



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 943-03/18-01/91
URBROJ: 2186/012-02/32-18-2

Ivanec, 31. kolovoza 2018.

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), članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13 i 23/13 – pročišćeni tekst) i članka 8. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 44/15) gradonačelnik Grada Ivanca donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji nekretnina k.č.br. 4979/1 i 5057 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, imovinu i javnu nabavu, ovdje
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 943-01/18-01/91

URBROJ: 2186/012-02/32-18-1

Ivanec, . rujna 2018.

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), članka 48. 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, 137/15 – ispravak, 123/17), članka 35. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13 i 23/13 – pročišćeni tekst) i članka 8. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 44/15), Gradsko vijeće Grada Ivanca donosi

ODLUKU

o prodaji nekretnina k.č.br. 4979/1 i 5057 k.o. Ivanec u vlasništvu Grada Ivanca

Članak 1.

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

- 1) **k.č.br. 4979/1 katastarske općine Ivanec**, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 10170 katastarske općine Ivanec, u naravi livada u Gospodarskoj ulici, ukupne površine 554,00 m²
Početna cijena za zemljište: 42.086,44 kuna
Namjena nekretnine: proizvodno-poslovna namjena
- 2) **k.č.br. 5057 katastarske općine Ivanec**, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 5271 katastarske općine Ivanec, u naravi livada Tešćak, ukupne površine 430,00 m²
Početna cijena za zemljište: 32.666,37 kuna
Namjena nekretnine: proizvodno-poslovna namjena

a koje nekretnine predstavljaju zemljište u obuhvatu Poslovne zone Ivanec – Istok.

Članak 2.

Početna prodajna cijena nekretnina iz prethodnog članka ove Odluke utvrđena je temeljem procjene vrijednosti nekretnine za građevinsko zemljište za isti obuhvat po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina.

Članak 3.

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

Članak 4.

Temeljem ove Odluke i Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca, gradonačelnik će donijeti Odluku o raspisivanju javnog natječaja, te će stručne službe pripremiti i objaviti natječaj o prodaji predmetne nekretnine.

U natječaju će se naznačiti način i rok isplate kupoprodajne cijene za navedenu nekretninu.

Članak 5.

Pri odabiru najpovoljnije ponude Povjerenstvo nadležno za razmatranje ponuda vodit će se kriterijem najviše ponuđene cijene.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA
GRADA IVANCA:
Ksenija Sedlar Đunđek, mag.oec.

O B R A Z L O Ž E N J E
uz prijedlog Odluke o prodaji nekretnina k.č.br. 4979/1 i 5057 k.o. Ivanec u
vlasništvu Grada Ivanca

Nekretnine označene kao:

- 1) k.č.br. 4979/1 katastarske općine Ivanec, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 10170 katastarske općine Ivanec, u naravi livada u Gospodarskoj ulici, ukupne površine 554,00 m²,
- 2) k.č.br. 5057 katastarske općine Ivanec, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 5271 katastarske općine Ivanec, u naravi livada Tešćak, ukupne površine 430,00 m²,

predstavljaju zemljište u obuhvatu Poslovne zone Ivanec – Istok.

Početna prodajna cijena predmetnih nekretnina utvrđena je temeljem Procjene vrijednosti nekretnine za isti obuhvat, i to: Procjena vrijednosti nekretnine za građevinsko zemljište u Ivancu, Poslovna zona Ivanec – Istok, k.č.br. 4900/149 k.o. Ivanec, Broj: 2015-PN-01, od 14.01.2015. godine, izrađenoj po Mihaelu Cahunu, mag.ing.aedif., za IPC inženjering d.o.o. Ivanec.

Prema predmetnoj procjeni, kvadratni metar zemljišta utvrđen je u iznosu od 9,90 EUR/m², primjenjujući srednji tečaj EUR koji objavljuje HNB: 1,00 EUR = 7,673566 kuna.

Sukladno prethodno iznijetom:

- početna prodajna cijena nekretnine k.č.br. 4979/1 k.o. Ivanec, ukupne površine 554 m², iznosi 42.086,44 kune,
- početna prodajna cijena nekretnine k.č.br. 5057 k.o. Ivanec, ukupne površine 430 m², iznosi 32.666,37 kune.

Predmetne nekretnine slobodne su od stvari i osoba.

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: 29.08.2018. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Broj ZK uložka: 10170

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2692/2012
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4979/1	LIVADA U GOSPODARSKOJ ULICI			554	
2.	4979/3	ULICA GOSPODARSKA ULICA			7	
		UKUPNO:			561	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.08.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC

Stanje na dan: 29.08.2018. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Broj ZK uložka: 5271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7409/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	152/3	ORANICA			178	
2.	232/3	LIVADA KOD ZAIBILAZNICE			157	
3.	232/4	LIVADA KOD ZAIBILAZNICE			70	
4.	262/1	PAŠNJAK			447	
5.	274/5	ORANICA			138	
6.	371/1	LIVADA KOD PEKARE			864	
7.	376/6	ORANICA			111	
8.	377/8	ORANICA			169	
9.	386/8	ORANICA			56	
10.	392/3	DVORIŠTE			5	
11.	428/6	LIVADA			75	
12.	435/3	POSLOVNI PROSTOR U UL. E. KUMIČIĆA			186	
13.	435/4	PUT			52	
14.	439/3	NEPLODNO TRŽNICA			5348	
15.	449/2	DVORIŠTE			62	
16.	523/2	ORANICA			411	
17.	2243/7	PUT			11	
18.	2243/9	PUT			38	
19.	5039	TEŠČAK LIVADA			343 343	
20.	5057	LIVADA TEŠČAK			430	
21.	5068/3	CESTA VARAŽDINSKA ULICA			9	
		UKUPNO:			9160	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5271

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

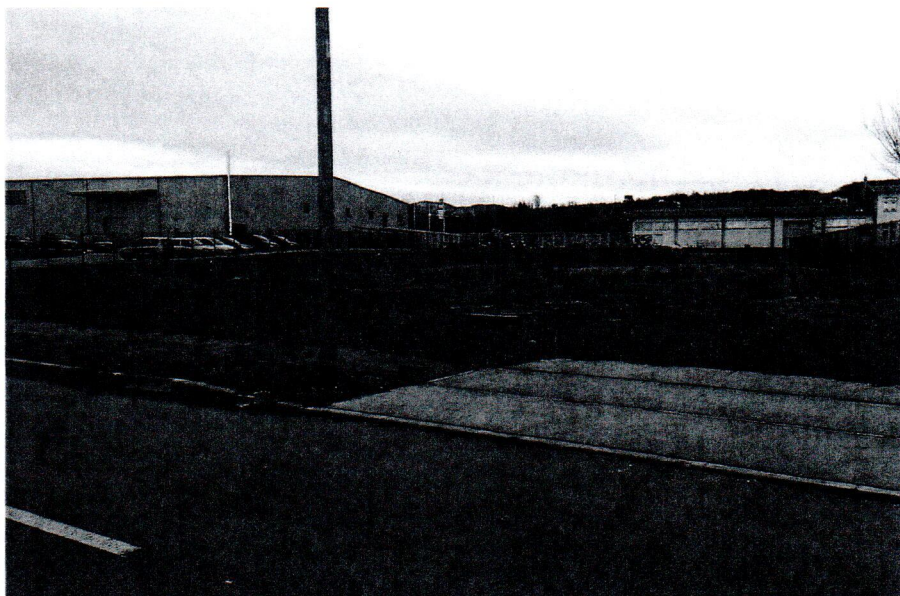
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.08.2018.





Naš broj: 2015-PN-01
Vaš broj: e-mail potvrda narudžbe od 08.12.2014.
Ivanec, 14. siječanj 2015.



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

NEKRETNOST: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA: u Ivancu, Poslovna zona Ivanec – Istok, k.č.br. 4900-149 k.o. Ivanec
NARUČITELJ: **DOMAĆE MLJEKO d.o.o. u likvidaciji**
Franjevački Trg 7, 42000 Varaždin
OIB: 44877461111

za IPC inženjering d.o.o. Ivanec

Mihael Cahun, mag.ing.aedif.

- OPĆI PODACI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA
Predsjednik suda

Telefon: 042/214-740, 401-800

Broj: 4 Su-65/10-7

Varaždin: 21. travnja 2011.

Temeljem čl. 30. i čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10 i 27/11) i čl. 8. st. 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08 i 8/09, dalje: Pravilnika), povodom zahtjeva Mihaela Cahuna iz Ivanca, Ak. L. Šabana 22, v. d. predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Mihael Cahun, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Ivanca, Ak. L. Šabana 22, imenuje se stalnim sudskim vještakom **za područje građevinarstva**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Imenovani će biti uvršten u *Popis stalnih sudskih vještaka*, nakon što položi prisegu.

Obrazloženje

Mihael Cahun iz Ivanca, Ak. L. Šabana 22, podnio je ovome sudu zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva. Uz zahtjev priložio je životopis, domovnicu, uvjerenje da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, ovjerenu presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinskog fakulteta, liječničku svjedočbu o zdravstvenoj sposobnosti od 23. veljače 2010. godine i presliku radne knjižice. U svojem zahtjevu i životopisu navodi, da je rođen 21. lipnja 1973. godine, završio je srednju školu u Ivancu, a 1999. g. stekao je visoko obrazovanje diplomiravši na Građevinskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, stekavši stručni naziv diplomirani inženjer građevinarstva.

Uvidom u prethodno navedenu dokumentaciju Mihaela Cahuna, razvidno je, da isti ima preko desetak godina radnog staža u struci, radeći na projektima kao glavni inženjer gradilišta, zatim kao voditelj projekta i glavni inženjer gradilišta, te kao inženjer gradilišta za građevinske radove i inženjer za QA/QC protokol kontrole.

Slijedom navedenoga, očito je, da imenovani ispunjava uvjete za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva.

Imenovani kandidat je, u skladu sa odredbama čl. 5. Pravilnika, od strane tada predsjednika suda, upućen na stručnu obuku u strukovnu udrugu, gdje je istom određen mentor – stalni sudski vještak, te je o obavljenoj obuci kandidata strukovna udruga dostavila obavijest ovome sudu o uspješnosti obavljene obuke, te prijedlog, da se kandidata Mihaela Cahuna imenuje stalnim sudskim vještakom za navedeno područje.

Slijedom navedenoga, v. d. predsjednik suda odlučio je zamolbi imenovanog udovoljiti.

2

4 Su-65/10-7

U skladu sa odredbama čl. 10 Pravilnika, imenovani stalni sudski vještak Mihael Cahun, dužan je položiti prisegu, nakon čega će biti uvršten u *Popis stalnih sudskih vještaka*.

Upravna pristojba u ukupnom iznosu od 70,00 kn po Tarifi br. 1. i Tarifi br. 2. Tarife upravnih pristojbi iz Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine» br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 15/08, 60/08, 20/10 i 69/10), naplaćena je u državnim biljezima nalijepljenima i poništenima na podnesku.

v. d. PREDSJEDNIK SUDA:

Zlatko Lodeta

Dostaviti:

- ① Mihael Cahun, Ivanec, Ak. L. Šabana 22
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Varaždinu
4. Poreznoj upravi Ispostava Ivanec
5. za evidenciju
6. za spis

Potvrđuje se da je imenovani položio prisegu dana **21. travnja 2011. godine**.

v. d. PREDSJEDNIK SUDA:

Zlatko Lodeta

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

4.1. POREDBENA METODA

Temeljem zahtjeva za dostavom podataka i dobivenih podataka od Upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti grada Ivanca o vrijednosti nekretnina u Poslovnoj zoni Ivanec istok (klasa: 943-01/15-01/2, urbroj: 2186/012-02/02-15-1 od 14.01.2015.), u nastavku iznosim vrijednosti transakcija usporedivih nekretnina:

- 1.1.1.1. Građevinsko zemljište u poslovnoj zoni 2.428,00 m² → 185.037,88 kn (datum zaključenja kupoprodaje – 12.11.2013.)
- 1.1.1.2. Građevinsko zemljište u poslovnoj zoni 1.721,00 m² → 126.717,24 kn (datum zaključenja kupoprodaje – 14.04.2011.)
- 1.1.1.3. Građevinsko zemljište u poslovnoj zoni 63,00 m² → 2.369,46 kn (datum zaključenja kupoprodaje – 18.07.2013.)

Prosječna tržišna vrijednost slične nekretnine, na temelju usporedbe 3 ponuđene nekretnine, na udaljenosti do 0,50 km od predmetne nekretnine iznosi 10,00 €/m². Usporedive nekretnine:

kč.br.	katastarska općina	površina čestice (m ²)	iznos kupoprodaje	uključeno u kupoprodaju	tečaj (€/kn)	cijena zemljišta (€/m ²)
5013	Ivanec	2428	185.037,88 kn	trošak zemljišta i komunalno opremanje	7,621582	10
5014	Ivanec	1721	126.717,24 kn	trošak zemljišta i komunalno opremanje	7,363055	10
5034	Ivanec	63	2.369,46 kn	trošak zemljišta	7,522126	5

Budući da se uspoređivane nekretnine u nekim elementima razlikuju od procjenjivane, potrebno je cijenu uspoređivanih nekretnina prilagoditi / korigirati usporedbom svojstava promatrane nekretnine.

PARAMETAR	bodovi		
	referentna nekretnina	raspon	procjenjivana nekretnina
mikrolokacija građevine	20	15 - 25	20
položaj građevine i pogled	15	10 - 20	15
veličina i iskoristivost	10	5 - 15	11
mogućnost proširenja	10	5 - 15	7
kvaliteta okućnice	10	5 - 15	10
tehničko stanje građevine	10	8 - 12	10
kvaliteta unutarnjih radova	10	8 - 12	10
prometna infrastruktura	5	3 - 7	5
komunalna infrastruktura	5	3 - 7	6
opći dojam	5	3 - 7	5
ukupno	100		99
koefficient korekcije:			0,99

Korigirana jedinična cijena na tržištu 10,00 * 0,99 = 9,90 €/m²

Tržišna vrijednost nekretnine TV = 1.717,00 m² * 9,90 €/m² = 16.998,30 €

TV = 130.437,58 kuna.

5. NALAZ I ZAKLJUČAK

Mišljenja sam, na temelju navedenih podataka i parametara, uz primjenu opisane metodologije, uzevši u obzir lokaciju nekretnina, da ukupna **sadašnja tržišna vrijednost** opisanog **GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA** u gradu Ivancu, na istočnom ulazu u grad, u Poslovnoj zoni Ivanec – Istok, k.č.br. 4900-149 k.o. Ivanec, ukupne površine 1.717,00 m², u mjesecu siječnju 2015. godine, iznosi:

130.437,58 kuna

slovima: stotridesettisućacetristotridesetsedam kuna i pedesetosam lipa

Navedena procjena nekretnina izrađena je u vrijeme kada je srednji tečaj EUR koji objavljuje HNB iznosio **1,00 EUR = 7,673566 kuna**, pa prema tome sadašnja tržišna vrijednost opisanih nekretnina iznosi:

€ 16.998,30

slovima: šesnaesttisućadevetstodevedesetosam eura i trideset centa

Navedeni nalaz i mišljenje • procjenu izradio sam potpuno samostalno, po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju, pa predlažem da se kao *moje mišljenje* prihvati.

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj 4 Su-65/10-7. postavljen za stalnog sudskog vještaka.

U Ivancu, 14. siječnja 2015.

za IPC inženjering d.o.o. Ivanec

Mihael Cahun, mag.ing.aedif.