



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 943-01/15-01/28
URBROJ: 2186/012-02/32-15-5

Ivanec, 29. travnja 2015.

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 i 19/13 – pročišćeni tekst), članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije” br. 21/09, 12/13 i 23/13 – pročišćeni tekst), a u svezi članka 35. st. 3. 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), gradonačelnik Grada Ivanca donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se potreba kupnje nekretnina - k.č.br. 1143 k.o. Jerovec, u naravi neplodno zemljište pješčara Jerovec, ukupne površine 11940 m², upisane u z.k.ul. br. 3457 za k.o. Jerovec, - k.č.br. 1144 k.o. Jerovec, u naravi oranica, ukupne površine 2877 m², upisane u z.k.ul. br. 3420 za k.o. Jerovec, vlasništvo Jedinstvo d.d. Krapina, Mihaljekov Jarek 33, radi izgradnje objekata za gospodarenje otpadom, a sredstva za realizaciju navedene kupoprodaje

Prijedlog Zaključka o kupoprodaji nekretnina dostavlja se Gradskom vijeću Grada Ivanca na razmatranje i donošenje, a za realizaciju kupoprodaje koristiti će se sredstva planirana na poziciji 158, te 159. Proračuna Grada Ivanca za 2015. te će se prvim izmjenama i dopunama Proračuna sredstva osigurati na posebnoj stavci Proračuna Grada Ivanca.



GRADONAČELNIK:
Milorad Batinić, dipl.ing.

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Ivanca
2. Upravni odjel za opće poslove i društvene djelatnosti, ovdje
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 943-01/15-01/28

URBROJ: 2186/12-02/32-15-4

Ivanec, 2015.

Na temelju članka 48. stavak 2. 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 i 19/13 – pročišćeni tekst), članka 35. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13 i 23/13 – pročišćeni tekst), te članka 4. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 9/10), Gradsko vijeće Grada Ivanca na sjednici održanoj dana 2015. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Grad Ivanec kupiti će nekretnine i to:
 - k.č.br. 1143 k.o. Jerovec, u naravi neplodno zemljište pješčara Jerovec, ukupne površine 11940 m², upisane u z.k.ul. br. 3457 za k.o. Jerovec,
 - k.č.br. 1144 k.o. Jerovec, u naravi oranica, ukupne površine 2877 m², upisane u z.k.ul. br. 3420 za k.o. Jerovec, vlasništvo Jedinstvo d.d. Krapina, Mihaljekov Jarek 33, radi izgradnje objekata za gospodarenje otpadom.
2. Gradsko vijeće Grada Ivanca daje suglasnost na prijedlog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, KLASA: 943-01/15-01/28, URBROJ: 2186/012-02/32-15-3.
3. Vrijednost nekretnina iz prethodne točke ovog Zaključka utvrđuje se u visini od 147.429,15 hrvatskih kuna, temeljem ponude tvrtke Jedinstvo d.d., Krapina, Mihaljekov Jarek 33, OIB: 98656691838, od 16. ožujka 2015.

4. Za predmetno zemljište izvršena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnine (zemljište na k.č.br. 1143, 1144, k.o. Jerovec) od tvrtke Ruking d.o.o., Varaždin, Zrinskih i Frankopana 1, od travnja 2015. godine, kojom je utvrđena tržišna vrijednost u iznosu od 155.000,00 hrvatskih kuna.
5. Za sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka, ovlašćuje se gradonačelnik Grada Ivanca, Milorad Batinić.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA IVANCA:
Edo Rajh, dipl.oec.

JEDINSTVO d.d., Krapina, Mihaljekov Jarek 33, OIB: 98656691838, zastupano po direktoru Josipu Mihaliću (u daljnjem tekstu: prodavatelj),

i

GRAD IVANEC, Ivanec, Trg hrvatskih ivanovaca 9b, OIB: 84121580205, zastupan po gradonačelniku Miloradu Batiniću, dipl.ing. (u daljnjem tekstu: kupac)

zaključili su sljedeći

U G O V O R
br. /15
o kupoprodaji nekretnina

I.

Ugovorne strane ovim Ugovorom suglasno utvrđuju da je Jedinstvo d.d., Krapina, Mihaljekov Jarek 33, vlasnik nekretnina označnih kao:

- k.č.br. 1143 k.o. Jerovec, u naravi neplodno zemljište pješčara Jerovec, ukupne površine 11940 m², upisane u z.k.ul. br. 3457 za k.o. Jerovec,
- k.č.br. 1144 k.o. Jerovec, u naravi oranica, ukupne površine 2877 m², upisane u z.k.ul. br. 3420 za k.o. Jerovec.

II.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno ugovaraju kupoprodaju nekretnina označenih kao:

- k.č.br. 1143 k.o. Jerovec, u naravi neplodno zemljište pješčara Jerovec, ukupne površine 11940 m², upisane u z.k.ul. br. 3457 za k.o. Jerovec,
- k.č.br. 1144 k.o. Jerovec, u naravi oranica, ukupne površine 2877 m², upisane u z.k.ul. br. 3420 za k.o. Jerovec,

sve u svrhu izgradnje objekata za gospodarenje otpadom.

III.

Prodavatelj Jedinstvo d.d. ovim Ugovorom prodaje, a kupac Grad Ivanec kupuje nekretnine označene kao:

- k.č.br. 1143 k.o. Jerovec, u naravi neplodno zemljište pješčara Jerovec, ukupne površine 11940 m², upisane u z.k.ul. br. 3457 za k.o. Jerovec,
- k.č.br. 1144 k.o. Jerovec, u naravi oranica, ukupne površine 2877 m², upisane u z.k.ul. br. 3420 za k.o. Jerovec.

IV.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju visinu cijene za nekretnine iz točke II. ovog Ugovora u iznosu od 147.429,15 hrvatskih kuna (slovima: stočetrdesetsedamtisućačetiristotine dvadesetdevethrvatskih kuna/petnaestlipa), sukladno Ponudi prodavatelja, od 16.03.2015. godine, te procjeni vrijednosti nekretnina.

V.

Kupac se obvezuje izvršiti plaćanje iznosa iz prethodne točke ovog Ugovora za nekretnine iz točke II. ovog Ugovora u roku od 60 (šezdeset) dana od dana zaključenja ovog Ugovora na račun prodavatelja, IBAN: HR3023600001101209693.

VI.

Prodavatelj jamči da su nekretnine, koje su predmet kupoprodaje, njegovo vlasništvo, da na istima ne postoji neko pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava pravo kupca, a posebno da te nekretnine nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

VII.

U posjed nekretnina iz točke II. ovog Ugovora, kupac stupa odmah.

VIII.

Prodavatelj potpisom ovog Ugovora dozvoljava kupcu da, bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, izvrši uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima, sve sukladno točki II. ovog Ugovora.

IX.

Kupac se obvezuje izvršiti provedbu ovog Ugovora u zemljišnim knjigama, te podmiriti troškove ovjere potpisa Ugovora kod javnog bilježnika i troškove poreza na promet nekretnina za stečene nekretnine.

X.

Za sve eventualne sporove koji bi mogli proizaći iz ovog Ugovora, određuje se nadležnost Općinskog suda u Varaždinu.

XI.

U znak prihvatanja odredbi ovog Ugovora, ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

XII.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 1 (jednom) izvorniku, a nakon ovjere potpisa pribavit će se 2 (dvije) ovjerene preslike. Grad Ivanec zadržava izvornik i 1 presliku, a jednu presliku za svoje potrebe zadržava prodavatelj.

KLASA:943-01/15-01/28

URBROJ: 2186/012-02/02-15-3

Ivanec, _____ 2015.

KUPAC:

Grad Ivanec

Gradonačelnik

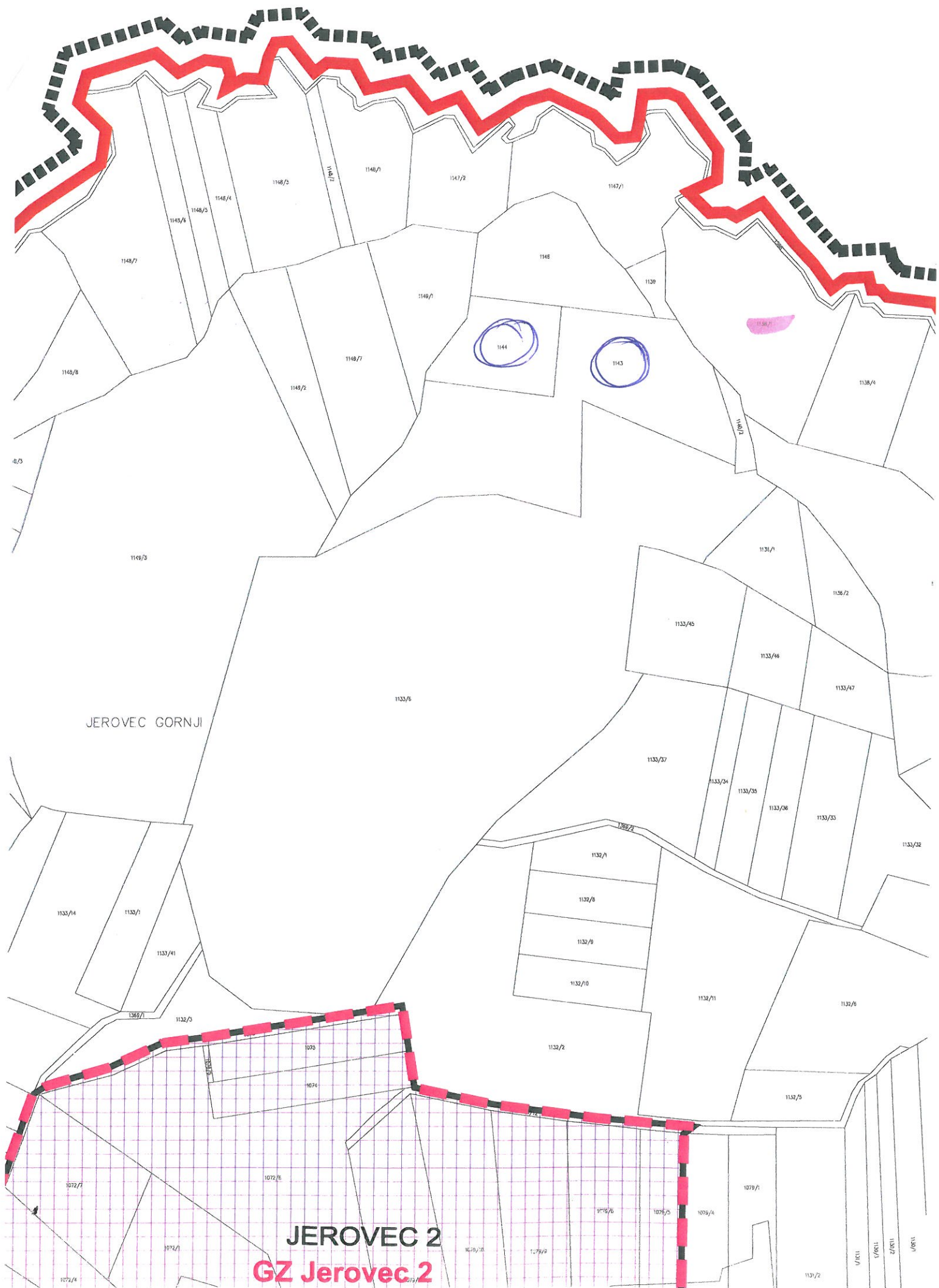
Milorad Batinić, dipl.ing.

PRODAVATELJ:

Jedinstvo d.d.

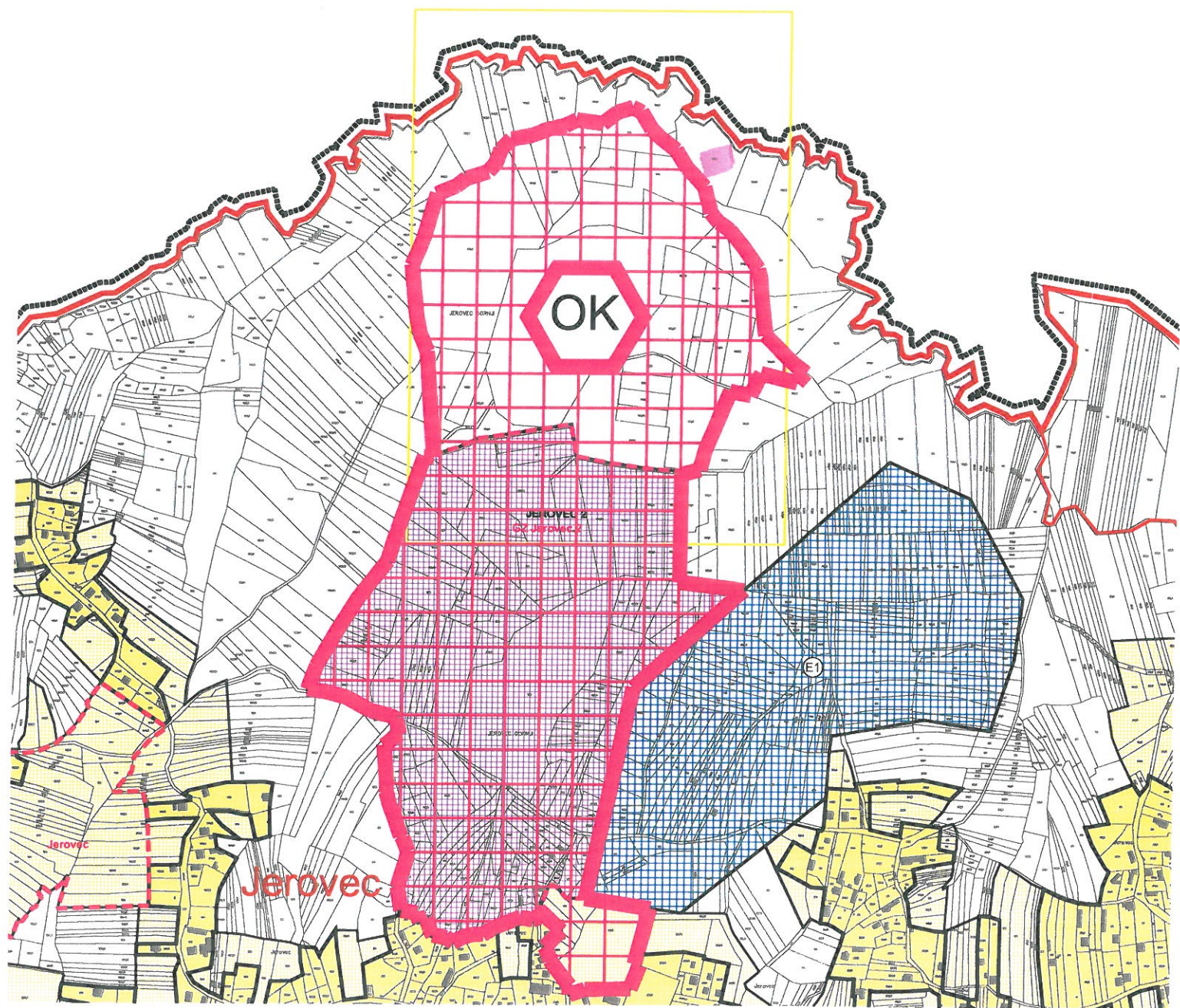
Direktor

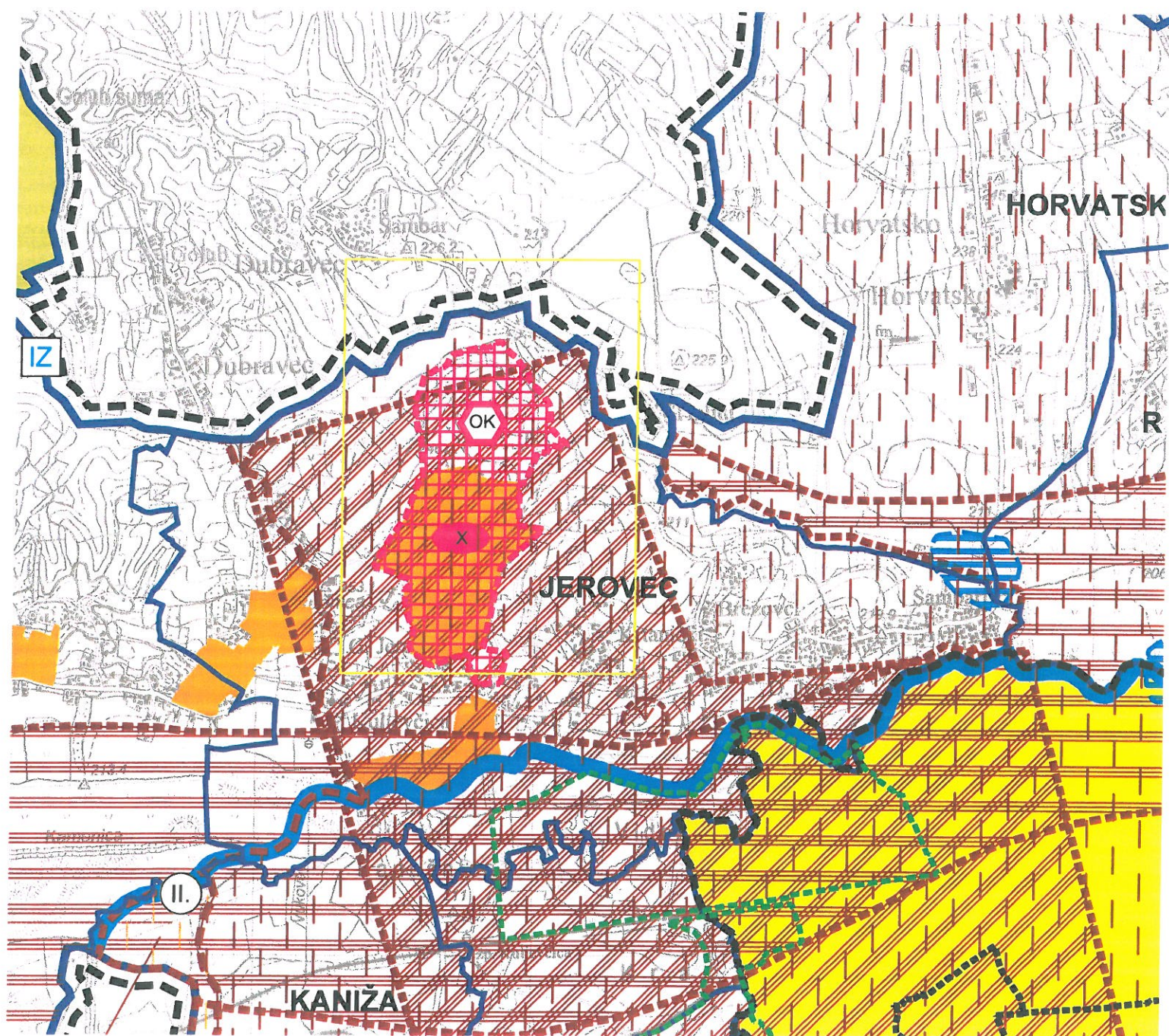
Josip Mihalić



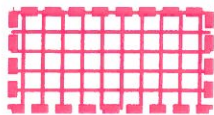
JEROVEC GORNJI

JEROVEC 2
GZ Jerovec 2





PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE SANACIJA



PROSTOR ZA SANACIJU



EKSPLOATACIJSKO POLJE
(napušteno - za sanaciju i prenamjenu)



ODLAGALIŠTE OTPADA
(napuštanje, sanacija i prenamjena)

PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE OBUH VAT PROSTORNOG PLANA



PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNIH OBILJEŽJA



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA IVANCA (UPU IVANEC) - na snazi



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA



DETALJNI PLAN UREĐENJA (DPU)



DETALJNI PLAN UREĐENJA (DPU)- na snazi

PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA OBUH VAT PLANA UREĐENJA



PLAN UREĐENJA REKREACIJSKE POVRŠINE

2.3. Izgrađene strukture izvan građevinskih područja

Članak 34.

(1) Građevine, što se u skladu s posebnim propisima, mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju, gospodarenje šumama i vodama, te korištenje drugih građevina i objekata i da pri tome ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

(2) Izvan građevinskih područja temeljem posebnih propisa mogu se odobravati zahvati u prostoru odnosno smještaj građevina i sadržaja:

- za iskorištavanje mineralnih sirovina
- za obavljanje poljoprivredne djelatnosti
- u funkciji šumarstva i lovstva
- rekreacijske namjene
- prometne i komunalne infrastrukture
- za potrebe obrane zemlje i zaštite od elementarnih nepogoda
- tradicijske izgradnje - ugljenice i vodenice
- spomeničke i vjerske namjene.

2.3.1. Iskorištavanje mineralnih sirovina

Članak 35.

(1) **Eksploatacija mineralnih sirovina** vezana je na iskorištenje prirodnih resursa, što uvjetuje smještaj te djelatnosti uz ležišta sirovina, a istražni radovi i eksploatacija odobravaju se u skladu s posebnim propisima o rudarstvu i drugim posebnim propisima.

(2) Eksploatacijska polja mineralnih sirovina (označena na kartografskom prikazu broj 1; postojeća eksploatacija pijeska u Jerovcu - oznaka E1 i planirana eksploatacija gline u Lukavcu - oznaka E2) mogu se koristiti prema uvjetima propisanim posebnim zakonskim propisima, a dijelove i cjeline koji se napuštaju i zatvaraju potrebno je sanirati, revitalizirati ili prenamijeniti u skladu s posebnim propisima na načelima zaštite okoliša:

(3) Eksploatacija mineralnih sirovina mora se provoditi temeljem posebnih odobrenja sukladno važećoj zakonskoj regulativi, u skladu s kriterijima i smjernicama Prostornog plana županije i Studije potencijala i osnova gospodarenja mineralnim sirovinama na području Varaždinske županije.

(4) Sanacija eksploatacijskih polja mora biti sastavni dio odobrenja za eksploataciju, a nakon završene eksploatacije mineralnih sirovina ili trajnog obustavljanja radova, rudarska organizacija je dužna izvršiti sanacijske radove.

(5) Unutar utvrđenog eksploatacijskog polja, osim građevina i uređaja za obavljanje osnovne djelatnosti eksploatacije mineralnih sirovina (mekanizacija i oprema za istraživanje i eksploataciju) omogućava se smještaj građevina prerade mineralne sirovine sa te lokacije i pratećih sadržaja (radionice, spremišta gotovih proizvoda, alata i vozila, prostori za boravak zaposlenika). Za ove građevine primjenjuju se uvjeti smještaja proizvodnih djelatnosti u građevinskim područjima izdvojene gospodarske namjene (iz članka 25) na površini do najviše 10% površine eksploatacijskog polja, a najviše 1,0 ha.

(6) Za prostor eksploatacije Jerovec u dijelu koji se napušta kao prostor za eksploataciju određuje se provesti postupak sanacije sukladno posebnim propisima. Područje sanacije označeno je na kartografskom prikazu broj 3.

(7) Za prostor eksploatacije Jerovec nakon završene eksploatacije (po pojedinim fazama ili eventualno trajnog obustavljanja radova, a sada u dijelu određenom za sanaciju), Planom se određuje prenamjena u

funkciji gospodarenja otpadom (u skladu s odredbama članka 73), a u dijelu se planira prenamjena u gospodarsku odnosno športsko-rekreacijsku namjenu (u skladu s odredbama članka 49).

2.3.2. Poljoprivredne djelatnosti

Članak 36.

(1) Izvan građevinskog područja, u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti može se planirati smještaj: gospodarskih sklopova za poljoprivrednu proizvodnju - farmi, gospodarskih građevina za uzgoj životinja - tovišta, pomoćnih gospodarskih građevina - spremišta, staklenika i plastenika, ribnjaka i pčelinjaka.

(2) Prilikom planiranja prostora za izgradnju građevina u funkciji poljoprivrede potrebno je pridržavati se Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 152/08), Zakona o zaštiti životinja (NN 135/06), Pravilnika o uvjetima kojima moraju udovoljavati farme i uvjetima za zaštitu životinja na farmama (NN 136/05), Nitratna direktiva Europske unije (Direktiva Vijeća 91/676/EEZ o zaštiti voda od zagađenja nitratima iz poljoprivrednih izvora) koja će se primjenjivati po ulasku Hrvatske u EU, a do njenog stupanja na snagu u prelaznom razdoblju primjenjuje se Pravilnik o dobroj poljoprivrednoj praksi u korištenju gnojiva (NN 56/08).

(3) Zemljište koje je služilo kao osnova kao osnova za izdavanje akta kojim se odobrava građenje poljoprivredne gospodarske građevine ne može se parcelirati na manje dijelove.

Članak 37.

(1) **Gospodarskim sklopom za poljoprivrednu proizvodnju - farmom** se smatra poljoprivredno gospodarstvo kojeg čini funkcionalno povezane grupa građevina s pripadajućim zemljištem minimalne veličine 0,5 ha.

(2) Izgradnja poljoprivrednog gospodarstva - farme, može se planirati temeljem poljoprivrednog posjeda primjerene veličine iz stavka (7) ovog članka, odnosno može se planirati iznad minimalnog broja uvjetnih grla iz stavka (11) ovog članka.

(3) Građevine koje se mogu graditi u sklopu farme su:

- osnovne gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne proizvodnje, biljne i životinjske
- prateće građevine za potrebe obrade, prerade, pakiranja i skladištenja proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi,
- pomoćne građevine (garaže, spremišta poljoprivrednih strojeva, alata i slično),
- prateće stambene građevine za potrebe stanovanja vlasnika i uposlenih djelatnika,
- prateće građevine ugostiteljsko - turističke namjene za potrebe seoskog turizma.

(4) Za izgradnju pojedinih vrsta građevina na farmi primjenjuju se odgovarajuće odredbe za izgradnju tih građevina unutar građevinskih područja, s tim da je najveća etažna visina građevina $E = Po/Su + Pr + 1 + Pk$ odnosno najveća visina $V = 9,0$ metara, a izuzetno više samo ukoliko to uvjetuje njihova funkcija ili tehnološki proces (silosi i slično); stambena namjena planira se kao individualna stambena namjena do najviše 400 GBP; smještajni kapaciteti turističke namjene su do najviše 20 ležaja.

(5) Površina i raspored građevina na farmi utvrđuju se aktom kojim se odobrava gradnja, u skladu s potrebama tehnologije pojedine djelatnosti; smještaj građevina potrebno je organizirati na način da se postigne njihovo grupiranje u jednom dijelu farme/pripadajućeg zemljišta.

(6) Oblikovanje građevina na farmi treba biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom, tlocrt osnovnih građevina treba biti izdužen a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela građevine, krov treba biti kosi nagiba do maksimalno 45°.

(7) Veličina posjeda temeljem kojega se može osnovati biljna farma ne može biti manja od:

- 5,0 ha za intenzivnu ratarsku djelatnost,
- 2,0 ha za uzgoj voća ili voća i povrća ili povrća,
- 1,0 ha za uzgoj vinove loze,

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 49.

(1) Za smještaj gospodarskih djelatnosti Planom su (u točki 1) određena građevinska područja naselja (mješovite namjene) i izdvojena građevinska područja (gospodarske i ugostiteljsko-turističke namjene). Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti u građevinskim područjima utvrđeni su Planom u točki 2.2, posebno za smještaj gospodarske djelatnosti kao osnovne namjene u sklopu građevinskih područja gospodarske, ugostiteljsko - turističke i mješovite namjene (u točki 2.2.3).

(2) Za smještaj gospodarskih djelatnosti koje se sukladno posebnim propisima mogu ili moraju planirati izvan građevinskih područja, uvjeti smještaja utvrđeni su posebno prema vrsti djelatnosti: za eksploataciju mineralnih sirovina (u točki 2.3.1), za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (u točki 2.3.2.) i za šumarstvo i lovstvo (u točki 2.3.2.)

(3) Planom određena građevinska područja izdvojene gospodarske namjene (tkz. gospodarske zone), prikazane su na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina (oznaka I) i kartografskom prikazu broj 4. Građevinska područja i to:

zona (naziv)	naselje	površina (ha)
CERJE TUŽNO 1	Cerje Tužno	3,76
CERJE TUŽNO 2	Cerje Tužno	1,49
CERJE TUŽNO 3	Cerje Tužno	1,07
CERJE TUŽNO 4	Cerje Tužno	4,37
IVANEC 1 - SZ	Ivanec	9,29
IVANEC 2 - JZ	Ivanec	35,77
IVANEC 3 - SI	Ivanec	36,94
IVANEC 4 - JI	Ivanec/Ivan. Naselje	41,50
JEROVEC 1	Jerovec	7,28
JEROVEC 2	Jerovec	23,91
LOVREČAN 1	Lovrečan	4,88
LOVREČAN 2	Lovrečan	1,63
PUNIKVE	Punikve	1,26

(4) Planom je posebno određeno i građevinsko područja izdvojene gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene (tkz. turistička zona), prikazana na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina (oznaka T) i kartografskom prikazu broj 4. Građevinska područja i to:

zona (naziv)	naselje	površina (ha)
MARGEČAN	Margečan	1,08

(5) Osim izdvojenih zona iz stavka (3) i (4) utvrđenih ovim Planom, UPU-ovima iz članka 75, mogu se unutar građevinskih područja naselja mješovite namjene, za smještaj gospodarskih proizvodnih i poslovnih djelatnosti, planirati i druge zone izdvojene gospodarske namjene (kao određeno mjerama provedbe Plana iz članka 76).

(6) UPU-om Ivanec (iz članka 75), mogu se kao određeno mjerama provedbe Plana iz članka 76 odrediti uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti u izdvojenim zonama gospodarske namjene koji izlaze iz okvira tih lokacijskih uvjeta iz točke 2.3.2.

(7) Za gospodarsku zonu Jerovec 2 iz stavka (3), formiranu na prostoru eksploatacijskog polja Jerovec u dijelu koji se predviđa za zatvaranje i sanaciju (kao određeno člankom 35), mjerama provedbe Plana iz članka 76, određeno je da se UPU-om gospodarske zone Jerovec 2 (iz članka 75) dio prostora određenog za gospodarsku namjenu može prenamijeniti u sportsko-rekreacijsku namjenu.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 73.

(1) Kao određeno Strategijom i Planom gospodarenja otpadom u Varaždinskoj županiji za razdoblje 2008.do 2015.g. i u skladu s posebnim propisom Zakonom o otpadu (NN 178/04,111/06 i 60/08, 87/09), postojeće odlagalište otpada Jerovec planira se za prenamjenu u pretovarnu stanicu i reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom/reciklažno dvorište za građevni otpad (označeno na kartografskom prikazu broj 1. Korištenja i namjena prostora).

(2) Pretovarna stanica predstavlja građevinu za privremeno skladištenje, pripremu i pretovar otpada namijenjenog transportu prema centru za gospodarenje otpadom. Otpad koji se može prihvatiti u pretovarnim stanicama je komunalni otpad proizveden u kućanstvima i industrijama koje proizvode otpad sličan komunalnom, zeleni otpad, opasni kućni otpad (sredstva za čišćenje, pesticidi, herbicidi, ulja, antifriz, boje), te odvojeno sakupljeni otpad koji se može reciklirati (građevinski otpad, ambalažni otpad i slično).

(3) Reciklažno dvorište je ograđeni i nadzirani objekt, opremljeni sustavima za zaštitu okoliša, u kojem je organizirano preuzimanje i odvojeno skupljanje i razvrstavanje različitih vrsta otpada. Reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom namijenjeno je za prikupljanje, razvrstavanje i privremeno skladištenje posebnih vrsta otpada, to jest korisnih tvari iz otpada kao što su papir, karton, staklo, metali, plastika i slično. Reciklažno dvorište za građevinski otpad namijenjeno je razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada.

(4) Manja reciklažna dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom mogu se prema potrebama planirati sukladno važećoj zakonskoj regulativi u sklopu površina određenim za gospodarsku namjenu (u sklopu izdvojenih zona gospodarske namjene - oznaka I).

(5) Do uspostave cjelovitog sustava gospodarenja otpada sa regionalnim centrom za gospodarenje otpadom - RGCO Piškornica (Varaždinska županija u pogledu gospodarenja otpadom orijentira se na Regionalni centar za gospodarenje otpadom za sjeverozapadnu Hrvatsku na lokaciji Piškornica), postojeće odlagališta otpada „Jerovec“ koristiti će se za privremeno odlaganje komunalnog otpada sa područja Grada Ivanca (komunalni otpad je otpad iz kućanstava, te otpad iz proizvodne i /ili uslužne djelatnosti ako je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava).

(6) Grad Ivanec dužan je postupati u skladu s Planom gospodarenja otpadom za Grad Ivanec (SVVŽ 29/08) i provoditi sve aktivnosti i donositi akte vezane za postupanje s otpadom za koje je nadležan sukladno posebnim propisima koji reguliraju problematiku gospodarenja otpadom.

(7) Svi proizvođači drugih vrsta otpada, osim komunalnog, moraju biti prijavljeni u katastar emisija u okoliš, te proizvodni otpad i posebne kategorije otpada skupljati odvojeno od komunalnog otpada i zbrinjavati ga sukladno zakonu.

(6) Unutar područja za koja će se izrađivati novi provedbeni plan (UPU ili DPU), izdavanje propisanog dokumenta za zahvat u prostoru moguće je do donošenja provedbenog plana u izgrađenom dijelu obuhvata uz uvjet da je postojeće stanje u tom dijelu zadovoljavajuće; izvan izgrađenog dijela mogu se izdavati odobrenja samo za javne infrastrukturne građevine i uređaje te za građevine od važnosti za Državu i Županiju.

Članak 76.

(1). Osim izdvojenih zona građevinskih područja naselja određenih ovim Planom, UPU-ovima iz prethodnog članka, mogu se unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene planirati i druge zone izdvojene namjene (gospodarske proizvodne i poslovne, ugostiteljsko- turističke, športsko-rekreacijske, javne i za druge dopustive namjene osim groblja).

(2) Posebno se određuje da se UPU-om gospodarske zone Jerovec 2 (iz prethodnog članka) dio prostora određenog za gospodarsku namjenu može prenamijeniti u športsko-rekreacijsku namjenu, u skladu s potrebama Grada Ivanca (razgraničenje dopustivih namjena i vrste sadržaja unutar dopustivih namjena definirati će se programom za izradu UPU odnosno kojim će se utvrditi potrebe Grada u smislu ovog stavka).

(3) Planovima (UPU ili DPU) iz prethodnog članka, mogu se odrediti viši prostorni standardi.

(4) Izuzetno, UPU-om Ivanec (UPU središnjeg naselja Ivanec iz prethodnog članka), moguće je ovisno o lokalnim uvjetima, u središnjem gradskom području odrediti i drugačije uvjete od općih i posebnih lokacijskih uvjeta za smještaj građevina i uređenje prostora iz ovog Plana (mogu se odrediti manje površine i širine građevnih čestica, veći koeficijente izgrađenosti i iskoristivosti, veće etažne visine E i veće visine V, manje udaljenosti i drugo). Kriteriji iz UPU Ivanec primjenjuju se za detaljne planove unutar obuhvata UPU Ivanec.

RUKING d.o.o.

Adresa: Zrinskih i Frankopana 1, 42000 Varaždin
Matični broj: 2804689
OIB: 64410529811

projektiranje, stručni nadzor, sudska vještačenja
procjene, legalizacija, energetska certificiranje,
etažiranje, savjetovanja, inženjering

tel/fax: +385 (0)42 421 041
mob: +385 (0)99 1945 425
e-mail: tomlav.zanic@gmail.com

PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**ZEMLJIŠTE NA
k.č.br. 1143, 1144 , k.o. Jerovec**



Tržna vrijednost nekretnine (zaokruženo) iznosi: 155.000,00 kuna

Naručitelj: GRAD IVANEC
Trg hrvatskih Ivanovaca 9b
42 240 Ivanec
OIB: 84121580205

**Izradio: stalni sudski vještak za
graditeljstvo**

Tomislav Žanić, dipl.ing.grad.



Ruking d.o.o.
za projektiranje i nadzor
Varaždin
OIB: 64410529811

Varaždin, travanj 2015.

SADRŽAJ

1. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

1.1.1. Uputa

1.1.2. Pregled lokacije

1.1.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

2.1.2. Opis lokacije i okoliša

2.1.3. Tehnički opis

2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

3.1.1. Poredbena metoda

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

3.3. PROCJENA POREDBENOM METODOM

3.3.1. Pretpostavke procjene

3.3.2. Ulazni parametri za izračun

3.3.3. Izračun

3.4. ZAKLJUČAK

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

5. FOTODOKUMENTACIJA

6. PRILOZI

6.1. VLASNIČKOPRAVNO STANJE

6.1.1. Izvod iz zemljišnih knjiga

1. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno zahtjevu naručitelja pristupili smo izradi elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi zemljišta u Jerovcu, k.č.br. 1143 i 1144, sve k.o. Jerovec.

Navedena nekretnina je pregledana na licu mjesta te su prikupljeni svi potrebni podaci i informacije potrebni za izradu analize i procjenbenog elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "poštenu tržišnu vrijednost", odnosno onu vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između prodaji sklonog prodavatelja i istog takvog kupca u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka nekretnina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji.

Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne-tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

1.1.2. Pregled lokacije

Očevid nekretnine obavljen je 10. travnja 2015. godine, a isti dan je uzet kao dan vrednovanja nekretnine, odnosno dan kakvoće (stanja) nekretnine.

1.1.3. Popis propisa , literature i dokumentacije

Prilikom izrade procjenbenog elaborata koristit će se:

- svi podaci i mjerenja uzeti prilikom očevida na licu mjesta
- dostavljeni parcelacijski elaborat broj 36/11-GE23, izrađen po Geoizmjera d.o.o. Ivanec
- građevinska regulativa pri izgradnji objekata i radova, višegodišnje osobno stručno iskustvo kao izvođača radova, odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo
- hrvatske norme, standarde, propise, odluke i zakone koji reguliraju područje izvođenja i izračuna vrijednosti radova i to naročito:
 - ◆ Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (NN RH br. 52/84)
 - ◆ Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
 - ◆ Zakon o gradnji
 - ◆ Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
 - ◆ Bilten „ Standardna kalkulacija " izdanje IGH Zagreb"
 - ◆ HRNORUM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
 - ◆ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN. br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
 - ◆ Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
 - ◆ Pavao Tonković: Odgovornost projektanta i graditelja za nedostatke građevine
 - ◆ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN br. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 59/01, 108/04, 100/04)
 - ◆ Prijedlog Agencije za restrukturiranje i razvoj RH (sada Fond za privatizaciju RH) o načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnina.
 - ◆ Podaci o prometnoj vrijednosti nekretnina kojima raspolaže potpisani vještak, prikupljenim od agencija za promet nekretninama
 - ◆ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH „ Indeks građevinskih radova „ (DZS 08/06) ISSN 1330-0350,2006.
 - ◆ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH " Cijene prodanih stanova" (DZS 08/06) ISSN 1330-0350,2006.
 - ◆ Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (NN br. 69/05)
 - ◆ Zakon o obveznim odnosima (Broj: 01-081-05-768/2)
 - ◆ Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10, 55/12)
 - ◆ Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14)
 - ◆ Uredba o procjeni nekretnina (NN 76/14)
 - ◆ Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 79/14)

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmet procjene je zemljište u Jerovcu, k.č.br. 1143 i 1144, sve k.o. Jerovec. Prema stanju u naravi zemljište je smješteno u dijelu naselja Jerovec gornji, neposredno uz sjeverni dio odlagališta komunalnog otpada u Jerovcu. Upravo preko dijela predmetne čestice k.č.br. 1143 prolazi pristupni put do spomenutog odlagališta otpada. Intencija naručitelja je otkupiti predmetno zemljište te formirati nove čestice od koje bi jedna činila upravo spomenuti pristupni put.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

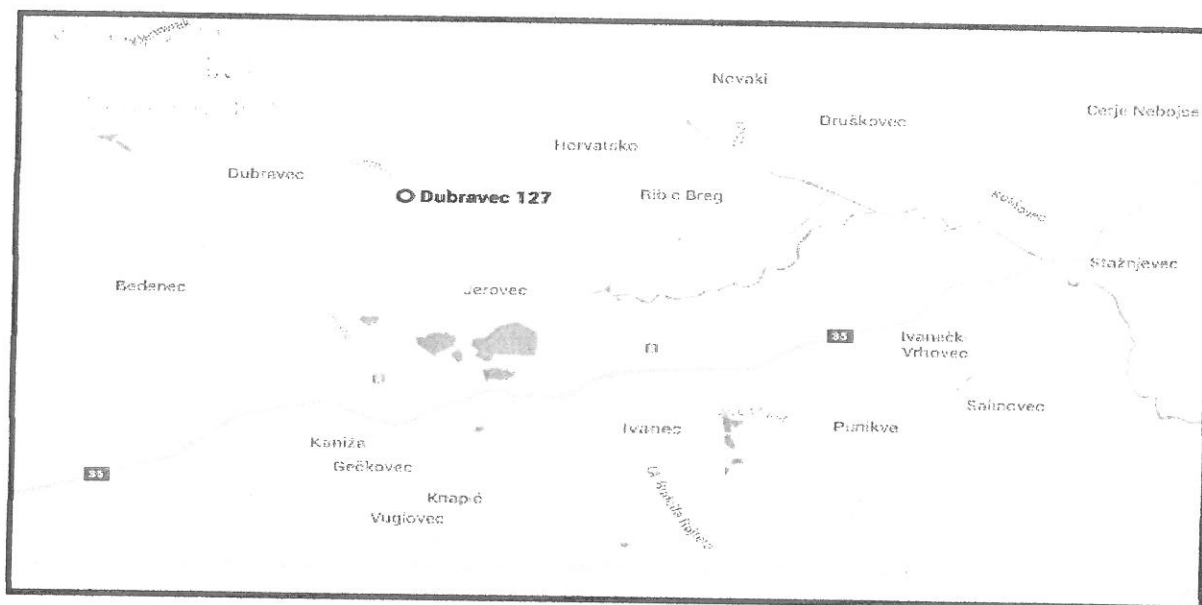
k.č.br: k.č.br. 1143 i 1144 , sve k.o. Jerovec

Adresa: Jerovec

Vlasnik: JEDINSTVO d.d., Krapina (prema prikazu z.k. uložka broj 3457 i 3420)

2.1.2. Opis lokacije i okoliša

Predmetno zemljište je smješteno u dijelu naselja Jerovec gornji, neposredno uz sjeverni dio odlagališta komunalnog otpada u Jerovcu.



2.1.3. Tehnički opis

Obzirom na širu mikrolokaciju, odnosno obližnje odlagalište otpada, predmetno zemljište nalazi se van naselja.

Pristup istom omogućen je upravo spomenutim kolskim putem koje nastavno vodi do odlagališta.

Vizualnim pregledom konstatiram kako je predmetno zemljište neograđeno i većim djelom obraslo raslinjem. Zaključno sa danom izrade procjene nije nam poznato da li kroz predmetno zemljište prolaze instalacije.

Zemljišta u okolini osim spomenutog odlagališta uglavnom su zarasla u raslinje i nisu obrađena.

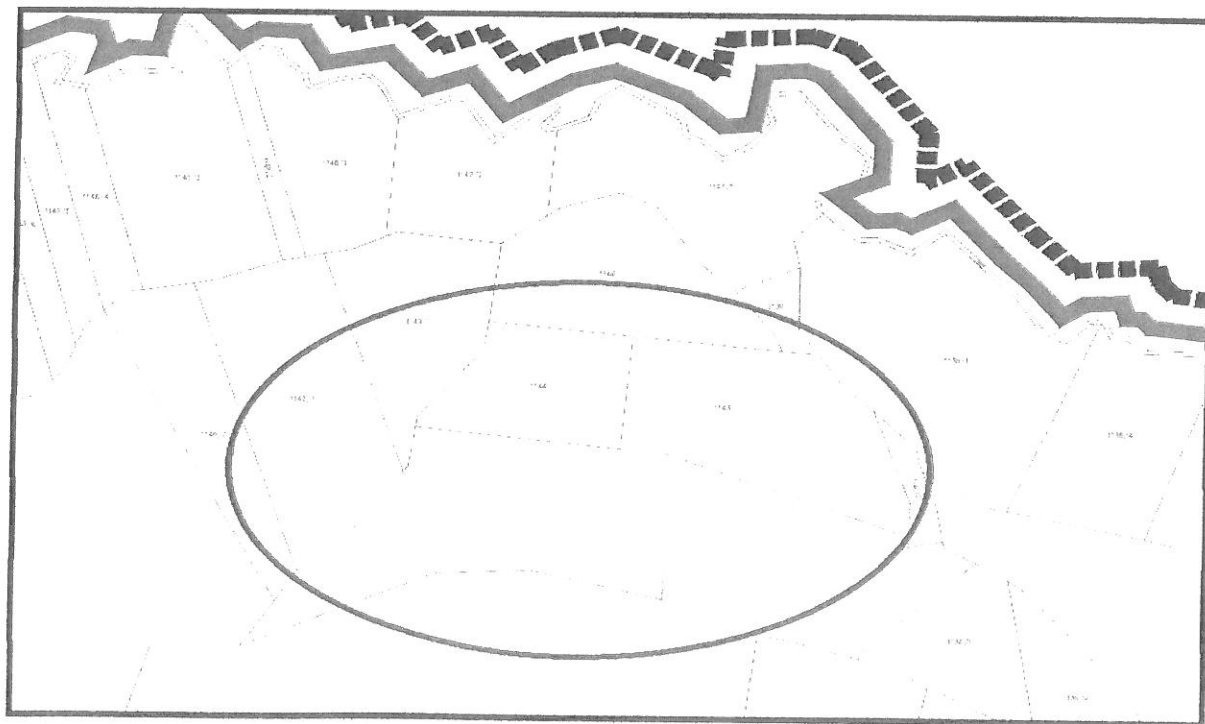
2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

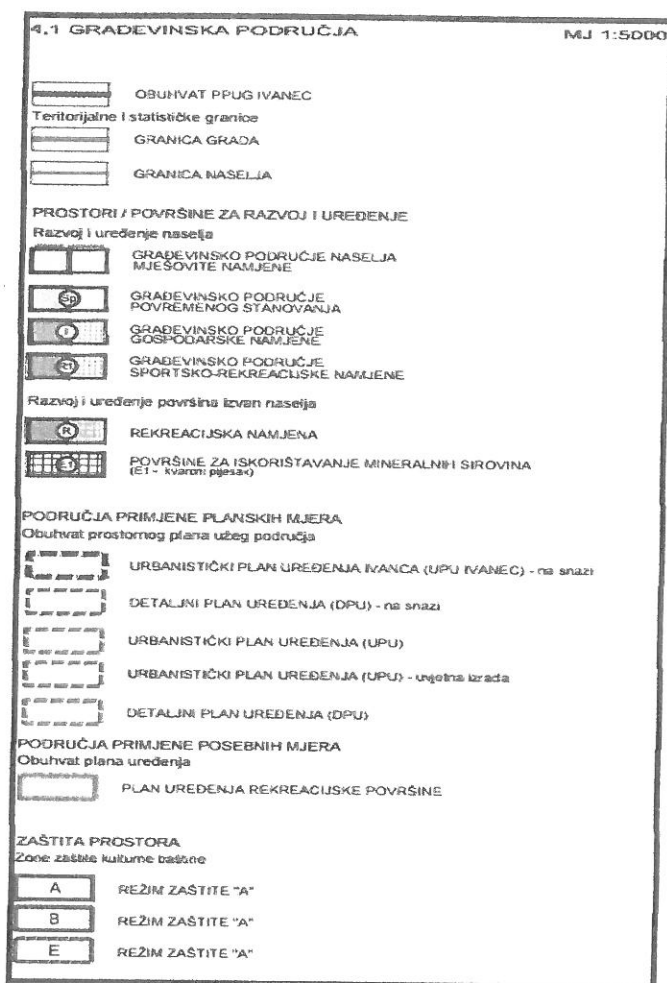
Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i ekonomski ostvariv, odnosno onaj koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine.

Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti navedeni kako slijedi: Zakonska dopustivost, Maximalna profitabilnost, Financijska ostvarivost i Fizička mogućnost.

Obzirom na mogućnost korištenja predmetnog zemljišta, mišljenja smo kako je optimalno korištenje istog upravo za formiranje pristupnog puta, dok bi ostali dio zemljišta ostao neobrađen, odnosno nekorišten, osim eventualno za daljnje potrebe širenja odlagališta.

Posljedično, predmetnu nekretninu ćemo i promatrati prema navedenom.





Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Ivanca – 2. Izmjene i dopune vidljivo je kako na predmetnom zemljištu nije dozvoljena nikakva gradnja, niti se isto nalazi u zoni obuhvata za bilo kakvo iskorištavanje mineralnih sirovina.

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno "Uredbi o procjeni nekretnina" (NN 76/14) i pripadajućem "Pravilniku o metodama procjene nekretnina" (NN 79/14) korištenjem Poredbene metode.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi 3 do 6 mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci.

Uredba o procjeni nekretnina (NN 76/14) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 79/14) u skladu s kojima je izrađen ovaj nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine, proširuje recentni period na 48 mjeseci, a iz razloga što je ponekad vrlo teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina u relativno kratkom periodu. Uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačavanje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu sa spomenutom Uredbom o procjeni nekretnina, procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka prilaže u procjenbenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu a iz razloga odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33. i člankom 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom da je predmetna nekretnina zemljište, kao mjerodavnu metodu odabiremo isključivo Poredbenu metodu, a sve sukladno Uredbi o procjeni nekretnina (NN 76/14) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 79/14) koji poredbenu metodu određuju kao jedino valjanu za procjenu vrijednosti zemljišta.

3.3. PROCJENA POREDBENOM METODOM

3.3.1. Pretpostavke procjene

Procjena se temelji na trenutno važećoj namjeni površina. Eventualne izmjene prostornog plana i promjena namjene do dana izrade procjenbenog elaborata nisu nam poznate. Pretpostavka je kako će predmetno zemljište služiti upravo spomenutom formiranju pristupnog puta odlagališta otpada dok bi ostali dio zemljišta ostao neobrađen.

3.3.2. Ulazni parametri za izračun

Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Služba za vrednovanje nekretnina PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – Članak 39. i 40. Uredbe									
Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (kuna/m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građe. korištenja (namjena)	Mjera građe. korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1	2270/6	Jerovec	28	10,00	14.07.2011.	N	-	-	-
2	2269/8	Jerovec	15	10,00	14.07.2011.	N	-	-	-
3	1373/6	Radovan	655	12,21	03.03.2011.	N	-	-	-
4	2271	Jerovec	94	40,16	23.04.2012.	N	-	-	-
5	5104	Ivanec	1.278	75,00	12.03.2014.	N	-	-	-
6	3146	Kaniža	3.406	15,00	29.09.2014.	N	-	-	-
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine									
			zemljište						
Površina parcela (m ²):			(1143 ; 1144) ukupno = 14.817,00 m ² *						
Vrsta:			N						
Mjera:			-						
Kategorija:			-						
Lokacija:			Jerovec						
Dan vrednovanja:			10. travnja 2015.						

Napomena: Površina zemljišta preuzeta je iz z.k. izvadka (neslužbena kopija)

3.3.3. Izračun

"Grubo čišćenje Izvadka" - Članak 4. stavak 3. Pravilnika									
Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice (m2)	Kupoprodajna cijena (kuna/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građe, korištenja (namjena)	Mjera građe, korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1	2270/6	Jerovec	28	10,00	14.07.2011.	N	-	-	-
2	2269/8	Jerovec	15	10,00	14.07.2011.	N	-	-	-
3	1373/6	Radovan	655	12,21	03.03.2011.	N	-	-	-
4	2271	Jerovec	94	40,16	23.04.2012.	N	-	-	-
5	5104	Ivanec	1.278	75,00	12.03.2014.	N	-	-	-
6	3146	Kaniža	3.406	15,00	29.09.2014.	N	-	-	-
Transakcija broj									
Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg proračuna									
4,5	Nerealno visoka cijena								

**MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE – PRILAGODBA TRŽIŠTU
(REVALORIZACIJA CIJENA)**

Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Uredbe
Članak 6. 17. Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice (m2)	Kupoprodajna cijena (kuna/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 10. 04. 2015 (B)	Korekcijski faktor = (B) / (A)	Među vremenski izjednačena cijena (kuna/m2)
1	2270/6	Jerovec	28	10,00	14.07.2011.	96,30	80,50	0,84	8,36
2	2269/8	Jerovec	15	10,00	14.07.2011.	96,30	80,50	0,84	8,36
3	1373/6	Radovan	655	12,21	03.03.2011.	96,30	80,50	0,84	10,21
6	3146	Kaniža	3.406	15,00	29.09.2014.	81,50	80,50	0,99	14,82

*izvor: www.hnb.hr

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(ZA ODSUPANJE U KAKVOĆI – MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)
 Članak 3. stavak 1. podstavak 8. , članak 6. stavak 4. podstavak 2. Uredbe
 Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. Pravilnika ; Prilog broj 11 Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice (m2)	Među vremenski izjednačena cijena (kuna/m2)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kuna/m2)
1	2270/6	Jerovec	28	8,36	-	-	1,00	8,36
2	2269/8	Jerovec	15	8,36	-	-	1,00	8,36
3	1373/6	Radovan	655	10,21	-	-	1,00	10,21
6	3146	Kaniža	3.406	14,82	-	-	1,00	14,82

Napomena: Obzirom da na predmetnom, odnosno usporednim zemljištima nije dozvoljena gradnja, koeficijent za interkvalitativno izjednačavanje uzimamo 1.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
 Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe
 Članci 4. stavak 3. Pravilnika , druga rečenica pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice (m2)	Kupoprodajna cijena (euro/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Među vremenski izjednačena cijena (kuna/m2)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kuna/m2)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	2270/6	Jerovec	1	10,00	14.07.2011.	8,36	8,36	19,90	2,08	4,32
2	2269/8	Jerovec	2	10,00	14.07.2011.	8,36	8,36	19,90	2,08	4,32
3	1373/6	Radovan	3	12,21	03.03.2011.	10,21	10,21	2,18	0,23	0,05
6	3146	Kaniža	6	15,00	29.09.2014.	14,82	14,82	-41,99	-4,38	19,21
										27,89
Prosjek (medijan):							10,44			
Standardno odstupanje (±):							2,64	25,30		
Pravilo dva-sigma (±):							5,28			
Tržna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:							14. 817,00 m2 x 10,44 kuna/m2 = 154.652,44 kuna			

3.4. ZAKLJUČAK

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine	
	Zemljište u Jerovcu
Površina parcela (m ²):	(1143 ; 1144) ukupno = 14.817,00 m ²
Vrsta:	N
Mjera:	-
Kategorija:	-
Lokacija:	Jerovec
Dan vrednovanja:	10. travnja 2015.
Tečaj na dan vrednovanja (kuna za euro)	7,59
Tržna vrijednost nekretnine (euro):	20.375,82
Tržna vrijednost nekretnine (kuna):	154.652,44
Odbici (euro):	0
Tržna vrijednost nekretnine nakon odbitaka:	154.652,44
Zaokruženo:	155.000,00

Napomena. Svi izračuni rađeni su u Excel – u bez zaokruživanja, dok je prikaz u elaboratu istih zaokruživan na dva decimalna mjesta.

Posljedično, prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine - u naravi zemljišta u Jerovcu, sveukupne površine 14.817 m², od zaokruženo 155.000,00 kuna.

Vještački elaborat za potrebe stranke izrađen je u 2 primjerka, dok vještak nije dužan čuvati ovu procjenu niti njene priloge.

Dovršeno!

Izradio:

**stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Tomislav Žanić, dipl.ing.građ.



4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Detaljniji pregledi nisu predmet ovoga elaborata. Umanjene vrijednosti naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvređuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Za ovaj elaborat nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja, niti bilo kakve analize tla. Uvjeti i prava iskorištavanja nafte, plina, voda, ugljena kao niti drugih podzemnih minerala nisu istraživani.

Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni. Javne površine koje se odnose na nekretninu su pregledane. Za stvari pravne prirode, a posebice vlasnička prava ne snosimo nikakovu odgovornost.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, zadržavamo pravo izmjeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Procjena je izvršena temeljem pretpostavke na puno pravo gradnje temeljem priležećih građevinskih dozvola, odnosno da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebite suglasnosti, odobrenja i dozvole bilo od lokalnih ili nacionalnih vlasti i uprava, privatnih osoba ili organizacija za sva korištenja pretpostavljena predmetnim izvješćem.

Prema našem saznanju a niti sa naše strane nije urađena nikakova studija utjecaja na okoliš, a posljedice koje bi uslijed eventualnog zagađivanja okoliša predmetnog ili zemljišta u neposrednoj blizini mogle imati na predmetni elaborat, mogu se prosuđivati samo i nakon provođenja nezavisne i profesionalne studije o okolišu.

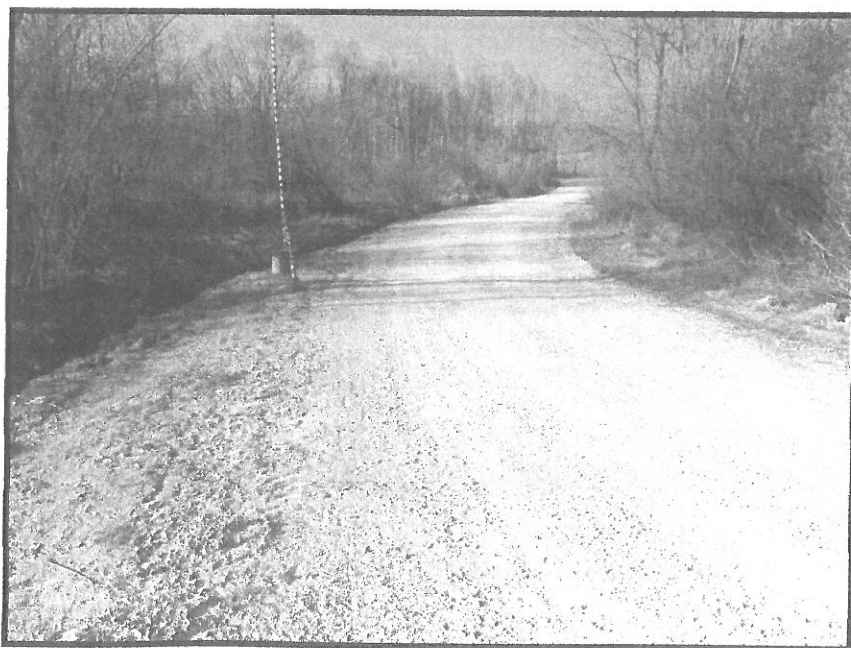
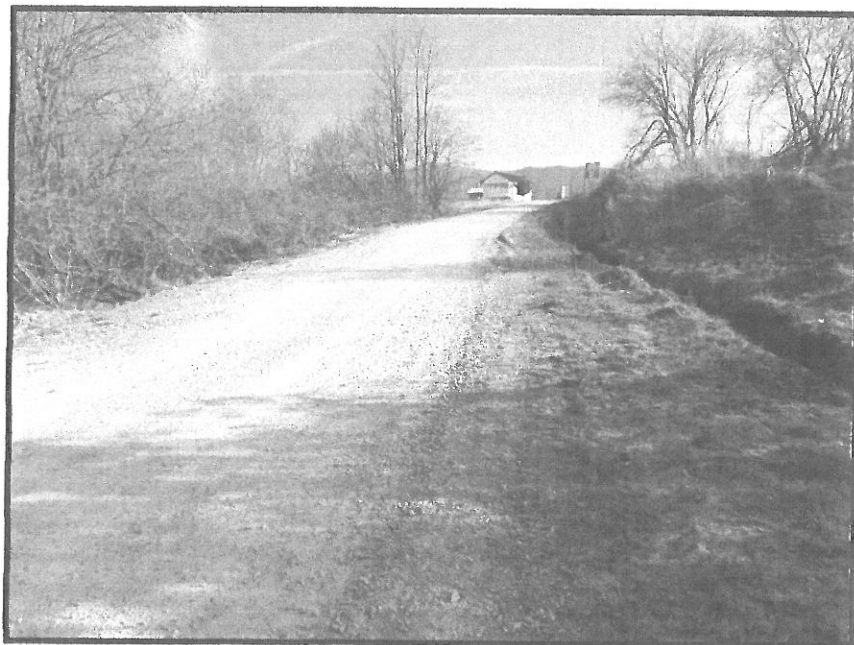
Izražene vrijednosti u ovom elaboratu temeljene su na navedenim pretpostavkama i vrijede jedino za navedenu svrhu i za navedeni datum. Iste su bazirane na stanju nacionalne ekonomije i kupovne moći u navedenoj valuti (euro), sve na već navedeni datum.

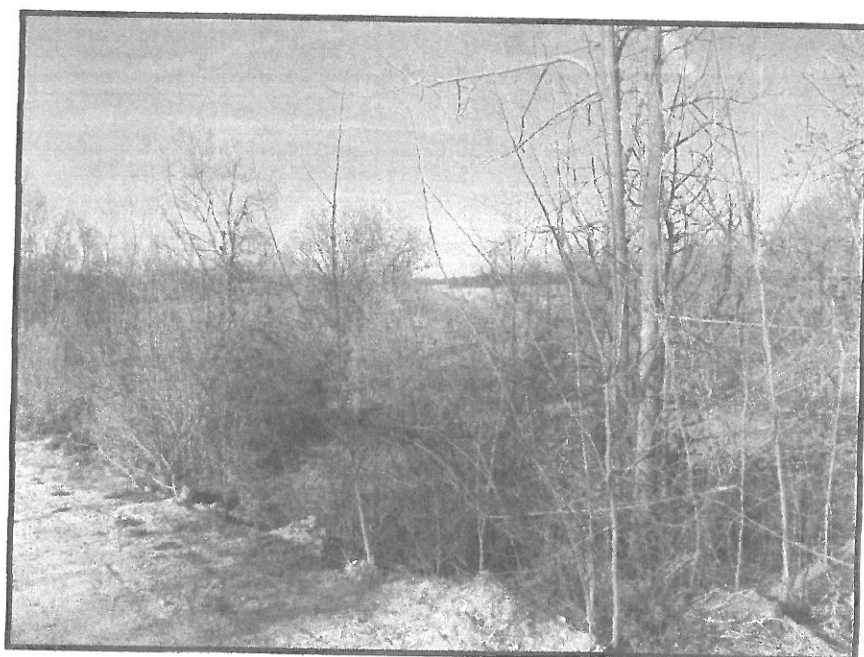
Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost. Naknada za naručenu procjenu niti na koji način ne utječe o zaključcima o vrijednosti. Mi smo djelovali kao nezavisna stranka, uz pretpostavku, bez neovisne verifikacije, u točnost svih nam prezentiranih i dostavljenih podataka.

Zadržavamo pravo pridruživanju Vašeg imena u našu listu klijenata, a svi dokumenti, radni materijali i dokumentacija prikupljena za izradu predmetnog elaborata postaje naša imovina. Posljedično, a po pravnoj osnovi, smatramo kako je svaka konverzacija, povjereni nam dokumenti i materijali, te u konačnosti i predmetni elaborat povjerljiv.

Svi spomenuti uvjeti mogu se mijenjati samo uz pisanu suglasnost stranaka.

5. FOTODOKUMENTACIJA





6. PRILOZI**6.1. VLASNIČKOPRAVNO STANJE****6.1.1. Izvod iz zemljišnih knjiga**

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC

Stanje na dan: 10.04.2015.

Katastarska općina: JEROVEC

Broj uložka: 3457

Broj zadnjeg dnevnika: Z-501/2014

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1132/2	NEPLODNO ZEMLJIŠTE PJEŠČARA JEROVEC	11603			
2.	1133/1	GRANICA	2338			
3.	1133/41	NEPLODNO ZEMLJIŠTE ODLAGALIŠTE OTPADA	1512			
4.	1135/1	NEPLODNO ZEMLJIŠTE PJEŠČARA JEROVEC	2278			
5.	1140/2	GRANICA	450			
6.	1143	NEPLODNO ZEMLJIŠTE PJEŠČARA JEROVEC	11940			
7.	1149/3	NEPLODNO ZEMLJIŠTE PJEŠČARA JEROVEC	31788			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
------------	-------	-----------

2. UDIO 1/1

1. JEDINSTVO D.D KRAPINA, MIHALJEKOV JAREK 33
OIB: 98656691838

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
------------	-------	--------------	-----------

Tereta nema



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 10.04.2015.

Katastarska općina: JEROVEC
Broj zadnjeg dnevnika: Z-501/2014
Aktivne plombe:

Broj uložka: 3420

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m ²	jutra čhv	
1.	1132/1	PAŠNJAK	1537		
2.	1132/8	PAŠNJAK	1575		
3.	1132/11	NEPLODNO ZEMLJIŠTE	9387		
4.	1133/32	ORANICA	3333		
5.	1133/33	ORANICA	3332		
6.	1133/34	ORANICA	1144		
7.	1133/35	ORANICA	1971		
8.	1133/46	ORANICA	1308		
9.	1133/47	ORANICA	1910		
10.	1136/2	PAŠNJAK	2036		
11.	1139	ORANICA	504		
12.	1144	ORANICA	2877		
13.	1148	PAŠNJAK	4115		
14.	1149/1	PAŠNJAK	3388		
15.	1149/2	ORANICA	2920		

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. UDIO 1/1		

1. JEDINSTVO D.D KRAPINA, MIHALJEKOV JAREK 33
OIB: 98656691838

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA

Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-572/12-4

Varaždin, 03. siječnja 2013. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/06, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva Tomislava Žanića, dipl. ing. građ., predsjednica suda donosi

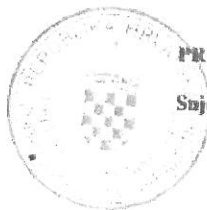
RJEŠENJE

Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, V. Vežića 40, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-322/08-2 od 2. siječnja 2009. godine,

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom
za graditeljstvo**

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti



PREDSJEDNICA SI DA:

Suzana Hrupček-Sabić

Dostaviti:

1. Tomislav Žanić, Varaždin, V. Vežića 40
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima I - 4
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. u spis