



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 943-01/14-01/50

URBROJ: 2186/012-02/02-14-6

Ivanec, 2014.

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12), članka 35. i 48. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13) i članka 35. Statuta Grada Ivanca ("Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 21/09, , 12/13 i 23/13 – pročišćeni tekst) i članka 25. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 9/10) Gradsko vijeće Grada Ivanca na sjednici održanoj 2014. godine, donijelo je

ZAKLJUČAK
o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Ivanca

1. Grad Ivanec prodati će nekretninu, u vlasništvu Grada Ivanca, jedan trosoban stan u stambeno-poslovnoj zgradi u Ulici Ak. Ladislava Šabana 5, Ivanec, sagrađene na k.č.br. 582 katastarske općine Ivanec, etaža 4 – sastojeći se od tri sobe, kuhinje, kupaonice, wc-a, hodnika i balkona u površini od 69,78 m² te podrumске prostorije, upisanu u z.k.ul. 8203 (ZK tijelo A II - 4. ETAŽA 0/0) za katastarsku općinu Ivanec za kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 377.900,00 kn.
2. Najpovoljnijim ponuditeljem za kupoprodaju nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka , na temelju provedenog javnog natječaja objavljenog dana 11.11.2014. godine, utvrđuje se ;
- Mirko Prekupec, Druškovec 92c
3. Na temelju ovog Zaključka, Gradonačelnik Grada Ivanca sklopit će u ime Grada Ivanca kao prodavatelja, ugovor o kupoprodaji nekretnina s najpovoljnijim ponuditeljem iz točke 2.ovog zaključka, kao kupcem, sukladno Odluci o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca i objavljenom natječaju.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenom vjesniku Varaždinske županije.

PREDSJEDNIK GRADSKOG
VIJEĆA IVANEC
Edo Rajh,dipl.oec.



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

GRAD IVANEC

KLASA: 943-03/14-01/50

URBROJ: 2186/012-02/14-5

Ivanec, 20.11.2014.

Z A P I S N I K
od 20. studeni 2014. godine

sa sjednice Povjerenstva za raspolaganje nekretninama Grada Ivanca, održane u predmetu usmenog javnog nadmetanja za prodaju nekretnina prema ponovljenom javnom natječaju od 11. studeni 2014. godine objavljenom u Varaždinskim vijestima, Radio Ivanu i na www.ivanec.hr,

Nazočni članovi Povjerenstva:

- Branko Putarek
- Čedomir Bračko,
- Edo Rajh

Od Upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti – Marina Držaić – pročelnica.

Zapisnik vodi: Marina Držaić

Započeto u 14.00 sati.

Od strane ponuditelja nema nazočnih ovlaštenih predstavnika.

Pročelnica Upravnog odjela Marina Držaić konstatira da je na raspisani natječaj pristigla ponuda i uplaćene jamčevina za nekretninu pod A) iz natječaja te da ponude za ostale nekretnine iz natječaja nije bilo.

Nakon toga prilazi se otvaranju pristigle ponude u zatvorenoj omotnici i te se konstatira da je pristigla ponuda za nekretninu pod:

A) Nekretnina označena kao:

- k.č.br. 942

- jedan trosoban stan u stambeno-poslovnoj zgradi u Ulici Ak. Ladislava Šabana 5, Ivanec, sagrađene na k.č.br. 582 katastarske općine Ivanec, etaža 4 –
sastojeći se od tri sobe, kuhinje, kupaonice, wc-a, hodnika i balkona u površini od 69,78 m² te podrumске prostorije.

Početna cijena za stan u stambeno-poslovnoj zgradi: 377.900,00 kuna

- Zatvorena pismena ponuda: Mirko Prekupec, Druškovec 92c, OIB: 92881454702
- Ponudena cijena: 377.900,00 hrvatskih kuna

Ponuda sadržava:

- naziv ponuditelja
- potvrda o osobnom identifikacijskom broju
- dokaz o uplati jamčevine
- ponudbenu cijenu

Povjerenstvo zaključuje da je ponuditelj ispunio sve uvjete nadmetanja za - jedan trosoban stan u stambeno-poslovnoj zgradi u Ulici Ak. Ladislava Šabana 5, Ivanec, sagrađene na k.č.br. 582 katastarske općine Ivanec, etaža 4 – sastojeći se od tri sobe, kuhinje, kupaoalice, wc-a, hodnika i balkona u površini od 69,78 m² te podrumске prostorije, upisanu u z.k.ul. 8203 (ZK tijelo A II - 4. ETAŽA 0/0) za katastarsku općinu Ivanec te ponudio cijenu u iznosu od 377.900,00 kune. Ponuditelj dužan u roku 15 dana od dana poziva nadležnog upravnog tijela, zaključiti kupoprodajni ugovor.

Jamčevina uplaćena od strane ponuditelja u iznosu od 37.790,00 kn obračunati će se u uplatu kupoprodajne cijene.

Dovršeno u 14,25 sati.

Upravni odjel
za opće poslove i društvene
djelatnosti
Marina Držaić

Držaić

Članovi Povjerenstva:
Milorad Batinić

[Signature of Milorad Batinić]

Čedomir Bračko

[Signature of Čedomir Bračko]

Edo Rajh

[Signature of Edo Rajh]

Pregled zemljišnih knjiga



Početna stranica

Pretraživanje

ZK ulošci

Podulošci KPU

Statusi Z predmeta

Statistika prijepisa

Glavne knjige

Knjige položenih ugovora

Pomoć

Rječnik pojmova

Općenito

Uvjeti korištenja

Statistička izvješća

Kontakt

Linkovi

Pregled katastra

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: **05.12.2014.**

Katastarska općina: **IVANEC**
Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**
Aktivne plombe:

Broj uloška: **8203**
VIŠE ZK TIJELA

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
A I						
1. 582		STAMBENA ZGRADA BR. 1, 3, 5, 7 I 7A U UL. AKADEMIKA LADISLAVA ŠABANA U IVANCU	1010			
A II						

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
ZK tijelo A I - 1. UDIO 1/1		
1. DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo A II - 1. ETAŽA 0/0		
1. Jedan trosoban stan sastojećeg od tri sobe, kuhinje, kupaoalice, wc-a, hodnika, balkona površine od 69,78 m ² - II kat lijevo i podruma u stambenoj zgradi u Ivancu u ulici akademika Ladislava Šabana br. 3 sagrađena na čkbr.582.		
1. KOS ŠTEFIĆA, R. HABEK IVANEC, UL. AK.LADISLAVA ŠABANA 3 1/1		
ZK tijelo A II - 2. ETAŽA 0/0		
1. Jedan dvoiposoban stan sastojećeg se od tri sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice, wc-a, hodnik u površini od 69,78 m ² , IV kat-desno te podrumke prostorije u stambenoj zgradi u Ivancu u ulici akademika Ladislava Šabana br.3 sagrađena na čkbr.582.		
1. SURJAK BORIS, IVANOV IVANEC, AKAD.LADISLAVA ŠABANA 3 1/2 OIB: 84186148988		
2. SURJAK VESNA, R.RUDNIČKI IVANEC, AKAD.LADISLAVA ŠABANA 3 1/2		
ZK tijelo A II - 3. ETAŽA 0/0		
1. Jedan trosoban stan sastojećeg se od tri sobe, kuhinje, kupaoalice, wc-a, hodnik i balkon u površini od 69,78 m ² , na II katu te drvarnice u podrumu od 2 m ² u stambenoj zgradi u Ivancu u ulici akademika Ladislava Šabana 7/A sagrađena na čkbr.582.		
1. PUTAR DIJANA IVANEC, AKAD.LADISLAVA ŠABANA 7/A 1/1		
ZK tijelo A II - 4. ETAŽA 0/0		
1. Jedan trosobni stan sastojećeg se od tri sobe, kuhinje, kupaoalice, wc-a, hodnik i balkon u površini od 69,78 m ² , II kat-sredina te podrumke prostorije u stambenoj zgradi u Ivancu u ulici akademika Ladislava Šabana br.5 ,sagrađena na čkbr.582.		
1. GRAD IVANEC IVANEC, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9 B 1/1 OIB: 84121580205		
ZK tijelo A II - 5. ETAŽA 0/0		
1.		

Jedan dvoiposobni stan sastoji se od tri sobe, kuhinje, kupaoalice, wc-a, lode i hodnika u površini od 70,83 m², I kat-desno te podrumskih prostorija u stambenoj zgradi u Ivancu u ulici akademika Ladislava Šabana 5 sagrađena na č.kbr.582.

1. STANKOVIĆ ANĐELA, R.VRČEK IVANEC, AKAD.LADISLAVA ŠABANA 5 1/1

ZK tijelo A II - 6. ETAŽA 0/0

1. Jedan dvoiposobni stan sastoji se od tri sobe, kuhinje, kupaoalice, dva hodnika, wc-a, i balkona u površini od 69,78 m², te jedne drvarnice u podrumu u stambenoj zgradi u Ivancu u ulici akademika Ladislava Šabana 7, III kat desno sagrađena na č.kbr.582.

1. KIHAS VINKO IVANEC, AKAD.LADISLAVA ŠABANA 7/III 1/2

2. KIHAS BISERKA IVANEC, AKAD.LADISLAVA ŠABANA 7/III 1/2

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na ZK tijelo A II, udio pod rednim brojem 1. Zaprimljeno: 30. studenog 2010. god. Z.2922/10 Temeljem Ugovora o hipotekarnom kreditu br. 3221646169 kreditna partija 7105018156 od 19.11. 2010. god. solemniziranog po javnom bilježniku Nikoli Tadić iz Zagreba, Prilaz Gjura Deželića 23 pod brojem OV-7487/10 dana 30.11. 2010.godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A-II pod. ul. 1, radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 24.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan dospeljeća tražbine, redovne godišnje kamate sukladno čl. 2 Ugovora o hipotekarnom kreditu br. 3221646169 kreditna partija 7105018156 od 19.11.2010.god.interkalarnu kamate po stopi jednako redovnoj kamati, po dospelju po promjenjivoj stopi utvrđenoj Odlukom o kamatnim stopama kreditora-vjerovnika važećem kroz vrijeme postojanja tražbine Kreditora-vjerovnika, odnosno po zakonskoj stopi zatezne kamate ukoliko ista bude viša, te sve naknade i troškove sukladno Odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja Kreditor-vjerovnik i svim izmjenama te odluke u korist:	24.000,00 EUR	
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2 OIB: 92963223473		
1.1.	Na ZK tijelo A I, udio pod rednim brojem 1. Nosioc prava korištenja:		
	1. SKUPŠTINA OPĆINE IVANEC		
	2. DOM ZDRAVLJA IVANEC		
	3. SLOŽENO PODUZEĆE PZK VARAŽDINKA VARAŽDIN PZ IVANEC		
	4. SAMOUPRAVNA INTERESNA ZAJEDNICA MIROVINSKOG I INVALIDSKOG OSIGURANJA RADNIKA HRVATSKE - PODRUČNA SLUŽBA VARAŽDIN		
	5. SREDNJA ŠKOLA IVANEC		
	6. DRUŠTVENO PODUZEĆE "VARTEKS" KONFEKCIJA VARAŽDIN, RJ IVANEC		
	7. "VIS" PODUZEĆE TKANINE VARAŽDIN, RJ IVANEC		
	8. DRUŠTVENO PODUZEĆE "JEDINSTVO" IVANEC		
	9. DRUŠTVENO PODUZEĆE "PRVOMAJSKA-ITAS" IVANEC		
	10. ODGOJNI ZAVOD "PAHINSKO" IVANEC		
	11. SKUPŠTINA OPĆINE IVANEC		
	12. DRUŠTVENO PODUZEĆE "IVANČICA" IVANEC		

Naš broj: 2014-PN-16
Vaš broj: narudžbenica br. 208
Ivanec, 20. listopada 2014.



ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

TROSOBAN STAN na II. katu ► Ak. Ladislava Šabana 5, 42240 Ivanec

PREDLAGATELJ: **Grad Ivanec**
Trg Hrvatskih ivanovaca 9B
42240 Ivanec
OIB: 84121580205

za IPC inženjering d.o.o. Ivanec

Mihael Cahun, mag.ing.aedif.

IPC inženjering
d.o.o. Ivanec
NADZOR | PROJEKTIRANJE
INŽENJERING | CONSULTING



1



SAŽETAK ELABORATA O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

PREDLAGATELJ:.....Grad Ivanec, Trg Hrvatskih Ivanovaca 9B, 42240 Ivanec,
OIB: 84121580205

NEKRETNOST:.....TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0

Z.K. PODACI:.....č.k. broj 582 upisana u z.k. uložak broj 8203 k.o. Ivanec

NETTO KORISNA POVRŠINA:.....69,78m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:.....**49.334,50** €, odnosno zaokruženo: **49.000,00** €
377.900,00 kuna, zaokruženo: **380.000,00** kuna

GODINA IZGRADNJE:.....1986. godine

LOKACIJA:.....Ak. Ladislava Šabana 5, 42240 Ivanec

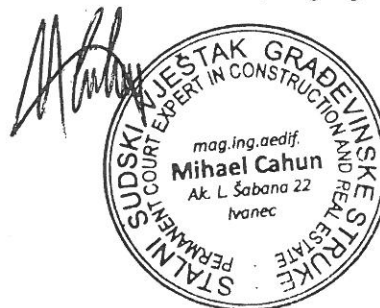
VLASNIŠTVO:.....Grad Ivanec, Trg Hrvatskih Ivanovaca 9B, 42240 Ivanec,
OIB: 84121580205

IDENTIFIKACIJA:.....Izvršio sam identifikaciju običnim pregledom, te potvrđujem da su predmetne nekretnosti u naravi u skladu s kopijom izvotka iz Zemljišne knjige Zemljišno knjižnog odjela Ivanec Općinskog suda u Varaždinu ► neslužbena e-kopija od 20. listopada 2014. godine, koja je dostupna na <http://e-izvadak.pravosudje.hr> (prilog elaborata A-C).

LEGALITET:.....Stambena građevina je upisana u Zemljišnu knjigu Zemljišno knjižnog odjela Ivanec Općinskog suda u Varaždinu, te ucrтана u katastarski plan. U predloženoj dokumentaciji nema zabilježbi odnosnih na legalitet građevine. Zabilježbe i tereti vidljivi su iz priložene kopije vlasničke dokumentacije, te se ne uzimaju u obzir kod utvrđivanja vrijednosti.

DATUM PROCJENE:.....20. listopad 2014. godine

Mihael Cahun, mag.ing.aedif.



□ SADRŽAJ:

© OPĆI PODACI	I-V
1. UVOD	3
1.1. PREDMET VJEŠTAČENJA	3
1.2. METODOLOGIJA	3
2. OPIS NEKRETNOSTI	4
2.1. DOKAZ O VLASNIŠTVU	4
2.2. ZEMLJIŠTE	4
2.3. PRIKLJUČCI	4
2.4. GRAĐEVINA	5
2.4.1. STAMBENA GRAĐEVINA	5
2.4.2. TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0	5
2.5. LOKACIJA	5
2.6. FOTODOKUMENTACIJA	6
3. PROCJENA	7
4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK	8
📁 PRILOZI	A-C

Pozvan sam da u svojstvu građevinskog vještaka u predmetu procjene vrijednosti nekretnina • predlagatelja/vlasnika – Grad Ivanec, Trg Hrvatskih Ivanovaca 9B, 42240 Ivanec, OIB: 84121580205, iznesem svoj nalaz i mišljenje. Dana 10. listopada 2014. godine, u prisustvu predlagatelja, pregledao sam predočenu mi dokumentaciju, građevinu i predmetni stan, te uzeo sve dostupne mjere i potrebne podatke. Na temelju uvida u dostupnu dokumentaciju i stvarno stanje na licu mjesta, iznosim sljedeće:

1. UVOD

Na licu mjesta, u ulici Ak. Ladislava Šabana 5, 42240 Ivanec na č.k. broj 582 upisana u z.k. uložak broj 8203 k.o. Ivanec izgrađena je **stambena građevina**. Okoliš je uređen.

1.1. PREDMET VJEŠTAČENJA

Predmet procjene su dijelovi nekretnine ► TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0, te građevinsko zemljište (idealni dio). Oprema i namještaj **nije predmet** elaborata. Zadatak vještaka je:

- 1.1.1.1. Izvršiti procjenu sadašnje tržišne vrijednosti dijela nekretnina – idealni dio zemljišta č.k. broj 582 upisana u z.k. uložak broj 8203 k.o. Ivanec, te **TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0**, na adresi Ak. Ladislava Šabana 5, 42240 Ivanec

1.2. METODOLOGIJA

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan procjene, između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa znanjem, u svom najboljem interesu i bez prisile.

Nekretnina je dio zemljišne površine omeđene zatvorenom linijom, kojoj je pridružena katastarska oznaka te sve što je s njom relativno trajno spojeno na površini i ispod nje, osim u slučajevima kada je zakonom drugačije određeno.

Ovaj elaborat izrađen je **Poredbenom** metodom, prema članku 7. Uredbe Vlade Republike Hrvatske o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. broj 74/2014.), koja je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

U proračunu vrijednosti nekretnina prema ovom elaboratu sadržani su:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1.2.1.1. vrijednost zemljišta; | 1.2.1.7. završni radovi; |
| 1.2.1.2. komunalni doprinos; | 1.2.1.8. instalacija vodovoda i kanalizacije; |
| 1.2.1.3. vodni doprinos; | 1.2.1.9. elektroinstalacije jake i slabe struje; |
| 1.2.1.4. vrijednost priključaka; | 1.2.1.10. instalacije grijanja; |
| 1.2.1.5. građevinski radovi; | 1.2.1.11. uređenje okoliša; |
| 1.2.1.6. zanatski radovi; | 1.2.1.12. troškovi investitora i nadzora; |

Predmetna **stambena građevina** izgrađena je na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevinskom zemljištu. Priključena je na javnu i individualnu komunalnu infrastrukturu.

Na temelju analize podataka prikupljenih pregledom dostupne dokumentacije, pregledom na licu mjesta, te provedenih izmjera, ocjene stanja i ostalih činjenica utvrđenih na licu mjesta, a uz primjenu postavki nauke o procjeni nekretnina i stručnog znanja potpisanog vještaka, autora procjene, izrađen je procjenbeni elaborat, kojim se procjenjuje vrijednost nekretnina.

Prilikom izrade procjenbenog elaborata, koristiti će se odredbe i smjernice slijedećih zakona, propisa i odluka, te navedena literatura:

- 1.2.1.13. Zakon o prostornom uređenju (N.N. broj 153/2013.);
- 1.2.1.14. Zakon o gradnji (N.N. broj 153/2013.);
- 1.2.1.15. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. broj 91/1996.; 73/2000; 114/2001; 79/2006; 141/2006; 146/2008; 38/2009; 153/2009. i 143/2012.);
- 1.2.1.16. Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 91/1996; 114/2001; 100/2004; 107/2007; 152/2008; 126/2010. i 60/2013.);
- 1.2.1.17. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. broj 107/2007. i 144/2012.)

- 1.2.1.18. Važeći građevinski normativi i propisi u R.H;
- 1.2.1.19. Uredba Vlade Republike Hrvatske o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. broj 74/2014.);
- 1.2.1.20. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 79/2014.);
- 1.2.1.21. HRN ISO 9836:2011. površine građevina;
- 1.2.1.22. "European Valuation Standards" the seventh edition, May 2012. Krakow, (A pan-European association of professional bodies working for standards, ethics and quality in the real estate valuation market) – EVS 2009;

Ovaj elaborat izrađen je prije uspostave baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i slično) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela, prema članku 39. Uredbe Vlade Republike Hrvatske o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. broj 74/2014.), te se koriste javno dostupni podaci prikupljeni od agencija za promet nekretninama (<http://burza-nekretnina.com>), te podaci prikupljeni od Porezne uprave, sve u skladu s člankom 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 79/2014.).

2. OPIS NEKRETNOSTI

2.1. DOKAZ O VLASNIŠTVU

Utvrđivanje vlasništva odnosno prava posjeda nad predmetnim nekretninama nije predmet ovog elaborata. Procjena se temelji na uvidu u kopije vlasničke i druge dokumentacije, koja nije verificirana od strane pravника ili ovlaštene osobe, te je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene procjeni. Zabilježbe i tereti vidljivi su iz priložene kopije vlasničke dokumentacije, te se ne uzimaju u obzir kod utvrđivanja vrijednosti.

Podaci o vlasništvu dokumentirani su kopijom izvotka iz Zemljišne knjige Zemljišno knjižnog odjela Ivanec Općinskog suda u Varaždinu ► neslužbena e-kopija od 20. listopada 2014. godine, koja je dostupna na <http://e-izvadak.pravosudje.hr> (prilog elaborata A-C). Iz navedenog dokumenta mogu se razvrstati čestice i utvrditi površine, koje su predmet procjene. Zabilježbe i tereti vidljivi su iz priložene kopije vlasničke dokumentacije, te se ne uzimaju u obzir kod utvrđivanja vrijednosti.

Prema dostupnoj dokumentaciji, vlasnik predmetne nekretnine, upisan u Zemljišnu knjigu Zemljišno knjižnog odjela Ivanec Općinskog suda u Varaždinu, je:

- Grad Ivanec, Trg Hrvatskih ivanovaca 9B, 42240 Ivanec, OIB: 84121580205

u 1/1 dijela

2.2. ZEMLJIŠTE

Građevina u kojoj je smješten predmetni stambeni prostor izgrađena je u ulici Ak. Ladislava Šabana 5, 42240 Ivanec, u samom centru grada Ivanca – 150 m zračne udaljenosti, u zoni M mješovite namjene, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevinskom zemljištu.

Podaci o građevinskom zemljištu dokumentirani su kopijom izvotka iz Zemljišne knjige Zemljišno knjižnog odjela Ivanec Općinskog suda u Varaždinu ► neslužbena e-kopija od 20. listopada 2014. godine, koja je dostupna na <http://e-izvadak.pravosudje.hr> (prilog elaborata A-C).

Predmet procjene je sljedeći dio nekretnine:

TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0, površine 69,78 m², kojem pripada podrumski prostor i idealni dio zemljišta ispod građevine, u naravi TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0. Vrijednost podrumske prostorije i idealnog dijela pripadajućeg zemljišta, uključena je u cijenu predmetnog dijela nekretnine.

2.3. PRIKLJUČCI

Građevina je priključena na sljedeću infrastrukturu:

2.3.1.1. gradski vodovod

Izveden je priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu.

2.3.1.2. javna kanalizacija

Izveden je priključak na javnu kanalizacijsku mrežu.

2.3.1.3. elektrodistribucija

Izveden je priključak na javnu HEP elektrodistribucijsku mrežu.

2.3.1.4. telefon

Izveden je priključak na javnu telefonsku mrežu.

Vrijednost priključaka obračunava se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna. U obračun su uključene pristojbe za angažiranu snagu kao i pristojba za telefonski broj, te pristojbe za izgradnju javnih opskrbnih vodova, a prema podacima Javnih poduzeća – distributera.

2.4. GRAĐEVINA

2.4.1. STAMBENA GRAĐEVINA

Na licu mjesta u Ak. Ladislava Šabana 5, 42240 Ivanec, na č.k. broj 582 upisana u z.k. uložak broj 8203 k.o. Ivanec, izgrađena je četverokatna stambena građevina s podrumom. Građevina je, prema dostupnim podacima i izjavi stranaka, useljena i koristi se od 1986. godine. Privedena funkciji za stambene namjene na katovima dok je suteran za poslovne namjene, za što je i predviđena.

Površina čestice na kojoj se nalazi predmetna zgrada je 1.010,00 m² i parcela je neposredno povezana sa svim sadržajima svakodnevnih potreba. Pristup zgradi omogućen je pristupnim asfaltiranim prometnicama. Neposredno uz zgradu dostupna su i parkirališta koja su pod naplatom koncesionara.

Temelji zgrade izvedeni su od betona, nosiva konstrukcija je armirano betonska sa ispunom od blok opeke, pregradni zidovi izvedeni su također od šuplje blok opeke. Međukatna konstrukcija je izvedena od armiranog betona. Krovna konstrukcija je prekrivena bitumenskom šindrom. Pročelja su ožbukana i obojana, djelomično obložena fasadnom opekcom. Vanjska vrata i prozori izvedeni su od drveta i ostakljeni IZO staklom, zaštita od insolacije nije izvedena, a sva unutarnja vrata su također drvena obrađena uljanom bojom.

U stan se pristupa putem unutarnjeg zajedničkog stubišta. Stan se proteže kroz cijelu etažu i orijentiran je otvorima na istočnu i zapadnu stranu. Dnevni boravak sa ložom je orijentiran na zapadnu stranu, dok su spavaće sobe orijentirane na istočnu stranu. Podovi su završno obrađeni drvom – laminatom, osim sanitarnih čvorova i lođe gdje je završna obloga keramika. Zidovi i stropovi su ožbukani i obojani disperzivnim bojama, osim sanitarnih čvorova gdje su samo ožbukani.

Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu i to na javni vodovod i kanalizaciju, te elektrodistributivnu i telekomunikacijsku mrežu. Grijanje je centralno preko električnog bojlera koji se nalazi u kupaoni.

Predmetna nekretnina je srednjeg standarda u lošijem stanju, veći nedostaci nisu uočeni.

2.4.2. TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0

Predmet procjene ovog elaborata je dio nekretnine ► STAMBENI PROSTOR - TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0, koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovanjem, dvije spavaće sobe, kuhinja, kupaonice, wc-a, hodnika i balkona, ukupne netto korisne površine 69,78 m² (prema 2.1.). Prostor se koristi za stambene potrebe. Stanu pripada podrumski prostor i idealni dio zajedničkih prostorija (ulaz, stepenište).

2.5. LOKACIJA



3. PROCJENA

Ovaj elaborat izrađen je prije uspostave baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela, prema članku 39. Uredbe Vlade Republike Hrvatske o procjeni vrijednosti nekretnosti (N.N. broj 74/2014.), te se koriste javno dostupni podaci prikupljeni od agencija za promet nekretnostima (<http://burza-nekretnina.com>), te podaci prikupljeni od Porezne uprave, sve u skladu s člankom 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (N.N. 79/2014.).

Prema stručnom znanju i iskustvu autora - procjenitelja, odstupanje tržišne vrijednosti dobivene prema svojstvima nekretnosti od prosječne cijene slične nekretnosti, koje se trenutno nude, uz ročnost izlaska na tržište do godinu dana kreću se u granicama $\pm 15\%$.

Prosječna tržišna vrijednost slične nekretnosti, na temelju usporedbe 3 ponuđene nekretnosti, na udaljenosti do 0,50 km od predmetne nekretnosti iznosi 700,00 €/m². Usporedive nekretnosti:

3.1.1.1. Trosobni stan sa garažom u centru Ivanca 72,00 m² → 50.000,00 € (NekretnineCroatia - <http://www.nekretninecroatia.com.hr/hr/prodaja/stan/222/trosobni-ivanec-ivanec/>)

3.1.1.2. Dvosobni stan sa garažom u centru Ivanca 94,57 m² → 86.000,00 € (NekretnineCroatia - <http://www.nekretninecroatia.com.hr/hr/prodaja/stan/246/trosobni-ivanec-ivanec/>)

3.1.1.3. Trosobni stan sa garažom u centru Ivanca 99,00 m² → 52.000,00 € (NekretnineCroatia - <http://www.nekretninecroatia.com.hr/hr/prodaja/stan/218/trosobni-ivanec-ivanec/>)

Budući da se uspoređivane nekretnosti razlikuju od procjenjivanih, potrebno je cijenu uspoređivanih nekretnosti prilagoditi / korigirati usporedbom svojstava promatrane nekretnosti.

PARAMETAR	bodovi		
	referentna nekretnost	raspon	procjenjivana nekretnost
mikrolokacija građevine	20	15 - 25	22
položaj građevine i pogled	15	10 - 20	18
veličina i iskoristivost	10	5 - 15	11
mogućnost proširenja	10	5 - 15	7
kvaliteta okućnice	10	5 - 15	8
tehničko stanje građevine	10	8 - 12	10
kvaliteta unutarnjih radova	10	8 - 12	9
prometna infrastruktura	5	3 - 7	5
komunalna infrastruktura	5	3 - 7	6
opći dojam	5	3 - 7	5
ukupno	100		101
koeficijent korekcije:			1,01

Korigirana jedinična cijena na tržištu $700,00 \times 1,01 = 707,00 \text{ €/m}^2$

Tržišna vrijednost nekretnosti TV = $69,78 \text{ m}^2 \times 707,00 \text{ €/m}^2 = 49.334,50 \text{ €}$

TV = 377.900,00 kuna.

4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Mišljenja sam, na temelju navedenih podataka i parametara, uz primjenu opisane metodologije, uzevši u obzir lokaciju nekretnina, da **sadašnja tržišna vrijednost** opisanog dijela nekretnine – TROSOBNI STAN, na II. katu, 4. ETAŽA 0/0, te idealnog dijela zemljišta (č.k. broj 582 upisana u z.k. uložak broj 8203 k.o. Ivanec), u ulici Ak. Ladislava Šabana 5, 42240 Ivanec, prema cijenama u mjesecu listopadu 2014. godine iznosi:

377.900,00 kuna

slovima: tristosedamdesetsedamtisućadevetsto kuna i nula lipa

zaokruženo: 380.000,00 (tristoosamdesettisuća kuna)

Navedena procjena nekretnina izrađena je u vrijeme kada je srednji tečaj EUR koji objavljuje HNB iznosio 1,00 EUR = 7,659957 kuna, pa prema tome sadašnja tržišna vrijednost opisanih nekretnina iznosi:

€ 49.334,50

slovima: četrdesetdevettisućatristotridesetčetiri eura i pedeset centi

zaokruženo: 49.000,00 (četrdesetdevettisuća eura)

Navedeni nalaz i mišljenje • procjenu izradio sam potpuno samostalno, po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u skladu s odredbama Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. broj 38/2014.), Uredbe Vlade Republike Hrvatske o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. broj 74/2014.), te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 79/2014.); pa predlažem da se kao **moje mišljenje** prihvati.

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

Mihael Cahun, mag.ing.aedif.

