

PROCJEMBENI ELABORAT

br. 12/24

Naručitelj: Stečajna upraviteljica Marijana Babić, Ilica 126, 10000 Zagreb
Dužnik: Dalla natura d.o.o. u stečaju, OIB: 34661170620, Plaški, Jezero I. dio 98A
Predmet: Procjena vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika
Nekretnine: Građevinska i poljoprivredna zemljišta na nekretninama oznake
k.č.br. 279 i 282 k.o. Jezero
Svrha: Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina
Datum: Travanj 2024.



Izradio:

Matija Kovačić, mag. ing. aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



SADRŽAJ

1. OPĆI DIO

- 1.1. Rješenje o imenovanju
- 1.2. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- 1.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

2. NALAZ I MIŠLJENJE

- 2.1. Zadatak naručitelja i svrha procjene
- 2.2. Identifikacija i opis nekretnine
- 2.3. Odabir metoda procjene s obrazloženjem
- 2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 2.4.1. Osnovica za vrednovanje
 - 2.4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 2.4.3. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta
 - 2.4.4. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
- 2.5. Utvrđivanje iznosa ukupne tržišne vrijednosti nekretnina
- 2.6. Zaključak

3. FOTODOKUMENTACIJA

4. OSTALI PRILOZI

- 4.1. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija)
- 4.2. e - Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)
- 4.3. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – građevinska zemljišta
- 4.4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – poljoprivredna zemljišta

1. OPĆI DIO

1.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su 488/2019
Karlovac, 9.listopada 2020.

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19) dana 7.listopada 2020.

riješio je

Matija Kovačić, magistar inženjer građevinarstva, rođen 21.travnja 1987. iz Karlovca, Donja Švarča 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Matija Kovačić, podnio je zahtjev da je se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U svezi s zahtjevom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da podnositelj zahtjeva nije pravomoćno osuđivana osoba niti se protiv njega vodi kazneni postupak zbog kaznenog djela bilo koje vrste,
- da je podnositelj zahtjeva stekao akademski naziv magistar inženjer građevinarstva na Građevinskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu,
- da je zadovoljio na provjeri znanja prema Programu za provjeru znanja o ustrojstvu sudbene vlasti i državne uprave te poznavanja pravnog nazivlja,
- da je podnositelj zahtjeva uspješno obavio stručnu obuku i osposobio se za rad za sudskog vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priloženu uz zahtjev, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje Matije Kovačića stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina je stoga temeljem čl. 126 stavak 1. i 4. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA

Ante Ujević

Ante Ujević

1.2. Popis primijenjenih propisa i korištene literature

1. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/2014, 123/2015, 29/2016, 61/2019)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019, 67/2023)
5. Zakon o gradnji (NN br. 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019)
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014)
7. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. Narodne novine br. 63/2019, 128/2022, 155/2023)
8. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/2020)
9. Prostorni plan uređenja Karlovačke županije (VI. Izmjena i dopuna, prosinac 2022.)
10. Prostorni plana uređenja Općine Plaški (III. Izmjena i dopuna, svibanj 2023.)
11. Ulhir Ž., Majčica B. (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGLZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
12. Informacijski sustav „eNekretnine“ Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
13. Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN br. 132/2017)
14. Indeksi cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske

1.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ja, niže potpisani, ovime izjavljujem kako sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupao nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima, ne postoje činjenice niti okolnosti koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost te potvrđujem kako nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke ili suvlasničke interese vezane uz izradu ovog elaborata. Zaključci u ovom elaboratu izneseni su neovisno i naknadi za obavljenju uslugu.

Ovaj nalaz i mišljenje izradio sam u dobroj vjeri, temeljem dostupnih verificiranih podataka, kao i podataka koji su pribavljeni od strane naručitelja te utvrđeni uviđajem lica mjesta.

U Karlovcu, 12. travnja 2024.

Matija Kovačić, mag. ing. aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



2. NALAZ I MIŠLJENJE

2.1. Zadatak naručitelja i svrha procjene

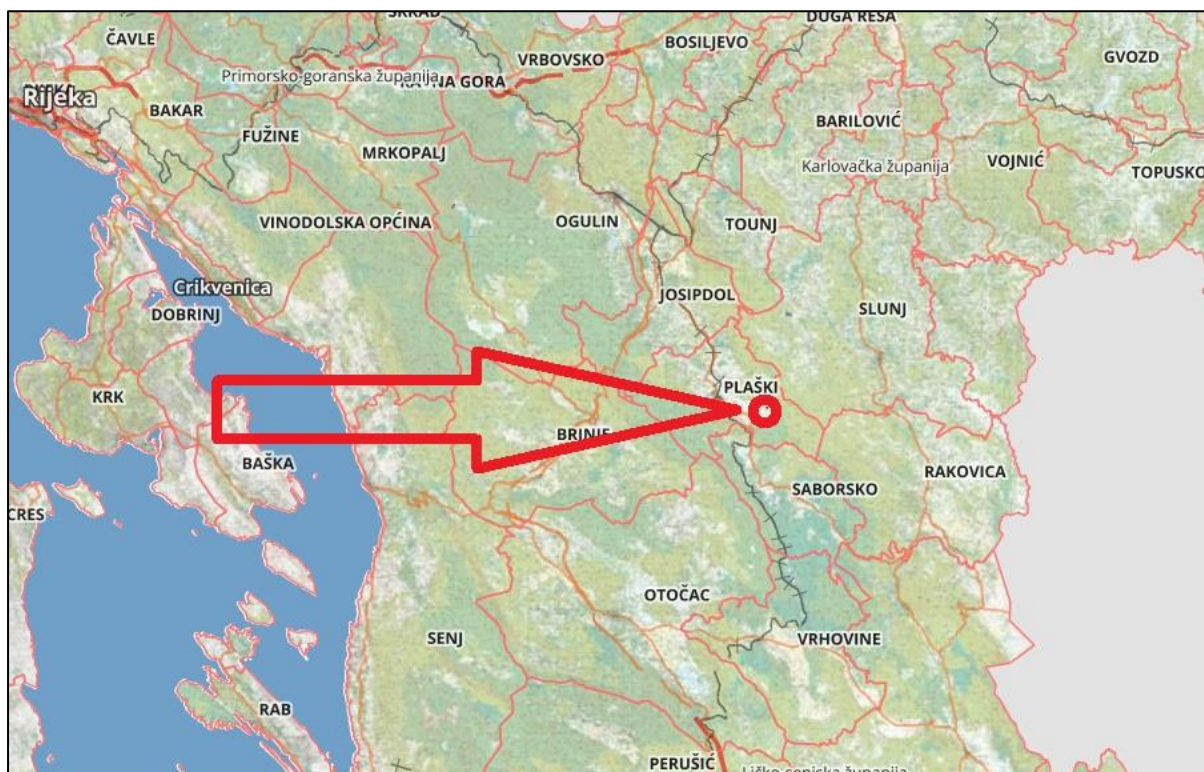
Prema ponudi br. 12/24 od 13.2.2024. koja je prihvaćena 18.3.2024. odlukom Skupštine u predmetu ureda stečajne upraviteljice Marijane Babić kao stečajne upraviteljice u stečajnom predmetu dužnika - Dalla natura d.o.o. u stečaju, OIB: 34661170620, Plaški, Jezero I. dio 98A, pokrenutim pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, poslovni broj St-2396/2023, imenovan sam sudskim vještakom radi procjene vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika, a koja će se unovčavati u stečaju. Od strane stečajne upraviteljice dostavljen je zk. uložak iz kojeg su vidljive dvije nekretnine za koje je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti.

Svrha izrade predmetnog elaborata jest utvrditi iznos tržišne vrijednosti nekretnina. Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja nekretnine, a to je dan uviđaja lica mjesta 20. ožujka 2024.

2.2. Identifikacija i opis nekretnine

Identifikacija i obilježja procjenjivanih nekretnina oznake k.č.br. 279 i 282 k.o. Senj utvrđeni su obilaskom nekretnina, uvidom u odgovarajuću prostorno-plansku dokumentaciju, raspoložive katastarske i zemljišnoknjižne podatke. Na licu mjesta dana 20. ožujka 2024. od strane stalnog sudskog vještaka izvršen je pregled i fotografiranje nekretnine, kao i ostale radnje potrebne za izradu ovog elaborata.

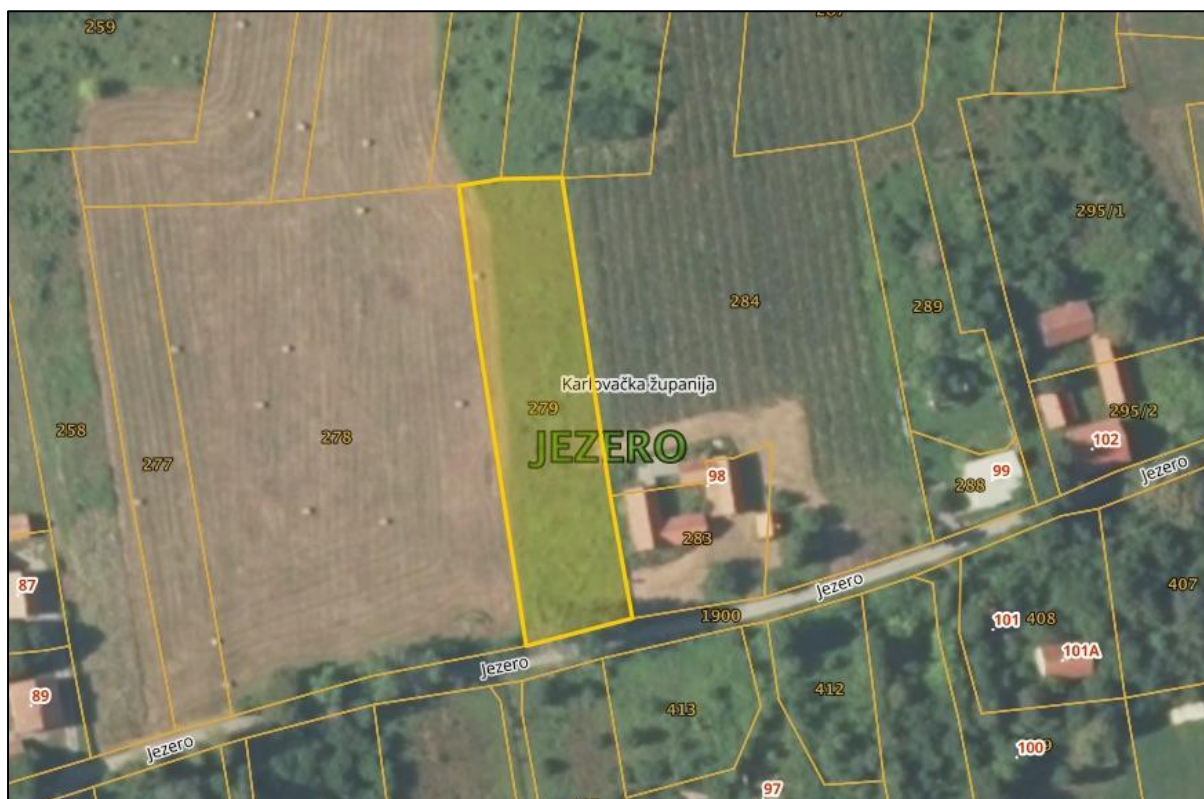
Prema zemljišnoknjižnim podacima nekretnina oznake k.č.br. 279 ukupne površine 2234 m² i nekretnina oznake k.č.br. 282 ukupne površine 5361 m², a zajedno sveukupne površine 7595 m² upisane su u zk.ul.br. 325 k.o. Jezero i to vlasništvo kao 1/1 DALLA NATURA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34661170620, JEZERO I. DIO 98A, 47300 PLAŠKI, HRVATSKA.



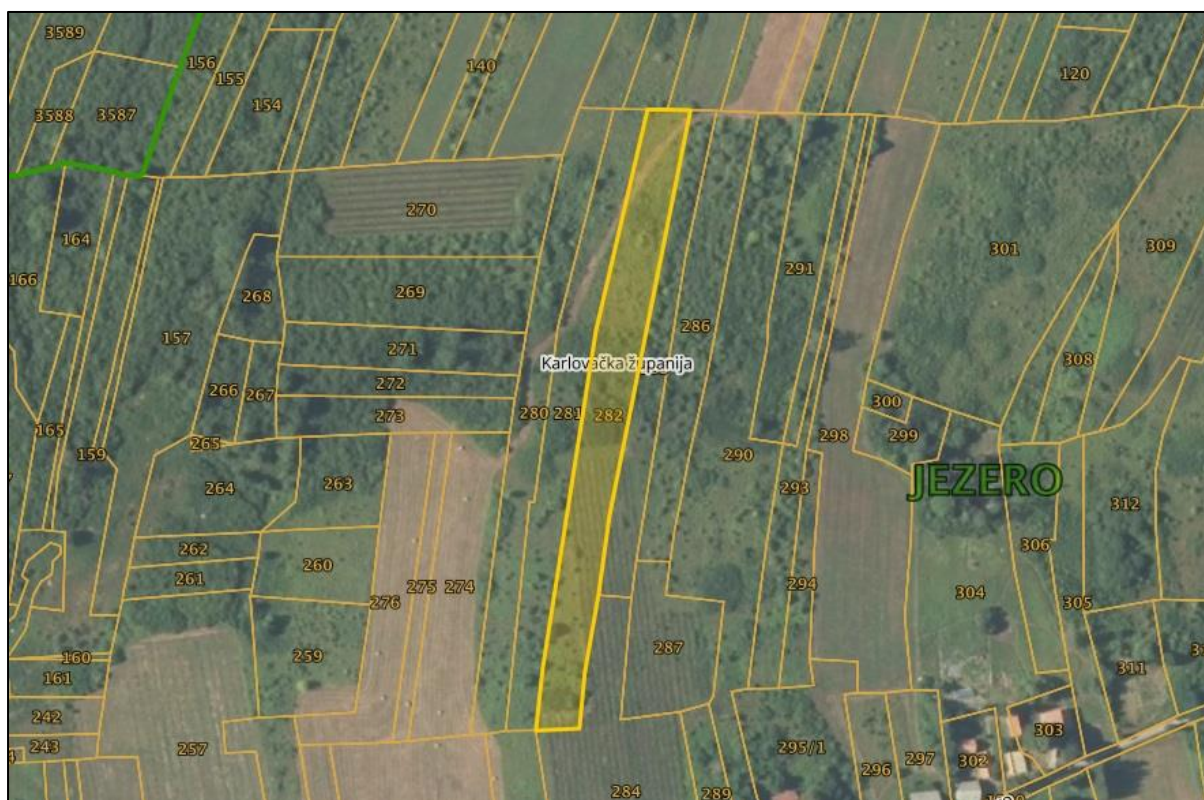
Prostorna identifikacija nekretnine k.č.br. 279 i 282 k.o. Jezero – širi kartografski prikaz



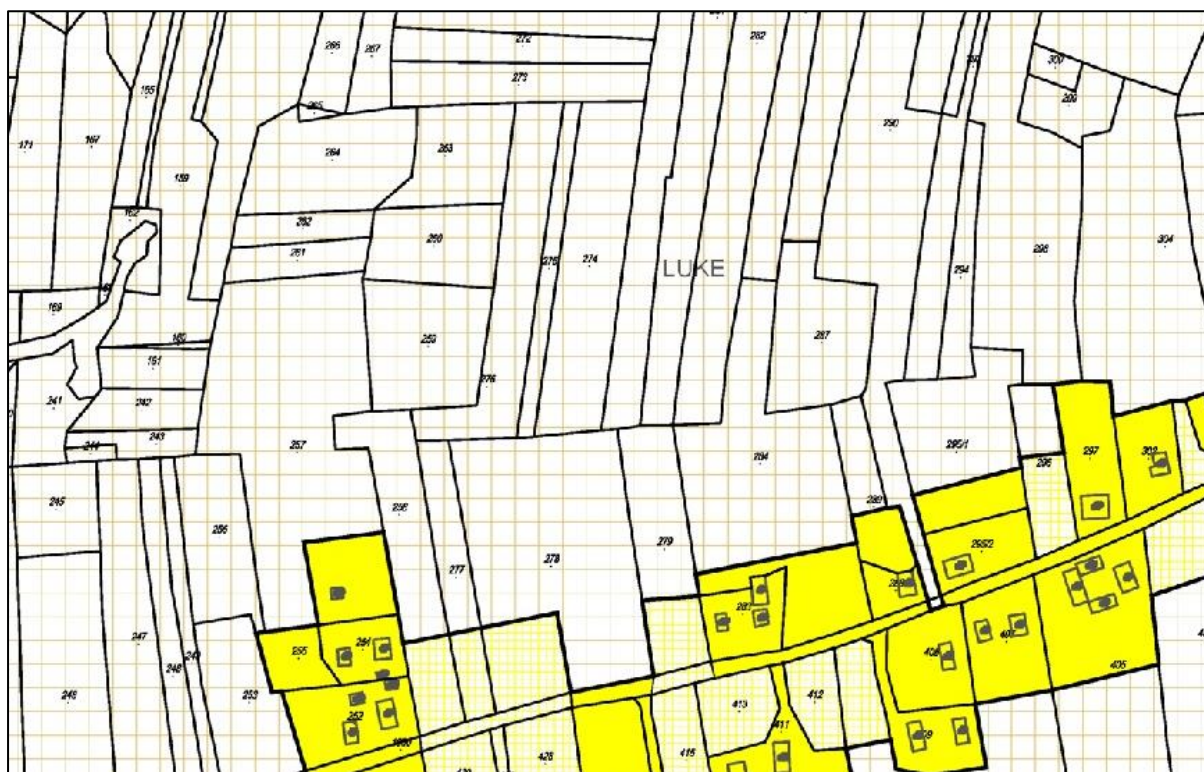
Prostorna identifikacija nekretnine k.č.br. 279 i 282 k.o. Jezero – uži kartografski prikaz



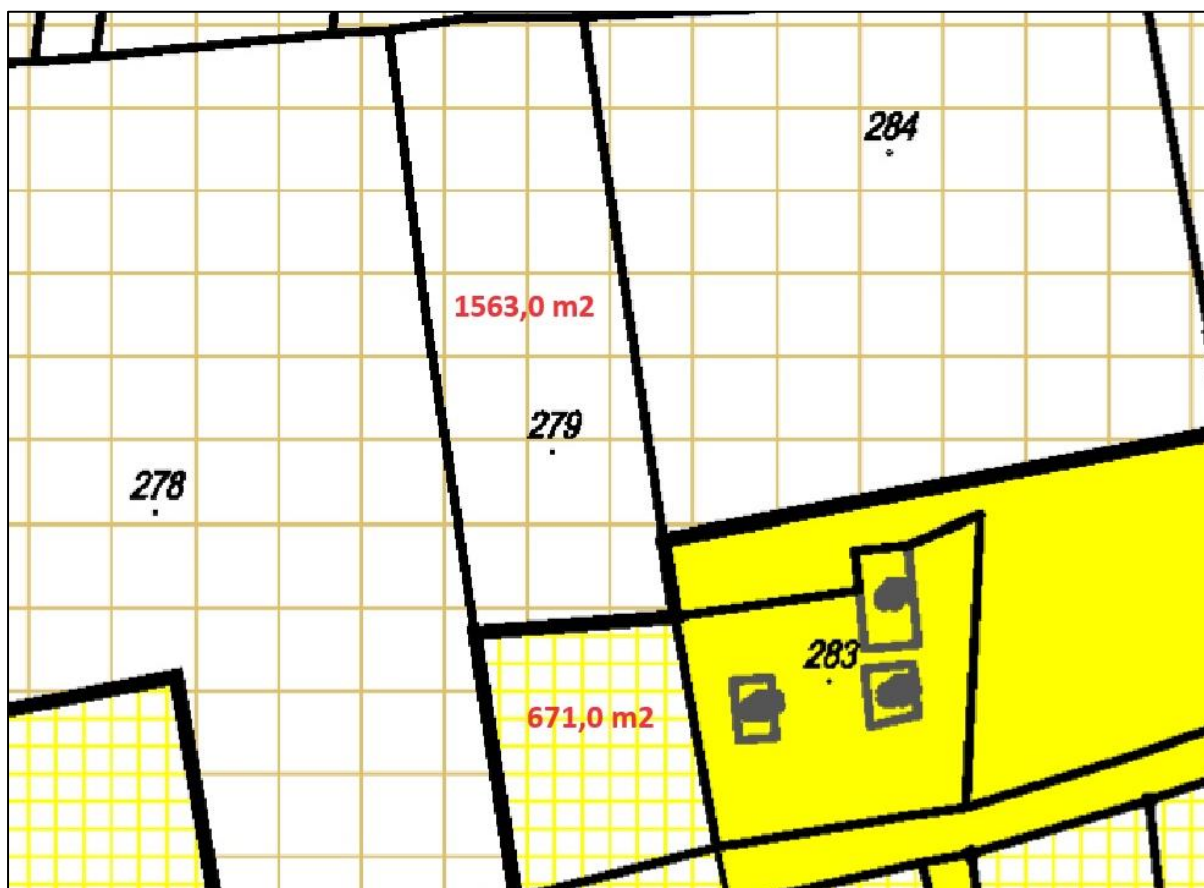
Lokacija i položaj nekretnine k.č.br. 279 k.o. Jezero – katastarski prikaz



Lokacija i položaj nekretnine k.č.br. 282 k.o. Jezero – katastarski prikaz



Prostorni plan uređenja Općine Plaški - prikaz namjena područja naselja



*Prostorni plan uređenja Općine Plaški – prikaz podjele građevinskog i poljoprivrednog zemljišta na
k.č.br. 279 k.o. Jezero*

Nekretnine koje su predmet procjene pod oznakom k.č.br. 279 i 282 k.o. Jezero nalaze se u naselju Jezero na području Općine Plaški u Karlovačkoj županiji.

Nekretnina pod oznakom k.č.br. 279 k.o. Jezero je u naravi neizgrađeno zemljište pravilnog oblika u smjeru jugoistok - sjeverozapad povoljne konfiguracije. Zemljište je obraslo šibljem nižeg rasta. Zemljište ima neposredni pristup na javnu prometnu površinu. Nekretnina nije ograda. Susjedne čestice čine izgrađena i neizgrađena građevinska te poljoprivredna zemljišta. Uvidom u prostorni plan uređenja Općine Plaški nekretnina se djelomično nalazi u građevinskom području s površinom od 671,0 m², a djelomično u poljoprivrednom području s površinom od 1563,0 m². Obzirom da se predmetna nekretnina djelomično nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, utvrđuje se da ista u toj površini ima karakteristike i namjenu građevinskog zemljišta. Nekretnina se po svojim prostorno planskim karakteristikama svrstava u 1. kategoriju građevinskog zemljišta, koja sukladno čl. 10. st. 1. toč. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15, dalje u tekstu: Pravilnik) obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019, 67/2023) definira građevinsko zemljište kao zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Nekretnina pod oznakom k.č.br. 282 k.o. Jezero je u naravi poljoprivredno zemljište pravilnog oblika u smjeru jugozapad – sjeveroistok povoljne konfiguracije. Zemljište je obraslo šibljem i stablima nižeg rasta. Uvidom u prostorni plan uređenja Općine Plaški nekretnina se nalazi u poljoprivrednom području s ukupnom površinom od 5361,0 m².

2.3. Odabir metoda procjene s obrazloženjem

Za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta odabrana je poredbeni metoda, sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15, dalje u tekstu: Zakon), koja je 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.

2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje usporedbom vrijednosti procjenjivanih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama i to na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina koje ne mogu biti starije od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

U svrhu izračuna visine iznosa tržišne vrijednosti za predmetna zemljišta, primjenom poredbene metode, pribavljeni su podaci sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona, koji nisu stariji od četiri godine od dana vrednovanja nekretnine, a radi se o stvarno realiziranim kupoprodajnim cijenama na istoj ili najbližoj lokaciji, sa istim ili sličnim obilježjima, prema podacima iz zbirke kupoprodajnih cijena. Sukladno čl. 35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19. Pravilnika, stoga su kao poredbene nekretnine odabrane su one nekretnine koje s predmetnom pokazuju najviše podudarnih obilježja i sličnosti.

Bilo kakvi poznati nedostaci i prednosti poredbenih nekretnina uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu, a kroz postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedba nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i predmetna nekretnina.

2.4.1. Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje nekretnina jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. 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 (čl. 29. Zakona). Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed: 1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), 2. stanje

(kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, 3. statistička obrada i izračun.


2.4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Sukladno čl. 22 Zakona, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, točnije indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (DZS). Trenutno se koristi bazni indeks iz IV. tromjesečja 2023. godine koji iznosi 167,17. Na tržištu nekretnina su smanjeni pozitivni trendovi te se u ostvarenim transakcijama pojavljuje stagnacija cijena. Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 11,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 4,8%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 4,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. za 10,4%.

 DRŽAVNI ZAVOD Š STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS				
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17

Indeksi cijena stambenih objekata DZS-a

Prikazane usporedne transakcije u nastavku ovog elaborata odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih objekata (ICSO) Državnog zavoda za statistiku RH 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 te je pretpostavka da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka ili posebnih obilježja.

2.4.3. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Za potrebe izračuna iznosa tržišne vrijednosti koji je za predmetno građevinsko zemljište moguće ostvariti na tržištu nekretnina, sagledano je tri kupoprodajna ugovora koji nisu stariji od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja, a odabrane su one transakcije koje se odnose na nekretnine koje se mogu smatrati poredbene u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene.

Iz raspoloživih objavljenih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena kao poredbene nekretnine odabrana su ona zemljišta koji s procjenjivanim pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno zemljišta istog ili sličnog cjenovnog bloka, iste ili slične prostorno planske namjene, približne površine te lokacije. Iz statističke obrade i izračuna izostavljena su ona zemljišta koja svojim obilježjima značajno odstupaju od zemljišta koji je predmetom ove procjene. Sukladno čl. 57. Zakona, u nastavku su prikazani poznati podaci iz odabranih ugovora o najmu te je provedeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje predviđeno odredbama Zakona i Pravilnika.

Prostornim planom uređenja Općine Plaški kao niti Prostornim planom uređenja Karlovačke Županije nije definiran koeficijent iskoristivosti za predmetno područje. Isto je vidljivo iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Obzirom da procjenjivana nekretnina i poredbene nekretnine imaju iste karakteristike te se nalaze u istom području koeficijent iskoristivosti je jednake vrijednosti te nema utjecaja na iznos u interkvalitativnom izjednačavanju.

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Površina:	671,0 m ² (od ukupno 2234,0 m ²)
Vrsta:	GZ
Kategorija:	1.
Lokacija:	dio kč.br. 279 k.o. Jezero
Cjenovni blok:	Plaški - ostalo obradivo tlo
Namjena	GP izgrađeno
Dan vrednovanja:	20.3.2024.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. br.	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Površina	Kupoprodajna cijena	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Namjena cjenovnog bloka	Kat. zemljišta	ID izvotka
[-]	[-]	[-]	[m²]	[€/m²]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
1	LATIN	1508/2	671,00	5,97	4.8.2021.	Plaški - ostalo obradivo tlo	GP izgrađeno	1.	46782
2	PLAŠKI	1/4	37,00	9,59	21.2.2024.	Plaški - građevinsko 5	GP izgrađeno	1.	46782
3	MEĐEĐAK	58	3.737,00	9,90	15.11.2023	Plaški - ostalo obradivo tlo	GP izgrađeno	2.	46782



Pregledna karta položaja poredbenih nekretnina

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Ukupna površina	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
[-]	[€/m ²]	[m ²]	[-]	[-]	[-]	[-]	[€/m ²]
1	5,97	671,00	4.8.2021.	122,62	167,17	1,36	8,12
2	9,59	37,00	21.2.2024.	167,17	167,17	1,00	9,59
3	9,90	3737,00	15.11.2023.	167,17	167,17	1,00	9,90

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

R. br.	Međuvremenski izjednačena cijena	Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za procjenjivanu nekretninu (Prilog br. 4 Pravilnika)	Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za poredbenu nekretninu (Prilog br. 4 Pravilnika)	Koef. za izračun	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
[-]	[€/m ²]	[-]	[-]	[-]	[€/m ²]
1	8,12	100%	100%	1,00	8,12
2	9,59	100%	100%	1,00	9,59
3	9,90	100%	80%	1,25	12,38

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja
[-]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[%]	[-]	[-]
1	5,97	8,12	8,12	-19,03	-1,91	3,64
2	9,59	9,59	9,59	-4,37	-0,44	0,19
3	9,90	9,90	12,38	23,40	2,35	5,51

Prosječna cijena (€/m ²):	10,03
Standardno odstupanje (±):	1,76
Pravilo 2 sigma (±):	3,52

Pravilo odstupanja < 30%	=> Zadovoljava
Pravilo 2 sigma	=> Zadovoljava

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je provjera utjecaja neuobičajenih okolnosti za poredbene nekretnine, sukladno čl. 4. Pravilnika, pri čemu je utvrđeno standardno odstupanje u iznosu od 1,76, a prema pravilu dva-sigma od 3,52 poredbene nekretnine zadovoljavaju propisane kriterije. Prosječna cijena po kvadratnom metru za sve poredbene nekretnine utvrđena je u iznosu od 10,03 €/m².

Slijedom svega navedenog, za tržišnu jediničnu vrijednost procjenjivane nekretnine uzima se srednja vrijednost poredbenih nekretnina koja iznosi 10,03 €/m².

Uz primjenu navedene jedinične cijene, ukupna cijena predmetnog građevinskog zemljišta iznosi:

$$671,00 \text{ m}^2 \times 10,03 \text{ €/m}^2 = 6.730,13 \text{ €}$$

2.4.4. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

Za potrebe izračuna iznosa tržišne vrijednosti koji je za predmetna poljoprivredna zemljišta moguće ostvariti na tržištu nekretnina, sagledana su tri kupoprodajna ugovora koji nisu stariji od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja, a odabrane su one transakcije koje se odnose na nekretnine koje se mogu smatrati poredbene u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene.

Iz raspoloživih objavljenih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena kao poredbene nekretnine odabrana su ona zemljišta koji s procjenjivanim pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno zemljišta istog ili sličnog cjenovnog bloka, iste ili slične prostorno planske namjene, približne površine te lokacije. Iz statističke obrade i izračuna izostavljena su ona zemljišta koja svojim obilježjima značajno odstupaju od zemljišta koji je predmetom ove procjene. Sukladno čl. 57. Zakona, u nastavku su prikazani poznati podaci iz odabranih ugovora o najmu te je provedeno međuvremensko izjednačenje predviđeno odredbama Zakona i Pravilnika.

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Površina:	5361,0 m ² i 1563,0 m ²
Vrsta:	PZ
Kategorija:	4.1
Lokacija:	k.č.br. 282 i dio k.č.br. 279 k.o. Jezero
Cjenovni blok:	Plaški - ostalo obradivo tlo
Dan vrednovanja:	20.3.2024.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. br.	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Površina	Kupoprodajna cijena	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Namjena cjenovnog bloka	Kat. zemljišta	ID izvatka
[-]	[-]	[-]	[m ²]	[€/m ²]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
1	Međedak	605	6.515,00	0,53	11.5.2023.	Plaški - ostalo obradivo tlo	P3	4.1	46783
2	Međedak	22	1.836,00	0,59	5.2.2024.	Plaški - ostalo obradivo tlo	P3	4.1	46783
3	Kunić	1291	2.875,00	0,60	19.4.2022.	Plaški - ostalo obradivo tlo	P3	4.1	46783
4	Jezero	580	6.263,00	0,72	5.9.2022.	Plaški - vrijedno obradivo tlo 2	P2	4.1	46783



Pregledna karta položaja poredbenih nekretnina

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Ukupna površina	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
[-]	[€/m ²]	[m ²]	[-]	[-]	[-]	[-]	[€/m ²]
1	0,53	6.515,00	11.5.2023.	165,78	167,17	1,01	0,54
2	0,59	1.836,00	5.2.2024.	167,17	167,17	1,00	0,59
3	0,60	2.875,00	19.4.2022.	140,80	167,17	1,19	0,71
4	0,72	6.263,00	5.9.2022.	139,65	167,17	1,20	0,86

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja
[-]	[€/m ²]	[€/m ²]	[%]	[-]	[-]
1	0,53	0,54	-24,21	-0,17	0,03
2	0,59	0,59	-17,19	-0,12	0,02
3	0,60	0,86	20,70	0,15	0,02
4	0,72	0,86	20,70	0,15	0,02

Prosječna cijena (€/m²):	0,71
Standardno odstupanje (±):	0,15
Pravilo 2 sigma (±):	0,30

Pravilo odstupanja < 30%	=> Zadovoljava
Pravilo 2 sigma	=> Zadovoljava

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačenja izvršena je provjera utjecaja neuobičajenih okolnosti za poredbene nekretnine, sukladno čl. 4. Pravilnika, pri čemu je utvrđeno standardno odstupanje u iznosu od 0,15, a prema pravilu dva-sigma od 0,30 poredbene nekretnine zadovoljavaju propisane kriterije. Prosječna cijena po kvadratnom metru za sve poredbene nekretnine utvrđena je u iznosu od 0,71 €/m².

Slijedom svega navedenog, za tržišnu jediničnu vrijednost procjenjivane nekretnine uzima se srednja vrijednost poredbenih nekretnina koja iznosi 0,71 €/m².

Uz primjenu navedene jedinične cijene, ukupne cijene predmetnih poljoprivrednih zemljišta iznose:

$$1563,00 \text{ m}^2 \times 0,71 \text{ €/m}^2 = 1.109,73 \text{ €}$$

$$5361,00 \text{ m}^2 \times 0,71 \text{ €/m}^2 = 3.806,31 \text{ €}$$

2.5. Utvrđivanje iznosa ukupne tržišne vrijednosti nekretnina

Ukupna vrijednost nekretnine k.č.br. 279 k.o. Jezero iznosi:

Građevinsko zemljište	= 6.730,13 €
Poljoprivredno zemljište	= 1.109,73 €
Ukupno	= 7.839,86 €

Ukupna vrijednost nekretnine k.č.br. 282 k.o. Jezero iznosi:

Poljoprivredno zemljište	= 3.806,31 €
--------------------------	--------------

2.6. Zaključak

Za predmetnu nekretninu oznake k.č.br. 279 k.o. Jezero utvrđuje se ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 7.839,86 € što zaokruženo iznosi:

7.840,00 €

(sedam tisuća osamsto četrdeset eura)

Za predmetnu nekretninu oznake k.č.br. 282 k.o. Jezero utvrđuje se ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 3.806,31 € što zaokruženo iznosi:

3.810,00 €

(tri tisuće osamsto deset eura)

Izradio:

Matija Kovačić, mag. ing. aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



3. FOTODOKUMENTACIJA

- Nekretnina pod oznakom k.č.br. 279 k.o. Jezero





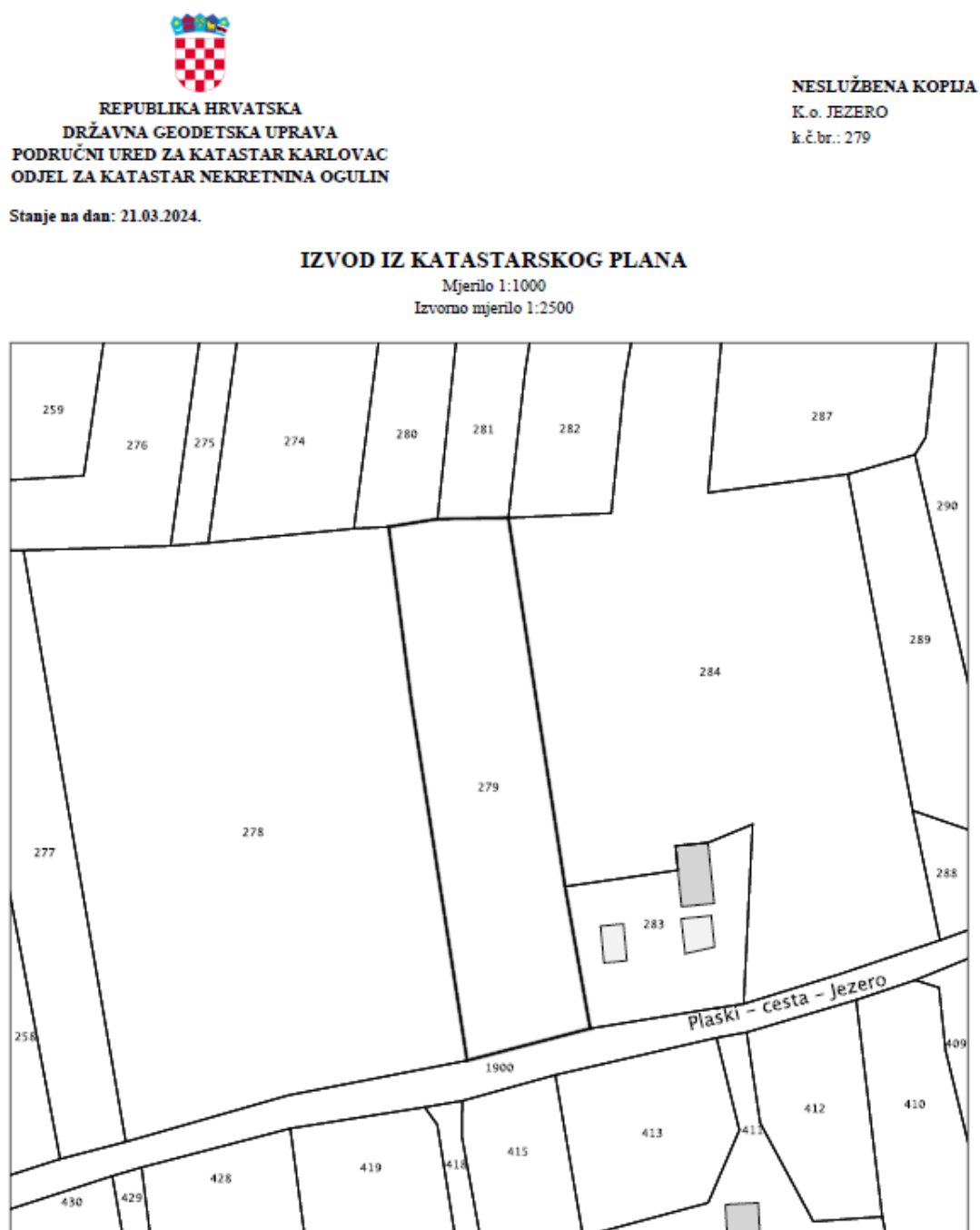
- Nekretnina pod oznakom k.č.br. 282 k.o. Jezero





4. OSTALI PRILOZI

4.1. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija)





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

Stanje na dan: 21.03.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JEZERO
k.č.br.: 282

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2500



4.2. e - Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 21.03.2024. 20:41

Katastarska općina: 319287, JEZERO

Broj ZK uložka: 325

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14426/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	279	63	M.RAKIT ORANICA	2234 2234	
2.	282	63	V.RAKIT ORANICA ORANICA	5361 2680 2681	
			UKUPNO:	7595	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	DALLA NATURA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34661170620, JEZERO I. DIO 98A, 47300 PLAŠKI, HRVATSKA	
2.3	Zaprimljeno 10.11.2023.g. pod brojem Z-14426/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU B.R 32 ST-2396/2023-13 10.11.2023, - zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Dalla natura d.o.o., a za stečajnog upravitelja imenuje se Jasna Brajdić, OIB 02189566674, Duga Resa, Donje Mrzlo Polje Mrežničko 98.	zabilježba otvaranja stečajnog postupka

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.03.2024.

4.3. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – građevinska zemljišta

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ
ODSIJEK ZA PLANSKE I OPĆE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MATIJA KOVAČIĆ (70895534035)

ID izvatka: 46782

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, PLAŠKI	, PLAŠKI	, PLAŠKI
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1508/2	1/4	58
6	K.O.	LATIN	PLAŠKI	MEDEBAK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	671	37	3737
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	671	37	3737
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1
10	K.Č.	1508/2	1/4	58
11	K.O.	LATIN	PLAŠKI	MEDEBAK
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	5,97	9,59	9,90
16	PODRIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.08.2021	21.02.2024	15.11.2023
18	CIJENOVNI BLOK	PLAŠKI - OSTALO OBRAĐIVO TLO	PLAŠKI - GRAĐEVINSKO S	PLAŠKI - OSTALO OBRAĐIVO TLO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi - 0 odnosno na k.č. 279 k.o. JEZERO, OGULIN.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.
S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-01/23

URBROJ: 2133-07-01/08-24-04

KARLOVAC, 9.4.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA LETIĆ



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADEND – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADEND – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežito industrijska, IZ – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, L – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

4.4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – poljoprivredna zemljišta

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLUŠ
ODSIJEK ZA PLANSKE I OPĆE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MATIJA KOVAČIĆ (70895534035)

ID Izvataka: 46783

1	R.B.R. NEKRETNINE		1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		RAJEDONKA, PLAŠKI	OTOČICA, PLAŠKI	PLAŠKI	PLAŠKI
4	VRSTA NEKRETNINE		P2	P2	P2	P2
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	625	22	1291	580
6	K.O.		MEĐEDAK	MEĐEDAK	KUMČ	EZERO
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL (m²)		4515	1836	2875	6263
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		4515	1836	4404	6263
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/3		
10	K.Č.	KATASTAR	605	22	1281	580
11	K.O.		MEĐEDAK	MEĐEDAK	KUMČ	EZERO
12	NAMJENA		P3	P3	P3	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Ki min				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,53	0,59	0,60	0,72
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.05.2023	05.02.2024	19.04.2022	05.09.2022
18	CIJENOVNI BLOK		PLAŠKI - OSTALO OBRAĐIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRAĐIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRAĐIVO TLO	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRAĐIVO TLO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi - 0 odnosno na k.č. 282 k.o. JEZERO, OGULIN.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-01/22

URBROJ: 2133-07-01/08-24-04

KARLOVAC, 9.4.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA LETIĆ



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, S1 – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruževine

NAMJENA: GP_IZGRADENJE – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NFIZGRADENJE – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hloodrom (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebne namjene, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovite namjene – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredno gospodarstvo, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, I – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorilište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradska park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje