

# SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE



SLUŽBENO GLASILO VARAŽDINSKE ŽUPANIJE I GRADOVA:  
IVANEC, LEPOGLAVA, LUDBREG, NOVI MAROF I VARAŽDINSKE  
TOPLICE TE OPĆINA: BEDNJA, BREZNICA, BREZNIČKI  
HUM, CESTICA, DONJA VOĆA, JALŽABET, KLENOVNIK,  
LJUBEŠĆICA, MALI BUKOVEC, MARTIJANEC, MARUŠEVEC,  
PETRIJANEC, SRAČINEC, SVETI ĐURĐ, SVETI ILIJA, TRNOVEC  
BARTOLOVEČKI, VELIKI BUKOVEC, VIDOVEC, **2022.**  
VINICA I VISOKO

BROJ: 57 — Godina XXX

Varaždin, 14. lipnja 2022.

List izlazi po potrebi

## SADRŽAJ

### VARAŽDINSKA ŽUPANIJA AKTI ŽUPANA

32. Rješenje o razrješenju i imenovanju  
predsjednika Procjeniteljskog povjeren-  
stva Varaždinske županije 3273

### OPĆINA JALŽABET AKTI OPĆINSKOG NAČELNIKA

10. I. izmjene i dopune Odluke o osnivanju  
Stožera civilne zaštite Općine Jalžabet 3274
11. Odluka o imenovanju službenika za  
informiranje 3274

### OPĆINA SVETI ĐURĐ AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

27. Odluka o imenovanju članova Općin-  
skog povjerenstva za procjenu šteta od  
prirodnih nepogoda na području Općine  
Sveti Đurđ 3275

28. Odluka o davanju suglasnosti na Odluku  
o izmjenama i dopunama Pravilnika o  
unutarnjem ustrojstvu rada Dječjeg vrtića  
»Suncokret Sveti Đurđ« 3275

29. Odluka o davanju suglasnosti na Prijed-  
log Odluke o upisu djece u Dječji vrtić  
»Suncokret Sveti Đurđ« za pedagošku  
godinu 2022./2023. 3276

30. Etički kodeks nositelja političkih dužnosti  
u Općini Sveti Đurđ 3276

### OPĆINA VINICA AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

26. Odluka o kupnji nekretnina 3279
- Elaborat procjene tržišne vrijednosti  
nekretnine 3280

27. Odluka o davanju pozitivnog mišljenja na  
konačni Nacrt Komunikacijske strategije  
i komunikacijskog akcijskog plana Stra-  
tegije razvoja urbanog područja Varaždin 3322

## VARAŽDINSKA ŽUPANIJA AKTI ŽUPANA

### 32.

Na temelju članka 11. stavaka 2. i 3. te članka 10.  
stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina  
(»Narodne novine«, broj 78/15) i članka 60. stavka

1. točke 31. Statuta Varaždinske županije (»Službe-  
ni vjesnik Varaždinske županije«, broj 14/18, 7/20,  
65/20 - pročišćeni tekst i 11/21), župan Varaždinske  
županije donosi

**RJEŠENJE****o razrješenju i imenovanju predsjednika  
Procjeniteljskog povjerenstva  
Varaždinske županije****I.**

**Marijana Kruhberec**, savjetnica za pravne poslove u Upravnom odjelu za gospodarstvo i europske poslove, razrješuje se dužnosti predsjednice Procjeniteljskog povjerenstva Varaždinske županije (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

**II.**

Predsjednikom Povjerenstva iz redova službenika upravnih tijela Varaždinske županije imenuje se **Tomislav Sokolić** iz Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo.

**III.**

Predsjedniku Povjerenstva iz točke II. ovog Rješenja mandat teče od dana donošenja ovog Rješenja i traje do isteka mandata članovima Procjeniteljskog povjerenstva imenovanih Rješenjem KLASA: 119-01/19-01/10, URBROJ: 2186/1-02/1-19-2 od 25.10.2019. godine.

**IV.**

Ovo Rješenje objavit će se u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 944-01/21-01/25  
URBROJ: 2186-02/1-22-2  
Varaždin, 9. lipnja 2022.

**ŽUPAN****Anđelko Stričak, v.r.****OPĆINA JALŽABET**  
**AKTI OPĆINSKOG NAČELNIKA****10.**

Temeljem članka 24. stavka 1. Zakona o sustavu civilne zaštite (»Narodne novine«, broj 82/15, 118/18, 31/20 i 20/21), članka 7. Pravilnika o sastavu stožera, načinu rada te uvjetima za imenovanje načelnika, zamjenika načelnika i članova stožera civilne zaštite (»Narodne novine«, broj 37/16) te članka 52. Statuta Općine Jalžabet (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 24/09, 15/13, 25/13 - pročišćeni tekst), načelnik Općine Jalžabet donosi

**I. IZMJENE I DOPUNE****Odluke o osnivanju Stožera civilne zaštite  
Općine Jalžabet****Članak 1.**

Ovom Odlukom mijenja se članak 3. stavak 1. i 2. Odluke o osnivanju i imenovanju Stožera civilne zaštite Općine Jalžabet (KLASA: 810-01/21-01/03, URBROJ: 2186/4-21-01) od dana 24. lipnja 2021. godine.

**Članak 2.**

Razrješuje se **Petra Grulja Mesarić**, Voditelj odsjeka za upravu, administrativne poslove, računovodstvo, proračun i financije, OIB: 94332861869, Novakovec, Ludbreška 16, 42203 Jalžabet s mjesta načelnika Stožera Civilne zaštite Općine Jalžabet.

**Članak 3.**

Imenuje se **Matija Pokos**, zapovjednik Vatrogasne zajednice Općine Jalžabet, OIB: 44514581836, Vinogradska 22, 42203 Jalžabet na mjesto načelnika Stožera civilne zaštite Općine Jalžabet.

**Članak 4.**

Imenuje se **Nikola Križanić**, član Vatrogasne zajednice Općine Jalžabet, OIB: 83523412064, Nova 31, 42203 Jalžabet na mjesto zamjenika načelnika Stožera civilne zaštite.

**Članak 5.**

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

KLASA: 240-03/22-01/01  
URBROJ: 2186-04-02-1-22-01  
Jalžabet, 13. lipnja 2022.

**Općinski načelnik**  
**Rajko Solar, v.r.****11.**

Temeljem članka 13. Zakona o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/13, 85/15) i članka 40. Statuta Općine Jalžabet (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 31/09, 28/13, 10/15 i 17/21), načelnik Općine Jalžabet donosi

**ODLUKU****o imenovanju službenika za informiranje****Članak 1.**

Ovom Odlukom imenuje se službenik za informiranje u Općini Jalžabet kao tijelu javne vlasti. Službenik za

informiranje je posebna službena osoba mjerodavna za rješavanje ostvarivanja prava na pristup informacijama.

#### Članak 2.

Službenikom za informiranje imenuje se **Dubravka Petric**, stručni suradnik za proračun i financije, OIB:22896921820, Novakovec, Varaždinska 21,42203 Jalžabet.

#### Članak 3.

Službenik za informiranje obavlja poslove rješavanja pojedinačnih zahtjeva i redovitog objavljivanja informacija sukladno unutarnjem ustroju, unapređuje način obrade, klasificiranja, čuvanja i objavljivanja informacija koje su sadržane u službenim dokumentima koji se odnose na Općinu Jalžabet, osigurava neophodnu pomoć podnositeljima zahtjeva u vezi sa ostvarivanjem prava utvrđenih Zakonom o pravu na pristup informacijama te obavlja i druge poslove utvrđene Zakonom o pravu na pristup informacijama

i podzakonskim propisima koji su donijeti na temelju istoimenog Zakona.

#### Članak 4.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o imenovanju **Petre Grulje Mesarić**, više stručne suradnice za ekonomsko - pravne poslove, OIB:94332861869, Novakovec, Ludbreška 16, 42203 Jalžabet kao službenika za informiranje Općine Jalžabet.

#### Članak 5.

Ova Odluka objavit će se u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«, a stupa na snagu prvoga dana od dana objave.

KLASA: 008-01/22-01/03  
URBROJ: 2186-04-02-1-22-01  
Jalžabet, 13. lipnja 2022.

Općinski načelnik  
**Rajko Solar, v.r.**

## OPĆINA SVETI ĐURĐ

### AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

#### 27.

Na temelju članka 14. Zakona o ublažavanju i uklanjanju posljedica prirodnih nepogoda (»Narodne novine«, broj 16/19) i članka 22. Statuta Općine Sveti Đurđ (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 30/21), Općinsko vijeće Općine Sveti Đurđ na svojoj 12. sjednici održanoj dana 13. lipnja 2022. godine, donosi

#### O D L U K U

**o imenovanju članova Općinskog povjerenstva za procjenu šteta od prirodnih nepogoda na području Općine Sveti Đurđ**

#### Članak 1.

Općinsko povjerenstvo za procjenu šteta od prirodnih nepogoda Općine Sveti Đurđ (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) ima pet članova koji se imenuju na razdoblje od četiri godine.

#### Članak 2.

U Općinsko povjerenstvo za procjenu šteta od prirodnih nepogoda Općine Sveti Đurđ (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) imenuju se:

1. **ZLATKO GIZDAVEC** - za predsjednika
2. **DAVOR KRALJIĆ** - za člana
3. **DENIS ŠTEFANEC** - za člana
4. **RENATO ŠOŠ** - za člana
5. **IVICA ŠPIKIĆ** - za člana.

#### Članak 3.

Zadaci Povjerenstva utvrđene su člankom 14. stavkom 2. Zakona o ublažavanju i uklanjanju posljedica prirodnih nepogoda (»Narodne novine«, broj 16/19).

#### Članak 4.

Članovi Povjerenstva za prisustvo na sjednici Povjerenstvo ili obavljenom očevidu radi utvrđivanja šteta imaju pravo na naknadu u iznosu koji pripada članovima Općinskog vijeća za prisustvo sjednici.

#### Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Sveti Đurđ.

#### Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 920-11/22-02/1  
URBROJ: 2186-21-04-22-1  
Sveti Đurđ, 13. lipnja 2022.

Predsjednik Općinskog vijeća  
**Damir Grgec, v.r.**

#### 28.

Na temelju članka 22. Statuta Općine Sveti Đurđ (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 30/21),

a u svezi s člankom 35. stavka 1. alineja 4. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju (»Narodne novine«, broj 10/97, 107/07, 94/13 i 98/19), Općinsko vijeće Općine Sveti Đurđ na 12. sjednici održanoj dana 13. lipnja 2022. godine, donosi

### **O D L U K U**

#### **o davanju suglasnosti na Odluku o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu rada Dječjeg vrtića »Suncokret Sveti Đurđ«**

##### **I.**

Daje se suglasnost na Odluku o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu rada Dječjeg vrtića »Suncokret Sveti Đurđ« u tekstu kojeg je utvrdilo Upravno vijeće Dječjeg vrtića »Suncokret Sveti Đurđ« na 18. sjednici dana 8. lipnja 2022. godine.

##### **II.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 601-01/22-02/2  
URBROJ: 2186-21-02-22-1  
Sveti Đurđ, 13. lipnja 2022.

**Predsjednik Općinskog vijeća  
Damir Grgec, v.r.**

### **29.**

Na temelju članka 22. Statuta Općine Sveti Đurđ (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 30/21), a u svezi s člankom 35. stavka 1. alineja 4. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju (»Narodne novine«, broj 10/97, 107/07, 94/13 i 98/19), Općinsko vijeće Općine Sveti Đurđ na 12. sjednici održanoj dana 13. lipnja 2022. godine, donosi

### **O D L U K U**

#### **o davanju suglasnosti na Prijedlog Odluke o upisu djece u Dječji vrtić » Suncokret Sveti Đurđ« za pedagošku godinu 2022./2023.**

##### **I.**

Daje se suglasnost na Prijedlog Odluke o upisu djece u Dječji vrtić »Suncokret Sveti Đurđ« za pedagošku godinu 2022./2023. u tekstu kojeg je utvrdilo Upravno vijeće Dječjeg vrtića »Suncokret Sveti Đurđ« na 18. sjednici dana 8. lipnja 2022. godine.

##### **II.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 601-01/22-02/3  
URBROJ: 2186-21-02-22-1  
Sveti Đurđ, 13. lipnja 2022.

**Predsjednik Općinskog vijeća  
Damir Grgec, v.r.**

### **30.**

Na temelju članka 4. stavka 1. Zakona o sprječavanju sukoba interesa (»Narodne novine«, broj 143/21) i članka 22. Statuta Općine Sveti Đurđ (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 30/21), Općinsko vijeće Općine Sveti Đurđ na svojoj 12. sjednici održanoj 13. lipnja 2022. godine, donosi

### **ETIČKI KODEKS**

#### **nositelja političkih dužnosti u Općini Sveti Đurđ**

#### **I. PREDMET ETIČKOG KODEKSA I OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovim Etičkim kodeksom nositelja političkih dužnosti u Općini Sveti Đurđ (dalje: Etički kodeks) uređuje se sprječavanje sukoba interesa između privatnog i javnog interes u obnašanju dužnosti članova Općinskog vijeća Općine Sveti Đurđ (dalje: Općinsko vijeće) i članova radnih tijela Općinskog vijeća Općine Sveti Đurđ (dalje: Radna tijela Općinskog vijeća), način praćenja primjene Etičkog kodeksa, tijela koja odlučuju o povredama Etičkog kodeksa te druga pitanja od značaja za sprječavanje sukoba interesa.

Izrazi koji se koriste u ovom Etičkom kodeksu, a imaju rodni značenje odnose se jednako na muški i ženski rod

##### **Članak 2.**

Svrha je Etičkog kodeksa jačanje integriteta, objektivnosti, nepristranosti i transparentnosti u obnašanju dužnosti članova Općinskog vijeća i članova radnih tijela Općinskog vijeća, promicanje etičnog ponašanja i vrijednosti koje se zasnivaju na temeljnim društvenim vrijednostima i široko prihvaćenim dobrim običajima te jačanje povjerenja građana u nositelje vlasti na lokalnoj razini.

Cilj je Etičkog kodeksa uspostava primjerene razine odgovornog ponašanja, korektnog odnosa i kulture dijaloga u obnašanju javne dužnosti, s naglaskom na savjesnost, častnost, poštenje, nepristranost, objektivnost i odgovornost u obavljanju dužnosti članova Općinskog vijeća i članova radnih tijela Općinskog vijeća.

##### **Članak 3.**

Odredbe ovog Etičkog kodeksa koje se odnose na članove Općinskog vijeća i članove radnih tijela Općinskog vijeća odnose se i na općinskog načelnika (dalje: nositelj političkih dužnosti).

Odredbe ovog Etičkog kodeksa iz glave II. Temeljna načelna djelovanja članka 5. točke 3., 4., 9., 10., 14., 16. i 17. odnose na sve osobe koje je predsjednik odnosno potpredsjednik Općinskog vijeća pozvao na sjednicu Općinskog vijeća.

##### **Članak 4.**

Pojedini pojmovi u smislu ovoga Etičkog kodeksa imaju sljedeće značenje:

1. *diskriminacija* je svako postupanje kojim se neka osoba, izravno ili neizravno, stavlja ili bi mogla biti stavljena u nepovoljniji položaj od druge osobe u usporedivoj situaciji, na temelju rase, nacionalnoga ili socijalnog podrijetla, spola, spolnog opredjeljenja, dobi, jezika, vjere, političkoga ili drugog opredjeljenja, bračnog stanja, obiteljskih obveza, imovnog stanja, rođenja, društvenog položaja, članstva ili nečlanstva u političkoj stranci ili sindikatu, tjelesnih ili društvenih poteškoća, kao i na temelju privatnih odnosa sa službenikom ili dužnosnikom Općine Sveti Đurđ
2. *povezane osobe* su bračni ili izvanbračni drug nositelja političke dužnosti, životni partner i neformalni životni partner, njegovi srodnici po krvi u uspravnoj lozi, braća i sestre, posvojitelj i posvojenik te ostale osobe koje se prema drugim osnovama i okolnostima opravdano mogu smatrati interesno povezanim s nositeljem političke dužnosti
3. *poslovni odnos* odnosi se na ugovore o javnoj nabavi, kupoprodaji, pravo služnosti, zakup, najam, koncesije i koncesijska odobrenja, potpore za zapošljavanje i poticanje gospodarstva, stipendije učenicima i studentima, sufinanciranje prava iz programa javnih potreba i druge potpore koje se isplaćuje iz proračuna Općine Sveti Đurđ
3. *potencijalni sukob interesa* je situacija kada privatni interes nositelja političkih dužnosti može utjecati na nepristranost nositelja političke dužnosti u obavljanju njegove dužnosti
4. *stvarni sukob interesa* je situacija kada je privatni interes nositelja političkih dužnosti utjecao ili se osnovano može smatrati da je utjecao na nepristranost nositelja političke dužnosti u obavljanju njegove dužnosti
5. *uznemiravanje* je svako neprimjereno ponašanje prema drugoj osobi koja ima za cilj ili koja stvarno predstavlja povredu osobnog dostojanstva, ometa obavljanje poslova, kao i svaki čin, verbalni, neverbalni ili tjelesni te stvaranje ili pridonošenje stvaranju neugodnih ili neprijateljskih radnih ili drugih okolnosti koje drugu osobu zastrašuju, vrijeđaju ili ponižavaju, kao i pritisak na osobu koja je odbila uznemiravanje ili spolno uznemiravanje ili ga je prijavila, uključujući spolno uznemiravanje.
3. poštovanja integriteta i dostojanstva osobe, zabrane diskriminacije i povlašćivanja te zabrane uznemiravanja
4. čestitosti i poštenja te izuzetosti iz situacije u kojoj postoji mogućnost sukoba interesa
5. zabrane zlouporabe ovlasti, zabrane korištenja dužnosti za osobni probitak ili probitak povezane osobe, zabrane korištenja autoriteta dužnosti u obavljanju privatnih poslova, zabrane traženja ili primanja darova radi povoljnog rješavanja pojedine stvari te zabrane davanja obećanja izvan propisanih ovlasti
6. konstruktivnog pridonošenja rješavanju javnih pitanja
7. javnosti rada i dostupnosti građanima
8. poštovanja posebne javne uloge koju mediji imaju u demokratskom društvu te aktivne i ne diskriminirajuće suradnje s medijima koji prate rad tijela općinske vlasti
9. zabrane svjesnog iznošenja neistina
10. iznošenja službenih stavova u skladu s ovlastima
11. pridržavanja pravila rada tijela u koje su izabrani, odnosno imenovani
12. aktivnog sudjelovanja u radu tijela u koje su izabrani, odnosno imenovani
13. razvijanja vlastite upućenosti o odlukama u čijem donošenju sudjeluju, korištenjem relevantnih izvora informacija, trajnim usavršavanjem i na druge načine
14. prihvaćanja dobrih običaja parlamentarizma te primjerenog komuniciranja, uključujući zabranu uvredljivog govora;
15. odnosa prema službenicima i namještenicima upravnih odjela Općine Sveti Đurđ koji se temelji na propisanim pravima, obvezama i odgovornostima obiju strana, isključujući pritom svaki oblik političkog pritiska na upravu koji se u demokratskim društvima smatra neprihvatljivim (primjerice, davanje naloga za protupropisnog postupanja, najava smjena slijedom promjene vlasti i slično)
16. redovitog puta komuniciranja sa službenicima i namještenicima, što uključuje pribavljanje službenih informacija ili obavljanje službenih poslova, putem njihovih pretpostavljenih
17. osobne odgovornosti za svoje postupke.

## II. TEMELJNA NAČELA DJELOVANJA

### Članak 5.

Nositelji političkih dužnosti moraju se u obavljanju javnih dužnosti pridržavati sljedećih temeljnih načela:

1. zakonitosti i zaštite javnog interesa
2. odanosti lokalnoj zajednici te dužnosti očuvanja i razvijanja povjerenja građana u nositelje političkih dužnosti i institucije općinske vlasti u kojima djeluju

### Članak 6.

Od nositelja političkih dužnosti očekuje se poštovanje pravnih propisa i procedura koji se tiču njihovih obveza kao nositelja političkih dužnosti te odgovorno i savjesno ispunjavanje obveza koje proizlaze iz političke dužnosti koju obavljaju.

### Članak 7.

Građani imaju pravo biti upoznati s ponašanjem nositelja političkih dužnosti koje je u vezi s obnašanjem javne dužnosti.

### III. ZABRANJENA DJELOVANJA NOSITELJA POLITIČKIH DUŽNOSTI

#### Članak 8.

Nositeljima političkih dužnosti zabranjeno je tražiti, prihvatiti ili primiti vrijednost ili uslugu radi predlaganja donošenja odluke na Općinskom vijeću ili za glasovanje o odluci na sjednici Općinskog vijeća ili sjednici radnog tijela Općinskog vijeća.

#### Članak 9.

Nositeljima političkih dužnosti zabranjeno je ostvariti ili dobiti pravo ako se krši načelo jednakosti pred zakonom.

#### Članak 10.

Nositeljima političkih dužnosti zabranjeno je utjecati na donošenje odluke radnog tijela Općinskog vijeća ili odluke Općinskog vijeća radi osobnog probitka ili probitka povezane osobe.

### IV. NESUDJELOVANJE U ODLUČIVANJU

#### Članak 11.

Nositelj političke dužnosti je obavezan izuzeti se od sudjelovanja u donošenju odluke koja utječe na njegov poslovni interes ili poslovni interes s njim povezane osobe.

### V. TIJELA ZA PRAĆENJE PRIMJENE ETIČKOG KODEKSA

#### Članak 12.

Primjenu ovog Etičkog kodeksa prate Etički odbor i Vijeće časti.

Etički odbor čine predsjednik i dva člana.

Vijeće časti čine predsjednik i četiri člana.

Predsjednika i članove Etičkog odbora i Vijeće časti imenuje i razrješuje Općinsko vijeće. Mandat predsjednika i članova Etičkog odbora i Vijeća časti traje do isteka mandata članova Općinskog vijeća.

#### Članak 13.

Predsjednik Etičkoga odbora imenuje se iz reda osoba koje uživaju javni ugled u lokalnoj zajednici.

Predsjednik Etičkoga odbora ne može biti nositelj političke dužnosti, niti član političke stranke, odnosno kandidat nezavisne liste zastupljene u Općinskom vijeću.

Članovi Etičkoga odbora imenuju se iz reda članova Općinskog vijeća, jedan član iz reda predstavničke većine, a drugi iz reda predstavničke manjine, a na njihov prijedlog.

#### Članak 14.

Predsjednik i članovi Vijeća časti imenuju se iz reda osoba koje uživaju javni ugled u lokalnoj zajednici.

Predsjednik Vijeća časti i članovi Vijeća časti ne mogu biti nositelj političke dužnosti, osoba koja je član političke stranke, odnosno kandidat nezavisne liste zastupljene u Općinskom vijeću.

#### Članak 15.

Etički odbor pokreće postupak po službenoj dužnosti ili temeljem prijave člana Općinskog vijeća, člana radnog tijela Općinskog vijeća, radnog tijela Općinskog vijeća, općinskog načelnika, službenika upravnog tijela Općine ili građana odnosno pravne osobe.

Pisana prijava sadrži ime i prezime prijavitelja, ime i prezime nositelja političke dužnosti koji se prijavljuje za povredu odredaba Etičkog kodeksa uz navođenje odredbe Etičkog kodeksa koja je povrijeđena.

Etički odbor može od podnositelja prijave zatražiti dopunu prijave odnosno dodatna pojašnjenja i očitovanja.

Etički odbor ne postupava po anonimnim prijavama.

#### Članak 16.

Etički odbor obavještava nositelja političke dužnosti protiv kojeg je podnesena prijava i poziva ga da u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti Etičkog odbora dostavi pisano očitovanje.

Ako nositelj političke dužnosti ne dostavi pisano očitovanje Etički odbor nastavlja s vođenjem postupka po prijavi.

#### Članak 17.

Etički odbor donosi odluke na sjednici većinom glasova.

#### Članak 18.

Etički odbor u roku od 60 dana od zaprimanja prijave predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke po zaprimljenoj prijavi.

Ako je prijava podnesena protiv člana Etičkog odbora, taj član ne sudjeluje u postupku, odnosno izradi prijedloga odluke.

#### Članak 19.

Za povredu odredba Etičkog kodeksa Općinsko vijeće može izreći opomenu, dati upozorenje ili preporuku nositelju političke dužnosti za otklanjanje uzroka postojanja sukoba interesa odnosno za usklađivanje načina djelovanja nositelja političke dužnosti s odredbama Etičkog kodeksa.

#### Članak 20.

Protiv odluke Općinskog vijeća nositelj političke dužnosti može u roku od 8 dana od dana primitka odluke podnijeti prigovor Vijeću časti.

#### Članak 21.

Povodom podnesenog prigovora Vijeće časti može prigovor odbiti kao neosnovan i potvrditi odluku Općinskog vijeća ili uvažiti prigovor i preinačiti ili poništiti odluku Općinskog vijeća.

## Članak 22.

Vijeće časti donosi odluku na sjednici većinom glasova svih članova u roku od 15 dana od dana podnesenog prigovora.

## Članak 23.

Na način rada Etičkog odbora i Vijeće časti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Poslovnika Općinskog vijeća Općine Sveti Đurđ, ako ovim Kodeksom ili posebnim aktom Općinskog vijeća nije drukčije određeno.

## Članak 24.

Predsjednik i članovi Etičkog odbora i Vijeća časti ostvaruju pravo na naknadu za rad i druga primanja sukladno odluci o naknadi i drugim primanjima članova Gradskog vijeća i radnih tijela Gradskog vijeća.

## Članak 25.

Odluke Etičkog odbora i Vijeća časti objavljuju se u »Službenom vjesniku Varaždinske županije« i mrežnim stranicama Općine Sveti Đurđ.

## Članak 26.

Ovaj Etički kodeks stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 021-05/22-02/1

URBROJ: 2186-21-02-22-1

Sveti Đurđ, 13. lipnja 2022.

**Predsjednik Općinskog vijeća**  
**Damir Grgec, v.r.**

## OPĆINA VINICA

### AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

## 26.

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 81/15), članka 30. Statuta Općine Vinica (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 30/20 i 9/21) te članka 30. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Vinica (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 7/10), Općinsko vijeće Općine Vinica na sjednici održanoj dana 13. lipnja 2022. godine, donijelo je

#### **ODLUKU** **o kupnji nekretnina**

## Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju način i uvjeti kupnje nekretnine čkbr. 168 i čkbr. 165/2, upisane u zk.ul. 3577 k.o. Vinica, na adresi Vinica, Opečka ulica.

Čkbr. 168, k.o. Vinica je površine 4615,00 m<sup>2</sup>, dok je čkbr. 165/2 k.o. Vinica površine 2784,00 m<sup>2</sup>.

Općina Vinica će kupiti navedene nekretnine u svrhu uređenja stambene zone, te pristupa zgradi Doma zdravlja.

## Članak 2.

Navedene nekretnine su u vlasništvu Zvonimira Crnko, Kolodvorska 6, Ivanec.

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Tržišna vrijednost nekretnine čkbr. 168 k.o. Vinica iznosi | 218.000,00 kuna. |
|------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Tržišna vrijednost nekretnine čkbr. 165/2 k.o. Vinica iznosi | 132.000,00 kuna |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Ukupna tržišna vrijednost za obje nekretnine iznosi | 350.000,00 kuna. |
|-----------------------------------------------------|------------------|

## Članak 3.

Na temelju ove Odluke, ovlašćuje se načelnik Općine Vinica, da sklopi u ime Općine Vinica kao kupca, ugovor o kupoprodaji nekretnina iz članka 1. ove Odluke.

Sredstva za kupnju nekretnine osigurana su u Proračuna Općine Vinica za 2022. godinu na razdjelu 003 Komunalne stambene djelatnosti uređenja prostora, Program 1002 Kapitalna ulaganja, Aktivnost A100201 Nabava kapitalne imovine, Konto 421493 ostali građevinski objekti-komunalno uređenje stambene zone.

## Članak 4.

Sastavni dio ove Odluke je Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine, poslovni broj 102/2022, od datuma 28. travnja 2022. godine izrađen od stalne sudske vještakinje graditeljske struke i za procjenu nekretnina mr.sc. Martine Cesar-Kelemen.

## Članak 5.

Odluka stupa na snagu na snagu danom objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 024-04/22-01/37

URBROJ: 2186-11-22-1

Vinica, 13. lipnja 2022.

**Predsjednik Općinskog vijeća**  
**Predrag Štromar, v.r.**

mr.sc. Martina Cesar-Kelermen, d.i.g.  
stalni surfski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnosti  
Varaždini, Dobriše Cesarića 24  
mob: 098/401-123  
fax: 042/423-158  
[martina.vr1@gmail.com](mailto:martina.vr1@gmail.com)

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**POSLOVNI BROJ:** 102/2022

**SVRHA** Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe pravno  
financijskih radnji

**NARUČITELJ** Općina Vinica  
Marčan, Vinička 5

**ELABORAT** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 168  
i kč.br. 165/2 upisane u zk.ul. 3577 k.o. Vinica, na  
adresi Vinica, Opečka ulica

**Dan vrednovanja procjene:** 28. travnja 2022.

PRIJEMNI ŠTAMBILJ  
REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA VINICA  
PRIMLJENO: 04.05.2022 11:33  
KLASA: 364-01/22-01/01  
UR BROJ: 22-3  
ORG JED: 04



## Sadržaj

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Uvod.....                                                           | 3  |
| SAŽETAK.....                                                           | 4  |
| 2. Metoda procjene .....                                               | 5  |
| 2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom .....          | 5  |
| 2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode ..... | 5  |
| 2.3. Obrazloženje za odabir metode .....                               | 6  |
| 3. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....                  | 7  |
| 3.1. GOSPODARSKO STANJE U RH.....                                      | 7  |
| 3.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH.....                                      | 8  |
| 3.2.1. Stanovi .....                                                   | 8  |
| 3.2.2. Obiteljske kuće .....                                           | 10 |
| 3.2.3. Poslovni prostori .....                                         | 11 |
| 3.2.4. Zemljišta .....                                                 | 11 |
| 3.3. AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNINA .....                | 12 |
| 4. Opći podaci.....                                                    | 13 |
| 4.1. Lokacija .....                                                    | 13 |
| 4.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje .....                       | 15 |
| 4.2.1. Izvadak iz zemljišne knjige .....                               | 15 |
| 4.2.2. Kopija katastarskog plana .....                                 | 16 |
| 4.2.3. Posjedovni list.....                                            | 18 |
| 5. TEHNIČKI OPIS .....                                                 | 19 |
| 6. Procjena vrijednosti nekretnine.....                                | 20 |
| 7. PRILOZI .....                                                       | 20 |
| 7.1. Prilog br. 1: fotodokumentacija .....                             | 21 |
| 7.2. Prilog br. 2; Iskaz površina .....                                | 22 |
| 7.3. Prilog br. 3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine .....        | 22 |
| 7.3.1. UPU za kč.br. 168 i kč.br. 165/2 k.o. Vinica .....              | 23 |
| 7.3.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina.....        | 30 |
| 8. MIŠLJENJE .....                                                     | 39 |
| 9. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI.....                          | 40 |
| 10. IMENOVANJE.....                                                    | 41 |

## 1. Uvod

Na zahtjev naručitelja potrebno je izraditi procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u naravi kč.br. 168 i kč.br. 165/2 upisane u zk.ul. 3577 k.o. Vinica, na adresi Vinica, Opečka ulica.

Predmet procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine je kč.br. 168 k.o. Vinica u naravi neizgrađeno zemljište, te kč.br. 165/2 k.o. Vinica izgrađeno zemljište – na zemljištu se nalazi izgrađena gospodarska zgrada koja je evidentirana u zemljišniku i katastru uz zabilježbu da za istu nije priložen Akt za uporabu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata radi procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 28. travnja 2022. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

TRŽIŠNE -       tržne vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 28. travnja 2022.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Dana 28. travnja 2022. godine izvršila sam očevid na licu mjesta u Vinici, Opečka ulica, te sam nakon uzimanja potrebnih podataka, utvrdila kako slijedi u Nalazu i mišljenju.

**SAŽETAK**

| <b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>                |                                                           |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Adresa nekretnine                                             | Vinica, Opečka ulica, općina Vinica, Varaždinska županija |
| Vrsta nekretnine                                              | Građevinsko zemljište                                     |
| zk.ul.br.                                                     | 3577                                                      |
| zk.č.br.                                                      | 168 i 165/2                                               |
| k.o.                                                          | Vinica                                                    |
| Posjedovni list broj                                          | 1104 i 2146                                               |
| k.č.br.                                                       | 168 i 165/2                                               |
| k.o.                                                          | Vinica                                                    |
| Površina zemljišta kč.br. 168 k.o. Vinica                     | 4615,00 m <sup>2</sup>                                    |
| Površina zemljišta kč.br. 165/2 k.o. Vinica                   | 2784,00 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 k.o. Vinica</b>   | <b>218.000,00 kn</b>                                      |
| <b>Tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 165/2 k.o. Vinica</b> | <b>132.000,00 kn</b>                                      |
| <b>Ukupna tržišna vrijednost nekretnine</b>                   | <b>350.000,00 kn</b>                                      |

## 2. Metoda procjene

### 2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### 2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

### 2.3. Obrazloženje za odabir metode

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primjenjuje se poredbena metoda za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu.

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se u slučaju potrebe za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Procjena vrijednosti izvršila se u skladu s dobivenom zbirkom kupoprodajnih cijena, a koje transakcije su dostupne i u bazi podataka aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

### 3. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

#### 3.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6%.

Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019..

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

*(Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze; HNB, Bilten br. 263.)*

### 3.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

#### 3.2.1. Stanovi

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće.

Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

| 1 INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE<br>HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE |                                        |                                |                                 |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
|                                                                                             | VII - IX 2020: <sup>1)</sup><br>Q 2015 | VII - IX 2020:<br>IV - VI 2020 | VII - IX 2020:<br>VII - IX 2019 |                              |
| Indeks cijena stambenih objekata - ukupno                                                   | 129,75                                 | -0,6                           | 6,9                             | House price index - total    |
| Novi stambeni objekti                                                                       | 110,83                                 | -0,5                           | 1,6                             | New dwellings                |
| Postojeći stambeni objekti                                                                  | 133,35                                 | -0,7                           | 7,6                             | Existing dwellings           |
| Grad Zagreb <sup>2)</sup>                                                                   | 141,09                                 | -1,0                           | 5,7                             | City of Zagreb <sup>2)</sup> |
| Jadran <sup>2)</sup>                                                                        | 126,91                                 | 0,5                            | 7,5                             | Adriatic coast <sup>2)</sup> |
| Ostalo <sup>2)</sup>                                                                        | 113,35                                 | -2,2                           | 9,0                             | Other <sup>2)</sup>          |

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks je 2015. = 100).  
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata može preuzeti na poveznici: [Statistika u rizi](#).

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).  
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link: [Statistics in Risk](#).

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

|                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                                              |                       |                            |                |                |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| 13.1.3.<br>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup><br>HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup><br>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.<br>Users are kindly requested to state the source. |             |                                                                              |                       |                            |                |                |        |
|                                                                                                                                                                                                                 |             | Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> |                       |                            |                |                |        |
| Godina                                                                                                                                                                                                          | Tromjesečje | ukupno                                                                       | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb    | Jadran         | Ostalo |
| Year                                                                                                                                                                                                            | Quarter     | Total                                                                        | New dwellings         | Existing dwellings         | City of Zagreb | Adriatic coast | Other  |
| 2019.                                                                                                                                                                                                           | Q1          | 117,55                                                                       | 109,00                | 119,52                     | 125,02         | 118,67         | 100,59 |
|                                                                                                                                                                                                                 | Q2          | 120,60                                                                       | 106,55                | 123,40                     | 131,15         | 119,24         | 102,24 |
|                                                                                                                                                                                                                 | Q3          | 121,36                                                                       | 109,07                | 123,90                     | 133,46         | 118,05         | 103,98 |
|                                                                                                                                                                                                                 | Q4          | 124,90                                                                       | 108,49                | 128,08                     | 137,38         | 120,35         | 109,64 |
| 2020.                                                                                                                                                                                                           | Q1          | 128,25                                                                       | 107,69                | 132,12                     | 140,79         | 125,39         | 109,31 |
|                                                                                                                                                                                                                 | Q2          | 130,57                                                                       | 111,34                | 134,23                     | 142,54         | 126,30         | 115,90 |
|                                                                                                                                                                                                                 | Q3          | 129,75                                                                       | 110,83                | 133,35                     | 141,09         | 126,91         | 113,35 |

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb.

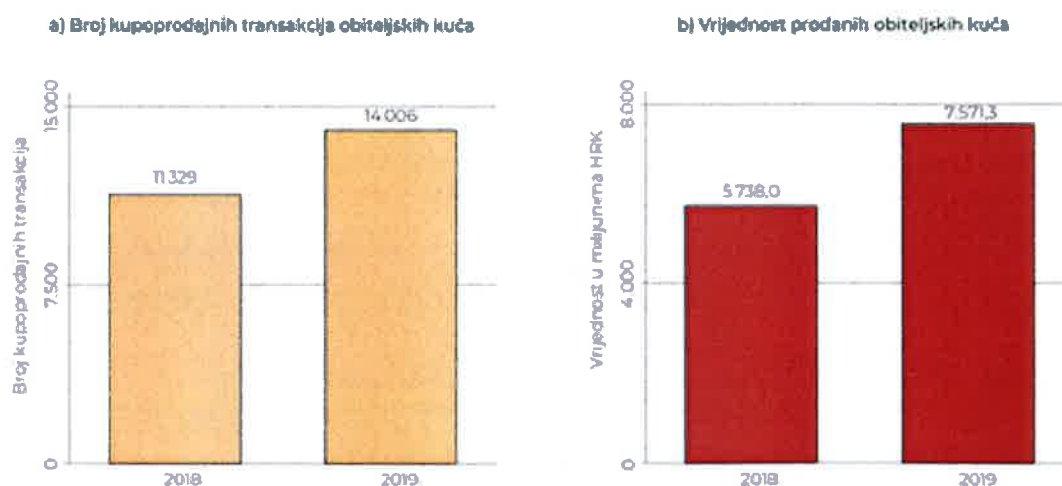
Izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020.; <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>.

### 3.2.2. Obiteljske kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Izvor: EIZ i MGIPU

### 3.2.3. Poslovni prostor

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

*Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ*

### 3.2.4. Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

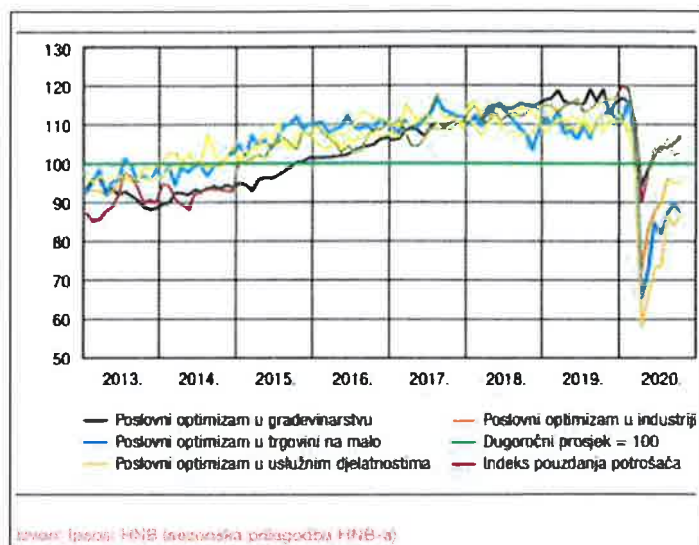
*Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ.*

### 3.3. AKTUALNI RIZICI VEŽANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNOSTI

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnosti te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnosti ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnosti.

Slika 10. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Među rizike za tržište nekretnosti svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zsigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretnostima.

Izvori: HNB, Bilten br. 263

## 4. Opći podaci

### 4.1. Lokacija

#### MAKROLOKACIJA

Općina Vinica nalazi se u Hrvatskom zagorju na obroncima Haloze pri prelasku u nizinu rijeke Drave. Graniči s općinama Petrijanec (na sjeveroistoku), Maruševac (na jugoistoku), Cestica (na sjeverozapadu) i Donjom Voćom (na jugozapadu). Općinsko središte Vinica prometno je dobro povezano sa širom okolicom i županijskim centrom Varaždinom, od kojeg je udaljena oko 15 km.

#### MIKROLOKACIJA

Predmet ove procjene nekretnine je kč.br. 168 k.o. Vinica u naravi neizgrađeno zemljište, te kč.br. 165/2 k.o. Vinica izgrađeno zemljište – na zemljištu se nalazi izgrađena gospodarska zgrada koja je evidentirana u zemljišniku i katastru uz zabilježbu da za istu nije priložen Akt za uporabu. Čestice se nadovezuju jedna na drugu.

Čestica kč.br. 168 k.o. Vinica ima pristup na javnu površinu – Opečku ulicu sa istočne strane, dok čestica kč.br. 165/2 k.o. Vinica ima pristup na javnu površinu – Gornju ulicu sa zapadne strane.

Kroz predmetne parcele je uređen asfaltirani put – odvojak Opečke ulice a koji nije evidentiran u zemljišniku i katastru. Navedeni put spaja Opečku i Gornju ulicu (prolazeći kroz čestice kč.br. 168, 165/2 i 165/1 k.o. Vinica)

Predmetna procjenjivana nekretnina građevinsko zemljište nalazi se u Vinici, u centru naselja, te je udaljeno cca 15 km zapadno od centra grada Varaždina kao županijskog središta.

Nekretnina se nalazi u urbano definiranom i osmišljenom naselju koje karakterizira većim dijelom građevine individualne stambene namjene, svi važniji sadržaji locirani su u općinskom središtu, te gradovima Varaždinu i Ivancu.

Lokacijski je nekretnina dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.



lokacija u odnosu na šire područje



lokacija u odnosu na uže područje

## 4.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje

## 4.2.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN

Stanje na dan: 27.04.2022. 23:06

Katastarska općina: 331350, VINICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8876/2021

Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3577

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                                                     | Površina |     |                    | Primjedba |
|------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|-----|--------------------|-----------|
|      |                               |                                                                      | jutro    | čhv | m2                 |           |
| 1.   | 165/2                         | Opečka ulica<br>DVORIŠTE<br>GOSPODARSKA ZGRADA, Vinica, Opečka ulica |          |     | 4615<br>4586<br>29 |           |
| 2.   | 168                           | ORANICA U VINICI TRGU                                                |          | 774 |                    |           |
|      |                               | UKUPNO:                                                              |          | 774 | 4615               |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                          | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | Zaprimljeno 28.12.2020.g. pod brojem Z-16892/2020                                                                                                                                                                                      |           |
| 2.1  | Prvenstveni red upisa: Z-15573/2020<br>Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) zabijaju se da za potrebe evidentiranja građevine u katastarskom operatu na čkr. 165/2 u A nije priložen akt za uporabu. |           |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                       | Primjedba |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.  | Vlasnički dio: 1/1<br>CRNKO ZVONIMIR, OIB: 02694963026, KOLODVORSKA ULICA 6, IVANEC |           |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.04.2022.

## 4.2.2. Kopija katastarskog plana



NESLUŽBENA VERZIJA

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo isписа 1:1000



Datum isписа: 29.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA VERZIJA

Ka. VINICA, 331350  
k.č. br.: 165/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilžno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 28.04.2022

## 4.2.3. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 28.04.2022

## NESLUŽBENA KOPIJA

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINICA (Mbr. 331350)

Posjedovni list: 1104

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1/1  | DOM ZDRAVLJA VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, VARAŽDIN, KOLODVORSKA 20<br>(VLASNIK)            |     |

## 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/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 168                      | VINICA MJESTO                                                                                                      | 2784                    | 6         |                       |           |
|                                      |     |                          | VOĆNJAK                                                                                                            | 2784                    |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |                                                                                                                    | 2784                    |           |                       |           |

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 28.04.2022

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **VINICA** (Mbr. 331360)

Posjedovni list: 2146

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1/1  | DOM ZDRAVLJA VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, VARAŽDIN, KOLODVORSKA 20<br>(VLASNIK)            | 04489447850 |

### 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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 165/1                    | Opečka ulica                                                                                                       | 1236         | 6         |                       |           |
|                                      |     |                          | AMBULANTA, Vinica, Opečka ulica 22A                                                                                | 289          |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE                                                                                                           | 947          |           |                       |           |
|                                      |     | 165/2                    | Opečka ulica                                                                                                       | 4616         | 6         |                       |           |
|                                      |     |                          | GOSPODARSKA ZGRADA, Vinica, Opečka ulica                                                                           | 29           |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE                                                                                                           | 4586         |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |                                                                                                                    | 5851         |           |                       |           |

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

## 5. TEHNIČKI OPIS

**LOKACIJA** Vinica, Opečka ulica

**ZEMLIŠTE** Građevinsko zemljište unutar površina javne i društvene namjene

**SPECIFIČNOSTI** Čestica kč.br. 168 k.o. Vinica ima pristup na javnu površinu – Opečku ulicu sa istočne strane, dok čestica kč.br. 165/2 k.o. Vinica ima pristup na javnu površinu – Gornju ulicu sa zapadne strane. Čestice se nadovezuju jedna na drugu.

Kroz predmetne parcele je uređen asfaltirani put – odvojak Opečke ulice a koji nije evidentiran u zemljišniku i katastru. Navedeni put spaja Opečku i Gornju ulicu (prolazeći kroz čestice kč.br. 168, 165/2 i 165/1 k.o. Vinica).

Na zemljištu kč.br. 165/2 k.o. Vinica se nalazi izgrađena gospodarska zgrada koja je evidentirana u zemljišniku i katastru uz zabilježbu da za istu nije priložen Akt za uporabu. Gospodarska zgrada nije predmet procjene.

## 6. Procjena vrijednosti nekretnine

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 105/15)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13., 20/17. i 39/19 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)

## 7. PRILOZI

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Prilog br.1 | Fotodokumentacija             |
| Prilog br.2 | Izračun NKP-a, BRP-a i obujma |
| Prilog br.3 | Izračun vrijednosti           |

**7.1. Prilog br. 1: fotodokumentacija**

## **7.2. Prilog br. 2; Iskaz površina**

Površina predmetnog zemljišta utvrđena je na temelju upisa u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Varaždinu, zk.ul. 3577 k.o. Vinica, k.č.br. Opečka ulica površine 4615 m<sup>2</sup> (dvorište 4586 m<sup>2</sup> i gospodarska zgrada površine 29 m<sup>2</sup>), k.č.br. 168 oranica u Vinici trgu površine 774 čhv (odnosno 2784 m<sup>2</sup>), parcele sveukupne površine 7399 m<sup>2</sup>.

## **7.3. Prilog br. 3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine**

Za predmetno zemljište je kod nadležnog ureda Varaždinske županije zatražen izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 31998 izdan od strane Upravnog odjela za opću upravu Varaždinske županije od 28.04.2022., prema kojem su za predmetno zemljište dostavljene transakcije usporednih nekretnina.

Podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama preuzeti su iz dostavljenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za nekretnine koje se sa svojim bitnim obilježjima mogu uspoređivati sa predmetnom nekretninom. Prilikom obrade podataka iz izračuna su isključene nekretnine pod rednim brojem 1, 2 i 3 koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine 1, 2 i 3 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog zbog premale cijene, a s obzirom na obilježja predmete nekretnine.

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je isključivo poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine – zemljišta.

Procjena vrijednosti izvršila se u skladu s dobivenom zbirkom kupoprodajnih cijena iz dostavljenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena, a koje transakcije su dostupne i u bazi podataka aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>

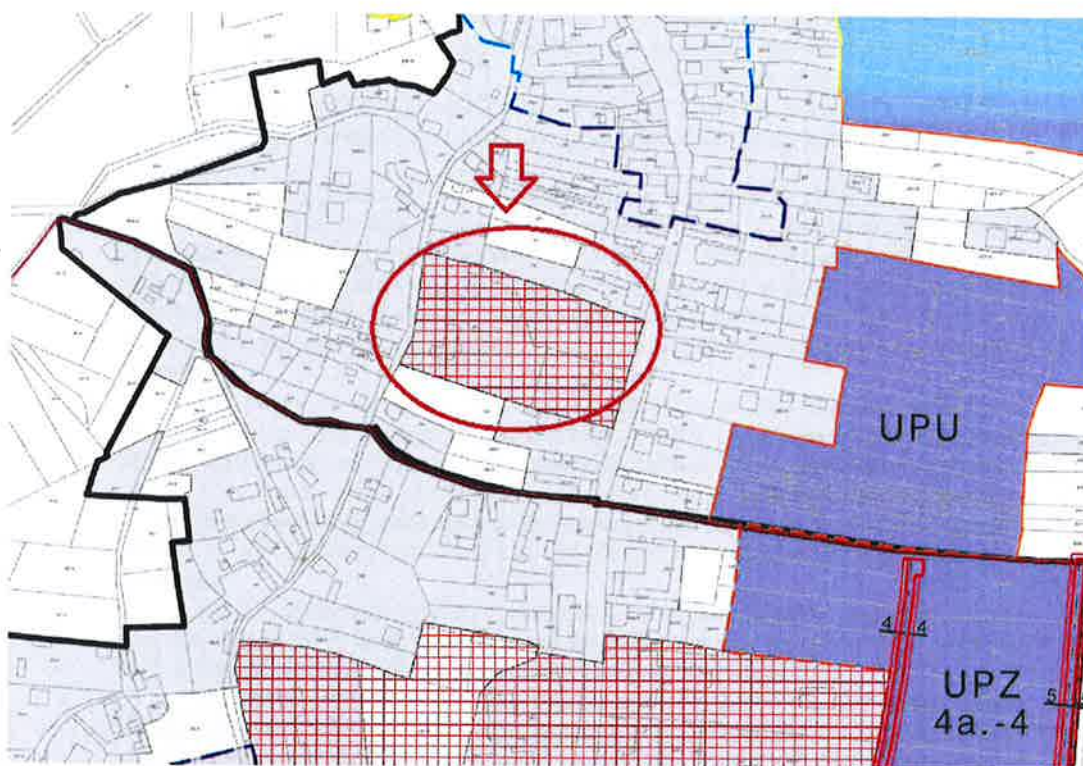
Temeljem navedenog, uvidom dostavljeni izvadak i eNekretnine, na promatranom području, utvrđene su evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

### 7.3.1. UPU za kč.br. 168 i kč.br. 165/2 k.o. Vinica

Prema prostornom planu uređenja općine Vinica, Prostorni plan uređenja Općine Vinica ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 18/06; 16/11; 93/20) predmetne procjenjivane čestice nalaze se unutar građevinskog područja naselja Vinica.

#### IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Prostornom planu uređenja Općine Vinica procjenjivane čestice nalaze se prema kartografskom prikazu K4a. GP Vinica – Ladanje - Vratno, u zoni – građevinskog područja naselja, Javna i društvena namjena (D).



#### REZERVIRANE NAMJENE

Izgrađeno / neizgrađeno / neizgrađeno  
uređeno uređeno neuređeno



##### Mješovita namjena:

- PRETEŽITO STAMBENA



- POVREMENO STANOVANJE (vikend i hobi izgradnja)



- PRETEŽITO POLJOPRIVREDNO GOSPODARSTVO



##### Javna i društvena namjena:

- CENTRALNI SADRŽAJI (D5 - školska namjena)

### 2.2.2. Zone javne i društvene namjene

#### Članak 75.

(1) U zonama javne i društvene namjene, u naseljima Marčan, Vinica i Gomje Ladanje, mogu se graditi (a uglavnom već postoje) građevine društvene infrastrukture (upravnih, odgojnih, obrazovnih, znanstvenih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih i sličnih javnih sadržaja), te uslužni, turistički i drugi poslovni sadržaji, a od građevina stambene namjene višestambene građevine. Ukoliko se unutar zone javne i

društvene namjene nalaze postojeće stambene građevine iste se mogu zadržati i rekonstruirati.

(2) Uz građevine iz stavka 1. ovog članka moguće je i uređenje zelenih površina, te uređenje i izgradnja pratećih sadržaja uz objekte osnovne namjene, kao i izgradnja potrebnih prometnih građevina i građevina potrebne infrastrukture.

(3) U zonama javne i društvene namjene mora 30% površine građevnih čestica biti uređeno kao parkovno ili prirodno zelenilo.

(4) Detaljni uvjeti izgradnje građevina kakve se mogu graditi u zonama javne i društvene namjene propisani su u točki 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*, te točki 2.2.1.1. *Zona mješovite, pretežito stambene namjene* (primjerice za višestambene građevine) ovih Odredbi.

(5) Za pojedinačne ugostiteljsko-turističke sadržaje unutar zona javne i društvene namjene primjenjuju se odredbe članka 140. ovih Odredbi.

#### Članak 76.

(1) Zona javne i društvene namjene koja obuhvaća kompleks Srednje škole „Arboretum Opeka“ u naselju Marčan namijenjena je za školske sadržaje, te je unutar nje moguća gradnja novih građevina za potrebe povećanja kapaciteta škole, kao i rekonstrukcija i po potrebi izgradnja pratećih građevina i uređenje sadržaja specifičnih namjena s obzirom na specifičnost ove škole - građevina za obavljanje praktičnog dijela nastave (garaža, alatnica i spremišta poljoprivredne mehanizacije i hrane, destilerije, staja za životinje, staklenika, plastenika, kljajališta, pčelinjaka, poligona za stjecanje znanja i vještina u upravljanju poljoprivrednom mehanizacijom, manježa i slično.

(2) Prateće građevine i sadržaji iz stavka 1. koji služe za obavljanje praktičnog dijela nastave ne trebaju zadovoljavati odredbe ovog Plana glede organizacije građevne čestice, lociranja građevina (vezanih uz poljoprivredu) u odgovarajuće pojaseve izgradnje i zadovoljavanja potrebnih udaljenosti istih od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina, te od zona i drugih građevina javnih i društvenih djelatnosti, sportsko rekreacijskih sadržaja i javnih zelenih površina, te značajnih kompleksa.

(3) Zonu iz stavka 1. ovog članka potrebno je formirati kao jedinstvenu građevnu česticu s prilazom na županijsku cestu Ž 2029, a pojedine specifične namjene unutar zone/građevne čestice treba razraditi urbanističkim rješenjem/prostornom razradom u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se idejno rješenje/razrada za cijelu građevnu česticu mora izraditi prilikom rekonstrukcije/izgradnje prve građevine.

(4) U zaštićenom području kompleksa arboretum Opeka, u naselju Marčan zapadno od Ž 2029, definirana je zona javne i društvene namjene koja obuhvaća dvorac Opeka sa glavnim kolno pješačkim pristupom i vrtlarevu kuću.

(5) Zona iz stavka 4. ovog članka namijenjena je za Regionalni centar kompetentnosti za poljoprivredu „Arboretum Opeka“, te je unutar nje (dvorca) moguće smještavanje sadržaja u funkciji istog – učionice, laboratoriji, praktikumi, kao i smještajnih kapaciteta za korisnike (prvenstveno učenike i pedagoško osoblje).

(6) U svrhu realizacije zone iz stavka 4. ovog članka potrebno je odgovarajuće rekonstruirati/sanirati/izvršiti sve potrebne zahvate na dvorcu i drugim postojećim građevinama uz respektiranje svih oblikovnih, konstruktivnih, volumenskih i prostorno organizacijskih karakteristika istih.

(7) U zoni iz stavka 4. ovog članka u pravilu nije dozvoljena nova izgradnja, a eventualna nova izgradnja/dogradnja mora biti prateća osnovnoj namjeni, te ovisi o uvjetima službi nadležnih za zaštitu kulturne baštine.

(8) Sve zahvate u zoni iz stavka 4. potrebno je izvoditi sukladno posebnim uvjetima službi nadležnih za zaštitu kulturne baštine, pri čemu je potrebno izraditi urbanističko rješenje/prostornu razradu za cjelovito uređenje i korištenje zone u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se idejno rješenje/razrada za cijelu zonu mora izraditi prilikom izgradnje prve građevine.

(9) Zona javne i društvene namjene u naselju Marčan, sjeverno od značajnog kompleksa Aboretum "Opeka", namijenjena je za zdravstvene i socijalne sadržaje, te je unutar nje moguće graditi građevine zdravstvene namjene (ambulante, stacionar, ljekarna i dr.) i socijalne namjene (domovi za stare, nemoćne i druge socijalne ustanove).

(10) Zonu iz stavka 9. ovog članka potrebno je formirati kao jedinstvenu građevnu česticu s prilazom na županijsku cestu Ž 2029, a pojedine specifične namjene unutar zone/građevne čestice treba razraditi urbanističkim rješenjem/prostornom razradom u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se idejno rješenje/razrada za cijelu građevnu česticu mora izraditi prilikom izgradnje prve građevine.

(11) Postojeće stambene građevine unutar zone iz stavka 9. ovog članka mogu se zadržati s postojećom namjenom ili prenamijeniti u zdravstvene/socijalne sadržaje, a izuzetno je unutar zone/ građevne čestice moguća izgradnja nove stambene građevine (ukoliko postojeće stambene građevine budu prenamijenjene u druge odgovarajuće namjene).

#### 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

##### Članak 149.

(1) Građevine i prostori za obavljanje društvenih djelatnosti podrazumijevaju slijedeće sadržaje:

- odgoj i obrazovanje,
- zdravstvo i socijalnu skrb,
- kulturne i društvene sadržaje,
- javne i prateće sadržaje (banka, pošta i sl.),
- turizam, sport i rekreaciju,
- vjerske sadržaje.

##### Članak 150.

(1) Građevine društvenih djelatnosti se prvenstveno smještavaju u zone javne i društvene namjene, u naselju Vinica, Marčan i Gornje Ladanje, koje su definirane ovim Planom i prikazane kao rezervirane zone namjene u karti 4a. *Građevinsko područje naselja Donje Vratno, Vinica, Marčan i Gornje Ladanje*, na katastarskim podlogama u mjerilu 1:5.000, a mogu se smještavati i u zone mješovite, pretežito stambene namjene.

(2) U zoni javne i društvene namjene mogu se graditi i uređivati i višestambene zgrade, te trgovački, turistički, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja, detaljnije utvrđeni člankom 75. ovih Odredbi.

(3) Postojeće stambene građevine (individualnog stanovanja) i građevine druge namjene u ovim zonama mogu se zadržati uz dozvoljenu rekonstrukciju definiranu u točki 9.3. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni* ovih Odredbi. Ukoliko se na tim građevinama i građevnim česticama vrši prenamjena u sadržaje primjerene zoni javne i društvene namjene, mogući su i veći zahvati, ali uz poštivanje uvjeta o maksimalnoj izgrađenosti građevnih čestica i potrebnim udaljenostima.

(4) U zoni javne i društvene namjene ne dozvoljava se izgradnja novih građevina individualnog stanovanja, osim ukoliko sadrže poslovni prostor predviđen za djelatnost koja je u skladu s namjenom zone.

(5) Ukoliko se sadržaji iz članka 149. smještavaju u zonu mješovite, pretežito stambene izgradnje, moraju se u pravilu locirati u pojas izgradnje osnovnih građevina (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne) iz članka 27. ovih Odredbi.

(6) Pojedine vrste građevina društvenih djelatnosti mogu se smještavati i unutar područja značajnih kompleksa, odnosno postojeće građevine mogu se prenamijeniti u takve građevine, s time da se vrsta građevina i svi ostali elementi izgradnje i uređenja utvrđuju sukladno i temeljem posebnih uvjeta službi nadležnih za zaštitu kulturne baštine i zaštitu prirode.

## a) Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

## Članak 18.

(1) Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana.

## Članak 19.

(1) Ovisno o načinu izgradnje utvrđuju se slijedeće minimalne veličine građevnih čestica za građevine osnovne namjene (članak 7. st. 1.) u ovoj zoni:

| Način izgradnje građevina                                | Minimalna<br>širina | Minimalna<br>dubina | Maksimalna<br>bruto<br>izgrađenost<br>čestice | Minimalna<br>površina                  | Koeficijent<br>izgrađenosti | Koeficijent<br>iskoristivosti |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| a) slobodnostojeće<br>građevine:<br>- prizemne<br>- kame | 14m<br>16m          | 25m<br>30m          | 40%<br>40%                                    | 350m <sup>2</sup><br>480m <sup>2</sup> | 0,4<br>0,4                  | 1,2<br>1,6                    |
| b) dvojne građevine:<br>- prizemne<br>- kame             | 12m<br>14m          | 25m<br>30m          | 40%<br>40%                                    | 300m <sup>2</sup><br>420m <sup>2</sup> | 0,4<br>0,4                  | 1,2<br>1,6                    |
| c) nizovi građevina:<br>- prizemni<br>- kame             | 8m<br>8m            | 25m<br>25m          | 50%<br>50%                                    | 200m <sup>2</sup><br>200m <sup>2</sup> | 0,5<br>0,5                  | 1,5<br>2,0                    |

**Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti (NN 105/15), članak 10., kategorije zemljišta su:**

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja

7.3.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID izvatka 31998

REPUBLIKA HRVATSKA - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatrdio/la: MARTINA ČEŠAR KLUMLIN (844794157341)

ID izvatka: 31998

| 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8    |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 9   | 10  | 11  | 12  | 13  | 14  | 15  | 16   |
| 17  | 18  | 19  | 20  | 21  | 22  | 23  | 24   |
| 25  | 26  | 27  | 28  | 29  | 30  | 31  | 32   |
| 33  | 34  | 35  | 36  | 37  | 38  | 39  | 40   |
| 41  | 42  | 43  | 44  | 45  | 46  | 47  | 48   |
| 49  | 50  | 51  | 52  | 53  | 54  | 55  | 56   |
| 57  | 58  | 59  | 60  | 61  | 62  | 63  | 64   |
| 65  | 66  | 67  | 68  | 69  | 70  | 71  | 72   |
| 73  | 74  | 75  | 76  | 77  | 78  | 79  | 80   |
| 81  | 82  | 83  | 84  | 85  | 86  | 87  | 88   |
| 89  | 90  | 91  | 92  | 93  | 94  | 95  | 96   |
| 97  | 98  | 99  | 100 | 101 | 102 | 103 | 104  |
| 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112  |
| 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120  |
| 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128  |
| 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136  |
| 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144  |
| 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152  |
| 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160  |
| 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168  |
| 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176  |
| 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184  |
| 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192  |
| 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200  |
| 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208  |
| 209 | 210 | 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216  |
| 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 224  |
| 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232  |
| 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240  |
| 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 | 247 | 248  |
| 249 | 250 | 251 | 252 | 253 | 254 | 255 | 256  |
| 257 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264  |
| 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 | 271 | 272  |
| 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 278 | 279 | 280  |
| 281 | 282 | 283 | 284 | 285 | 286 | 287 | 288  |
| 289 | 290 | 291 | 292 | 293 | 294 | 295 | 296  |
| 297 | 298 | 299 | 300 | 301 | 302 | 303 | 304  |
| 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312  |
| 313 | 314 | 315 | 316 | 317 | 318 | 319 | 320  |
| 321 | 322 | 323 | 324 | 325 | 326 | 327 | 328  |
| 329 | 330 | 331 | 332 | 333 | 334 | 335 | 336  |
| 337 | 338 | 339 | 340 | 341 | 342 | 343 | 344  |
| 345 | 346 | 347 | 348 | 349 | 350 | 351 | 352  |
| 353 | 354 | 355 | 356 | 357 | 358 | 359 | 360  |
| 361 | 362 | 363 | 364 | 365 | 366 | 367 | 368  |
| 369 | 370 | 371 | 372 | 373 | 374 | 375 | 376  |
| 377 | 378 | 379 | 380 | 381 | 382 | 383 | 384  |
| 385 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 | 391 | 392  |
| 393 | 394 | 395 | 396 | 397 | 398 | 399 | 400  |
| 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408  |
| 409 | 410 | 411 | 412 | 413 | 414 | 415 | 416  |
| 417 | 418 | 419 | 420 | 421 | 422 | 423 | 424  |
| 425 | 426 | 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 432  |
| 433 | 434 | 435 | 436 | 437 | 438 | 439 | 440  |
| 441 | 442 | 443 | 444 | 445 | 446 | 447 | 448  |
| 449 | 450 | 451 | 452 | 453 | 454 | 455 | 456  |
| 457 | 458 | 459 | 460 | 461 | 462 | 463 | 464  |
| 465 | 466 | 467 | 468 | 469 | 470 | 471 | 472  |
| 473 | 474 | 475 | 476 | 477 | 478 | 479 | 480  |
| 481 | 482 | 483 | 484 | 485 | 486 | 487 | 488  |
| 489 | 490 | 491 | 492 | 493 | 494 | 495 | 496  |
| 497 | 498 | 499 | 500 | 501 | 502 | 503 | 504  |
| 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 | 511 | 512  |
| 513 | 514 | 515 | 516 | 517 | 518 | 519 | 520  |
| 521 | 522 | 523 | 524 | 525 | 526 | 527 | 528  |
| 529 | 530 | 531 | 532 | 533 | 534 | 535 | 536  |
| 537 | 538 | 539 | 540 | 541 | 542 | 543 | 544  |
| 545 | 546 | 547 | 548 | 549 | 550 | 551 | 552  |
| 553 | 554 | 555 | 556 | 557 | 558 | 559 | 560  |
| 561 | 562 | 563 | 564 | 565 | 566 | 567 | 568  |
| 569 | 570 | 571 | 572 | 573 | 574 | 575 | 576  |
| 577 | 578 | 579 | 580 | 581 | 582 | 583 | 584  |
| 585 | 586 | 587 | 588 | 589 | 590 | 591 | 592  |
| 593 | 594 | 595 | 596 | 597 | 598 | 599 | 600  |
| 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608  |
| 609 | 610 | 611 | 612 | 613 | 614 | 615 | 616  |
| 617 | 618 | 619 | 620 | 621 | 622 | 623 | 624  |
| 625 | 626 | 627 | 628 | 629 | 630 | 631 | 632  |
| 633 | 634 | 635 | 636 | 637 | 638 | 639 | 640  |
| 641 | 642 | 643 | 644 | 645 | 646 | 647 | 648  |
| 649 | 650 | 651 | 652 | 653 | 654 | 655 | 656  |
| 657 | 658 | 659 | 660 | 661 | 662 | 663 | 664  |
| 665 | 666 | 667 | 668 | 669 | 670 | 671 | 672  |
| 673 | 674 | 675 | 676 | 677 | 678 | 679 | 680  |
| 681 | 682 | 683 | 684 | 685 | 686 | 687 | 688  |
| 689 | 690 | 691 | 692 | 693 | 694 | 695 | 696  |
| 697 | 698 | 699 | 700 | 701 | 702 | 703 | 704  |
| 705 | 706 | 707 | 708 | 709 | 710 | 711 | 712  |
| 713 | 714 | 715 | 716 | 717 | 718 | 719 | 720  |
| 721 | 722 | 723 | 724 | 725 | 726 | 727 | 728  |
| 729 | 730 | 731 | 732 | 733 | 734 | 735 | 736  |
| 737 | 738 | 739 | 740 | 741 | 742 | 743 | 744  |
| 745 | 746 | 747 | 748 | 749 | 750 | 751 | 752  |
| 753 | 754 | 755 | 756 | 757 | 758 | 759 | 760  |
| 761 | 762 | 763 | 764 | 765 | 766 | 767 | 768  |
| 769 | 770 | 771 | 772 | 773 | 774 | 775 | 776  |
| 777 | 778 | 779 | 780 | 781 | 782 | 783 | 784  |
| 785 | 786 | 787 | 788 | 789 | 790 | 791 | 792  |
| 793 | 794 | 795 | 796 | 797 | 798 | 799 | 800  |
| 801 | 802 | 803 | 804 | 805 | 806 | 807 | 808  |
| 809 | 810 | 811 | 812 | 813 | 814 | 815 | 816  |
| 817 | 818 | 819 | 820 | 821 | 822 | 823 | 824  |
| 825 | 826 | 827 | 828 | 829 | 830 | 831 | 832  |
| 833 | 834 | 835 | 836 | 837 | 838 | 839 | 840  |
| 841 | 842 | 843 | 844 | 845 | 846 | 847 | 848  |
| 849 | 850 | 851 | 852 | 853 | 854 | 855 | 856  |
| 857 | 858 | 859 | 860 | 861 | 862 | 863 | 864  |
| 865 | 866 | 867 | 868 | 869 | 870 | 871 | 872  |
| 873 | 874 | 875 | 876 | 877 | 878 | 879 | 880  |
| 881 | 882 | 883 | 884 | 885 | 886 | 887 | 888  |
| 889 | 890 | 891 | 892 | 893 | 894 | 895 | 896  |
| 897 | 898 | 899 | 900 | 901 | 902 | 903 | 904  |
| 905 | 906 | 907 | 908 | 909 | 910 | 911 | 912  |
| 913 | 914 | 915 | 916 | 917 | 918 | 919 | 920  |
| 921 | 922 | 923 | 924 | 925 | 926 | 927 | 928  |
| 929 | 930 | 931 | 932 | 933 | 934 | 935 | 936  |
| 937 | 938 | 939 | 940 | 941 | 942 | 943 | 944  |
| 945 | 946 | 947 | 948 | 949 | 950 | 951 | 952  |
| 953 | 954 | 955 | 956 | 957 | 958 | 959 | 960  |
| 961 | 962 | 963 | 964 | 965 | 966 | 967 | 968  |
| 969 | 970 | 971 | 972 | 973 | 974 | 975 | 976  |
| 977 | 978 | 979 | 980 | 981 | 982 | 983 | 984  |
| 985 | 986 | 987 | 988 | 989 | 990 | 991 | 992  |
| 993 | 994 | 995 | 996 | 997 | 998 | 999 | 1000 |

|     |                      |          |          |
|-----|----------------------|----------|----------|
| 1   | 4.000,00<br>površina | 3        | 6        |
| 2   | VISINA UMETNOSTI     | 40       | 1.00     |
| 3   | 4.000,00             | 1.000,00 | 1.000,00 |
| 4   | VISINA UMETNOSTI     | 40       | 1.00     |
| 5   | 4.00                 |          |          |
| 6   | 4.00                 |          |          |
| 7   | 4.000,00 (1.000,00)  | 1.00     | 1.00     |
| 8   | 4.000,00 (1.000,00)  | 1.00     | 1.00     |
| 9   | 4.000,00 (1.000,00)  | 1.00     | 1.00     |
| 10  | 4.00                 | 1.000,00 | 1.00     |
| 11  | 4.00                 | 1.000,00 | 1.00     |
| 12  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 13  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 14  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 15  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 16  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 17  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 18  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 19  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 20  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 21  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 22  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 23  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 24  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 25  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 26  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 27  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 28  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 29  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 30  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 31  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 32  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 33  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 34  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 35  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 36  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 37  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 38  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 39  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 40  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 41  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 42  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 43  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 44  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 45  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 46  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 47  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 48  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 49  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 50  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 51  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 52  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 53  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 54  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 55  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 56  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 57  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 58  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 59  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 60  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 61  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 62  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 63  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 64  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 65  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 66  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 67  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 68  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 69  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 70  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 71  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 72  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 73  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 74  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 75  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 76  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 77  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 78  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 79  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 80  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 81  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 82  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 83  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 84  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 85  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 86  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 87  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 88  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 89  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 90  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 91  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 92  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 93  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 94  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 95  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 96  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 97  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 98  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 99  | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |
| 100 | 4.000,00             | 1.00     | 1.00     |



| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena                                                                                                                    |  |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------|
| Naziv atributa                                                                                                                                                              |  | Vrijednost atributa                                    |
| ID ZKC                                                                                                                                                                      |  | 1145570                                                |
| Datum pregleda                                                                                                                                                              |  | 28.4.2022.                                             |
| Vrsta nekretnine                                                                                                                                                            |  | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)                             |
| ID PN (PU)                                                                                                                                                                  |  | 4091494                                                |
| Vrsta ugovora                                                                                                                                                               |  | KP - KUPOPRODAJA                                       |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                                                                                                                                   |  |                                                        |
| Površina u prometu                                                                                                                                                          |  | 1.672,45                                               |
| Vrijednost nekretnine (KN)                                                                                                                                                  |  | 59.031,34                                              |
| Datum ugovora                                                                                                                                                               |  | 22.08.2019                                             |
| <b>POREZI:</b>                                                                                                                                                              |  |                                                        |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |  |                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>          |  | NE<br>25<br>NE<br>NE                                   |
| Status podatka                                                                                                                                                              |  | PROVEDENA EVALUACIJA                                   |
| Cjenovni blok                                                                                                                                                               |  | CESTICA - GRAĐEVINSKO                                  |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                                                                                                                                           |  | GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA |



| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena                                                                                                             |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Naziv atributa                                                                                                                                                       | Vrijednost atributa                                     |
| ID ZKC                                                                                                                                                               | 1416830                                                 |
| Datum pregleda                                                                                                                                                       | 28.4.2022.                                              |
| Vrsta nekretnine                                                                                                                                                     | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)                              |
| ID PN (PU)                                                                                                                                                           | 4453542                                                 |
| Vrsta ugovora                                                                                                                                                        | KP - KUPOPRODAJA                                        |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                                                                                                                            | 08.04.2021                                              |
| Površina u prometu                                                                                                                                                   | 412,00                                                  |
| Vrijednost nekretnine (KN)                                                                                                                                           | 19.000,00                                               |
| Datum ugovora                                                                                                                                                        | 28.12.2020                                              |
| POREZI:                                                                                                                                                              |                                                         |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>   | <div>NE</div> <div>Z5</div> <div>NE</div> <div>NE</div> |
| Status podatka                                                                                                                                                       | PROVEDENA EVALUACIJA                                    |
| Cjenovni blok                                                                                                                                                        | CESTICA - GRAĐEVINSKO                                   |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                                                                                                                                    | GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA  |



| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena                                                                                                                    |                                                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Naziv atributa                                                                                                                                                              |                                                                                     | Vrijednost atributa |
| ID ZKC                                                                                                                                                                      | 1416372                                                                             |                     |
| Datum pregleda                                                                                                                                                              | 28.4.2022.                                                                          |                     |
| Vrsta nekretnine                                                                                                                                                            | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)                                                          |                     |
| ID PN (PU)                                                                                                                                                                  | 4453501                                                                             |                     |
| Vrsta ugovora                                                                                                                                                               | KP - KUPOPRODAJA                                                                    |                     |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                                                                                                                                   | 08.04.2021                                                                          |                     |
| Površina u prometu                                                                                                                                                          | 518,00                                                                              |                     |
| Vrijednost nekretnine (KN)                                                                                                                                                  | 20.000,00                                                                           |                     |
| Datum ugovora                                                                                                                                                               | 16.12.2020                                                                          |                     |
| <b>POREZI:</b>                                                                                                                                                              |                                                                                     |                     |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |                                                                                     |                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>          | <ul style="list-style-type: none"><li>DA</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul> |                     |
| Status podatka                                                                                                                                                              | PROVEDENA EVALUACIJA                                                                |                     |
| Cjenovni blok                                                                                                                                                               | CESTICA - GRAĐEVINSKO                                                               |                     |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                                                                                                                                           | GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI<br>DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA                           |                     |



| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena                                                                                                                    |                                                        |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|
| Naziv atributa                                                                                                                                                              | Vrijednost atributa                                    |  |
| ID ZKC                                                                                                                                                                      | 984577                                                 |  |
| Datum pregleda                                                                                                                                                              | 28.4.2022.                                             |  |
| Vrsta nekretnine                                                                                                                                                            | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)                             |  |
| ID PN (PU)                                                                                                                                                                  | 3901176                                                |  |
| Vrsta ugovora                                                                                                                                                               | KP - KUPOPRODAJA                                       |  |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                                                                                                                                   |                                                        |  |
| Površina u prometu                                                                                                                                                          | 225,00                                                 |  |
| Vrijednost nekretnine (KN)                                                                                                                                                  | 10.000,00                                              |  |
| Datum ugovora                                                                                                                                                               | 19.10.2018                                             |  |
| <b>POREZI:</b>                                                                                                                                                              |                                                        |  |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |                                                        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li></ul>                                                                                             | NE                                                     |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Stopa PDV-a (%)</li></ul>                                                                                                             | 25                                                     |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li></ul>                                                                                            | NE                                                     |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Optiranje</li></ul>                                                                                                                   | NE                                                     |  |
| Status podatka                                                                                                                                                              | PROVEDENA EVALUACIJA                                   |  |
| Cjenovni blok                                                                                                                                                               | CESTICA - GRAĐEVINSKO                                  |  |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                                                                                                                                           | GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA |  |



| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena                                                                                                             |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Naziv atributa                                                                                                                                                       | Vrijednost atributa                                     |
| ID ZKC                                                                                                                                                               | 1039098                                                 |
| Datum pregleda                                                                                                                                                       | 28.4.2022.                                              |
| Vrsta nekretnine                                                                                                                                                     | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)                              |
| ID PN (PU)                                                                                                                                                           | 3961441                                                 |
| Vrsta ugovora                                                                                                                                                        | KP - KUPOPRODAJA                                        |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                                                                                                                            |                                                         |
| Površina u prometu                                                                                                                                                   | 222,00                                                  |
| Vrijednost nekretnine (KN)                                                                                                                                           | 7.000,00                                                |
| Datum ugovora                                                                                                                                                        | 18.01.2019                                              |
| <b>POREZI:</b>                                                                                                                                                       |                                                         |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |                                                         |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a                                                                                                                                    | NE                                                      |
| • Stopa PDV-a (%)                                                                                                                                                    | 25                                                      |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni                                                                                                                                   | NE                                                      |
| • Optiranje                                                                                                                                                          | NE                                                      |
| Status podatka                                                                                                                                                       | PROVEDENA EVALUACIJA                                    |
| Cjenovni blok                                                                                                                                                        | VINICA - ŠUMA 2                                         |
| Pretežitla namjena cjenovnog bloka                                                                                                                                   | Š1S- ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA ŠUMA |



### Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu, te interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama.

Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### Indeksi cijena stambenih nekretnina

##### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

##### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

| DRŽAVNI<br>ZAVOD<br>za<br>STATISTIKU<br>CROATIAN BUREAU<br>OF STATISTICS |                        | Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> |                                           |                                                    |                                     |                             |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Godina<br>Year                                                           | Tromjesečje<br>Quarter | ukupno<br>Total                                                               | novi stambeni<br>objekti<br>New dwellings | postojeći<br>stambeni objekt<br>Existing dwellings | Grad<br>Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other |
|                                                                          | Q2                     | 109,26                                                                        | 98,51                                     | 111,47                                             | 114,51                              | 109,33                      | 98,04           |
|                                                                          | Q3                     | 112,32                                                                        | 100,78                                    | 114,68                                             | 118,96                              | 112,20                      | 100,51          |
|                                                                          | Q4                     | 113,54                                                                        | 101,49                                    | 116,00                                             | 119,82                              | 113,50                      | 102,00          |
|                                                                          |                        |                                                                               |                                           |                                                    |                                     |                             |                 |
| 2019.                                                                    | Q1                     | 117,55                                                                        | 109,00                                    | 119,52                                             | 125,02                              | 118,67                      | 100,59          |
|                                                                          | Q2                     | 120,60                                                                        | 106,55                                    | 123,40                                             | 131,15                              | 119,24                      | 102,24          |
|                                                                          | Q3                     | 121,36                                                                        | 109,07                                    | 123,90                                             | 133,46                              | 118,05                      | 103,98          |
|                                                                          | Q4                     | 124,90                                                                        | 108,49                                    | 128,08                                             | 137,38                              | 120,35                      | 109,64          |
| 2020.                                                                    | Q1                     | 128,25                                                                        | 107,89                                    | 132,12                                             | 140,79                              | 125,39                      | 109,31          |
|                                                                          | Q2                     | 130,57                                                                        | 111,34                                    | 134,23                                             | 142,54                              | 126,30                      | 115,90          |
|                                                                          | Q3                     | 129,75                                                                        | 110,83                                    | 133,35                                             | 141,09                              | 125,91                      | 113,35          |
|                                                                          | Q4                     | 132,95                                                                        | 108,66                                    | 137,45                                             | 148,45                              | 127,61                      | 118,45          |
| 2021.                                                                    | Q1                     | 134,19                                                                        | 113,37                                    | 138,20                                             | 145,43                              | 132,80                      | 115,71          |
|                                                                          | Q2                     | 139,03                                                                        | 118,77                                    | 143,00                                             | 152,55                              | 134,34                      | 122,17          |
|                                                                          | Q3                     | 141,44                                                                        | 120,30                                    | 145,56                                             | 154,60                              | 138,18                      | 122,62          |
|                                                                          | Q4                     | 144,99                                                                        | 124,98                                    | 148,97                                             | 158,32                              | 142,51                      | 124,37          |

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta kč.br. 168 i 165/2 z.k.ul. 3577 k.o. Vinica:

| PROMATRA NA OBILJEŽJA                 | PROCJENJIVANA NEKRETNOST   | USPOREDNE NEKRETNOSTI – preuzete iz aplikacije eNekretnine MGIPU |                            |                            |                            |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                       |                            | 1.                                                               | 2.                         | 3.                         | 4.                         | 5.                         |
| ID ZKC (enekretnine)                  |                            | 114570                                                           | 1416330                    | 1416372                    | 984577                     | 1039098                    |
| LOKACIJA                              | Vinica                     | Cestica                                                          | Babinec                    | Babinec                    | Vratno Goriče              | Vinica                     |
| KATASTARSKA ČESTICA                   | 168 i 165/2                | 1369/21                                                          | 2481/1                     | 2481/6                     | 321/2                      | 229                        |
| KATASTARSKA OPĆINA                    | Vinica                     | Radovec                                                          | Babinec                    | Babinec                    | Vratno                     | Vinica                     |
| VRSTA NEKRETNOSTI                     | GZ – građevinsko zemljište | GZ – građevinsko zemljište                                       | GZ – građevinsko zemljište | GZ – građevinsko zemljište | GZ – građevinsko zemljište | GZ – građevinsko zemljište |
| POVRŠINA (m <sup>2</sup> )            | 7.399,00                   | 1.672,45                                                         | 412,00                     | 518,00                     | 225,00                     | 222,00                     |
| VRJEDNOST NEKRETNOSTI (kn)            |                            | 59.031,34                                                        | 19.000,00                  | 20.000,00                  | 10.000,00                  | 7.000,00                   |
| JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) |                            | 35,30                                                            | 46,12                      | 38,61                      | 44,44                      | 31,53                      |
| DATUM SKLAPANJA UGOVORA               |                            | 22.08.2019                                                       | 28.12.2020                 | 16.12.2020                 | 19.10.2018                 | 18.01.2019                 |
| MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE          |                            |                                                                  |                            |                            |                            |                            |
| Indeks na dan transakcije             |                            | 103,98                                                           | 119,45                     | 119,45                     | 102,00                     | 100,59                     |
| Indeks na dan procjene                |                            | 124,37                                                           | 124,37                     | 124,37                     | 124,37                     | 124,37                     |
| Korektivni faktor (PNUJN)             |                            | 1,1961                                                           | 1,0412                     | 1,0412                     | 1,2193                     | 1,2364                     |



|                                                                                                |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>REKAPITULACIJA</b>                                                                          |                               |
| <b>Tržišna vrijednost zemljišta kč.br. 168 zk.ul. 3577 k.o. Vinica</b>                         |                               |
| Tržišna jedinična vrijednost zemljišta                                                         | <b>47,33 kn/m<sup>2</sup></b> |
| Površina                                                                                       | <b>4.615,00 m<sup>2</sup></b> |
| Tržišna vrijednost zemljišta                                                                   | <b>218.432,55 kn</b>          |
| <b>Tržišna vrijednost zemljišta kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica</b>                       |                               |
| Tržišna jedinična vrijednost zemljišta                                                         | <b>47,33 kn/m<sup>2</sup></b> |
| Površina                                                                                       | <b>2.784,00 m<sup>2</sup></b> |
| Tržišna vrijednost zemljišta                                                                   | <b>131.769,49 kn</b>          |
| <b>Ukupna tržišna vrijednost zemljišta kč.br. 165/2 i kč.br. 168/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica</b> |                               |
| Tržišna jedinična vrijednost zemljišta                                                         | <b>47,33 kn/m<sup>2</sup></b> |
| Ukupna površina                                                                                | <b>7.399,00 m<sup>2</sup></b> |
| Ukupna tržišna vrijednost zemljišta                                                            | <b>350.202,04 kn</b>          |

|                                                                                                  |               |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>REKAPITULACIJA (zokruženo):</b>                                                               |               |             |
| Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:                       | 218.000,00 kn | 28.874,17 € |
| Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:                     | 132.000,00 kn | 17.483,44 € |
| Ukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 i kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica: | 350.000,00 kn | 46.357,62 € |
|                                                                                                  | 1 € = 7,55 kn |             |

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice.

## 8. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** u naravi građevinsko zemljište čestica kč.br. 168 i kč.br. 165/2 upisane u zk.ul. 3577 k.o. Vinica, na adresi Vinica, Opečka ulica.

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

|                                                                                                  |               |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:                       | 218.000,00 kn | 28.874,17 € |
| Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:                     | 132.000,00 kn | 17.483,44 € |
| Ukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 i kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica: | 350.000,00 kn | 46.357,62 € |

1 € = 7,55 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, 28. travnja 2022.

Izradila:

Stalni sudski vještak graditeljske struke  
i za procjene nekretnine

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



Martina Cesar  
Kelemen

Digitalno potpisao:  
Martina Cesar Kelemen  
Datum: 2022.04.29  
10:29:17 +02'00'

## 9. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je' sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina Sudskog vještaka.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.



**Procjenitelj:**  
**Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.**

**Martina Cesar  
Kelemen**

Digitalno potpisao:  
Martina Cesar Kelemen  
Datum: 2022.04.29  
10:29:36 +02'00'

## 10. IMENOVANJE



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-97/2021-4  
Varaždin, 19. veljače 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građevinarstva iz Varaždina, Dobriše Cesarića 24, OIB: 84494335294, koja je ranije imenovana stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-143/2017-4 od 15. ožujka 2017. za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 16. ožujka 2021.

### Obrazloženje

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građevinarstva podnijela je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, uz koji je priložila svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje o radnoj i zdravstvenoj sposobnosti, potvrdu o stručnom usavršavanju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



**27.**

Na temelju Smjernica za uspostavu urbanih područja i izradu strategija razvoja urbanih područja za financijsko razdoblje 2021. - 2027., verzija 2.0 (KLASA: 910-08/21-07/1, URBROJ: 538-06-3-1-1/280-21-7 Zagreb, 12. srpnja 2021. godine), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 30. Statuta Općine Vinica (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 30/20 i 9/21), Općinsko vijeće Općine Vinica na sjednici, održanoj dana 13. lipnja 2022. godine, donosi

**ODLUKU**

**o davanju pozitivnog mišljenja na konačni Nacrt  
Komunikacijske strategije i komunikacijskog  
akcijskog plana Strategije razvoja urbanog  
područja Varaždin**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom Općinsko vijeće Općine Vinica daje pozitivno mišljenje na konačni Nacrt Komunikacijske

strategije i komunikacijskog akcijskog plana Strategije razvoja urbanog područja Varaždin.

**Članak 2.**

Ova Odluka dostavlja se Koordinacijskom vijeću urbanog područja Varaždin i Gradu Varaždinu na daljnje postupanje.

**Članak 3.**

Ova Odluka bit će objavljena u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«, a stupa na snagu prvog dana od dana objave.

KLASA: 024-04/22-01/38

URBROJ: 2186-11-22-1

Vinica, 13. lipnja 2022.

**Predsjednik Općinskog vijeća  
Predrag Štromar, v.r.**



**»Službeni vjesnik Varaždinske županije«**

Službeno glasilo Županije, gradova i općina Varaždinske županije. Izdaje: Varaždinska županija, 42000 Varaždin, Franjevački trg 7. Telefon (042) 390-554. Glavna i odgovorna urednica: pročelnica Upravnog odjela za poslove Skupštine i župana Renata Skoko. Tehnički uređuje, priprema i tiska: GLASILA d.o.o., 44250 Petrinja, D. Careka 2/1, tel: (044) 815-138 i (044) 815-498, [www.glasila.hr](http://www.glasila.hr), e-mail: [glasila@glasila.hr](mailto:glasila@glasila.hr). Pretplata za 2022. godinu iznosi 200,00 kn + PDV. Svi brojevi »Službenog vjesnika Varaždinske županije« objavljeni su i na Internetu: [www.glasila.hr](http://www.glasila.hr).