L O Ž E N J E

uz prijedlog Odluke o prodaji nekretnina k.č.br. 268/2, 276/1, 277/1, 278/1 k.o. Ivanec u vlasništvu Grada Ivanca

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), nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Tržišna cijena je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 75/15), jedinice lokalne samouprave prije zaključivanja bilo koje vrste ugovora kojima se upravlja i raspolaze imovinom te prilikom stjecanja ili otuđenja nekretnina u svom vlasništvu, dostavljaju izrađene procjembene elaborate nadležnom procjeniteljskom povjerenstvu na davanje mišljenja.

Sukladno iznijetom, za nekretnine označene kao:

- 1) k.č.br. 268/2 katastarske općine Ivanec, u naravi ORANICA KOD DJ. VRTIĆA, ukupne površine 4600,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 16001 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Vlasnički dio: 1/1
- 2) k.č.br. 276/1 katastarske općine Ivanec, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 165,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17792 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Vlasnički dio: 1/1
- 3) k.č.br. 277/1 katastarske općine Ivanec, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 170,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17792 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Vlasnički dio: 1/1
- 4) k.č.br. 278/1 katastarske općine Ivanec, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 339,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17992 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Vlasnički dio: 1/1

izrađeni su procjembeni elaborati tržišne vrijednosti nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina kojim su utvrđene sadašnje tržišne vrijednosti u svrhu raspolaganja istih, prema sljedećem:

- k.č.br. 268/2 katastarske općine Ivanec, u naravi ORANICA KOD DJ. VRTIĆA, ukupne površine 4600,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 16001 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište

Jedinična cijena zemljišta: 71,63 eura/m²

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo sukladno pravilima struke): 329.000,00 eura

- k.č.br. 276/1 katastarske općine Ivanec, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 165,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17792 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Jedinična cijena zemljišta: 57,30 eura/m²
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo sukladno pravilima struke): 9.450,00 eura
- k.č.br. 277/1 katastarske općine Ivanec, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 170,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17792 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Jedinična cijena zemljišta: 57,30 eura/m²
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo sukladno pravilima struke): 9.740,00 eura
- k.č.br. 278/1 katastarske općine Ivanec, u naravi LIVADA KOD VRTIĆA, ukupne površine 339,00 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 17792 katastarske općine Ivanec, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište
Jedinična cijena zemljišta: 57,30 eura/m²
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo sukladno pravilima struke): 19.400,00 eura

Za predmetne elaborate izdana su pozitivna mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Varaždinske županije.

Nekretnine označene kao k.č.br. 268/2, 276/1, 277/1 i 278/1 k.o. Ivanec prodaju se kao jedna cjelina, a ne kao zasebne čestice te je iste moguće objediniti u jedinstvenu građevnu česticu.

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

Ukupna površina obuhvata predmetnih čestica iznosi 5274 m², a nalaze se zoni M2 - građevinsko područje - M2 mješovita namjena – pretežito poslovne i javne namjene.

Sukladno važećem Urbanističkom planu uređenja grada Ivanca, **površine mješovite pretežito poslovne i javne namjene (M2)** određene su za izgradnju višestambenih građevina, poslovnih građevina i građevina javnih i društvenih djelatnosti, i to:

Mješovita pretežito poslovna i javna namjena (M2), obuhvaća smještaj javnih i društvenih sadržaja (svih; upravni, kulturni, vjerski, obrazovni...), te poslovnih (trgovački, uslužni i komunalno servisni) i infrastrukturnih (prometnih i komunalnih), koji ne ometaju funkcije javne i društvene te stambene namjene (npr. uredski prostori, razne uslužne djelatnosti; intelektualne usluge, bankarske, poštanske, turističke i drugo, trgovačke djelatnosti, ugostiteljsko-turistički sadržaji, infrastrukturne građevine, javna parkirališta i garaže i druge slične namjene). Stambena namjena u sklopu mješovite pretežito poslovne i javne namjene (M2) planira se kao višestambena izgradnja.

Predmetne nekretnine prodaju se u svrhu izgrađenih višestambene građevine / poslovne građevine / građevine javnih i društvenih djelatnosti, pod određenim uvjetima za kupca, odnosno investitora, kao što je navedeno u tekstu prijedloga odluke, a što će biti predmetnom teksta javnog natječaja za prodaju nekretnina:

- Na predmetnim nekretninama u roku 5 godina od zaključenja ugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnina izgraditi poslovno-stambenu građevinu, čije je projektiranje sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji prepušteno kupcu, odnosno investitoru, izuzev slijedećeg uvjeta pod br. 2)
- Potrebno je u prizemlju građevine osigurati prostor minimalne neto kvadrature 600 m², projektiran u skladu sa Standardom za narodne knjižnice u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ br. 103/21) i ostalim tehničkim pravilnicima važećim za prostore javne namjene, u

roku od 3 godine od ishoda pravomoćne građevinske dozvole, koji uvjet se ugovorom o kupoprodaji predmetnih nekretnina ugovara kao raskidni uvjet:

- ukoliko investitor ne izgradi u roku 3 godine od ishoda pravomoćne građevinske dozvole navedeni prostor, kupoprodajni ugovor za predmetne nekretnine se raskida te se kupoprodajna cijena vraća kupcu nekretnina, a nekretnine se vraćaju u vlasništvo Grada Ivanca
 - u navedenom slučaju Grad Ivanec ima pravo na ugovornu kaznu radi neudovoljavanja uvjetu i posljedičnog raskida, u iznosu od 10% od ukupne kupoprodajne cijene
 - u navedenom slučaju, investitor nema pravo na naknadu bilo čega uloženo u nekretninu i sve što je uloženo/sagrađeno na nekretnini pripada Gradu Ivancu
- Za navedeni prostor treba osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta na parceli, sukladno propozicijama iz Urbanističkog plana uređenja grada Ivanca
 - Investitor se obvezuje u svakoj fazi projektiranja i građenja uključiti stručni tim Grada Ivanca i stručni nadzor imenovan od strane Grada Ivanca,
 - Navedeni prostor treba izvesti do faze visoki roh-bau
 - U zemljišnim knjigama se upisuje zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine bez suglasnosti grada Ivanca, kao sastavni dio kupoprodajnog ugovora
 - Kupac ujedno mora biti i investitor izgradnje
 - Po upisu kupca kao vlasnika predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama, u roku od 60 dana se zaključuje predugovor s Gradom Ivancem za kupoprodaju prostora knjižnice prema gore navedenim uvjetima, s rokom izgradnje od 3 godine od ishoda pravomoćne građevinske dozvole, s time da je nepristupanje kupca sklapanju ovog predugovora u navedenom roku također raskidni uvjet za kupoprodajni ugovor.
 - Kupoprodajna cijena za prostor knjižnice utvrđuje se prije sklapanja predugovora za kupnju knjižnice i to procjenom tržišne vrijednosti budućeg prostora kojeg izrađuje stalni sudski vještak za procjenu nekretnina temeljem izrađenog troškovnika izgradnje dostavljenog od strane kupca/investitora
 - Predugovorom se konstatira da će se po izgradnji cjelovitog objekta, izvršiti ponovna procjena tržišne vrijednosti izgrađenog prostora knjižnice radi utvrđenja konačne cijene knjižnice i zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji
 - Nakon izgradnje cjelovitog objekta, sukladno uvjetima izgradnje, zaključuje se između grada Ivanca kao kupca i investitora kao prodavatelja glavni ugovor o kupoprodaji prostora knjižnice, sukladno potpisanom predugovoru, temeljem izrađene procjene tržišne vrijednosti prostora knjižnice nakon izgradnje
 - Rok od 3 godine od ishoda pravomoćne građevinske dozvole, uključuje i ishoda pravomoćne uporabne dozvole, odnosno djelomične pravomoćne uporabne dozvole za predmetni prostor

Ovime se ujedno konstatira da se glavni ugovor o kupoprodaji prostora knjižnice između Grada Ivanca, kao kupca i investitora kao prodavatelja može zaključiti i prije izgradnje cjelovitog objekta (pod uvjetom izgradnje prostora knjižnice), ukoliko je ishoda djelomična pravomoćna uporabna

dozvola temeljem izdane građevinske dozvole kojom su utvrđene faze/etape izgradnje, sve sukladno zakonskim propisima koji uređuju gradnju i prostorno uređenje.

Po donošenju ove predmetne Odluke, i važeće 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.

Ujedno, rok za podnošenje prijava na natječaj određen je na 30 dana od dana objave javnog natječaja na webu Grada, odnosno u sredstvima javnog priopćavanja, obzirom na kompleksnost provedbe istog.

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

Upravni odjel za lokalnu samoupravu,
imovinu i javnu nabavu



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 04.02.2025. 11:28

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Broj ZK uložka: 17792

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	4/1	2	IZA DIC-A LIVADA	277 277	
2.	11/1	2	IZA DIC-A ORANICA	134 134	
3.	25/1	2	IZA DIC-A ORANICA	300 300	
4.	26/1	2	IZA DIC-A ORANICA	166 166	
5.	27/1	2	IZA DIC-A ORANICA	157 157	
6.	28/1	2	IZA DIC-A ORANICA	147 147	
7.	29/1	2	IZA DIC-A ORANICA	328 328	
8.	30/1	2	IZA DIC-A ORANICA	166 166	
9.	31/1	2	IZA DIC-A ORANICA	34 34	
10.	32/1	2	IZA DIC-A ORANICA	453 453	
11.	33/1	2	IZA DIC-A ORANICA	378 378	
12.	37/1	2	IZA DIC-A ORANICA	789 789	
13.	38/1	2	IZA DIC-A ORANICA	333 333	
14.	39/1	2	IZA DIC-A ORANICA	206 206	

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
15.	40/1	2	IZA DIC-A ORANICA	164 164	
16.	41/1	2	IZA DIC-A ORANICA	168 168	
17.	67/1	2	KOD PEKARE ORANICA	948 948	
18.	276/1	3	KOD VRTIĆA LIVADA	165 165	
19.	277/1	3	KOD VRTIĆA LIVADA	170 170	
20.	278/1	3	KOD VRTIĆA LIVADA	339 339	
		UKUPNO:		5822	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.02.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 04.02.2025. 11:28

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Broj ZK uloška: 16001

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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/m ²	PPR
1.	268/2	3	KOD DJ. VRTIČA ORANICA	4600 4600	
		UKUPNO:		4600	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.02.2025.



1:957

0 25 m 50 m

04.02.2025.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ: 105/2024

SVRHA Za potrebe informacije o vrijednosti nekretnine

NARUČITELJ Grad Ivanec
Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B

ELABORAT Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br.
268/2 upisana u zk.ul. 8142 k.o. Ivanec, na adresi
Ivanec, Ivana Gorana Kovačića bb

Dan vrednovanja procjene: 30. rujna 2024.

GRAD IVANEC

Primljeno: 30.09.2024.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/24-01/75	02/44	
Urudžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
378-24-1		

9. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište **kč.br. 268/2 k.o. Ivanec** upisana u izvadak iz zemljišne knjige **zk.ul. 8142 k.o. Ivanec**, u Ivancu, Ivana Gorana Kovačića.

Ovim procjemenim elaboratom vrijednosti utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od:

**Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine; kč.br. 268/2 k.o. Ivanec,
upisane u zk.ul. 8142 k.o. Ivanec: 329.000,00 €**

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 izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

Elaborat pod nazivom Elaborat procjene tržišne vrijednosti zemljišta, izrađen je u 2 primjerka za potrebe Naručitelja, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 30. rujna 2024.

I z r a d i l a:

Stalni sudski vještak graditeljske struke
i za procjene nekretnine
Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.



mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Varaždin, Dobriše Cesarića 24
mob: 098/401-123
fax: 042/421-158
martina.vz1@gmail.com

PROCIJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ: 106/2024

SVRHA Za potrebe informacije o vrijednosti nekretnine

NARUČITELJ Grad Ivanec
Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B

ELABORAT Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina kč.br.
276/1, 277/1 i 278/1 k.o. Ivanec upisanih u zk.ul.
6796 k.o. Ivanec, na adresi Ivanec, Ivana Gorana
Kovačića bb
GRAD IVANEC

Dan vrednovanja procjene: 30. rujna 2024.

Primljeno: 30.09.2024.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/24-01/76	02/44	
Urudžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
378-24-1		

9. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnina** u naravi neizgrađena građevinska zemljišta **kč.br. 276/1, 277/1 i 278/1 k.o. Ivanec** upisane u izvadak iz zemljišne knjige **zk.ul. 6796 k.o. Ivanec**, u Ivancu, Ivana Gorana Kovačića.

Ovim procjemenim elaboratom vrijednosti utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnina u iznosu od:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine; kč.br. 276/1 k.o. Ivanec, upisane u zk.ul. 6796 k.o. Ivanec:	9.450,00 €
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine; kč.br. 277/1 k.o. Ivanec, upisane u zk.ul. 6796 k.o. Ivanec:	9.740,00 €
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine; kč.br. 278/1 k.o. Ivanec, upisane u zk.ul. 6796 k.o. Ivanec:	19.400,00 €
Ukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnina; kč.br. 276/1, 277/1 i 278/1 k.o. Ivanec, upisanih u zk.ul. 6796 k.o. Ivanec:	38.590,00 €

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 izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

Elaborat pod nazivom Elaborat procjene tržišne vrijednosti zemljišta, izrađen je u 2 primjerka za potrebe Naručitelja, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 30. rujna 2024.

I z r a d i l a:

Stalni sudski vještak graditeljske struke
i za procjene nekretnine
Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.

