



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/23-01/240
URBROJ: 2186-12-02/44-23-2
Ivanec, 20. studenoga 2023.

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

GRADONAČELNIK:
Milorad Batinić



DOSTAVITI:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/23-01/240
URBROJ: 2186-12-02/44-23-1
Ivanec, studenoga 2023.

- prijedlog -

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

O D L U K U
o prodaji nekretnina
u vlasništvu Grada Ivanca

Članak 1.

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

- 1) **k.č.br. 1620/1 katastarske općine Radovan**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4797 katastarske općine Radovan, u naravi PAŠNJAK SAVICA, ukupne površine 601 m², koja u naravi predstavlja objekt i pripadajuće zemljište na lokaciji Osečka 11

Vlasnički dio: 1/1

Namjena nekretnine: građevinsko područje

Početna cijena: 10.402,43 eura

- 2) **k.č.br. 10741 katastarske općine Ivanec**, upisana u posjedovni list br. 7867 katastarske općine Ivanec, u naravi U MJESTU KUĆA I GOSP. ZGRADE, ukupne površine 603 m², koja u naravi predstavlja objekt i pripadajuće zemljište na lokaciji Vitešinec 13

Vlasnički dio: izvanknjižno vlasništvo, Udio 1/1 (ošasna imovina)

Namjena nekretnine: građevinsko područje

Početna cijena: 15.081,78 eura

- 3) **k.č.br. 10742 katastarske općine Ivanec**, upisana u posjedovni list br. 7867 katastarske općine Ivanec, u naravi ORANICA KOD KUĆE, ukupne površine 1768 m², koja u naravi predstavlja zemljište u naselju Vitešinec

Vlasnički dio: izvanknjižno vlasništvo, Udio 1/1 (ošasna imovina)

Namjena nekretnine: građevinsko područje

Početna cijena: 8.592,48 eura

- 4) **k.č.br. 1727 katastarske općine Ivanec**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 13913 katastarske općine Ivanec, u naravi LIVADA SAVICA, ukupne površine 297 m², koja u naravi predstavlja zemljište u naselju Ivanec

Vlasnički dio: 1/1

Namjena nekretnine: građevinsko područje

Početna cijena: 788,10 eura

Članak 2.

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

Članak 3.

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

Članak 4.

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

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

Članak 5.

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

Članak 6.

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

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

O B R A Z L O Ž E N J E

uz prijedlog Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Ivanca

Predmetom prijedloga *Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Ivanca* jesu nekretnine koje su prešle u vlasništvo Grada Ivanca kao ošasna imovina temeljem Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine“ br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19), članka 20., koji propisuje da ostaviteljeve nekretnine i s njima izjednačena prava prelaze na:

- grad na čijem se području nalaze, odnosno pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na:
- grad gdje je ostavitelj u trenutku smrti imao boravište na području Republike Hrvatske, ako ostavitelj u trenutku smrti nije imao prebivalište na području Republike Hrvatske, a imao je boravište,
- grad gdje je ostavitelj u trenutku smrti bio upisan u knjigu državljana Republike Hrvatske, ako ostavitelj u trenutku smrti na području Republike Hrvatske nije imao ni prebivalište niti boravište.

Sukladno navedenom Zakonu, ne postoji mogućnosti odricanja od „nasljeđivanja“ ošasne imovine. Radi se o ostavinskim postupcima u kojima se zakonski nasljednici pokojnih odriču nasljedstva te isto prelazi u vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Predmetne nekretnine koje su prešle u vlasništvo Grada Ivanca temeljem Rješenja donesenog po Javnom bilježniku kao *knjižno vlasništvo*, upisane su u zemljišne knjige, dok za nekretnine, koje prelaze u vlasništvo Grada Ivanca kao *izvanknjižno vlasništvo* predstoji pokretanje predmetnih sudskih postupaka (pojedinačni ispravni postupci).

Nekretnine koje su predmet Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Ivanca jesu sljedeće:

- 1) **k.č.br. 1620/1 katastarske općine Radovan**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4797 katastarske općine Radovan, u naravi PAŠNJAK SAVICA, ukupne površine 601 m², koja u naravi predstavlja objekt i pripadajuće zemljište na lokaciji Osečka 11 i nalazi se u građevinskom području. Predmetnu nekretninu Grad je naslijedio iza pok. Pofuk Vinka te je za istu proveden zemljišnoknjižni postupak uknjižbe prava vlasništva na ime i u korist Grada.

Za predmetnu nekretninu utvrđena je ukupna vrijednost u visini od 10.402,43 eura, sukladno Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine broj: 234/2022, od 15. prosinca 2022. godine, izrađenom od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina mr.sc. Martina Cesar – Kelemen, d. i g. , Varaždin, Dobriše Cesarića 24.

- 2) **k.č.br. 10741 katastarske općine Ivanec**, upisana u posjedovni list br. 7867 katastarske općine Ivanec, u naravi U MJESTU KUĆA I GOSP. ZGRADE, ukupne površine 603 m², koja u naravi predstavlja objekt i pripadajuće zemljište na lokaciji Vitešinec 13 i nalazi u građevinskom području. Nekretnina je naslijedena iza pok. Lončar Ivana kao izvanknjižno vlasništvo te za istu predstoji provedba upisa u zemljišne knjige putem pojedinačnog ispravnog postupka.

Za predmetnu nekretninu utvrđena je ukupna vrijednost u visini od 15.081,78 eura, sukladno Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine broj: 76/2023, od 31. svibnja 2023. godine, izrađenom od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina mr.sc. Martina Cesar – Kelemen, d. i g. , Varaždin, Dobriše Cesarića 24.

- 3) **k.č.br. 10742 katastarske općine Ivanec**, upisana u posjedovni list br. 7867 katastarske općine Ivanec, u naravi ORANICA KOD KUĆE, ukupne površine 1768 m², koja u naravi predstavlja zemljište u naselju Vitešinec i nalazi se u građevinskom području. Nekretnina je

naslijeđena iza pok. Lončar Ivana kao izvanknjižno vlasništvo te za istu predstoji provedba upisa u zemljišne knjige putem pojedinačnog ispravnog postupka.

Za predmetnu nekretninu utvrđena je ukupna vrijednost u visini od 8.593,48 eura, sukladno Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine broj: 76/2023, od 31. svibnja 2023. godine, izrađenom od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina mr.sc. Martina Cesar – Kelemen, d. i g. , Varaždin, Dobriše Cesarića 24.

- 4) **k.č.br. 1727 katastarske općine Ivanec**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 13913 katastarske općine Ivanec, u naravi LIVADA SAVICA, ukupne površine 297 m², koja u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište koje se nalazi unutar građevinskog područja. Predmetnu nekretninu Grad je naslijedio iza pok. Malec Vladimira te je za istu proveden zemljišnoknjižni postupak uknjižbe prava vlasništva na ime i u korist Grada.

Za predmetnu nekretninu utvrđena je ukupna vrijednost u visini od 788,10 eura, sukladno Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine broj: 122/2023, od 02. listopada 2023. godine, izrađenom od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina mr.sc. Martina Cesar – Kelemen, d. i g. , Varaždin, Dobriše Cesarića 24.

Početne prodajne cijene predmetnih nekretnina utvrđene su temeljem izrađenih elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Predmetne nekretnine nisu od interesa za Grad Ivanec u infrastrukturnom smislu, iste su slobodne od stvari i osoba te su u posjedu Grada Ivanca.

Ukupna vrijednost nekretnina koje su predmetom Odluke utvrđena je u iznosu od 34.865,79 eura. Sukladno članku 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 125/08, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Budući da limit za odlučivanje gradonačelnika o stjecanju i otuđivanju imovine u 2023. godini iznosi 30.485,17 eura, a utvrđena vrijednost nekretnina koje su predmetom prodaje iznosi 34.865,79 eura, donošenje predmetne odluke je u nadležnosti Gradskog vijeća sukladno odredbama članka 48. prethodno navedenog zakona.

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

Upravni odjel za lokalnu samoupravu i imovinu

K.Č. 1620/1 K.O. ANTOVA



21.11.2023.

K.Č. 10741 K.O. IVANEC , K.Č. 10742 K.O. IVANEC



0 25 m 50 m

1:1026

21.11.2023.

k.o.aa 1924 k.o. ivarec



21.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 21.11.2023. 08:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312240, RADOVAN

Broj ZK uložka: 4797

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5664/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1620/1	PAŠNJAK SAVICA			601	
		UKUPNO:			601	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.11.2023. 09:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: IVANEC (Mbr. 312169)

Posjedovni list: 7867

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LONČAR IVAN, VITEŠINEC 13, VITEŠINEC 42240 IVANEC, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	68374392590

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4374	SPODNJI ČRETI	2615	21		
			LIVADA	2615			
		10741	U MJESTU	603	28		
			KUĆA I GOSP. ZGRADE	603			
		10742	KOD KUĆE	1768	28		
			ORANICA	1768			
		10748	SPODNJI BREG	1796	28		
			ORANICA	1752			
			PUT	44			
		10994	KRČ	2004	28		
			PAŠNJAK	2004			
		11012	PUŠINE	803	29		
			PAŠNJAK	803			
Ukupna površina katastarskih čestica				9589			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
NADA ŠAGI-BELCAR
Ivanec, Ak. Ladislava Šabana 5

GRAD IVANEC

Primljeno: 18.10.2022.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/22-01/93	02/44	
Urudžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
413-22-1		

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Javni bilježnik Nada Šagi-Belcar iz Ivanca, kao povjerenik Općinskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu, u ostavinskom predmetu iza pok. Lončar Ivana, nakon ostavinskog postupka dovršenog dana 14. listopada 2022. godine,

r i j e š i o j e

I. U t v r đ u j e s e da ostavinska imovina iza pok. Lončar Ivana, sina Stjepana, iz Vitešince, Vitešinec 13, rođenog dana 26. srpnja 1963. godine, a umrlog dana 26. siječnja 2022. godine, OIB:68374392590, državljana Republike Hrvatske, koji je umro ne ostavivši iza sebe oporuku, a koja se sastoji od:

A/ NEKRETNINE-izvanknjižno vlasništvo

- upisane u p.l. broj 7867 k.o. Ivanec, a ulaze u 1/1 dijela:

čkbr. 4374	Livada Spodnji Čreti	2615 m2
čkbr. 10741	Kuća i gosp. zgrade U mjestu	603 m2
čkbr. 10742	Oranica Kod kuće	1768 m2
čkbr. 10748	Put Spodnji breg	44 m2
čkbr. 10748	Oranica Spodnji breg	1752 m2
čkbr. 10994	Pašnjak Krč	2004 m2
čkbr. 11012	Pašnjak Pušine	803 m2

B/ NOVČANE TRAŽBINE

- sva novčana potraživanja po svim računima koji se vode kod Zagrebačke banke d.d.

p r e l a z e u v l a s n i š t v o

GRADA IVANCA, Ivanec, Trg hrvatskih ivanovaca 9 B, OIB:84121580205.

Obrazloženje

1.Kod ovog javnog bilježnika pokrenut je ostavinski postupak iza pok. Lončar Ivana.

2.Tijekom ostavinskog postupka utvrđeno je da iza pok. Lončar Ivana, koji je umro ne ostavivši iza sebe oporuku, dolaze zakonski nasljednici iz II nasljednog reda i to njegove sestre Varga Danica i Đurasek Verica, te nećaci Lončar Robert i Lončar Iva, a koji dolaze kao potomci iza pok. Lončar Vlade, brata ostavitelja, obzirom da ostavitelj nije bio oženjen, u trenutku smrti nije s nikim živio u izvanbračnoj zajednici, nije imao potomaka, a njegovi roditelji, otac Lončar Stjepan i majka Lončar Barbara su umri prije njega.

3.Ostavinska imovina utvrđena je na ostavinskoj raspravi, na temelju izjava nasljednika i podataka u spisu.

4.Nasljednice Varga Danica i Đurasek Verica, sestre ostavitelja, odrekle su se, u svoje ime te u ime svojih potomaka, nasljedstva koje im temeljem zakona pripada iza pok. Lončar Ivana.

5. Nasljednici Lončar Robert i Lončar Iva, nećaci ostavitelja, odrekli su se nasljedstva koje im temeljem zakona pripada iza pok. Lončar Ivana.

6. Obzirom na odricanje od nasljedstva nasljednika iz II nasljednog reda, javni bilježnik je zatražio dopunu rodoslovlja o nasljednicima iz III nasljednog reda, međutim istima nisu bili poznati nasljednici iz III nasljednog reda, pa je javni bilježnik postupio u skladu sa čl.127. i čl. 218. Zakona o nasljeđivanju (N.N.48/03., 163/03., 127/13., 33/15., 14/19.) te je objavljen Oglas u Narodnim novinama br.45/2022, od dana 13. travnja 2022. godine, te na e-oglasnoj ploči Općinskog suda u Varaždinu, kojim su pozvane osobe koje polažu pravo na nasljedstvo da se prijave u ovaj ostavinski postupak u roku od 6 (šest) mjeseci od objave oglasa u „Narodnim novinama“.

7. Javni bilježnik utvrđuje da se po proteku naznačenog roka nitko od zakonskih nasljednika nije prijavio, pa je stoga javni bilježnik, primjenom odredaba čl.6., čl.20., čl.127. i čl.226. st. 4. Zakona o nasljeđivanju (N.N.48/03., 163/03., 127/13., 33/15., 14/19.) donio rješenje kojim ostavinska imovina iza pok. Lončar Ivana prelazi u vlasništvo Grada Ivancu, obzirom da se radi o nekretninama ostavitelja na području navedenog grada, te obzirom da je ostavitelj imao prebivalište na području navedenog grada.

8. Stoga je javni bilježnik donio Rješenje kao u izreci.

9.Temeljem čl.139.st.6. Zakona o nasljeđivanju, predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema gradovima na koje je prešla ošasna imovina, mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine.

U Ivancu, dana 14. listopada 2022. godine.

JAVNI BILJEŽNIK
Nada Šagi-Belcar, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo na prigovor u roku od 8 dana od dana prijema ovog Rješenja. Prigovor se podnosi Općinskom sudu u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu putem ovog javnog bilježnika u dva primjerka. O prigovoru odlučuje sudac pojedinac Općinskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu.

DN-a:

1. Grad Ivanec, Ivanec, Trg hrvatskih ivanovaca 9 B,
2. Varga Danica, Salinovec, Salinovec 116,
3. Đurasek Verica, Stažnjevec, Stažnjevec 101,

a nakon pravomoćnosti:

4. Porezna uprava - Ispostava Ivanec,
5. Centar za socijalnu skrb Ivanec.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 21.11.2023. 08:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Broj ZK uložka: 13913

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10078/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1727	LIVADA SAVICA			297	
2.	1750	ORANICA VRT			202	
		UKUPNO:			499	

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 21.11.2023.

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ:	234/2022
SVRHA	Za potrebe rješavanja imovinskopravnih odnosa –otkupa nekretnine
NARUČITELJ	Grad Ivanec Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B
ELABORAT	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 1620/1 k.o. Radovan upisana u posjedovni list br. 479 k.o. Radovan, na adresi Osečka 11
Dan vrednovanja procjene:	15. prosinac 2022.

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA I ZEMLJIŠTA

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Vrijednost zemljišta – građevinski dio	Vz gr =	17.141,11 kn	
Vrijednost zemljišta – poljoprivredni dio	Vz polj =	0,00 kn	
Prometna vrijednost zemljišta	Vz gr =	17.141,11 kn	
TROŠAK ISHOĐENJA DOZVOLA, PODMIRIVANJE DOPRINOSA; % OD NGV			
Troškovi ishođenje dozvola, konzalting, podmirivanje doprinosa i taksi	0,0%	0,00 kn/m ²	
Vrijednost dokumentacije		0,00 kn	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU; % OD NGV			
Troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	0,0%	0,00 kn/m ²	
Vrijednost priključaka		0,00 kn	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE PREMA STUPNJU DOVRŠENOSTI			
Stupanj dovršenosti			
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	3.500,00 kn/m ² NKP	
Korisna vrijednost površina	KVP =	97,20 m ²	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		340.200,00 kn	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE		2022 godina	
GODINA IZGRADNJE	prosječna starost	1980 godina	
STAROST OBJEKTA - G		42 godina	
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA OVK		100 godina	
PREOSTALI VJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		58 godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	3	3	4
Odabrani faktor korištenja		4,00	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		42,00%	
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		33,00%	
OOVK (OVK*PoOVK)		33 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		67 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		67,00%	
Linearni otpis (%) (100%-ZS(%))		33,00%	
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI		112.266,00 kn	
TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV			
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta	15,0%	525,00 kn/m ² NKP	
Vrijednost troškova		51.030,00 kn	
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI:			
Sadašnja vrijednost zemljišta =	✓	17.141,11 kn	
Vrijednost objekta =	✓	112.266,00 kn	
Vrijednost dokumentacije =	✓	0,00 kn	
Vrijednost priključaka =	✓	0,00 kn	
Troškovi uklanjanja nedostataka =	✓	51.030,00 kn	
UKUPNO =		78.377,11 kn	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00		
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine:	✓	78.377,11 kn	10.402,43 €
REKAPITULACIJA (zokruženo):			
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine:	78.400,00 kn	10.405,47 €	

1 € = 7,53450 kn

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

10. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** u naravi objekt i zemljište kč.br. 1620/1 k.o. Radovan upisana u posjedovni list br. 479 k.o. Radovan, na adresi Osečka 11.

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

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine:	78.400,00 kn	10.405,47 €
---	--------------	-------------

1 € = 7,53450 kn

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

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

Varaždin, 15. prosinac 2022.

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.



ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ:

76/2023

SVRHA

Za potrebe rješavanja imovinskopravnih odnosa
– otkupa nekretnine

NARUČITELJ

Grad Ivanec
Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B

ELABORAT

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br.
10741 k.o. Ivanec upisana u prijepis posjedovnog
lista posjedovni list broj 7867 k.o. Ivanec, na
adresi Vitešinec 13
GRAD IVANEC

Dan vrednovanja procjene: 31. svibnja 2023.

Primljeno: 01.06.2023.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/23-01/176	02/44	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
378-23-1		

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	603,00 m ²	
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	4,86 €/m ²	
Prometna vrijednost zemljišta	Vz =	2.932,94 €	
TROŠAK ISHOĐENJA DOZVOLA, PODMIRIVANJE DOPRINOSA; % OD NGV			
Troškovi ishođenje dozvola, konzalting, podmirivanje doprinosa i taksi	0,0%	0,00 €/m ²	
Vrijednost dokumentacije		0,00 €	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU; % OD NGV			
Troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	4,0%	20,00 €/m ²	
Vrijednost priključaka		1.389,41 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST KUĆE			
		Učešće u ukupnoj vrijednosti	
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	500,00 €/m ² NKP	
Korisna vrijednost površina	KVP =	69,47 m ²	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST KUĆE		34.735,13 €	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE		2023 godina	
GODINA IZGRADNJE - PROSJEČNA STAROST		1950 godina	
STAROST OBJEKTA - G		73 godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		80 godina	
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		7 godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	2,5	3	3,5
Odabrani faktor korištenja		3,50	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		91,25%	
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		35,00%	
OOVK (OVK*PoOVK)		28 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		52 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		65,00%	
Linearni otpis (%) (100%-ZS(%))		35,00%	
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI		12.157,29 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GOSPODARSKIH ZGRADA			
		Učešće u ukupnoj vrijednosti	
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	150,00 €/m ² NKP	
Korisna vrijednost površina	KVP =	27,20 m ²	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADA		4.080,00 €	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE		2023 godina	
GODINA IZGRADNJE - PROSJEČNA STAROST		1950 godina	
STAROST OBJEKTA - G		73 godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		75 godina	
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		2 godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	2,5	3	4,5
Odabrani faktor korištenja		4,50	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		97,33%	
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		25,00%	
OOVK (OVK*PoOVK)		19 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		56 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		74,67%	
Linearni otpis (%) (100%-ZS(%))		25,33%	
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI		1.033,60 €	

TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV		
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta	7,0%	35,00 €/m ² NKP
Vrijednost troškova		2.431,46 €
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		
Sadašnja vrijednost zemljišta =		2.932,94 €
Vrijednost dokumentacije =		0,00 €
Vrijednost priključaka =		1.389,41 €
Sadašnja vrijednost kuće =		12.157,29 €
Sadašnja vrijednost gospodarskih zgrada =		1.033,60 €
Troškovi uklanjanja nedostataka =		2.431,46 €
UKUPNO =		15.081,78 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		15.081,78 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo):		15.100,00 €

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), čl. 68. St. 5., te Uputi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 08.05.2023.g., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina većih od 10.000,00 € i manjih od 100.000,00 € na cijele stotice.

10. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** u naravi kuća, gospodarska zgrada i zemljište kč.br. 10741 k.o. Ivanec upisana u prijepis posjedovnog lista posjedovni list br. 7867 k.o. Ivanec, na adresi Vitešinec 13.

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

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine; pl.br. 7867, kč.br. 10741, k.o. Ivanec:	15.100,00 €	113.770,95 kn
---	-------------	---------------

1 € = 7,53450 kn

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

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

Varaždin, 31. svibanj 2023.

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.



ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ:

122/2023

SVRHA

Za potrebe rješavanja imovinskopravnih odnosa
– prodaje nekretnine

NARUČITELJ

Grad Ivanec
Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B

ELABORAT

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br.
1727 k.o. Ivanec upisana u izvadak iz zemljišne
knjige zk.ul. 13913 k.o. Ivanec, na lokaciji Ivanec,
Stjepana Vukovića
GRAD IVANEC

Dan vrednovanja procjene:

02. listopada 2023.

Primljeno: 03.10.2023.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/23-01/232	02/32	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
378-23-1		

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA		2 kategorija: 50 - 80 %		2 kategorija: 50 - 80 %		1 kategorija: 100 %		2 kategorija: 50 - 80 %		2 kategorija: 50 - 80 %	
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		80,00%		80,00%		100,00%		80,00%		80,00%	
	ODABRANI ODNOS											
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00		1,25		0,80		1,00		1,00	
	ODNOS KOEFICIJENTA ISKORISTIVOSTI											
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		1,6 - 2,0		1,6 - 2,0		1,6 - 2,0		1,6 - 2,0		1,6 - 2,0	
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
	ODNOS KOEFICIJENTA IZGRADENOSTI											
	KOEFICIJENT IZGRADENOSTI		0,4 - 0,5		0,4 - 0,5		0,4 - 0,5		0,4 - 0,5		0,4 - 0,5	
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		2,91 €/m ²		0,69 €/m ²		2,38 €/m ²		2,89 €/m ²		2,53 €/m ²	
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		2,46 €/m ²									
	APSOLOTNO ODSUPANJE		0,45 €/m ²		-1,77 €/m ²				0,43 €/m ²		0,07 €/m ²	
	RELATIVNO ODSUPANJE		18,12%		-71,86%				17,44%		2,67%	
	ULAZI U PRORAČUN		DA		NE				DA		DA	
	VRIJEDNOST USPoredNE NEKRETNOSTI		2,91 €/m ²						2,89 €/m ²		2,53 €/m ²	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		0,20						0,01		0,00	
REKAPITULACIJA	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA		0,40						STANDARDNA DEVIJACIJA		0,32	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		2,65 €/m ²									
	POVRŠINA		297,00 m ²									
	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		788,10 €									

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., te Uputi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 08.05.2023.g., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnosti manjih od 1.000,00 € na cijele brojeve.

9. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** u naravi građevinsko zemljište kč.br. 1727 k.o. Ivanec upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 13913 k.o. Ivanec, na lokaciji Ivanec, odvojak ulice Stjepana Vukovića, kod kućnog broja 39.

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

Sadašnja tržišna vrijednost zemljišta (zaokruženo):	788,00 €	5.937,19 kn
---	----------	-------------

1 € = 7,53450 kn

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, 02. listopada 2023.

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.

