



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC
GRADONAČELNIK
KLASA: 943-01/14-01/50
URBROJ: 2186/012-02/02-14-2

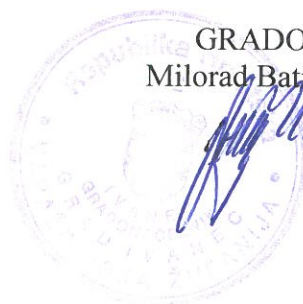
Ivanec, 22.10.2014.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/0836/2009, 150/2011, 144/2012), i članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije” . 21/09, 12/13 i 23/13 – pročišćeni tekst) , i članka 24. Odluke o raspolaganju nekretninama (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 9/10) , Gradonačelnik Grada Ivanca, donosi slijedeći

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se prijedlog Natječaja za prodaju nekretnine i to:
 - a) 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 – sastoji se od tri sobe, kuhinje, kupaonice, wc-a, hodnika i balkona u površini od 69,78 m² te podrumске prostorije.
 - b) č.br. 612 katastarske općine Ivanec, upisana u z.k.ul. br. 5886 za katastarsku općinu Ivanec Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, u naravi zgrada br. 26 i gospodarska zgrada te dvorište, ukupne površine 927,00 m²
 - c) k.č.br. 2267/3 katastarske općine Jerovec, u naravi kuća i gospodarska zgrada, dvor i oranica, ukupne površine 1.859,00 m²
(prešla u vlasništvo Grada Ivanca temeljem Rješenja nakon ostavinske rasprave iza pok. Canjuga Josipa iz Bedenca 71, OIB: 81526914075, donesenim od strane Javnog bilježnika Nade Šagi-Belcar iz Ivanca, kao povjerenika Općinskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu, pod Poslovnim brojem: O.377/13-15, UPP-OS.Ivanec – 109/13, od 09. svibnja 2013. godine)
2. Tekst prijedloga natječaja je sastavni dio ovog Zaključka.
3. Za provedbu Natječaja zadužuje se Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama.

GRADONAČELNIK
Milorad Batinić, dipl.ing.





REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRASKO VIJEĆE

KLASA: 943-01/14-01/50
URBROJ: 2186/12-02/02-14-1

Ivanec, 2014.

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 i 143/12), članka 35. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13 i 23/13 – pročišćeni tekst), 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), a u svezi članka 20. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 9/10), Gradsko vijeće Grada Ivanca raspisuje

N A T J E Č A J

za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Ivanca

1. Natječaj će se provesti pisanim javnim nadmetanjem – javno prikupljanje ponuda u kojoj natjecatelji predaju pisane ponude u zatvorenim omotnicama.
2. Predmet natječaja je prodaja slijedećih nekretnina:

A) Nekretnina:

- 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

B) Nekretnina označena kao:

- k.č.br. 612 katastarske općine Ivanec, upisana u z.k.ul. br. 5886 za katastarsku općinu Ivanec, u naravi zgrada br. 26 i gospodarska zgrada te dvorište, ukupne površine 927,00 m²

**Početna cijena za stambenu i gospodarsku zgradu te pripadajuće zemljište
421.018,32 kuna**

Namjena nekretnine: Mješovita namjena

Ostali podaci o nekretnini: Na zemljištu se nalazi zgrada koja je vrijedna povijesna graditeljska struktura sa određenim mjerama zaštite određenih Konzervatorskom studijom za Urbanistički plan uređenja Ivanca

C) Nekretnina označena kao:

- k.č.br. 2267/3 katastarske općine Jerovec, u naravi kuća i gospodarska zgrada, dvor i oranica, ukupne površine 1.859,00 m²

Početna cijena za kuću i gospodarsku zgradu te pripadajuće zemljište:

95.220,49 kuna

3. Pravo sudjelovanja u natječaju imaju sve fizičke i pravne osobe (u daljnjem tekstu: natjecatelj), a koje prema propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske.
 4. Natjecatelj ima pravo sudjelovanja u natječaju ako na ime jamčevine u iznosu od 10% od početne cijene nekretnine priloži dokaz o uplati u korist žiro-računa Grada Ivanca, otvoren kod Vaba d.d. Banke Varaždin, HR8124890041815600004, Proračun Grada Ivanca – poziv na broj odobrenja: HR 68 7757-OIB fizičke ili pravne osobe.
 5. Natjecatelji mogu razgledati lokacije u roku za podnošenje ponuda, u protivnom će se smatrati da su upoznati s izgledom parcele, odnosno građevine, njenim pravnim statusom i namjenom. Za sve obavijesti obratiti se na tel.: 042 / 404 – 883.
 6. Pisana ponuda mora sadržavati:
 - ime, prezime i adresu ponuđača / tvrtku s adresom i naznakom odgovorne osobe
 - presliku osobne iskaznice za fizičke osobe / presliku rješenja o upisu u sudski registar ili izvoda iz sudskog registra za pravne osobe (ne starije od 6 mjeseci) te podatak o osobnom identifikacijskom broju - OIB
 - iznos ponuđene cijene s naznakom nekretnine iz točke 2. ovog Natječaja
 - dokaz o uplati jamčevine
 7. Rok za podnošenje pisanih ponuda je 12.11.2014. do 14,00 sati. Ponude pristigle nakon roka neće se razmatrati i neotvorene će se vratiti ponuditelju.
 8. Pisane ponude se dostavljaju na adresu: GRAD IVANEC, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC, s naznakom „PONUDA ZA NATJEČAJ – NE OTVARAJ“, s naznakom ponuditelja na poledini omotnice.
- Ponude se mogu predati osobno, neposredno putem pisarnice Grada Ivanca, koja se nalazi na istoj adresi, prizemlje, i preporučeno putem pošte.
9. Nepravovremene i nepotpune ponude neće se razmatrati.
 10. Kriterij za odabir: - najviša ponuđena cijena.

11. Pristigle ponude će biti otvorene dana 12.11.2014.godine, u 14,00 sati, u Gradskoj vijećnici Grada Ivanca, Trg hrvatskih ivanovaca 9b, 42240 Ivanec, od strane Povjerenstva za raspolaganje nekretninama, a o čemu se sastavlja zapisnik.

Zapisnik o otvaranju ponuda dostavlja se sudionicima natječaja na njihov zahtjev.

12. Otvaranju ponuda imaju pravo biti nazočni natjecatelji, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici.
13. Natjecatelju koji ne uspije u postupku natječaja, uplaćena jamčevina se vraća u roku 8 dana od dana okončanja postupka natječaja.
14. Natjecatelj koji uspije u natječaju i naknadno odustane od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.
15. Natjecatelju koji uspije u natječaju, jamčevina se uračunava u ponuđenu cijenu te se obvezuje platiti postignutu kupoprodajnu cijenu u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora, nakon čega ispunjava uvjet za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

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

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. listopada 2014. godine

Mihael Cahun, mag.ing.aedif.



Pozvan sam da u svojstvu građevinskog vještaka u predmetu procjene vrijednosti nekretnina predlagatelja/vlasnika – Grad Ivanec, Trg Hrvatskih branitelja 9B, 42240 Ivanec, OIB: 84121580205, iznesem svoj nalaz i mišljenje. Dana 10. listopada 2014. godine, u prisustvu predlagatelja, pregledao sam predloženu 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, poluizgrađenih 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 pravnik 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 izvataka 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 izvataka 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 podrumskog prostora 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 lođom 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.

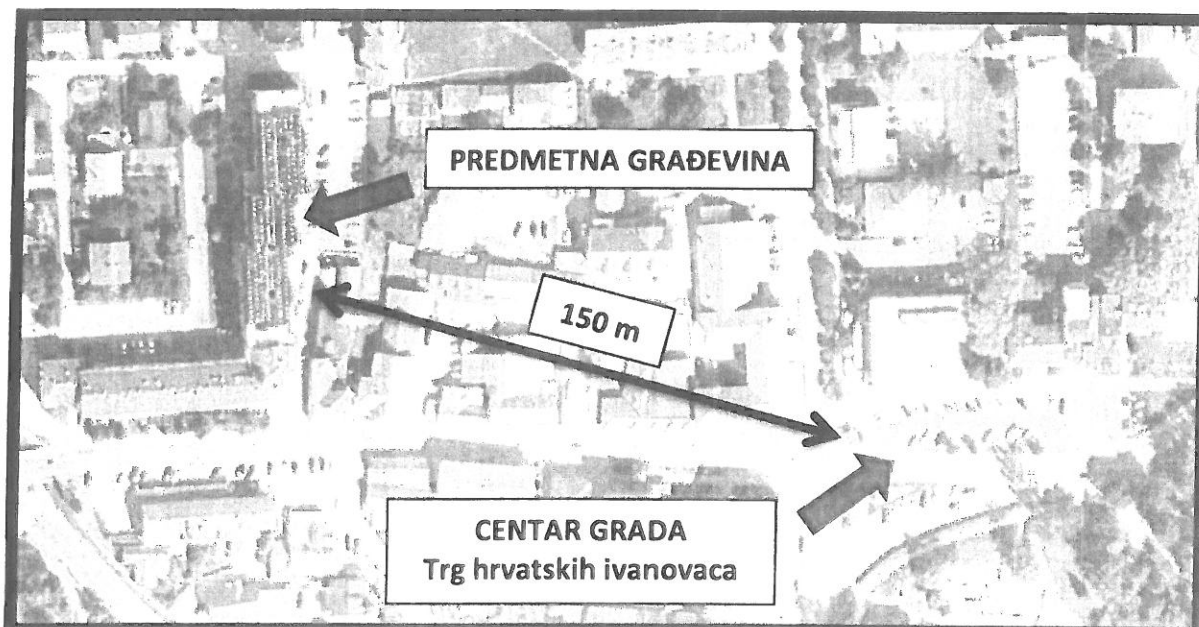
Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu i to na javni vodovod i kanalizaciju, te elektrodistributivnu i telekomunikacijsku mrežu. Grijanje je centralno preko električnog bojlera koji se nalazi u kupaoni.

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



2.6. FOTODOKUMENTACIJA



2.6.1. fotografija: Pročelje građevine - ulica



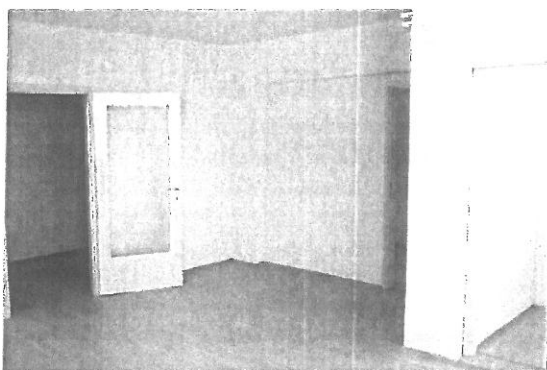
2.6.2. fotografija: Pročelje građevine - parkiralište



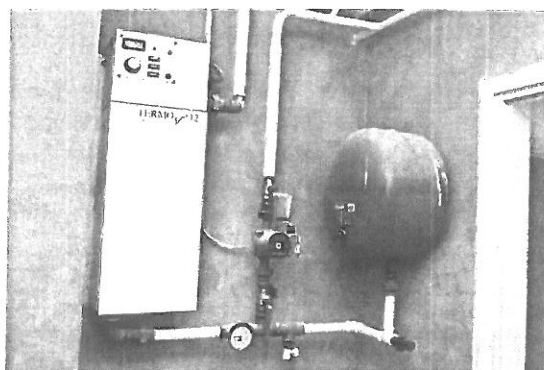
2.6.3. fotografija: Unutrašnjost - kuhinja



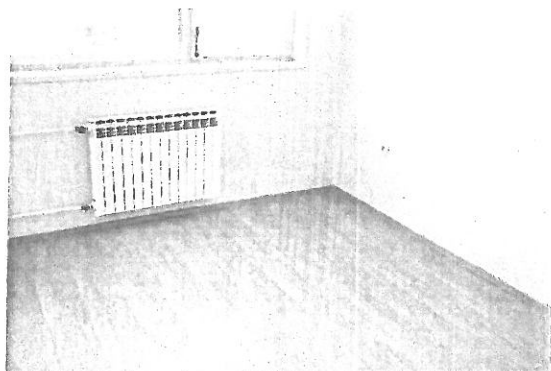
2.6.4. fotografija: Unutrašnjost - boravak



2.6.5. fotografija: Unutrašnjost - blagovanje



2.6.6. fotografija: Unutrašnjost – sustav grijanja



2.6.7. fotografija: Unutrašnjost - soba



2.6.8. fotografija: Stubište – podrumsko spremište

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.

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

Mihael Cahun, mag.ing.aedif.



20.10.2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalj uložka GK IVANEC

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANEC

Stanje na dan: 19.10.2014.

Katastarska općina: IVANEC

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

Broj uložka: 8203

VIŠE ZK TIJELA

ZK uložak u prijepisu (NJE 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 sastojeci se 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 čkr. 582.		
1. KOS ŠTEFICA, R. HABEK IVANEC, UL. AK. LADISLAVA ŠABANA 3 1/1		
ZK tijelo A II - 2. ETAŽA 0/0		
1. Jedan dvoiposoban stan sastoji se od tri sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice, wc-a, hodnik u površini od 69,78 m ² , IV kat-desno te podrumске prostorije u stambenoj zgradi u Ivancu u ulici akademika Ladislava Šabana br. 3 sagrađena na čkr. 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 sastoji 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 čkr. 582.		
1. PUTAR DIJANA IVANEC, AKAD. LADISLAVA ŠABANA 7/A 1/1		
ZK tijelo A II - 4. ETAŽA 0/0		

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detail/-ulozka-bisak.htm?ulozakid=7108580023&sidid=23>

1/3

20. 10. 2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji: uložka GK IVANEC

1. Jedan trosobni stan sastoji se od tri sobe, kuhinje, kupaoalice, wc-a, hodnika i balkona u površini od 69,78 m². II kat-sredina te podrumске prostorije u stambenoj zgradi u Ivancu u ulici akademika Ladislava Šabana br.5, sagrađena na č.kbr.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, lođe 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, Prilog Gjure Deželića 23 pod brojem OV-7487/10 dana 30.11. 2010.godine, uključuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A-II pod. ul. 1, radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 24.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan dospelja tražbine, redovne godišnje kamate sukladno čl. 2 Ugovora o hipotekarnom kreditu br. 3221646169 kreditna partija 7105018156 od 19.11.2010.god.interkalarnne kamate po stopi jednako redovnoj kamati, po dospelju po promjenljivoj stopi utvrđenoj Odlukom o kamatnim stopama kreditora-vjerovnika važećem kroz vijeeeme 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. Nosio: 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		

<http://e-zvadak.pravosuđe.hr/detalji-ulozka-bisak.htm?ulozakId=7105580023&suId=23>

23

20. 10. 2014.

Zemljišna knjiga - e-izvadak detalj uloska 161 IVANEC

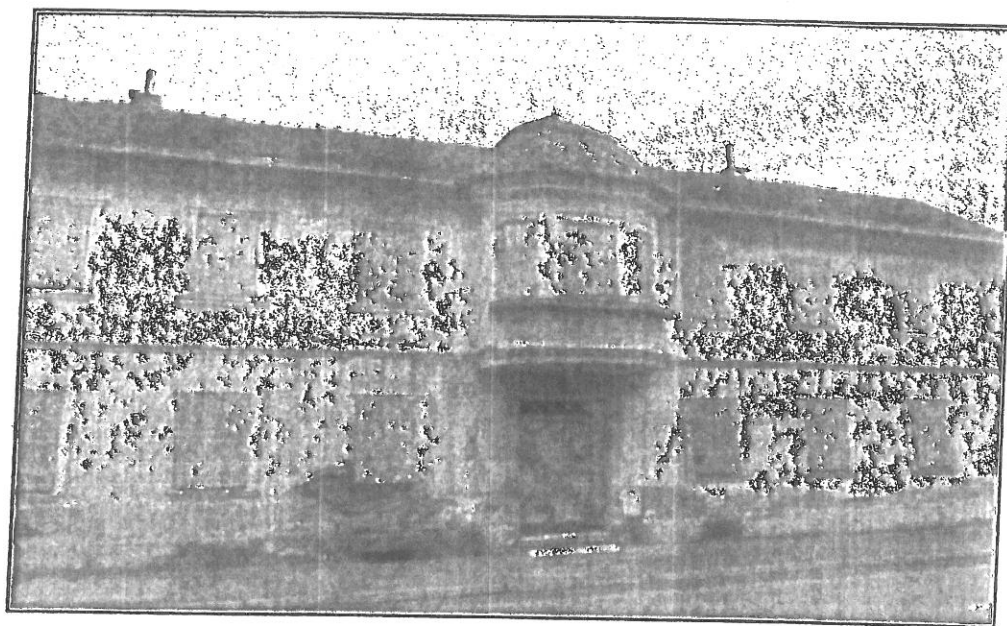
9. DRUŠTVENO PODUZEĆE "PRVOMAJSKA-ITAS" IVANEC
10. ODGOJNI ZAVOD "RAHINSKO" IVANEC
11. SKUPŠTINA OPĆINE IVANEC
12. DRUŠTVENO PODUZEĆE "IVANČICA" IVANEC

Ruking d.o.o. , Zrinskih i Frankopana 1 , 42 000 Varaždin

E-mail: tomislav.zanic@gmail.com , GSM 099/1945 425 , Tel/Fax 042 421 041

PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE REVIZIJA

STAMBENA I GOSPODARSKA ZGRADA SA PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM



Tržna vrijednost nekretnine iznosi: 55.837,97 Eura ili 421.018,32 Kuna

Naručitelj: GRAD IVANEC
TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B
42 240 IVANEC
OIB: 84121580205

Izradio: Ruking d.o.o.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
Tomislav Žanić, dipl.ing.građ.
VARAŽDIN, Vežica 40

Ruking d.o.o.
za projektiranje i nadzor
Varaždin
OIB: 64410529811 1

Varaždin, rujan 2013.

Stambena i gospodarska zgrada sa pripadajućim zemljištem , Ivanec, k.č.br. 612, k.o. Ivanec

Ruking d.o.o. , Zrinskih i Frankopana 1 , 42 000 Varaždin

E-mail: tomlav.zanic@gmail.com , GSM 099/1945 425 , Tel/Fax 042 421 041

4. MIŠLJENJE PROCJENITELJA

Mišljenja sam da, na temelju svih navedenih podataka i parametara, te uz primjenu opisane metodologije, tržišna vrijednost predmetne nekretnine – stambena i gospodarska zgrada sa pripadajućim zemljištem u Ivancu, u ulici Akademika Mirka Maleza 26, iznosi:

Napomena: Srednja vrijednost Eura na dan 02. rujna 2013. iznosi: 1Euro = 7.54kn

55.837,97 Eura ili 421.018,32 Kuna

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

Dovršeno!

Izradio: **Ruking d.o.o.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Tomislav Žanić dipl. ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
Tomislav Žanić, dipl.ing.građ.
VARAŽDIN, V. Vejića 40

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

Stambena i gospodarska zgrada sa pripadajućim zemljištem , Ivanec, k.č.br. 612, k.o. Ivanec

Pregled zemljišnih knjiga



Pravosude

Početna stranica

Pretraživanje

ZK uložci

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. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC

Stanje na dan: 28.10.2014.

Katastarska općina: **IVANEC**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-1889/2013
Aktivne plombe:

Broj uložka: **5886**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	214/2	ULICA PETRA PRERADOVIĆA	1118			
2.	612	ZGRADA BR.26 I GOSP.ZGRADA TE DVORIŠTE	927			
3.	617/3	STAMBENA ZGR.BR.40 I DVORIŠTE	231			
4.	618/3	ORANICA	563			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	UDIO 1/1	
2.	GRAD IVANEC IVANEC, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B OIB: 84121580205	

C

Teretovnica

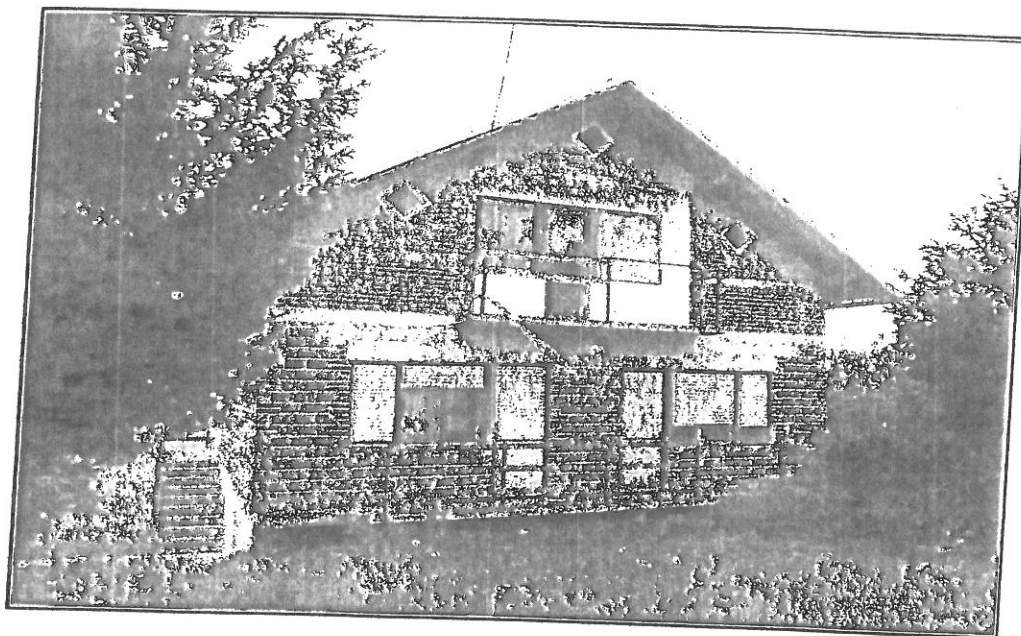
Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Ruking d.o.o. , Zrinskih i Frankopana 1 , 42 000 Varaždin

E-mail: tomlav.zanic@gmail.com , GSM 099/1945 425 , Tel/Fax 042 421 041

PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM U BEDENCU



Tržna vrijednost nekretnine iznosi: 12.628,71 Eura ili 95.220,49 Kuna

Naručitelj: GRAD IVANEC
TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B
42 240 IVANEC
OIB: 84121580205

Izradio: Ruking d.o.o.

Ruking d.o.o.
za projektiranje i nadzor
Varaždin
OIB: 64410529811 1

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
Tomislav Žanić, dipl.ing.građ.
VARAŽDIN, V. Vežića 40

Varaždin, rujan 2013.

Kuća i gospodarska zgrada sa pripadajućim zemljištem, Bedenec , k.č.br. 2267/3 , k.o. Jerovec

Ruking d.o.o. , Zrinskih i Frankopana 1, 42 000 Varaždin

E-mail: tomlav.zanic@gmail.com , GSM 099/1945 425 , Tel/Fax 042 421 041

4. MIŠLJENJE PROCJENITELJA

Mišljenja sam da, na temelju svih navedenih podataka i parametara, te uz primjenu opisane metodologije, tržišna vrijednost predmetne nekretnine – kuća i gospodarska zgrada sa pripadajućim zemljištem u Bedencu, iznosi:

Napomena: Srednja vrijednost Eura na dan 02. rujna 2013. iznosi: 1Euro = 7.54kn

12.628,71 Eura ili 95.220,49 Kuna

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

Dovršeno!

Izradio: Ruking d.o.o.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Tomislav Žanić dipl. ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
Tomislav Žanić, dipl. ing. građ.
VARAŽDIN, U. Vežića 40

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

Kuća i gospodarska zgrada sa pripadajućim zemljištem, Bedenec , k.č.br. 2267/3 , k.o. Jerovec

Pregled zemljišnih knjiga



Pravosude

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: **28.10.2014.**

Katastarska općina: **JEROVEC**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-2217/2013
Aktivne plombe:

Broj uložka: **2484**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	2267/3	KUĆA I G. ZGRADA, DVOR I ORANICA	1859			
		KUĆA I GOSP. ZGRADA	157			
		DVOR BEDENEC	500			
		ORANICA POD PUTOM	1202			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. UDIO 1/1		
1.	GRAD IVANEC IVANEC, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B OIB: 84121580205	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 18.03.2004. Z.501/04. Na temelju ug. o got. kreditu i očitovanja od 15.03.2004. g. uknjižuje se pravo zaloge na nek. u A za dug od 6.000,00 EUR u korist:	6.000,00 EUR	
1.	VARAŽDINSKA BANKA D.D. VARAŽDIN		

Početna stranica
Pretraživanje
ZK uložci
Podulošci KPU
Statusi Z predmeta
Statistika prijepisa
Glavne knjige
Knjige položenih ugovora
Pomoć
Rječnik pojmova
Općenito
Uvjeti korištenja
Statistička izvješća
Kontakt
Linkovi
Pregled katastra

