

PETAR MATIJEVIĆ, mag.admin.publ. et ing.arh. – stalni sudski vještak i procjenitelj
34330 VELIKA, Školska ulica 1, tel. +385 034 233 713; e-mail: petar.matijevic5@gmail.com

Račun otvoren kod: “Zagrebačke banke” d.d. Zagreb, br (IBAN):HR6023600003112332560; OIB:72885926913

Broj: N-001/24

Velika, 13. siječnja 2024.

PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Grad Požega, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega OIB:95699596710

Nekretnina: Građevinsko zemljište: k.č.br. 4500/1, z.k.ul.br. 5390 k.o. Požega, Požega

Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Izvršitelj: Petar Matijević, mag.admin.publ. et ing.arh. - stalni sudski vještak i procjenitelj


SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. IZJAVA I STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. UVOD
5. OPIS NEKRETNINE
6. LOKACIJA
7. FOTODOKUMENTACIJA
8. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA
9. PROCJENA VRIEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI
10. ZAKLJUČAK

PRILOZI:

- izvod iz ISPU aplikacije
- izvod iz Zemljišne knjige
- izvod iz prostorno-planske dokumentacije
- izvod iz ZKC-a

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU


REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-78/2021
Slav. Brod, 24. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Petra Matijević iz Velike, Trg Bana J. Jelačića 5A, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjeni nekretnina

riješila je

1. Petar Matijević, ing. arh., sin Matije i Marice r. Molnar, rođen 14. rujna 1962. u Požegi, državljanin RH, s prebivalištem u Velikoj, Školska ulica 1,

s danom 24. veljače 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjeni nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obratiloženje


Petar Matijević, ing. arh. iz Velike, podnio je sukladno odredbi čl. 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjeni nekretnina.

Iz priloženih dokaza uz proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 18. studenog 2016. i 23. studenog 2016., broj 4-Su-307/16 utvrđeno je da je podnositelju zahtjeva s danom 2. prosinca 2020. isteklo vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz čl. 49. st. 1a. Zakona o državnim službenicima.

Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.


Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave
Dubravka Šimić
Dubravka Šimić

Dostaviti:

1. Petar Matijević, ing. arh., Velika, Školska ulica 1
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

2. IZJAVA I STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjembeni elaborat je izradio nepristrani, ovlaštenu procjenitelj i stalni sudski vještak graditeljske struke sa 35-godišnjim iskustvom.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno saznanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, kao i znanja, potrebne vještine i sposobnosti za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata pregledao sam predmetnu nekretninu i izvršio istraživanje lokalnog tržišta šireg okruženja, te prikupljene podatke obradio sukladno zekonskoj regulativi, a koristeći se pritom svojim vlastitim znanjem, iskustvom i vještinama.

Velika, 13. siječanj 2024. godine

Stalni sudski vještak i procjenitelj

Petar Matijević, mag.admin.publ. et ing.arh.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V. Krtalić-2007.)
- Procjena sadašnje građevinske vrijednosti objekata (prof. Stracenski - GRAĐEVINAR, 1984.)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Ž.Uhlir; B. Majčica-2016.)
- Generalni urbanistički plan grada Požege („Sl. novine grada Požege“ br. 8/06, 8/07, 12/19 i 2/22)
- Urbanistički plan uređenja zone gospodarske namjene SJEVER („Sl. novine grada Požege“ br. 22/07, 05/15)
- Međunarodni standard procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards)
- Indeksi cijena stambenih objekata (objava: Državni zavod za statistiku)

4. UVOD

Temeljem narudžbenice br. 1/24 izdane 08.01.2024. godine po Gradu Požegi, Trg sv. Trojstva 1, Požega, zatražena je izrada Procjemenog elaborata nekretnine u Požegi (k.č.br. 4500/1 k.o. Požega), te sam potom izvršio uvid u priležuću dokumentaciju i obavio očevid na licu mjesta u Požegi, a sve radi prikupljanja podataka i utvrđivanja činjenica potrebnih za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Naime, stanje u Zemljišnoj knjizi vidljivo i na dan 04.01.2024. godine je sljedeće:

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (m2):
1.	4500/1	Požega	5390	ARSLANOVCI LIVADA	2.995

Vlastovnica – B:

1. GRAD POŽEGA 1/1

Dan vrednovanja: 13. 01. 2024. godine

Dan kakvoće: 13. 01. 2024. godine

Predmet ovog nalaza nije imovinsko-pravna provjera, provjera sa upravno-pravnog naslova, a niti provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Tržišna vrijednost utvrđena u ovom nalazu vrijedi na promatrani rok od 6 mjeseci i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su poslovni, ekonomski, politički i drugi – trenutačno neprocjenjivi parametri.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumjeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju, kao i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Nalaz je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama navedenima u istome, a izrađen u skladu sa svim pozitivnim zakonskim propisima, koji reguliraju ovu problematiku, odnosno na osnovu naprijed navedenih zakona i podzakonskih propisa, preporučene literature, kao i priznatih dokumenata i usvojenih pravila struke.

Za potrebe ovog nalaza nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina, odnosno prijenos vlasništva.

Isto tako, sukladno čl. 52. i 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, posljedični gubitci niti dobitci nisu uzimani u obzir, smatrajući da su isti sadržani kroz postupak interkvalitativnog izjednačenja.

5. OPIS NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provedena je na temelju uvida u dostupnu dokumentaciju i pregleda prilikom obavljenog očevida, te uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju (UPU Zone gospodarske namjene Sjever, kao i aplikaciju ISPU i eNekretnine. Tom prilikom je utvrđeno da cijela k.č.br. 4500/1 k.o. Požega u naravi čini samostalnu parcelu vrlo nepravilnog oblika, a prema grafičkom dijelu UPU Zone gospodarske namjene Sjever namjenom je čitava planirana za javnu zelenu površinu (većim dijelom javni park - Z1, a manjim dijelom u površini cca 950 m² - zelenilo uz vodotok - Z3). Zemljište ima pristup na javno prometnu površinu (odvojak ulice Industrijske).

6. LOKACIJA

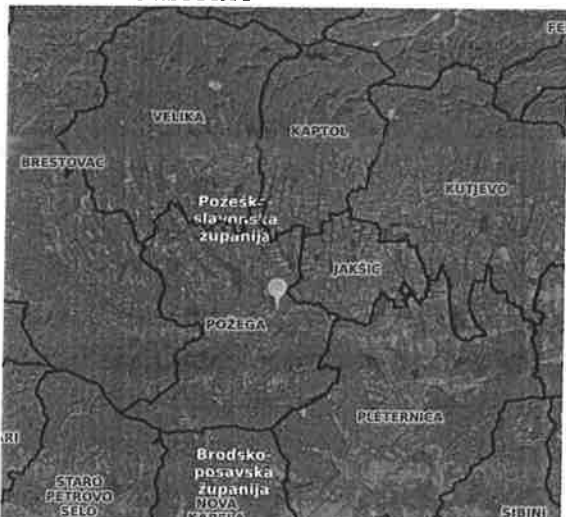
Predmetna se nekretnina nalazi u odvojkju Industrijske ulice u Požegi, a sa koje ima i mogućnost pristupa. Zemljište je sa dvije strane (sa sjeverne i istočne strane) omeđeno nasipom vodotoka.

Obzirom da se predmetno zemljište nalazi unutar građevinskog područja, može se zaključiti da se radi o građevinskom zemljištu, ali čiju ograničenu namjenu zapravo uvjetuje naprijed navedena prostorno-planska dokumentacija.

Isto tako treba napomenuti da rubni dio zemljišta (uz vodotok) predstavlja inundacijski pojas, a što isto tako ograničava korištenje i uporabu predmetnog dijela zemljišta.

Okolno područje je većim dijelom izgrađeno gospodarskim zgradama i opremljeno potrebitom pripadajućom infrastrukturom.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



7. FOTODOKUMENTACIJA



8. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Uvidom u Zbirku kupoprodajnih cijena aplikacije „eNekretnina“ za predmetno zemljište (namjene zelenilo) ne može se naći niti minimalni broj poredbenih nekretnina koje bi pokazivale dovoljnu podudarnost iz čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naime, dostavljeni izvadak iz ZKC-a br:44450 obuhvaća ukupno samo tri nekretnine sa evaluiranim podacima, a uz napomenu da su od toga dvije pogodne poredbene nekretnine, dok je za treću nekretninu pogrešno unesena stambena namjena, iako se nalaze u istom cjenovnom bloku.

Sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odabirem stoga poredbenu metodu za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (poredbena metoda):

Vežano na samu procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta, smatram potrebitim navesti da sam osobno izvršio pristup registru eNekretnine, te sam na temelju zadanog kriterija za evaluirane podatke za građevinska zemljišta sa namjenom zelenila (Z) ustvrdio da se u priležećem izvodu nalaze samo tri nekretnine iz toga cjenovnog bloka, a koje se sa svojim osnovnim obilježjima podudaraju sa predmetnom nekretninom.

Upravo stoga, treba napomenuti da sam se sukladno čl. 35. Pravilnika, radi izvođenja poredbenih cijena koristio i dostupnim podacima za poredbene nekretnine iz susjednog poredbenog područja Slav. Broda, a koje ima isti indeks razvijenosti kao i Požega (6).

Slijedom naprijed navedenoga za izračun su korištene ukupno četiri poredbene nekretnine

PREDMET PROCJENE

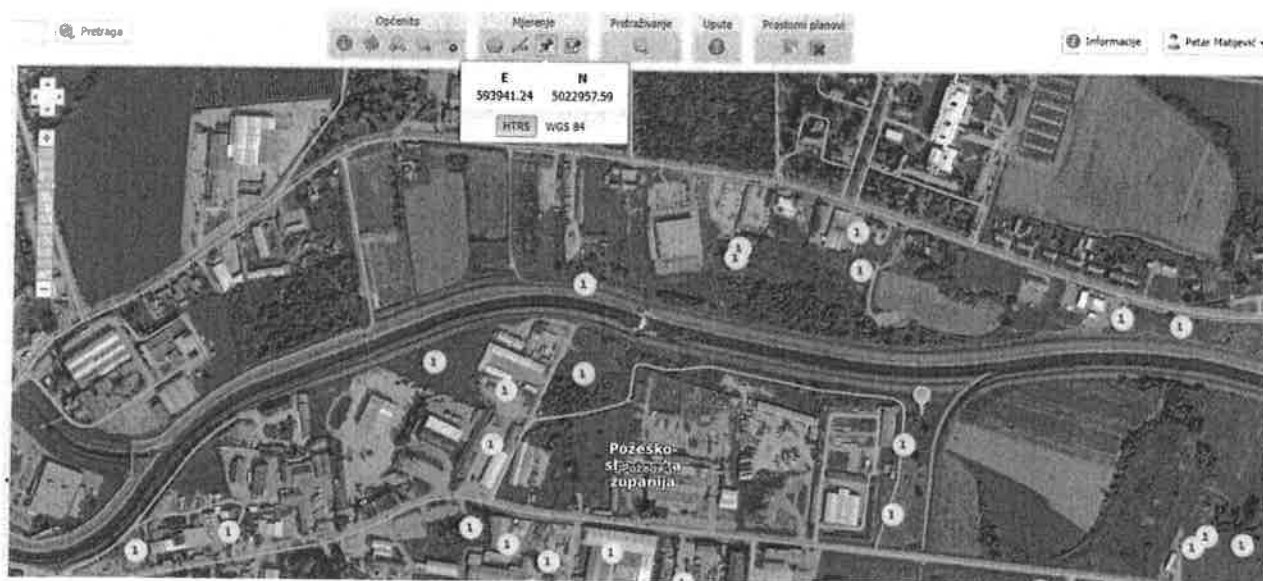
k.č.br. 4500/1

k.o. Požega

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m²): 2.995

Kategorija zemljišta: 4



POREDBENA NEKRETNINA 1.

k.č.br. 4101/146

k.o. Požega

Adresa:

Ul. K. Krešimira xx

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Datum ugovora:

I kv./2022

Površina zemljišta (m2):

88

Kategorija zemljišta:

4.

Cjenovni blok:

Požega-zelene površine 4

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1831655
Datum prijave	13.11.2024
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4936806
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.02.2023
Površina u prometu	88,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.605,37
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.407,46
Datum ugovora	24.02.2022

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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Oporaznje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POKRŠINE 4
Pretazita namjena cjenovnog bloka: 23 - ZAŠTITNE ZELENE POKRŠINE - ZELENILU UZ VODOTOKE

POREDBENA NEKRETNINA 2.

k.č.br. 4101/119

k.o. Požega

Adresa:

Ul. K. Krešimira xx, Požega

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Datum ugovora:

I kv./2021

Površina zemljišta (m2):

121

Kategorija zemljišta:

4.

Cjenovni blok:

Požega-zaštitne zelene površine
zelenilo uz vodotoke

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1503855
Datum prijave	12.11.2024
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4559812
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.09.2021
Površina u prometu	121,00
Vrijednost nekretnine (KN)	9.648,54
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.274,08
Datum ugovora	19.03.2021

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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Oporaznje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POKRŠINE 4
Pretazita namjena cjenovnog bloka: 23 - ZAŠTITNE ZELENE POKRŠINE - ZELENILU UZ VODOTOKE

POREDBENA NEKRETNINA 3.

k.č.br. 579/18

k.o. Brodsko Vinogorje

Adresa:

Brodsko Vinogorje xx

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Datum ugovora:

I kv./2022

Površina zemljišta (m2):

106

Kategorija zemljišta:

4.

Cjenovni blok:

Z4-javne zelene površine

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1716051
Datum pregleda		12.1.2024
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4790615
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		26.07.2022
Površina u prometu		106,00
Vrijednost nekretnine (KUH)		11.300,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.501,26
Datum ugovora		18.02.2022
POREZI:		
NAPOHENA: 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 udjučen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BRODSKO VINOGRUJE - ZELENE POVRŠINE
Prethodna namjena cjenovnog bloka		Z4 - JAVNE ZELENE POVRŠINE - KRAJOBRAZNO ZELENILO

Vrsta ugovora: **OPANERITE...** Trenutno aktivni korisnici:

Prani korijerji pretrage Prostorna pretraga

POREDBENA NEKRETNINA 4.

k.č.br. 470/1

k.o. Požega

Adresa:

Ul. Industrijska xx, Požega

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Datum ugovora:

II kv./2021

Površina zemljišta (m²):

7.680

Kategorija zemljišta:

4.

Cjenovni blok:

Požega-zaštitne zelene površine 4

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1464912
Datum pregleda		13.1.2024
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4513603
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.07.2021
Površina u prometu		7.680,00
Vrijednost nekretnine (KUH)		385.106,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		50.857,81
Datum ugovora		23.04.2021
POREZI:		
NAPOHENA: 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 udjučen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE 4
Prethodna namjena cjenovnog bloka		Z3 - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - ZELENILO UZ VODOTOK

Nakon provedene grube kontrole, te međuvremenske i interkvalitativne analize, utvrdio sam da nekretnina iz izvoda pod red. br. 2. (k.č.br. 470/1), značajno odstupa jediničnom cijenom od drugih poredbenih cijena, a ne zadovoljava niti elementarni kriterij „pravilo dva sigma“, te je stoga isključena iz daljnje obrade kroz postupak daljnjeg međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Obzirom da niti stručne službe Požeško-slavonske županije ne izdaju koeficijente za prilagodbu, upravo stoga se taj koeficijent uzima sa vrijednošću 1,0.

*Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ sa navedenim ID ZKC i ID PN oznakama (pristup: 12. i 13. 01.2024.).

13.1.4

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

OBILJEŽJA NEKRETNINE										
Poredba	Adresa Katastarska čestica Katastarska općina	Vrsta Kategorija Cjenovni blok	Namjena zemljišta	Udio vrijednosti (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)	K ₁₀	K ₅	Površina m ²	Cijena	Cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora
PP	Industrijska ulica, Požega 4500/1	građevinsko 4	Zelenilo	100,00%	1,00	1,00	2995,00			
PN1	Požega K.Krešimira, Požega 4101/146	građevinsko 4	stambena	100,00%	1,00	1,00	88,00	1.407,12 €	15,99	24.2.2022.
PN2	Požega K.Krešimira, Požega 4101/119	Zel površine-4 građevinsko 4	zelenilo	100,00%	1,00	1,00	121,00	1.274,13 €	10,53	19.3.2021.
PN3	Požega Brod Vinogorje 579/18	Zašt. zel površ građevinsko 4	zelenilo	100,00%	1,00	1,00	106,00	1.502,02 €	14,17	18.2.2022.
PN4	Slav Brod Industrijska ulica, Požega 470/1	Zelene površ građevinsko 1	zelenilo	100,00%	0,40	1,20	7680,00	50.841,60 €	6,62	23.4.2021.
	Požega	Zašt zel površ							prosjeak	13,56

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Kvartal godine sklapanja ugovora o kupoprodaji	Datum sklapanja ugovora	Cijena (€/m ²)	Indeks cijena nekretnina na dan		Korelacijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
					kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)		
PN1	4101/146 Požega	Q1-2022	24.2.2022	15,99	132,32	162,69	1,23	19,66
PN2	4101/119 Požega	Q1-2021	19.3.2021	10,53	115,71		1,41	14,81
PN3	579/18 Slav Brod	Q1-2022	18.2.2022	14,17	132,32		1,23	17,42

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Utjecaj kategorije zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)		Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pr.11 Pravilnika)		Koficijent preračunavanja K1 * K2	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
			Udio vrijednosti	Koficijent preračunavanja K1	K ₅	KP		
PP	4500/1 Požega	19,66	100,00%	1,00	1,00	1,00	1,00	19,66
PN1	4101/146 Požega		100,00%	1,00	1,00	1,00	1,00	19,66
PN2	4101/119 Požega	14,81	100,00%	1,00	1,00	1,00	1,00	14,81
PN3	579/18 Slav Brod	17,42	100,00%	1,00	1,00	1,00	1,00	17,42

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Lokacija	Površina m ²	Oblik	Infrastruktura	Udio dodataka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni ulazi u proračun (čl.19 Pravilnika)	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	
			Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe			
PP	4500/1			2995,00					
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
PN1	4101/146	19,66		88,00			0,00%	19,66	
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
PN2	4101/119	14,81		121,00			0,00%	14,81	
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
PN3	579/18	17,42		106,00			0,00%	17,42	
	Slav Brod		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
nema objavljenih podataka za koeficijente prilagodbe te se uzimaju s vrijednošću 0%								prosjek	17,30

STATISTIČKA OBRADA									
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Kvadrat apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Pravilo dva sigma (t)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (±30%)	
PN1	4101/146	19,66	2,36	13,67%	2,36	5,59	zadovoljava	13,67%	zadovoljava
	Požega								
PN2	4101/119	14,81	-2,49	-14,40%	2,49	6,20	zadovoljava	-14,40%	zadovoljava
	Požega								
PN3	579/18	17,42	0,13	0,73%	0,13	0,02	zadovoljava	0,73%	zadovoljava
	Slav Brod								

Prosječna kupoprodajna cijena 17,30 €/m²
 Standardna devijacija (s) 1,98 11,47%
 Dvostruka standardna devijacija 3,97
 Prosječno apsolutno odstupanje 1,66

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODPUSTAPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE						
Procijenjena vrijednost €/m ²	Koeficijenti za preračunavanje					Korigirana vrijednost €/m ²
	Arondacijska površina	Položajna obilježja	Utjecaj buke i zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	
17,30						17,30

10. ZAKLJUČAK

Slijedom svega naprijed navedenoga, uzевši u obzir poredbene pokazatelje, kao i činjenicu objektivne mogućnosti korištenja predmetne nekretnine, te nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, a poštivajući pritom i odredbe čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, smatram da bi sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan vrednovanja i kakvoće iznosila kako slijedi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST						
Datum vrednovanja	Vrsta nekretnine		Površina m ²	Procijenjena vrijednost		Tržišna vrijednost
13.01.2024.	građevinsko	Zelenilo	2995,00	17,30 €/m ²	51.801,16 €	51.800,00 €
	4500/1	Požega				

U Velikoj, 13.01.2024.

Izradio:

Petar Matijević mag.admin.publ. et ing.arh.
Stalni sudski vještak i procjenitelj

U privitku:

- izvod iz ISPU aplikacije
- izvod iz Zemljišne knjige
- izvod iz prostorno-planske dokumentacije
- izvod iz ZKC-a



Izvod iz ISPU aplikacije





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požezi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 04.01.2024. 11:57

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3352/2023
Aktivne planbe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5380

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhr	m2	
1.	96/9	ORANICA			36	
2.	181	PAŠNJAK GRADSKO PODRUČJE			825	
3.	248/1	ORANICA			3262	
4.	248/2	ULJICA			1322	
5.	338/17	LIVADA GRADSKO PODRUČJE			910	
6.	338/21	LIVADA GRADSKO PODRUČJE			3216	
7.	341/9	ULICA GRADSKO PODRUČJE			1942	
8.	343/6	LIVADA GRADSKO PODRUČJE			698	
9.	369/13	ORANICA GRADSKO PODRUČJE			388	
10.	367/3	PUT GRADSKO PODRUČJE			611	
11.	461/6	ORANICA GRADSKO PODRUČJE			943	
12.	462/1	ORANICA GRADSKO PODRUČJE			1661	
13.	467/8	ORANICA GRADSKO PODRUČJE			590	
14.	467/10	GRADSKO PODRUČJE PAŠNJAK			11346 11346	
15.	478/6	INDUSTRIJSKA GOSPODARSKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA porta GOSPODARSKA ZGRADA nadstrešnica GOSPODARSKA ZGRADA objekt za zaposlene			3314 3050 7 242 15	
16.	542/1	GRADSKO PODRUČJE PARK			4555 4555	
17.	543/1	GRADSKO PODRUČJE PAŠNJAK			17550 17550	
18.	544/1	KRALJA ZVONIMIRA PARK			20033 20033	
19.	627/2	ZGRADA GRADSKO PODRUČJE			49	

Rbr.	Broj zemljišta (kat. pozicije)	Oznaka zemljišta			Površina	Prilagodba
		južno	čhv	m2		
183.	4030/5	LIVADA		930		
184.	4030/7	LIVADA		408		
185.	4030/9	LIVADA		488		
186.	4035/11	PUT PRAULJE		950		
187.	4035/12	PUT PRAULJE		120		
188.	4100/18	TRAFOSTANICA PRAULJE		18		
189.	4101/19	LIVADA PRAULJE		4295		
190.	4101/20	LIVADA PRAULJE		3389		
191.	4101/21	LIVADA PRAULJE		270		
192.	4101/29	LIVADA PRAULJE		330		
193.	4123	LIVADA VELIKI BEGLUČI		1877		
194.	4261	ORANICA ARSLANOVCI		8907		
195.	4262	ORANICA MEDUVODE		4456		
196.	4267	ORANICA ARSLANOVCI		212		
197.	4274/1	ORANICA ARSLANOVCI		1187		
198.	4274/17	CESTA ARSLANOVCI		8455		
199.	4348	PUT VRANDUK		334		
170.	4380	ORANICA VELIKI KAMEN		879		
171.	4383/2	ORANICA VELIKI KAMEN		989		
172.	4383/3	ORANICA VELIKI KAMEN		979		
173.	4384/7	PUT VELIKI KAMEN		180		
174.	4475/1	ORANICA ARSLANOVCI		388		
175.	4485	INDUSTRIJSKA		2887		
176.	4486/2	ORANICA ARSLANOVCI		244		
177.	4487/2	ORANICA ARSLANOVCI		1487		
178.	4487/3	ORANICA ARSLANOVCI		448		
179.	4495	LIVADA ARSLANOVCI		1877		
180.	4499	LIVADA ARSLANOVCI		413		
181.	4500/1	ARSLANOVCI		2995		
182.	4502/2	ORANICA ARSLANOVCI		288		
183.	4611	PUT ARSLANOVCI		337		
184.	4524/1	CESTA		3606		
185.	4526/5	DVORIŠTE ARSLANOVCI		1146		

PRVI ODJELJAK

Posjedovnica

A

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 5390

Veličina ZK uložak

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 30.04.2019.g. pod brojem Z-2050/2019	
83.1	ZABILJEŽBA, temeljem članka 148. st. 4. i članka 149. stavak 1. Zakona o gradnji (NN-153/13, 20/17) da su u katastarskom operatu katastarske općine Požega na k.č.br. 470/6 evidencirane : gospodarska zgrada (nadstrešnica) u površini 242 m2, gospodarska zgrada (porta) u površini 7 m2 i gospodarska zgrada (objekt za zaposlene) u površini 15 m2 za koje je prema obavijesti PU za katastar Požega broj K: UP/I-932-07/19-02/78 , Urbroj : 541-20-2/10-19-4 od 08.04.2019 godine , kod istog tijela , priložena Uporabna dozvola KLASA : UP/I-361-05/19-01/000009, URBROJ: 2177/1-06-06/14-19- 0005 od 07.03.2019 godine koju je izdao Upravni odjel za gospodarstvo i građevinstvo u Požeško-slavonskoj županiji , Sjedište Požega	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

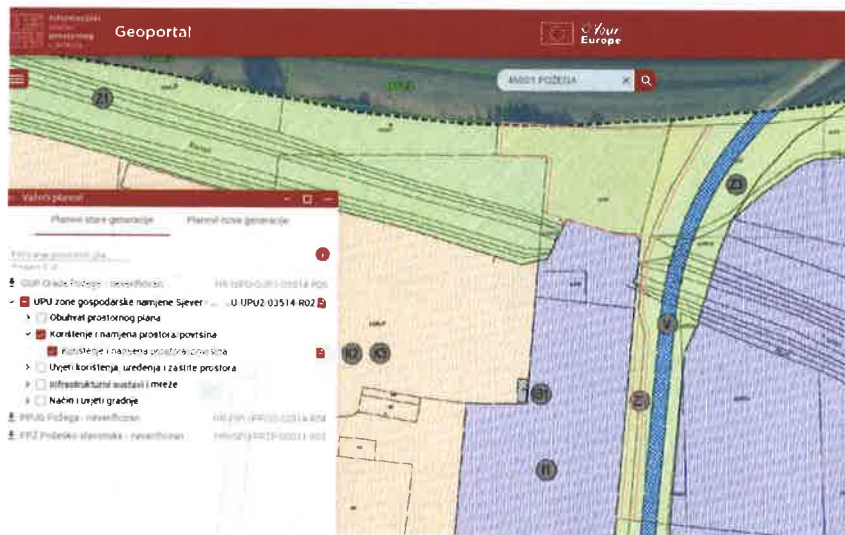
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD POŽEGA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prilježeno: 2. travnja 1993. godine br. Z-855/1993 Temeljem rješenja Odsjeka za imovinsko pravne poslove od 2. ožujka 1993. godine broj: UP/I-943-04/92-01/8 na k.č.br. 4588/1, 4587, 980/1, 980/2, 1298/3, 1298/2, 542, 543 zabilježuje se pravo služnosti izgradnje, cjevovoda vodovoda za korist JP "Tekija" Požega		SLUŽNOST
2.			
2.1	Prilježeno: 28. kolovoza 1996. godine br. Z-2656/1996 Temeljem ugovora od 12. kolovoza 1996. godine uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja specijalnih betonskih stupova ZV 10 KV TS 35 Požega I- Kuzmica na k.č.br. 4494 i 4495 u korist: HEP d.d. Zagreb, Direkcija za distribuciju DP "Elektra" Požega Primorska 24.		SLUŽNOST
3.			
3.1	Prilježeno: 28. kolovoza 1996. godine br. Z-2657/1996 Temeljem ugovora od 12. kolovoza 1996. godine uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja specijalnih betonskih stupova ZV 10 KV TS 35 Požega I- Kuzmica na k.č.br. 461 u korist: HEP d.d. Zagreb, Direkcija za distribuciju DP "Elektra" Požega Primorska 24.		SLUŽNOST
4.			
4.1	Prilježeno: 1. kolovoza 2002. godine br. Z-2903/2002 Temeljem ugovora o osnivanju služnosti od 8. srpnja 2002. godine. Rješenja Trgovačkog suda i punomoći od 10. srpnja 2002. godine uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja kabelaškog dalekovoda 10 KV i visokonaponske mreže na k.č.br. 4583/1, 4568/6, 4569/1, 4568/8, 2258/2 upisane u A za korist: HEP- Distribucija d.o.o. Zagreb.		SLUŽNOST
5.			

Izvod iz prostorno-planske dokumentacije:



IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE "SJEVER"
OSNOVNI DIO PLANA

Na površinama gospodarske - poslovne pretežito komunalno servisne namjene (K3) mogu se graditi: sajmište, tržnica i veletržnica na otvorenom prostoru i u namjenskim građevinama, trgovački centri i kompleksi koji bitno utječu na urbanistički razvitak svojom vrstom, položajem i opsegom, reciklažno dvorište

GOSPODARSKA PROIZVODNA NAMJENA (I)

Članak 8.

Na površinama gospodarske - proizvodne pretežito industrijske namjene (I1) predviđa smještaj najnižih preradaivačkih i proizvodnih (industrijskih pogona), servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, skladišnih prostora, garaža i sl.

Na površinama gospodarske - proizvodne pretežito zanatske namjene (I2) predviđa smještaj zanatskih proizvodnih pogona, servisa, prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, skladišnih prostora, garaža i sl. koje sve zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u okviru građevinskih područja naselja.

Na površinama gospodarske - proizvodne namjene mogu se graditi: sajmište, tržnica i veletržnica na otvorenom prostoru i u namjenskim građevinama, trgovački centri.

Na površinama gospodarske - proizvodne namjene moguća je izgradnja građevina za korištenje obnovljivih izvora energije kao što su sunčeva energija, energija nastala iz otpada (ovopreradaivačke industrije, kao i drugih vrsta drvnog, biljnog i komunalnog otpada (mini kogeneracije), a zadovoljavajući pri tome sve uvjete zaštite prirode i okoliša.

U svrhu iskorištavanja sunčeve energije, moguće je koristiti postojeće i planirane zgrade svih namjena na koje se može postavljati oprema potrebna za iskorištavanje obnovljive energije sunca. Preporuka je da se kao rješenje za proizvodnju električne energije iz energije sunca koristi upravo postavljanje solarnih kolektora ili fotonaponskih ćelija na krovove građevina gdje god je to moguće.

Na površinama gospodarske - proizvodne namjene moguće je planirati i postrojenja za proizvodnju fotonaponskih elemenata.

Za potrebe izgradnje postrojenja za obnovljive izvore energije Planom se omogućuje izgradnja potrebnih vodova i građevina komunalne infrastrukture, a koji nisu prikazani na kartografskim prikazima ovog Plana.

ZELENE POVRŠINE (Z1, Z, Z3)

Članak 9.

Javne zelene površine su hortikulturno uređene parkovne površine - javni parkovi (Z1). Javni parkovi su javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno uređenim i opremljenim, namijenjen šetnji i odmoru građana. Gradnja građevina, sadržaja i opreme parka moguća je realizacijom planirane parkovne površine u cjelini, a određena je odredbama za parkove ovog Plana.

Posredno, zaštitno i kultivirano zelenilo - Z - formira su oko kompleksa proizvodne namjene, vodotoka i prostora namijenjenih gradnji kao tampon-zona radi očuvanja i zaštite prirodnih vrijednosti.

Zelenilo uz vodotok - Z3 obuhvaća površinu vodnog dobra, povremeno pod vodom. Uređuje se omogućavanjem osnovne namjene, očuvanja postojećih biljnih i životinjskih vrsta te uređenja površina, staza i sl.

Površine namijenjene za drugu osnovnu namjenu mogu se uređivati kao parkovne i zelenilo.

INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Članak 10.

Infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i oprema infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama (transformatorska postrojenja i masbe), te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenima za gradnju građevina infrastrukture mogu se graditi komunalne i oprema i uređaji svih vrsta.

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA / GRAD POŽEGA
UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE DJELATNOSTI I GOSPODARENJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA -- KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zastupnik: PETAR MATIJEVIĆ (72885926913)

Zvečnik: 44450

1	2.5.2. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	1P	1P	1P
3	ADRESA	OBALA GRADSKA 14, POŽEGA	INDUSTRIJNA POŽEGA	OBALA GRADSKA 14, POŽEGA
4	VRSTA NEKRETNINE	02	02	02
5	K.L.	4184/146	476/1	4184/119
6	K.B.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA
7	POVRŠINA IZ ZEM. (m ²)	88	700	4295
8	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	88	700	121
9	KVALIFIKACIJSKI KOD I U PROJEKTU			
10	K.L.	4184/146	476/1	4184/119
11	K.B.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA
12	NAZIVA	1		2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	MINIMALNA KVALITETNOST	0,40		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	11,00	0,62	16,61
16	POSLUŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
18	DATUM SIZIPANJA UGOVORA	24.02.2022	21.04.2021	19.08.2021
19	CENOVNI KLASIFIKACIJSKI KOD	POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE 4	POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE 4	POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE 4
20	STATUS POGOTAKA	PROVEDENA PUBLIČNIA	PROVEDENA PUBLIČNIA	PROVEDENA PUBLIČNIA

Napomene:

Sl. br. nekretnosti	K.L.	NAPOMENA
1	K.L. 4101/119 L.a. POŽEGA	K.L. BR. 4101/119 K.O. POŽEGA PRIPADA U K.L. BR. 4101/103 K.O. POŽEGA

Ovaj izvudak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , POŽEGA odnosno na k.l. 470/1; 4101/119; 4500/1 k.o. POŽEGA, POŽEGA; POŽEGA, POŽEGA; POŽEGA, POŽEGA.

Prdmetna nekretnina se prema planu prbilžnih vrijednosti nalazi u cjenovnom biloku .

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

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u IUP(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: 940-01/24-01/1

URBROJ: 2177-1-07-01/5-24-2

POŽEGA, 11.1.2024.

IZRADIO/IZRADILA:

MILE RAČ

Mile
Rač

Digitalno potpisano
Mile Rač
Datum: 2024.01.11
12:59:45 +0100

ODOBRIO/ODOBRILA:

Jelena
Vidović

Digitalno potpisano
Jelena Vidović
Datum: 2024.01.11
12:59:45 +0100

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VISTA UGOVORA: UP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPS – zakup uz pravo građenja

VISTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PSM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-odbojna kuća, KPO – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vilestambena zgrada, SGL – skladište, SP – spremište, RN – različitá nekretnine, OS – ostalo, RZ – ručevina

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežito industrijska, IZ – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za korištenje 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 (hidrokultura), 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 – hoteli, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turistička naselja, 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, S – šumska isključivo osnovne namjene, S1 – šumska – gospodarska, S2 – šumska – zaštitna šuma, S3 – šumska – šumska posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šumska 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 gospodarska, 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 – proškolska, 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, I1 – turistička – luka posebne namjene – privremite, I2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, I3 – turistička – luka posebne namjene – marina, I4 – 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 – igrališta, Z3 – javne zelene površine – odmorilište, vr.1 – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z – (ZG) gradska park-šumska (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

