



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

**NEKRETNINE:** Podzemna zgrada- vaga i Poslovna zgrada- vagarska kuća na k.č. 2073/4, k.o. Stari Perkovci

**NARUČITELJ:** SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

## PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-965

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina *Zvezdana Debeljak* dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8., imenovana rješenjem Županijskog suda u Vukovaru Broj: 4-Su-13/2019-5 od 18.veljače 2020.



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



## SADRŽAJ

1. NASLOVNICA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. OČEVID
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
10. NALAZ I MIŠLJENJE
11. PRILOZI



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Vukovaru  
Vukovar, Županijska 33  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-13/2019 -5  
Datum: 18. veljače 2020.

## RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ. Zvezdana Debeljak iz Vinkovaca za imenovanje stalnim sudskim vještakom, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), članka 10. stavak 1., 2. i 3. i članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. građ. Zvezdana Debeljak iz Vinkovaca, I. Vučića 8, rođena 21. siječnja 1965., OIB: 72408994298, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, dipl. ing. građ. iz Vinkovaca 4. siječnja 2019. godine obratila se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev dostavlja: životopis, elektronički zapis HZMO kao dokaz o radnom stažu u struci, uvjerenje da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kaznena djela za koje se progoni po službenoj dužnosti, presliku domovnice, presliku diplome kojom je stekla stručni naziv diplomirani inženjer građevinarstva i liječničku potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti za obavljanje poslova sudskog vještaka. Pregledom priložene dokumentacije utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava formalne uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom građevinske struke te je 23. siječnja 2019. upućena na obuku u Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja koju je uspješno završila.

Slijedom navedeno riješeno je kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA  
Nikola Bešenski



### DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa
5. Arhiva



**CVP**

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



### **3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. 74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- PPŽ Brodsko –posavske županije (SV BPŽ 4/01, 6/05, 11/08, 14/08 - pročišćeni tekst, 5/10, 9/12, 39/20 i 45/20 - pročišćeni tekst)

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



#### 4. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB, predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zk uložak 389, k.o. Stari Perkovci koje se sastoji od:

k.č. 2073/4 k.o. Stari Perkovci, Ulica Hercegovačka sa 14.412 m<sup>2</sup> na kojoj se nalaze: oranica, dvorište, Podzemna zgrada-vaga i Poslovna zgrada-vagarska kuća.

Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista sve katastarske čestice su u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

Podaci u ZK i katastru su usklađeni nomenklaturom i površinom.

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

**Dan vrednovanja:**

18. 01. 2022.g.

**Dan kakvoće:**

odgovara danu vrednovanja

**Svrha:**

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe predstečajne nagodbe s vjerovnicima

**Opis i stanje:**

Predmetna katastarska čestica spadaju u prvu – 1. kategoriju građevinskog zemljišta i nalazi se u zoni I2 – gospodarska namjena u Starim Perkovcima, Ulica Hercegovačka.

Pristup na zemljišta je sa postojeće javne prometnice, Ulice Hercegovačke, sa zapadne strane.

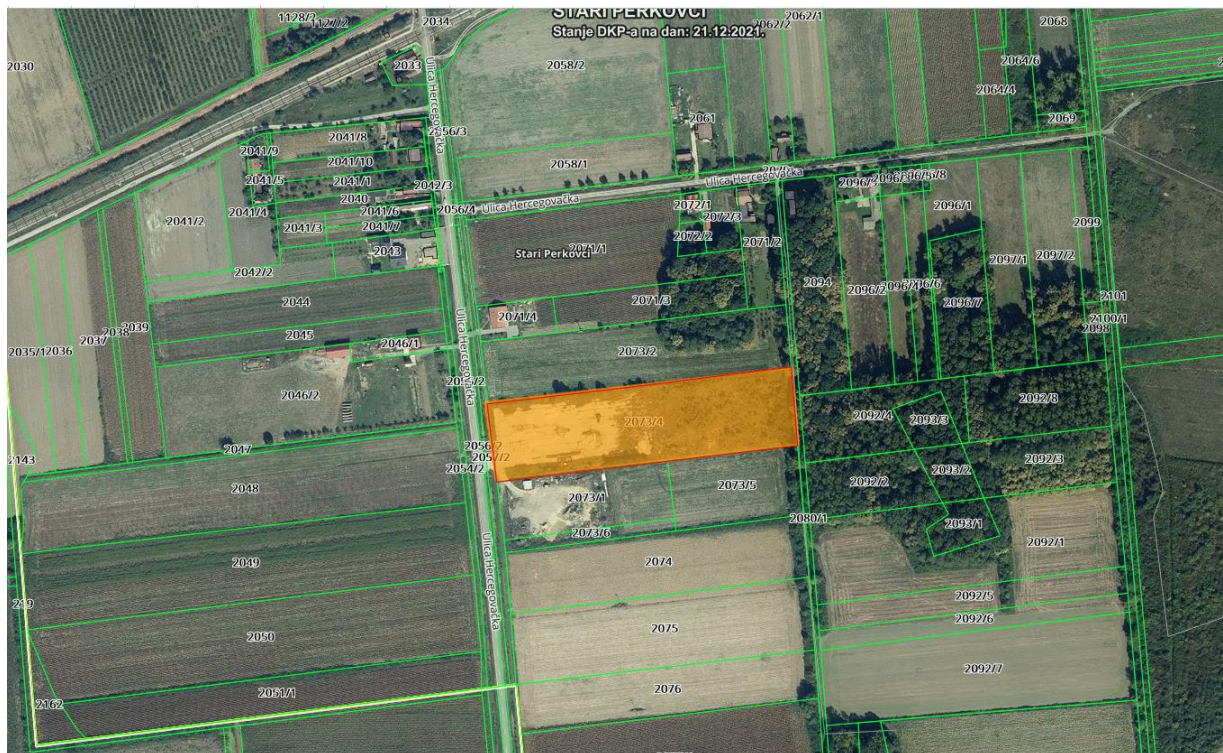
Do nekretnina je dovedena sva potrebna infrastruktura.

**Opis građevina:**

Podzemna zgrada-vaga, ukupne bruto površine 32,40 m<sup>2</sup> i obuma 32,40 m<sup>2</sup> i Poslovna zgrada-vagarska kuća ukupne bruto površine 10,30 m<sup>2</sup> i obuma 29,36 m<sup>2</sup> smještene na k.č. 2073/4 k.o. Stari Perkovci sveukupne površine 14.412 m<sup>2</sup>, izgrađene su 1996.g., Sveukupna površine (podzemna zgrada-vaga i poslovna zgrada) 42,70m<sup>2</sup> i sveukupnog obujma 61,76 m<sup>3</sup>. Podzemna vaga je izgrađena od armiranobetonskih temelja i podne ploče na koju je smještena elektronska vaga. Poslovna zgrada je zidana zgrada ukupnih vanjskih dimenzija 2,86x3,60 m sa ravnim krovom.

	BP m2	O m3
podzemna zgrada - vaga	32,40	32,40
poslovna zgrada	10,30	29,36
<b>ukupno:</b>	<b>42,70</b>	<b>61,76</b>

## Prostorna identifikacija



## 5. OČEVID

Očevid je izvršen 18.1.2022.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno sljedeće:

- Prostorno su identificirana čestica : k.č. 2073/4 k.o. Stari Perkovci.
- U naravi predmetna čestica je građevinsko zemljište na kojoj su izgrađene Podzemna zgrada- vaga i poslovna zgrada- vagarska kuća.
- Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista sve katastarske čestice su u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB
- Podaci o geometrijskim vrijednostima poljoprivrednog zemljišta u ovom elaboratu su iz zk uloška i posjedovnog lista.

FOTODOKUMENTACIJA

PODZEMNA ZGRADA - VAGA i POSLOVNA ZGRADA





# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatina 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
ž.r.: HR2424020061100558783  
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



## 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina se nalazi u Starim Perkovcima, Ulica Hercegovačka.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku (opis i stanje, prostorna identifikacija)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a 2016. i 2018.g. indeks potrošačkih cijena ponovo lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g u prva tri mjeseca 2018.g. gospodarska aktivnost se blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018.g iznosila je 2,8% a u 2019.g. 2,9%.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

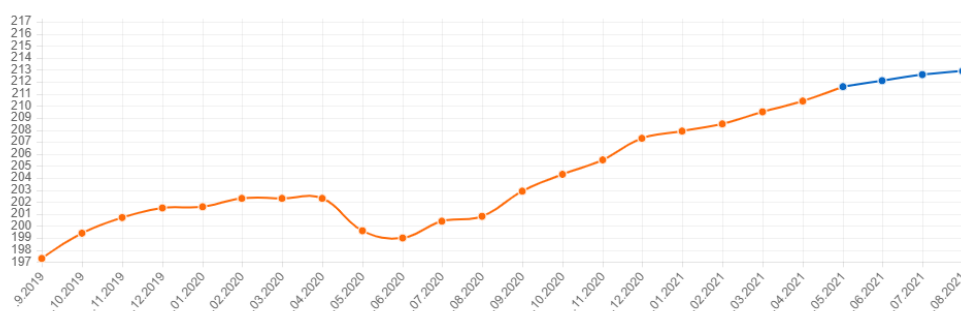
Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

\*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



## **8. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE**

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine dobivene iz zbirke kupoprodajnih cijena vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti Podzemne zgrade-vage i Poslovne zgrade-vagarska kuće.

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta,....(članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15).

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.

## **9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih od Brodsko-Posavska županija, Upravni odjel za gospodarstvo ( Klasa: 371-01/22-01/04, Urbroj: 2178/1-04-01/03-22-2, Slavonski Brod, 25.1.2022.g., za 11 (jedanaest) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: I kategorija, namjena : I1 il, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnine koje se procjenjuju, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Interaktivno izjednačenje provođeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<i>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></i>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		<i>Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup></i>					
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
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	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	107,69	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
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
ž.r.: HR2424020061100558783  
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



U daljnjem postupku koristiti će se dobiveni podaci sa portala eNekretna.

## Građevinsko zemljište

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVAJASNIKTIDIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOE. ISKORIS. TUP/OSTI	KI max	KIN max	CUENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CUENA PO m2 POVRŠ. (EUR/m2)	PODLUŽE NAPLATIPDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.												
1	KP	GARČIN	GZ	55/3	ZADUBRAVLJE	6.887	6.887		55/3	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,60	2,76	NE	NE	5.9.2012	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija	
2	KP	GARČIN	GZ	55/8	ZADUBRAVLJE	3.437	3.437		55/8	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			19,99	2,66	NE	NE	8.11.2016	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija	
3	KP	GARČIN	GZ	55/6	ZADUBRAVLJE	3.437	3.437		55/6	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			19,99	2,66	NE	NE	8.11.2016	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija	
4	KP	GARČIN	GZ	55/5	ZADUBRAVLJE	4.178	4.178		55/5	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			46,67	6,28	NE	NE	22.3.2018	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija	
5	KP	GOSPODARSKA 1 GARČIN	GZ	55/2	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512		55/2	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,18	2,66	NE	NE	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija	
6	KP	GARČIN	GZ	55/4	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512		55/4	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,18	2,66	NE	NE	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija	
7	KP	VRPOLJE	GZ	1257/5	VRPOLJE	16.531	16.531		1257/5	VRPOLJE	I2	1. KAT.			2,12	0,28	NE	NE	27.8.2013	VRPOLJE-GOSPODARSKO 1	Provedena evaluacija	
8	KP	VASARIŠTE VRPOLJE	GZ	2330/27	VRPOLJE	4.400	4.400		2330/27	VRPOLJE	I2	1. KAT.			26,51	3,57	NE	NE	30.3.2017	VRPOLJE-GOSPODARSKO 2	Provedena evaluacija	
9	KP	SLAVONSKI ŠAMAC	GZ	655/14	KRUŠEVICA	7.283	7.283		655/14	KRUŠEVICA	I2	1. KAT.			5,51	0,73	NE	NE	6.6.2016	KRUŠEVICA-GOSPODARSKO	Provedena evaluacija	
10	KP	ULICA STAROG HRSTA, KLAKAR	GZ	2784/1	DONJA BEBRINA	7.213	7.213		2784/1	DONJA BEBRINA	I2	1. KAT.			14,69	1,94	NE	NE	7.3.2012	DONJA BEBRINA-GOSPODARSKO 2	Provedena evaluacija	
11	KP	VRPOLE	GZ	2330/22	VRPOLJE	6.385	6.385		2330/22	VRPOLJE	I2	1. KAT.			26,46	3,52	NE	NE	28.6.2012	VRPOLJE-GOSPODARSKO 2	Provedena evaluacija	

## Međuvremensko izjednačenje i statistička obrada i izračun

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23			
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVAJASNIKTIDIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOE. ISKORIS. TUP/OSTI	KI max	KIN max	CUENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CUENA PO m2 POVRŠ. (EUR/m2)	PODLUŽE NAPLATIPDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.												BRANI INDEKSI NA DAN KUPOPRODAJA	BRANI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2
4	KP	GARČIN	GZ	55/5	ZADUBRAVLJE	4.178	4.178		55/5	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			46,67	6,28	NE	NE	22.3.2018	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	98,94	122,17	1,23	57,63	
5	KP	GOSPODARSKA 1 GARČIN	GZ	55/2	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512		55/2	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,18	2,66	NE	NE	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	119,45	122,17	1,02	20,64	
6	KP	GARČIN	GZ	55/4	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512		55/4	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,18	2,66	NE	NE	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	119,45	122,17	1,02	20,64	
8	KP	VASARIŠTE VRPOLJE	GZ	330/27	VRPOLJE	4.400	4.400		2330/27	VRPOLJE	I2	1. KAT.			26,51	3,57	NE	NE	30.3.2017	VRPOLJE-GOSPODARSKO 2	95,53	122,17	1,28	33,90	



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mobil: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



1	2	3	4	6			8	10		12	13	15	16	18	19	20-23				24-27				
				5	K.Č.	K.O.		POVRŠINA IZ ZKUL (M2)	POVRŠINA U PROMETU (M2)							K.Č.	K.O.	NAJEMNA KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA
4	KP	GARČIN	GZ				55/5			ZADUBRAVLJE	4.178	4.178	55/5	ZADUBRAVLJE	I2									
5	KP	GOSPODARSKA 1 GARČIN	GZ	55/2	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512	55/2	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.		20,18	2,66	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	119,45	122,17	1,02	20,64	usporedivo	33,20	1,65	13,02
6	KP	GARČIN	GZ	55/4	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512	55/4	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.		20,18	2,66	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	119,45	122,17	1,02	20,64	usporedivo	33,20	1,65	13,02
8	KP	VAŠARIŠTE VRPOLJE	GZ	2330/27	VRPOLJE	4.400	4.400	2330/27	VRPOLJE	I2	1. KAT.		26,51	3,57	30.3.2017	VRPOLJE-GOSPODARSKO 2	95,53	122,17	1,28	33,90	usporedivo	33,20	1,25	6,69

Za početnu tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta može se prihvatiti cijena od 33,20 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta:

k.č.	m2	oznaka zemljišta	cijena po m2	ukupno kn	ukupno E
2073/4	14.412	oranica/dvorište	33,2	478.478	63.627

Prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja 18.01.2022.g. 1EUR=7,52 kn

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
z.r.: HR2424020061100558783  
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

<b>PODZEMNA ZGRADA-VAGA I POOSLOVNA ZGRADA na k.č. 2073/4</b>				<b>43</b>	<b>m2</b>
<b>Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) :</b>				<b>560</b>	<b>E/m2</b>
Nova vrijednost (Nv) = 43 x 560				24.080,00	E
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade: <b>Jc = 560 x 1,00</b>				<b>560</b>	<b>E/m2</b>
<b>Građevinska vrijednost (GV) = 43 x 560</b>				<b>24.080,00</b>	<b>E</b>
Izračun umanjena vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:					
Godina procjene:				2022	god
Godina izgradnje/rekonstrukcije:				1996	god
Starost zgrade (G):				26	god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				40	god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% x OVK =				0	god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK*)=				40	god
Preostali vijek korištenja (OVK*-G):				14	god
Odabrani faktor korištenja	<b>A</b>	lokacija/tržište	3,00		
FK - prema uvjetima in situ:	<b>B</b>	zgrada općenito	3,00		
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	<b>C</b>	stanje zgrade	2,00	3,00	
Relativna starost (G/OVK*) =				0,65	42,00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):				42%	40
Zamjenska starost zgrade (OVK*-OOVK)=					23
Linearni otpis (OVK*-OOVK)/OVK*):				0,58	13.966,40
<b>Preostala vrijednost:</b>					<b>E</b>
				ili	<b>kn</b>
				<b>10.113,60</b>	
				<b>76.054,27</b>	

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od :

76.054,27 kn ili 10.113,60 EUR

**Komunalni i vodni doprinosi ipriključci:**

Podzemna zgrada, vaga i Poslovna zgrada , vagarska kuća na k.č. 2073/4

	O m3	kn	kn
komunalni doprinos	61,76	10,00	617,6
vodni doprinos	61,76	10,05	620,69
elektopriključak			10.000,00
<b>ukupno:</b>			<b>11.238,29</b>

**Sveukupno građevinska vrijednost nekretnina:**

k.č.	m2	oznaka zemljišta	ukupno kn	ukupno E
2073/4	14.412	zemljište	478.478	63.627
		Podzemna zgrada-vaga, poslovna zgrada, cesta	76.054	10.114
		komunalni i vodni doprinosi i priključak	11.238	1.494
		<b>sveukupno:</b>	<b>565.771</b>	<b>75.236</b>

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **566.000 kn ili 75.000 EUR**

**10. NALAZ I MIŠLJENJE**

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine: Podzemna zgrada- vaga i Poslovna zgrada- vagarska kuća na k.č. 2073/4, k.o. Stari Perkovci.

ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

**566.000 kn**

ili

**75.400 EUR**

Vinkovci 25. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.





**CVP**

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



## PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROT  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328804, STARI PERKOVC

Broj ZK uložka: 389

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12793/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2073/4	ULICA HERCEGOVAČKA ORANICA DVORIŠTE PODZEMNA ZGRADA vaga POSLOVNA ZGRADA vagarska kuća			14412 7184 7185 33 10	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>14412</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.05.2017.g. pod brojem Z-4828/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149 st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13) zabilježuje se da je u katastarskom operatu za evidentiranje poslovne zgrade i podzemne zgrade na kčbr. 2073/4 priloženo Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-361-03/15-01/22587, Ur.broj: 403-02-4-1/0065-16-13 od 18. kolovoza 2016. godine izdano od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada .	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<b>Vlasnički dio: 1/1</b> <b>SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB</b>	
1.4	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-12793/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: ST-1574/2020-5 30.11.2020, rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom SLADORANA TVORNICA ŠEĆERA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB: 67477138481, Ulica grada Vukovara 269, 10000 Zagreb, poslovni broj St-1574/2020 od 30. studenog 2020.	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVIJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30215

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, GARČIN	, GARČIN	, GARČIN	, GARČIN	GOSPODARSKA 1, GARČIN	, GARČIN
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	55/3	55/8	55/6	55/5	55/2	55/4
6	K.O.	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	6887	3437	3437	4178	4512	4512
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	6887	3437	3437	4178	4512	4512
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	55/3	55/8	55/6	55/5	55/2	55/4
11	K.O.	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE
12	NAMJENA	I2	I2	I2	I2	I2	I2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Ki n max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	20,60	19,99	19,99	46,67	20,18	20,18
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	2,76	2,66	2,66	6,28	2,66	2,66
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.09.2012	08.11.2016	08.11.2016	22.03.2018	27.10.2020	27.10.2020
19	CIJENOVNI BLOK	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, VRPOLJE	VAŠARIŠTE, VRPOLJE	, SLAVONSKI ŠAMAC	ULICA STAROG HRSTA, KLAKAR	, VRPOLJE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLIŠNA KNJIGA	1257/5	2330/27	655/14	2784/1	2330/22
6	K.O.		VRPOLJE	VRPOLJE	KRUŠEVICA	DONJA BEBRINA	VRPOLJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )		16531	4400	7283	7213	6385
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		16531	4400	7283	7213	6385
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	KATASTAR	1257/5	2330/27	655/14	2784/1	2330/22
11	K.O.		VRPOLJE	VRPOLJE	KRUŠEVICA	DONJA BEBRINA	VRPOLJE
12	NAMJENA		I1	I1	I	I	I1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )		2,12	26,51	5,51	14,69	26,46
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		0,28	3,57	0,73	1,94	3,52
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.08.2013	30.03.2017	06.06.2016	07.03.2012	28.06.2012
19	CIJENOVNI BLOK		VRPOLJE - GOSPODARSKO 1	VRPOLJE - GOSPODARSKO 2	KRUŠEVICA - GOSPODARSKO	DONJA BEBRINA - GOSPODARSKO 2	VRPOLJE - GOSPODARSKO 2
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 55/3 k.o. ZADUBRAVLJE	INDUSTRIJSKA ZGRADA, ZADUBRAVLJE, MIROGOJSKA ULICA 29 - 1799 DVORIŠTE - 5088 KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
2	k.č. 55/8 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
3	k.č. 55/6 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN KIG 50% MAX VISINE 8 METARA NADZEMNE
4	k.č. 55/5 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
5	k.č. 55/2 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
6	k.č. 55/4 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
7	k.č. 1257/5 k.o. VRPOLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 60%, 2,5 NADZEMNE ETAŽE
8	k.č. 2330/27 k.o. VRPOLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 60%, 2,5 NADZEMNE ETAŽE
9	k.č. 655/14 k.o. KRUŠEVICA	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 40% DO 60%, 2 NADZEMNE ETAŽE
10	k.č. 2784/1 k.o. DONJA BEBRINA	KIS NIJE DEFINIRAN KIG 50% MAX VISINE 8 METARA NADZEMNE
11	k.č. 2330/22 k.o. VRPOLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 60%, 2,5 NADZEMNE ETAŽE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VRPOLJE odnosno na k.č. 2073/4 k.o. STARI PERKOVCI, SLAVONSKI BROD. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima 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: 371-01/22-01/04

URBROJ: 2178/1-04-01/03-22-2

IZRADIO/IZRADILA:  
IVAN RAUMBERGER

ODOBRIO/ODOBRILO:

SLAVONSKI BROD, 25.1.2022.

**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 NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obilježna 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 nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRAĐENO - 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 – energetske, 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 - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,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 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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 - odmorište, vrt, I – (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