



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 943-01/22-01/05  
URBROJ: 2186/012-02/32-22-2

Ivanec, 10. ožujka 2022.

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) 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, imovinu i javnu nabavu, ovdje
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
GRAD IVANEC  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/22-01/05  
URBROJ: 2186/012-02/32-22-1  
Ivanec, ožujka 2022.

- 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), 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, 137/15 – 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) 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 2022. godine, donosi

**ODLUKU**  
**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. 268/2 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA, ukupne površine 4600,00 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 8142 katastarske općine Ivanec,  
**Početna cijena za zemljište: 1.120.000,00 kuna**  
Namjena nekretnine: M2 mješovita namjena – pretežito poslovne i javne namjene
- 2) **k.č.br. 276/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA, ukupne površine 165,00 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 6796 katastarske općine Ivanec,  
**Početna cijena za zemljište: 32.100,00 kuna**  
Namjena nekretnine: M2 mješovita namjena – pretežito poslovne i javne namjene
- 3) **k.č.br. 277/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA, ukupne površine 170,00 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 6796 katastarske općine Ivanec,  
**Početna cijena za zemljište: 33.100,00 kuna**  
Namjena nekretnine: M2 mješovita namjena – pretežito poslovne i javne namjene
- 4) **k.č.br. 278/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA, ukupne površine 339,00 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 6796 katastarske općine Ivanec,  
**Početna cijena za zemljište: 66.000,00 kuna**  
Namjena nekretnine: M2 mješovita namjena – pretežito poslovne i javne namjene



- 5) **k.č.br. 3124/1 katastarske općine Kaniža**, u naravi VOĆNJAK LANČIĆ, ukupne površine 755 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3644 katastarske općine Kaniža, koja u naravi predstavlja stambeni objekt i pripadajuće zemljište  
**Cijena zemljišta:** 12.291,40 kuna (16,28 kn/m<sup>2</sup>)  
**Cijena građevine:** 223.000,00 kuna  
**Uzgredni troškovi građevine:** 48.900,00 kuna  
**Početna cijena za nekretninu:** 284.191,40 kuna  
Namjena nekretnine: građevinsko područje mješovite namjene: individualna stambena izgradnja i višestambena izgradnja
- 6) **k.č.br. 3125 katastarske općine Kaniža**, u naravi VOĆNJAK LANČIĆ, ukupne površine 755 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3644 katastarske općine Kaniža  
**Početna cijena za zemljište:** 12.291,40 kuna (16,28 kn/m<sup>2</sup>)  
Namjena nekretnine: građevinsko područje mješovite namjene: individualna stambena izgradnja i višestambena izgradnja

## **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.

Nekretnine k.č.br. 267/1, 277/1 i 278/1 k.o. Ivanec prodaju se kao jedna cjelina, a ne kao zasebne čestice.

Nekretnine k.č.br. 3124/1 i 3125 k.o. Kaniža prodaju se kao jedna cjelina, a ne kao zasebne čestice.

## **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 prvog dana od dana donošenja i objavljuje se na službenoj web stranici Grada Ivanca.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA IVANCA:  
Dalibor Patekar

## O B R A Z L O Ž E N J E

### uz prijedlog Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Ivanca

Nekretnine označene kao:

- 1) **k.č.br. 268/2 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA, ukupne površine 4600,00 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 8142 katastarske općine Ivanec,  
koja predstavlja zemljište unutar građevinskog područja grada Ivanca mješovite namjene – pretežito poslovne i javne namjene,  
  
a za koju je utvrđena vrijednost u iznosu od 1.200.000,00 kn, sukladno Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br. 268/2 k.o. Ivanec, upisana u z.k.ul. 8142 k.o. Ivanec, nekretnine k.č.br. 276/1, k.č.br. 277/1 i k.č.br. 278/1 sve k.o. Ivanec upisane u z.k.ul. 6796 k.o. Ivanec, za potrebe pravo financijskih radnji, izrađenom po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Martina Cesar-Kelemen, mr.sc.
- 2) **k.č.br. 276/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA, ukupne površine 165,00 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 6796 katastarske općine Ivanec,  
koja predstavlja zemljište unutar građevinskog područja grada Ivanca mješovite namjene – pretežito poslovne i javne namjene,  
  
a za koju je utvrđena vrijednost u iznosu od 32.100,00 kn, sukladno Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br. 268/2 k.o. Ivanec, upisana u z.k.ul. 8142 k.o. Ivanec, nekretnine k.č.br. 276/1, k.č.br. 277/1 i k.č.br. 278/1 sve k.o. Ivanec upisane u z.k.ul. 6796 k.o. Ivanec, za potrebe pravo financijskih radnji, izrađenom po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Martina Cesar-Kelemen, mr.sc.
- 3) **k.č.br. 277/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA, ukupne površine 170,00 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 6796 katastarske općine Ivanec,  
koja predstavlja zemljište unutar građevinskog područja grada Ivanca mješovite namjene – pretežito poslovne i javne namjene,  
  
a za koju je utvrđena vrijednost u iznosu od 33.100,00 kn, sukladno Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br. 268/2 k.o. Ivanec, upisana u z.k.ul. 8142 k.o. Ivanec, nekretnine k.č.br. 276/1, k.č.br. 277/1 i k.č.br. 278/1 sve k.o. Ivanec upisane u z.k.ul. 6796 k.o. Ivanec, za potrebe pravo financijskih radnji, izrađenom po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Martina Cesar-Kelemen, mr.sc.
- 4) **k.č.br. 278/1 katastarske općine Ivanec**, u naravi ORANICA, ukupne površine 339,00 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 6796 katastarske općine Ivanec,



koja predstavlja zemljište unutar građevinskog područja grada Ivanca mješovite namjene – pretežito poslovne i javne namjene,

a za koju je utvrđena vrijednost u iznosu od 66.000,00 kn, sukladno Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br. 268/2 k.o. Ivanec, upisana u z.k.ul. 8142 k.o. Ivanec, nekretnine k.č.br. 276/1, k.č.br. 277/1 i k.č.br. 278/1 sve k.o. Ivanec upisane u z.k.ul. 6796 k.o. Ivanec, za potrebe pravo financijskih radnji, izrađenom po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Martina Cesar-Kelemen, mr.sc.

- 5) **k.č.br. 3124/1 katastarske općine Kaniža**, u naravi VOĆNJAK LANČIĆ, ukupne površine 755 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3644 katastarske općine Kaniža, koja u naravi predstavlja stambeni objekt i pripadajuće zemljište, a nalazi se u građevinskom području mješovite namjene: individualna stambena izgradnja i višestambena izgradnja,

a za koju je utvrđena vrijednost u ukupnom iznosu od 284.191,40 kn, što uključuje:

Cijena zemljišta: 12.291,40 kuna (16,28 kn/m<sup>2</sup>)

Cijena građevine: 223.000,00 kuna

Uzgređni troškovi građevine. 48.900,00 kuna,

sukladno Procjembenom elaboratu – revizija procjembenog elaborata 41/19 – stambena zgrada sa zemljištem k.č.br. 3124/1 i dr. k.o. Kaniža, izrađenom po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku građevinske struke Darko Geček, mag.ing.aedif. – TRI PROJEKT d.o.o., Kaniža 41.

- 6) **k.č.br. 3125 katastarske općine Kaniža**, u naravi VOĆNJAK LANČIĆ, ukupne površine 755 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3644 katastarske općine Kaniža, koja predstavlja zemljište koje se nalazi u građevinskom području mješovite namjene: individualna stambena izgradnja i višestambena izgradnja,

a za koju je utvrđena vrijednost u iznosu od 12.291,40 kn (16,28 kn/m<sup>2</sup>), sukladno Procjembenom elaboratu – revizija procjembenog elaborata 41/19 – stambena zgrada sa zemljištem k.č.br. 3124/1 i dr. k.o. Kaniža, izrađenom po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku građevinske struke Darko Geček, mag.ing.aedif. – TRI PROJEKT d.o.o., Kaniža 41.

Nekretnine označene kao k.č.br. 276/1, 277/1 i 278/1 k.o. Ivanec prodaju se kao jedna cjelina, a ne kao zasebne čestice.

Nekretnine k.č.br. 3124/1 i 3125 k.o. Kaniža prodaju se kao jedna cjelina, a ne kao zasebne čestice.

Predmetne nekretnine slobodne su od stvari i osoba te su u posjedu Grada Ivanca.

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

Upravni odjel za lokalnu samoupravu,  
imovinu i javnu nabavu





1 : 715 0 10 20 30 40 m

07.02.2022. 07:07:37

Grad Ivanec  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA





## REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Varaždin  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANEC  
Stanje na dan: 06.02.2022. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312193, KANIŽA

Broj ZK uložka: 3644

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14764/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	821/3	ORANICA MOČVARA			900	
2.	2768/2	PAŠNJAK LEDINA			112	
3.	3124/1	VOČNJAK LANČIĆ			755	
4.	3125	VOČNJAK LANČIĆ			755	
5.	4280/9	VINOGRAD ŠOKOT			324	
6.	4280/10	ŠUMA ŠOKOT			293	
7.	4280/22	ŠUMA ŠOKOT			45	
		UKUPNO:			3184	

B  
Vlastovnica

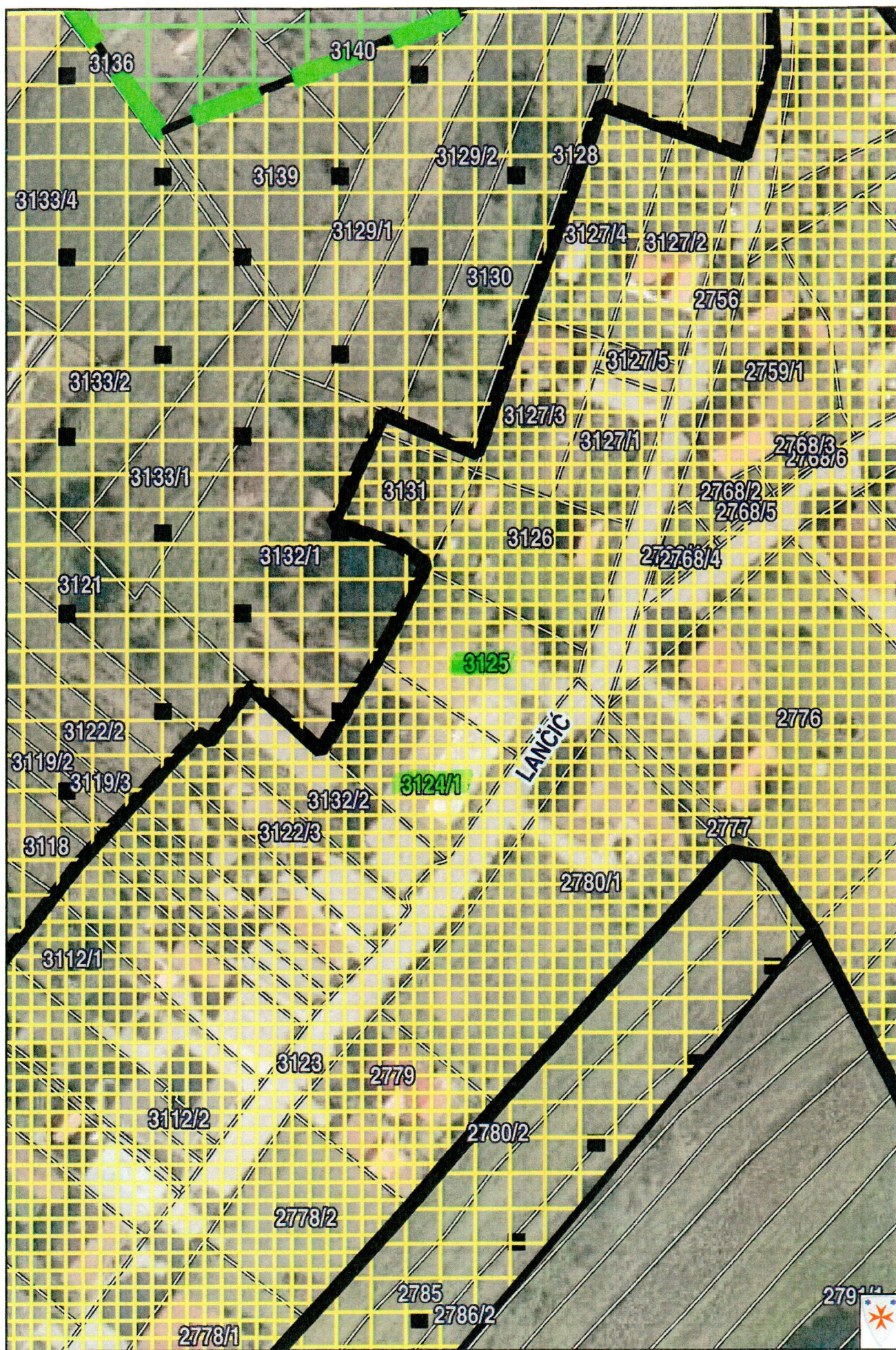
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 14.05.2021.g. pod brojem Z-8566/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			







- građevinsko područje gospodarske namjene ( I )
  - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene (T)
  - građevinsko područje športsko-rekreacijske namjene (R1)
  - građevinsko područje povremenog stanovanja (SP)
  - groblje (+)
- POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA
    - površina za športsko-rekreacijsku namjenu (R2)
    - površine za rekreacijsku namjenu (R)
    - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (E)
      - eksploatacija kvarcnog pijeska (E1)
      - eksploatacija opekarske gline (E2)
    - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene (P)
      - osobito vrijedno obradivo tlo (P1)
      - vrijedno obradivo tlo (P2)
      - ostalo obradivo tlo (P3)
    - šuma isključivo osnovne namjene (Š)
      - gospodarska šuma (Š1)
      - zaštitna šuma (Š2)
    - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
    - vodotoci i vodne površine (V)
  - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA.

(2) Razmještaj i veličina, te razgraničenje Planom određenih namjena površina iz stavka 1. ovog članka prikazano je na kartografskom prikazu broj 1. "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:25.000. Razgraničenje površina po namjeni u skladu je s točnošću koja proizlazi iz mjerila 1:25000.

(3) Površine infrastrukturnih sustava, namijenjene smještaju linijskih i površinskih građevina prometnih i komunalnih infrastrukturnih sustava, na kartografskim prikazu broj 1. "Korištenje i namjena površina" prikazane su kao načelne lokacije, trase ili koridori unutar površina ostalih namjena.

#### Članak 5.

(1) **Građevinsko područje naselja mješovite namjene** (oznaka GP) primarno je predviđeno za razvoj i uređenje naselja. Unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene, osiguravaju se prostori za stambenu namjenu, javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, šport i rekreaciju, prometnu i komunalnu infrastrukturu, zelene površine (javne i zaštitne), vodne površine i drugo što služi za normalno funkcioniranje naselja i u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

(2) **Građevinsko područje gospodarske namjene** (oznaka I) izdvojeno je unutar površine za razvoj naselja za smještaj radno-gospodarskih sadržaja i djelatnosti: industrijske i/ili zanatske proizvodnje, te poslovnih trgovačkih, uslužnih i komunalno-servisnih sadržaja.

(3) **Građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene** (oznaka T) izdvojeno je unutar površine za razvoj naselja za smještaj ugostiteljsko- turističkih djelatnosti; za realizaciju



građevine, te za informativne i oglasne stupove, oglasne reklamne ormariće, reklamne panoe, satove, fontane, skulpture, elemente dječjih igrališta i drugu sličnu opremu, uvjete smještaja i oblikovanja odredit će upravni odjel Grada nadležan za stambeno-komunalne djelatnosti i uređenje prostora u suglasnosti s nadležnim javnim službama

- ostale **privremene građevine za potrebe sajмова i javnih manifestacija** mogu se graditi, odnosno postavljati sukladno gradskoj Odluci o komunalnom redu
- **građevine za mjerenja** pojedinih elemenata u prostoru (npr. kakvoće zraka, radioloških veličina, vodostaja rijeka i dr., te istražna mjerenja) u pravilu se grade prema tipskim projektima i na pogodnim lokacijama za mjerenje, a Planom se za njih ne definiraju posebni uvjeti.

## 2.2.2. Uvjeti smještaja stambenih građevina

### Članak 20.

(1) **Stambenim građevinama** smatraju se građevine **individualne stambene izgradnje i višestambene građevine**.

### 2.2.2.1. Individualna stambena izgradnja

### Članak 21.

(1) Građevina **individualne stambene izgradnje** (individualna stambena građevina) je obiteljska stambena građevina s najviše dvije odvojene stambene jedinice i GBP najviše 400 m<sup>2</sup>, te višeobiteljska građevina s najviše četiri stambene jedinice i GBP najviše 700 m<sup>2</sup>.

(2) Za izgradnju građevina individualne stambene izgradnje određuje se sljedeće:

- za smještaj građevina individualne stambene izgradnje određuju se su građevinska područja naselja **mješovite namjene**
- na građevnoj čestici može se graditi individualna stambena građevina i mogu se graditi i uređivati prostori za pomoćne i prateće sadržaje
- najmanja tlocrtna projekcije stambene građevine/najmanji GBP na građevnoj čestici je 40 m<sup>2</sup>
- u ovisnosti o načinu izgradnje određuje se sljedeće:

način gradnje	najmanja širina građevne čestice	najmanja površina građevne čestice	najveći kig	najveći kis
slobodnostojeće (samostojće)	14 m	300 m <sup>2</sup>	0,4	1,6
poluugrađene (dvojne)	12 m	250 m <sup>2</sup>	0,4	1,6
ugrađene (skupne/u nizu)	6 m	150 m <sup>2</sup>	0,5	2,0

- najveća površina građevne čestice za slobodnostojeću (samostojću) i poluugrađenu (dvojnu) građevinu je 5000 m<sup>2</sup>, a za ugrađenu građevinu (skupnu/u nizu) najveća površina građevne čestice je 3000 m<sup>2</sup>
- izuzetno, ako je to nužno za prateću djelatnost, veličina građevne čestice za slobodnostojeću izgradnju može biti i veća do najviše 8.000 m<sup>2</sup> uz max koeficijent izgrađenost 0,3



## 2.2.2.2. Višestambena izgradnja

### Članak 23.

(1) **Građevina višestambene izgradnje** (višestambena građevina) je građevina s najmanje pet (5) odvojenih stambenih jedinica.

(2) Planom se za izgradnju građevina **višestambene izgradnje** određuje slijedeće:

- za smještaj građevina višestambene izgradnje određuju se građevinska područja naselja **mješovite namjene**
- najmanja površina građevne čestice je 600 m<sup>2</sup> (minimalna širina građevne čestice je 15,0 m)
- na građevnoj čestici može se graditi višestambena građevina i mogu se graditi i uređivati prostori za pomoćne i prateće sadržaje
- GBP na građevnoj čestici višestambene građevine ne može biti manji od 400 m<sup>2</sup>
- pomoćni sadržaji su kao iz članka 3. alineja 4., odnosno što služe redovitoj upotrebi osnovne građevine (garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice, kotlovnice i drugo); pomoćni sadržaji mogu biti u sklopu osnovne stambene građevine i/ili u zasebnim građevinama uz osnovnu stambenu građevinu
- pratećim sadržajima smatraju se tkz. neopasne djelatnosti: poslovni i javni sadržaji; uredski prostori, prostori u kojima se obavljaju razne uslužne djelatnosti; intelektualne, obrazovne, bankarske, poštanske, turističke, zdravstvene i druge usluge, socijalna skrb, predškolski odgoj, trgovina robe dnevne potrošnje, ugostiteljstvo bez glazbe, manji športsko-rekreacijski sadržaji, tihi obrti i servisi, odnosno sadržaji i djelatnosti koje ne ometaju stanovanje
- prateći sadržaji mogu biti do najviše 50% ukupnog GBP odnosno ne smiju biti veći od osnovne stambene namjene; prateći sadržaji moraju biti u sklopu osnovne građevine
- na građevnoj čestici višestambene izgradnje ne mogu se postavljati ulične i ograde prema susjednim međama
- potreban broj PGM određuje se prema kriteriju 1PGM/1 stan ili 1 PGM/50 m<sup>2</sup> GBP, s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM; za druge namjene (prateće sadržaje) potreban broj PGM određuje se prema posebnim normativima iz članka 12
- najmanja etažna visina višestambene građevine je  $E = Pr + 1$  kat odnosno visina V je najmanje 6,0 m
- posebno se određuje za višestambenu izgradnju izvan obuhvata UPU Ivanec:
  - da se planira kao samostojeća izgradnja,
  - najveća etažna visina višestambene građevine je  $E = Po / Su + Pr + 2$  kat + Pk odnosno visina V je do 12,0 m
  - najveći kig 0,3, a najveći kis je 1,5
  - najveća površina građevne čestice je 5000 m<sup>2</sup>
  - minimalno 20% površine građevinske čestice mora biti u prirodnom terenu (ozelenjeno)
- za izgradnju u sklopu UPU Ivanca (iz članka 75), posebni uvjeti za višestambenu izgradnju kao iz prethodne alineje (način izgradnje, veličine parcele, visine, kig i kis i drugo), odrediti će se UPU-om Ivanec (ti uvjeti kao i eventualni drugi posebni uvjeti za višestambenu izgradnju iz UPU Ivanec, mogu kao određeno mjerama provedbe Plana iz članka 76, izlaziti iz okvira posebnih lokacijskih uvjeta iz ovog stavka).

## 2.2.3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti



# TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju  
i promet nekretnina  
tel: 00 385 42 782 066  
fax: 00 385 42 488 584  
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41  
42240 IVANEC  
HRVATSKA



## PROCJEMBENI ELABORAT

Revizija procjembenog elaborata 41/2019

**NEKRETNINA:**

**STAMBENA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM**

katastarske čestice br. 821/3, 2768/2, 3124/1, 3125,  
4280/9, 4280/10, 4280/22, 4455/1, 4456/1, 5075/2,  
5075/3, 5076/3, 5076/4, k.o. Kaniža

**BROJ PREDMETA:**

**14/2022**

**NARUČITELJ:**

**GRAD IVANEC**

Trg hrvatskih Ivanovaca 9b  
42240 Ivanec

**IZRADIO:**

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK:**

**DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,  
IVANEC, ul. Ak. Mirka Maleza 18**

**DIREKTOR:**

**DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,**

**NADNEVAK:**

**veljača, 2022. godine**



**TRI PROJEKT d.o.o.**  
Kaniža 41, 42240 IVANEC



48

Naručitelj : GRAD IVANEC  
Trg hrvatskih Ivanovaca 9b, 42240 Ivanec

Građevina : STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTA  
k.o. Kaniža

Broj : 14/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

### 9. REKAPITULACIJA - ZEMLJIŠTE

r.br.	[k.č.br.]	[k.o.]	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe, OIB	Površina [m <sup>2</sup> ]	Cijena [kn/m <sup>2</sup> ]	Ukupno kuna	Ukupno eura
1	821/3	Kaniža	1/1 GRAD IVANEC	900,00	3,08	2.772,00	368,29
2	2768/2	Kaniža	1/1 GRAD IVANEC	112,00	16,28	1.823,36	242,25
3	3124/1	Kaniža	1/1 GRAD IVANEC	755,00	16,28	12.291,40	1.633,02
4	3125	Kaniža	1/1 GRAD IVANEC	755,00	16,28	12.291,40	1.633,02
5	4280/9	Kaniža	1/1 GRAD IVANEC	324,00	3,08	997,92	132,58
6	4280/10	Kaniža	1/1 GRAD IVANEC	293,00	2,22	650,46	86,42
7	4280/22	Kaniža	1/1 GRAD IVANEC	45,00	2,22	99,90	13,27
8	4455/1	Kaniža	½ GRAD IVANEC,	112,00	2,22	248,64 / 2 = 124,32	16,52
9	4456/1	Kaniža	½ GRAD IVANEC,	283,00	3,08	871,64 / 2 = 435,82	57,90
9	4456/1	Kaniža	½ GRAD IVANEC,	141,00	16,28	2.295,48 / 2 = 1.147,74	152,49
10	5075/2	Kaniža	2/12 GRAD IVANEC	917	2,22	2.035,74 / 6 = 339,29	45,08

49

Naručitelj : GRAD IVANEC  
Trg hrvatskih Ivanovaca 9b, 42240 Ivanec  
Građevina : STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTA  
k.o. Kaniža  
Broj : 14/2022  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

11	5075/3	Kaniža	2/12 GRAD IVANEC	1500	2,22	3.330,00 / 6 = 555,00	73,74
12	5076/3	Kaniža	2/12 GRAD IVANEC	1712	2,22	3.800,64 / 6 = 633,44	84,16
13	5076/4	Kaniža	2/12 GRAD IVANEC	1129	2,22	2.506,38 / 6 = 417,73	55,50



50

**Naručitelj :** GRAD IVANEC  
Trg hrvatskih Ivanovaca 9b, 42240 Ivanec

**Građevina :** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTA  
k.o. Kaniža

**Broj** 14/2022  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

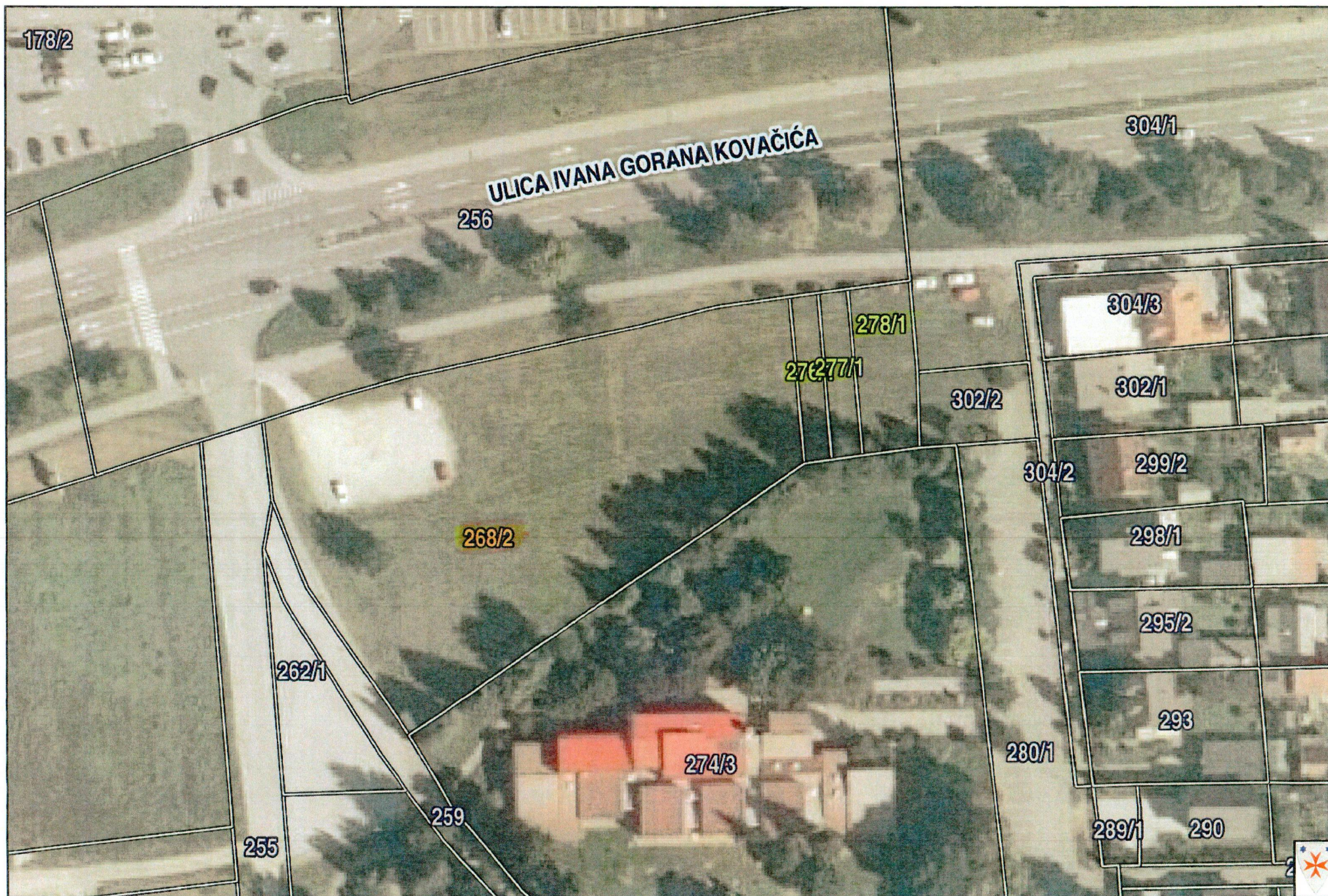
**10. REKAPITULACIJA UKUPNIH TROŠKOVA**

r.b.	VRSTA PROSTORA	VRIJEDNOST kn
1.	Zemljišta	34.579,78
2.	Stambena zgrada	223.000,00
3.	Uzgredni troškovi (stambene zgrade)	48.900,00
UKUPNO:		306.479,78

**Sadašnja tržišna vrijednost nekretnina iznosi 306.000,00 kn.**

Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.





1 : 913 0 15 30 45 60 m

02.02.2022. 11:59:22

Grad Ivanec  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC  
Stanje na dan: 09.03.2022. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Broj ZK uložka: 8142

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1798/2013  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	268/2	ORANICA			4600	
		UKUPNO:			4600	

B  
Vlastovnica

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

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.03.2022.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC  
Stanje na dan: 09.03.2022. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Broj ZK uložka: 6796

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15026/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4/1	ORANICA			277	
2.	11/1	ORANICA			134	
3.	25/1	ORANICA			300	
4.	26/1	ORANICA			166	
5.	27/1	ORANICA			157	
6.	28/1	ORANICA			147	
7.	29/1	ORANICA			328	
8.	30/1	ORANICA			166	
9.	31/1	ORANICA			34	
10.	32/1	ORANICA			453	
11.	33/1	ORANICA			378	
12.	37/1	ORANICA			789	
13.	38/1	ORANICA			333	
14.	39/1	ORANICA			206	
15.	40/1	ORANICA			164	
16.	41/1	ORANICA			168	
17.	67/1	ORANICA			948	
18.	276/1	ORANICA			165	
19.	277/1	ORANICA			170	
20.	278/1	ORANICA			339	
		UKUPNO:			5822	



**B**  
**Vlastovnica**

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

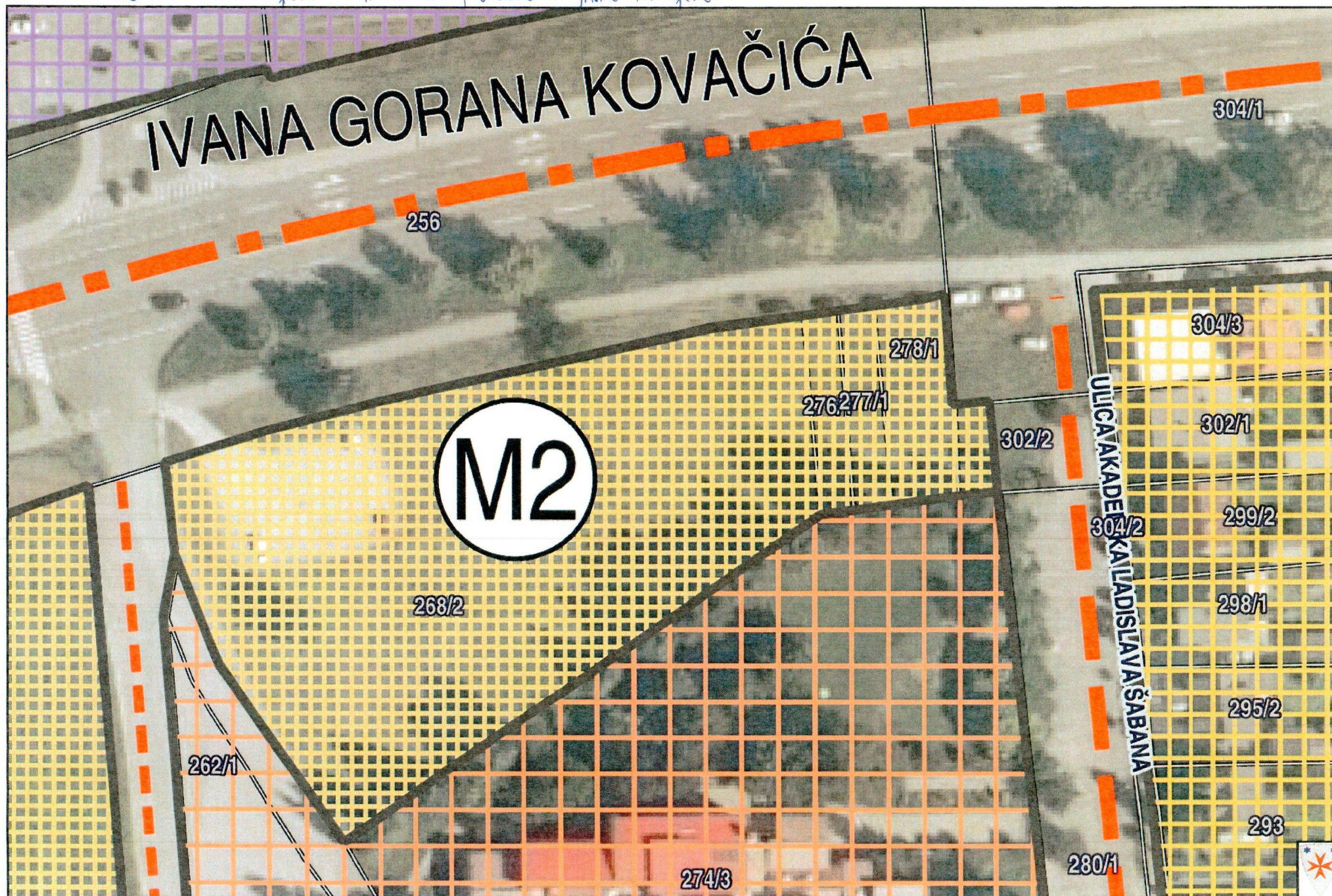
**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.03.2022.



M2 MJESTO VITA NAKUPNA - METARITO POSLOVNE I JAVNE NAKUPNE



1 : 758 0 10 20 30 40 m

02.02.2022. 12:32:35

Grad Ivanec  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



servisi, infrastrukturne građevine, prometne zgrade, javne garaže i parkirališta i druge slične namjene).

(3) Mješovita pretežito stambena namjena (M1) obuhvaća i tkz. potencijalno opasne poslovne djelatnosti (servis automobila, ugostiteljske djelatnosti s glazbom, zgrade za zabavu, prodajne salone, tržnice, komunalne usluge i servise; zanatske i proizvodne radionice - limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije i slično) ukoliko ih je moguće locirati bez utjecaja na susjedne građevine, odnosno tako da budu zadovoljeni kriteriji posebnih propisa koji se odnose na zaštitu okoliša.

#### Članak 8.

(1) **Površine mješovite pretežito poslovne i javne namjene (M2)** određene su za izgradnju višestambenih građevina, poslovnih građevina i građevina javnih i društvenih djelatnosti.

(2) Mješovita pretežito poslovna i javna namjena (M2), obuhvaća smještaj javnih i društvenih sadržaja (svih; upravni, kulturni, vjerski, obrazovni...), te poslovnih (trgovački, uslužni i komunalno servisni) i infrastrukturnih (prometnih i komunalnih), koji ne ometaju funkcije javne i društvene te stambene namjene (npr. uredski prostori, razne uslužne djelatnosti; intelektualne usluge, bankarske, poštanske, turističke i drugo, trgovačke djelatnosti, ugostiteljsko-turistički sadržaji, infrastrukturne građevine, javna parkirališta i garaže i druge slične namjene). Stambena namjena u sklopu mješovite pretežito poslovne i javne namjene (M2) planira se kao višestambena izgradnja.

#### Članak 8.a.

Površine mješovite namjene (M) mogu biti površine pretežito stambene namjene (M1) ili površine pretežito poslovne i javne namjene (M2) te se unutar njih mogu smjestiti sadržaji u skladu s člancima 7. i 8. Odredbi ovog Plana.

#### Članak 9.

(1) **Površine javne i društvene namjene (D)** određene su za smještaju građevina i sadržaja javnih i društvenih djelatnosti.

(2) Pod **društvenim (javnim) djelatnostima** podrazumijevaju se sadržaji za: upravne djelatnosti (javne službe gradske uprave i županijske ispostave i dr.), odgoj i obrazovanje (predškolske i školske, visokoškolske i znanstvene ustanove, dječji domovi i slično), zdravstvo i socijalnu skrb (dom zdravlja, ambulanta, ljekarna, domovi za starije i sl.), kulturne i društvene organizacije, udruge i sl. (knjižnica, čitaonica, muzej, galerija, kino, prostori političkih i vjerskih udruga i udruga građana i društava; kulturno umjetničkih i sl.), javne i prateće sadržaje (banka, pošta i sl.), vjerski sadržaji (crkve, kapele, pastoralni centar i slično).

(2) Površine javne i društvene namjene na kartografskom prikazu razgraničene su za pretežite namjene: upravna (D1), socijalna (D2), zdravstvena (D3), predškolska (D4), školska (D5), kulturna (D6), vjerska (D7), arheološki park (D8).

(3) U sklopu površina javne i društvene namjene mogu se planirati i druge djelatnosti; poslovne uslužne, trgovačke, ugostiteljsko-turističke, sportsko rekreacijske i slično, odnosno djelatnosti koje su kompatibilne osnovnoj namjeni i ne ometaju funkciju javne i društvenu namjene.



## ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**POSLOVNI BROJ:**

87/2021

**SVRHA**

Procjena vrijednosti nekretnine kčbr. 268/2 k.o. Ivanec upisana u zk.ul. 8142 k.o. Ivanec, nekretnine kčbr. 276/1, kčbr. 277/1 i kčbr. 278/1 sve k.o. Ivanec upisane u zk.ul. 6796 k.o. Ivanec, te nekretnine dio kčbr. 302/2 upisana u zk.ul. 6375 k.o. Ivanec, za potrebe pravno financijskih radnji

**NARUČITELJ**

Grad Ivanec  
Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B

**ELABORAT**

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kčbr. 268/2 k.o. Ivanec upisana u zk.ul. 8142 k.o. Ivanec, nekretnine kčbr. 276/1, kčbr. 277/1 i kčbr. 278/1 sve k.o. Ivanec upisane u zk.ul. 6796 k.o. Ivanec, te nekretnine dio kčbr. 302/2 upisana u zk.ul. 6375 k.o. Ivanec, na adresi Ivanec, Ivana Gorana Kovačića

**Dan vrednovanja procjene:** 01. listopada 2021.



**10. MIŠLJENJE**

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost** nekretnine; kčbr. 268/2 upisana u zk.ul. 8142 k.o. Ivanec, kčbr. 276/1, 277/1, 278/1 upisane u zk.ul. 6796 k.o. Ivanec i dio kčbr. 302/2 upisana u zk.ul. 6375 k.o. Ivanec, u naravi građevinsko zemljište na adresi Ivanec, Ivana Gorana Kovačića.

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

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 268/2, zk.ul. 8142 k.o. Ivanec:	1.120.000,00 kn	149.532,71 €
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 276/1, zk.ul. 6796 k.o. Ivanec:	32.100,00 kn	4.285,71 €
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 277/1, zk.ul. 6796 k.o. Ivanec:	33.100,00 kn	4.419,23 €
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 278/1, zk.ul. 6796 k.o. Ivanec:	66.000,00 kn	8.811,75 €
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine dio kč.br. 302/2, zk.ul. 6375 k.o. Ivanec:	16.500,00 kn	2.202,94 €
<b>Sveukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnina:</b>	<b>1.267.700,00 kn</b>	<b>169.252,34 €</b>

1 € = 7,49 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.

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

Varaždin, 01. listopada 2021.

Izradila:

Stalni sudski vještak graditeljske struke  
i za procjene nekretnine

Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.

