

P-1087/2014

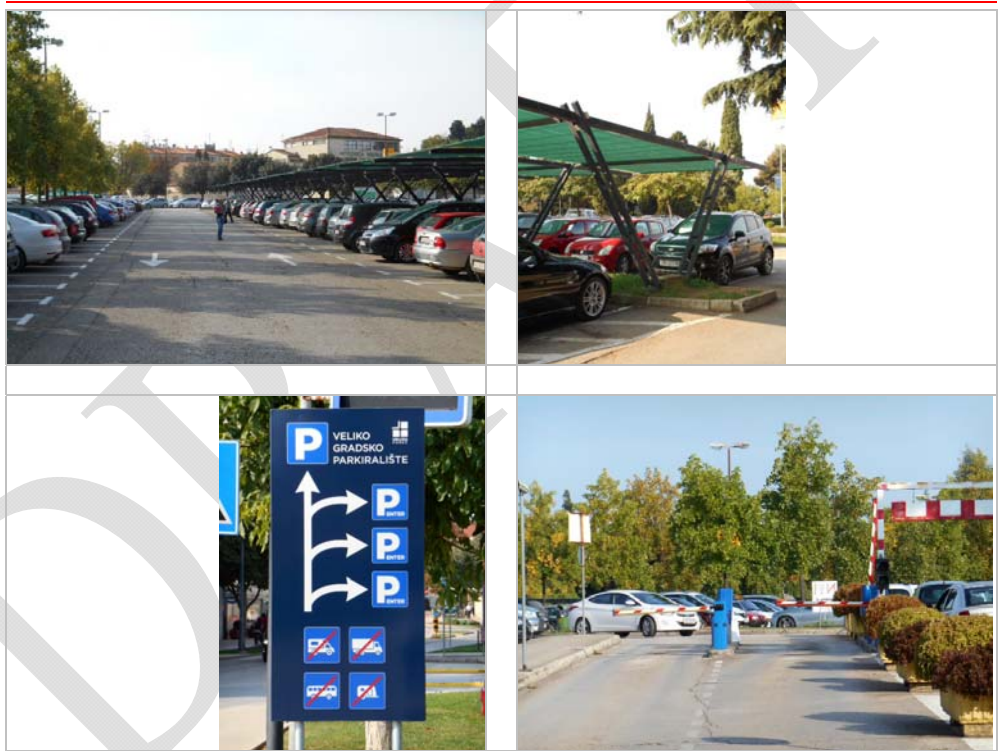
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

ZEMLIŠTE - PARKING

POREČ

k.č. 3901/22 k.o. Poreč

NARUČITELJ – GRAD POREČ - PARENZO



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

30.716.600,00 kn ILI 4.010.000,00 EUR

LISTOPAD 2014

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

ZEMLJIŠTE - PARKING

POREČ

k.č. 3901/22 k.o. Poreč

NARUČITELJ – GRAD POREČ - PARENZO

POREČ, OBALA M. TITA 5

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

30.716.600,00 kn ILI 4.010.000,00 EUR

RIJEKA, 24.10.2014. godine

IZRADA:

ZANE d.o.o., Poslovnica RIJEKA, A. Starčevića 10, Rijeka

Ivan Vučemil, dipl.ing.arh.

KONTROLA

Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

OVJERA

Dunja Primer, dipl.ing.arh.

DIREKTORICA

Dunja Primer, dipl.ing.arh.

○ SAŽETAK

tip nekretnine	mjesto	poštanski broj	ulica	kućni broj
ZEMLJIŠTE - PARKING	POREČ	52440	-	-

DOKUMENTACIJA				
vrsta izvotka	zk odjel	uložak	katastarska općina	broj čestice
ZK IZVADAK	OPĆINSKI SUD U POREČU	3524	POREČ	3901/22
status nekretnine u zemljišnoj knjizi		UPISANO KAO PARKIRALIŠTE		
vrsta izvotka		broj posjedovnog lista	katastarska općina	broj čestice
POSJEDOVNI LIST		4445	POREČ	3901/22
status nekretnine u katastarskom operatu		UPISANO KAO PARKIRALIŠTE		

OPĆI PODACI	
površina zemljišta	18.804,00 m ²
namjena - GUP GRADA POREČA	MJEŠOVITA NAMJENA
ishođena dokumentacija	nema ishođene dokumentacije
zatečeno stanje	PARKIRALIŠTE

PREDMET PROCJENE		
tip nekretnine		
GRAĐEVINSKA PARCELA		18.804,00 m ²
izvedeni radovi		-
doprinosi plaćeni		-
Napomena ZANE		-
Datum procjene	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	4.010.000,00 EUR
24.10.2014.		

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

⚡ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke, na temelju informacija i preslika originalne dokumentacije predočenih od strane naručitelja, i ne podrazumijeva provjeru vlasništva. Za pravovaljanost dostavljene dokumentacije odgovara naručitelj.

SADRŽAJ

1. UVOD
2. OPIS NEKRETNINA
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
4. DOKUMENTACIJA

DRAFT

1. UVOD

Na temelju Zahtjeva naručitelja GRAD POREČ - PARENZO, predmet ovog Elaborata je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Predmet procjene

Građevinsko zemljište u Gradu Poreču, k.č.br. 3901/22 k.o. Poreč, koja odgovara istoimenoj zemljišnoknjižnoj čestici broj 3901/22 k.o. Poreč, upisana kao parkiralište u zemljišnoknjižni uložak broj 3524, prema kopiji izvotka iz zemljišne knjige, katastarskog plana i posjedovnog lista u prilogu elaborata.

Pregled nekretnine izvršen je u listopadu 2014. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, izrađena je ova procjena.

Napomena:

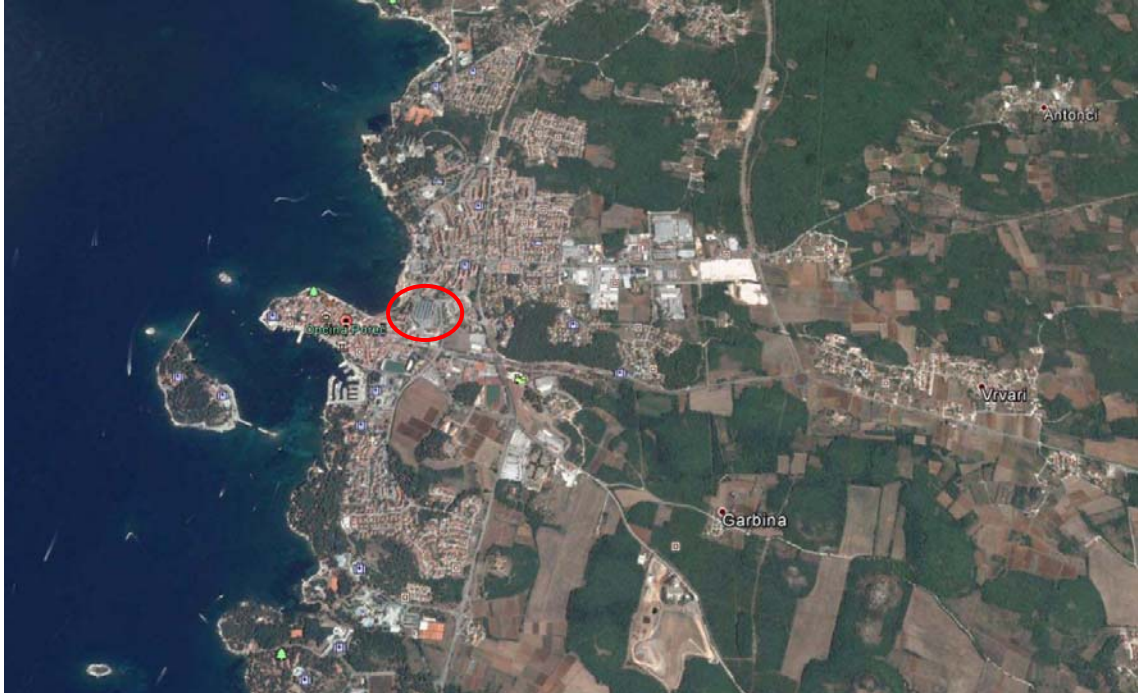
- Prema koji z.k. izvotka zabilježeno je da je parkiralište na k.č. 3901/25 upisaano bez uporabne dozvole

2. OPIS NEKRETNINA

LOKACIJA

Zemljište – parking se nalazi u središnjem dijelu Grada Poreča, neposredno pred sjeveroistočni ulaz u stari dio grada, odnosno u gradsku jezgru. Zapadni rub parkinga je od mora udaljen cca 50 metara. Od glavne prometnice kroz Grad Poreč, odnosno od ceste Novigrad – Poreč – Funtana je udaljeno 250 metara.

šira lokacija



Lokacija parkinga je omeđena gradskim cestama koje povezuju četiri kružna toka – po dva sa sjeverne i sa južne strane, kojima je omogućće brži protok automobilskog prometa, kao i povezanost parkinga, kako sa glavnih prometnih tokova, tako i sa drugim dijelovima Grada Poreča. Parking je smješte između ulica Županića, ulice Nikole Tesle, Partizanske i Ulice Županije Somogy, koje su međusobno povezane spomenutim kružnim tokovima.

Blizina gradske jezgre, gotovo svih javnih sadržaja i mora daju lokaciji atraktivnost ne samo u pogledu trenutnog korištenja, nego i u pogledu drugih mogućnosti.

Do parkinga, odnosno do predmetne nekretnine su osigurani prilazi za automobilski promet, kao i za pješaački.

Predmetna nekretnina se nalazi u urbanistički uređenom naselju mješovite namjene: stambene, poslovne, te javne i društvene.

U okruženju predmetne nekretnine nalaze se sjeverne strane stambene zgrade, odnosno višestambeni objekti, sa istočne strane su zgrade poslovne namjene, a sa južne gradska tržnica. Veći dio zapadne strane je otvoren prema moru, od kojeg ga dijeli ozelenjeni pojas i gradska ulica. Cca 100 metara jugoistočno od predmetne parcele se nalazi veće neizgrađeno zemljište.

uža lokacija



OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište sastoji se od jedne katastarske odnosno jedne zk čestice ukupne površine **18.804,00 m²**. Parcela je nepravilnog poligonalnog oblika sa djelomično zaobljenim pojedinim rubnim dijelovima. Teren zemljišta je ravan, ograđen pješačkim pločnikom i drvodredima, i sa postavljenim ulaznim i izlaznim rampama na samo parkiralište preko kojih je omogućen ulaz i izlaz na gradske prometnice. Veći dio parcele je asfaltiran i prometno reguliran, sa ozelenjenim otocima na kojima su postavljene montažne konstrukcije sa svjetlosno polupropusnim pokrovom za djelomičnu zaštitu parkiranih automobila od utjecaja atmosferilija.



Komunalna opremljenost

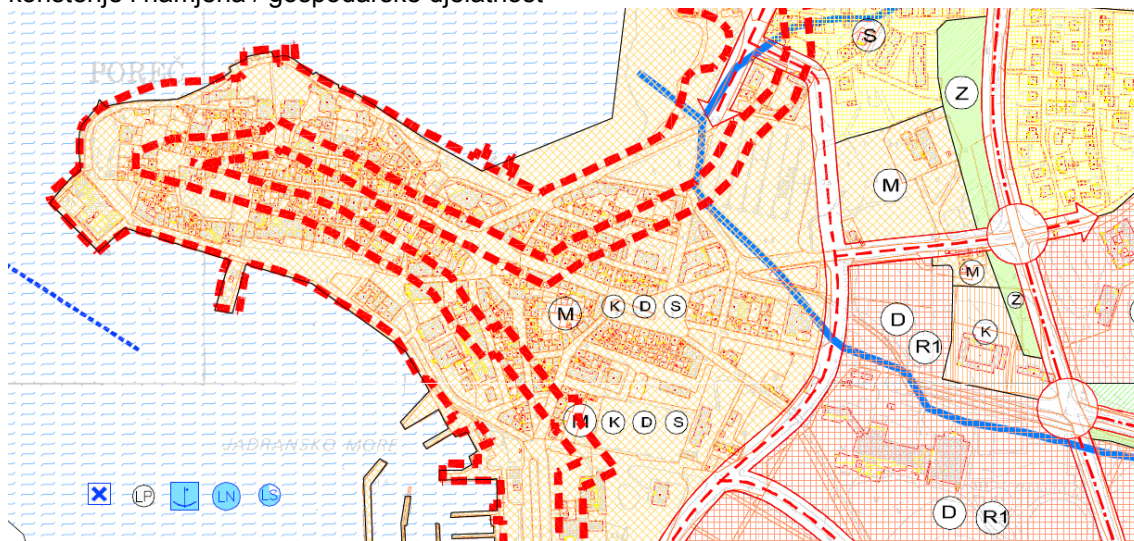
Lokacija je komunalno opremljena vodovima električne energije, telefonske instalacije, gradskog vodovoda i kanalizacije.

Na predmetnoj parceli postoje priključci na telekomunikacijsku mrežu i elektromrežu.

LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

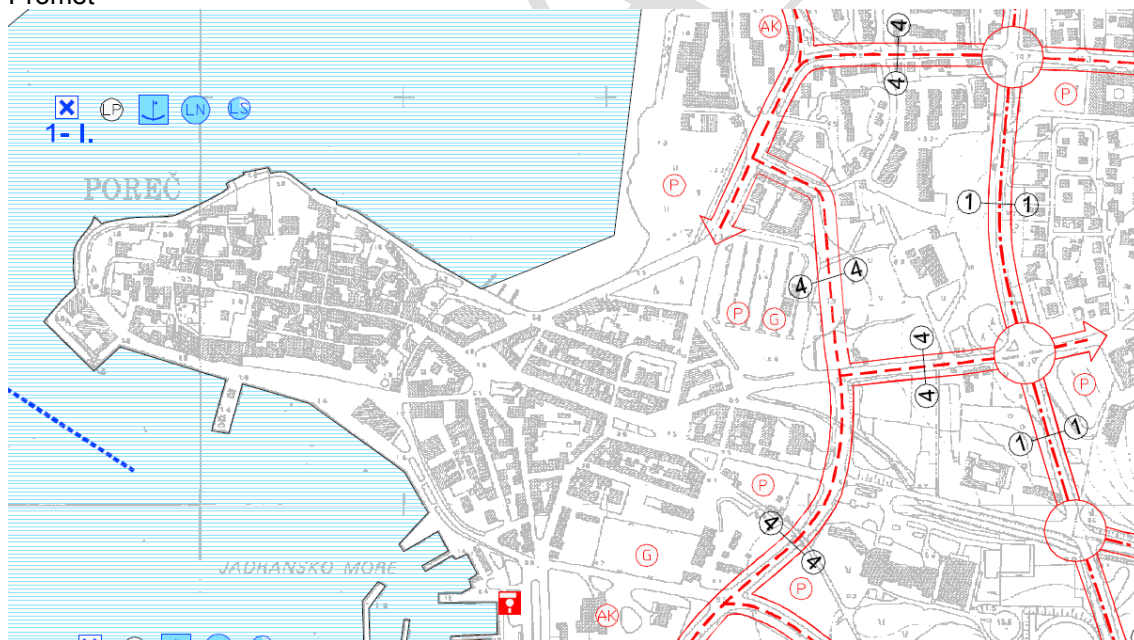
GUP GRADA POREČA

korištenje i namjena / gospodarske djelatnost



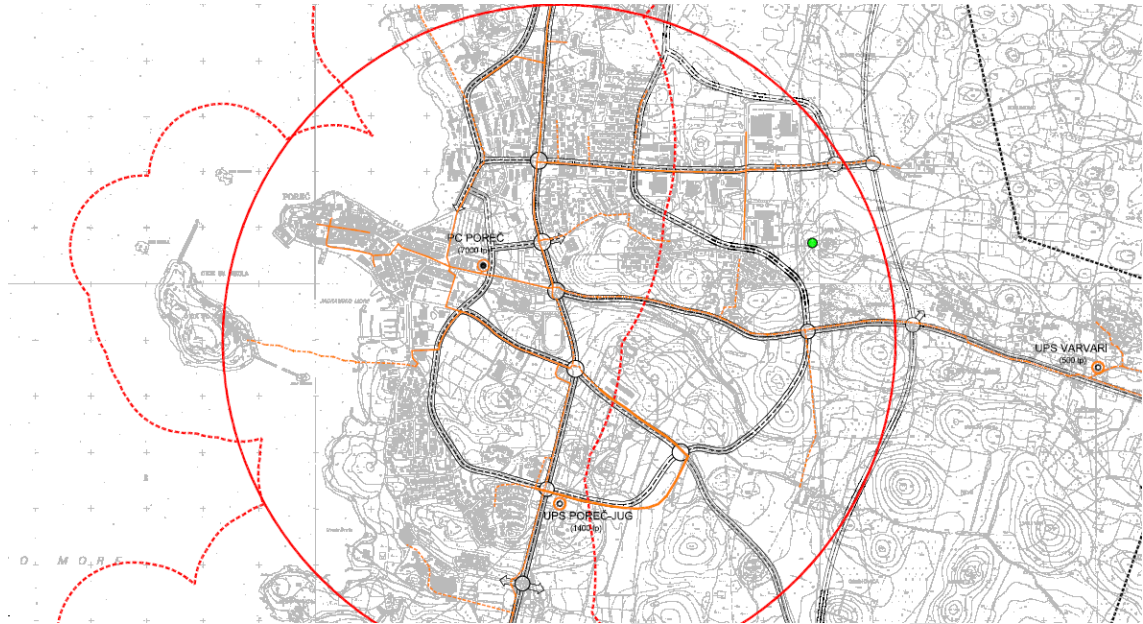
Prema kartografskom prikazu predmetna parcela nalazi se u zoni M – mješovita namjena, K – poslovna, D – javna i društvena i S – stambena, dijelom unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Promet



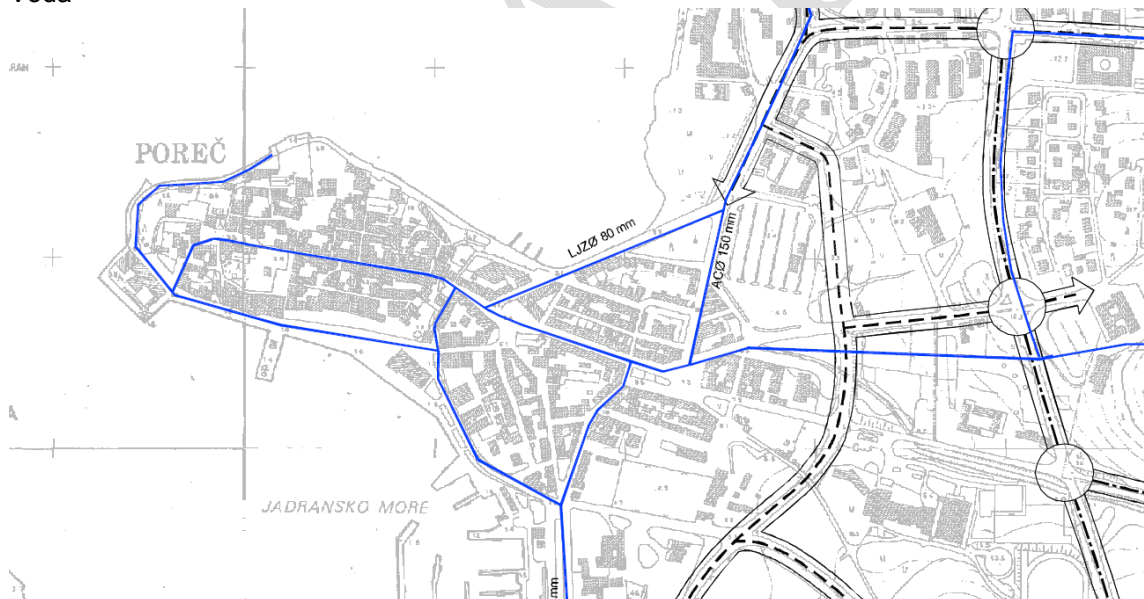
Prema kartografskom prikazu predmetna parcela nalazi se u zoni P i G – javno parkiralište i garaža.

Telefon



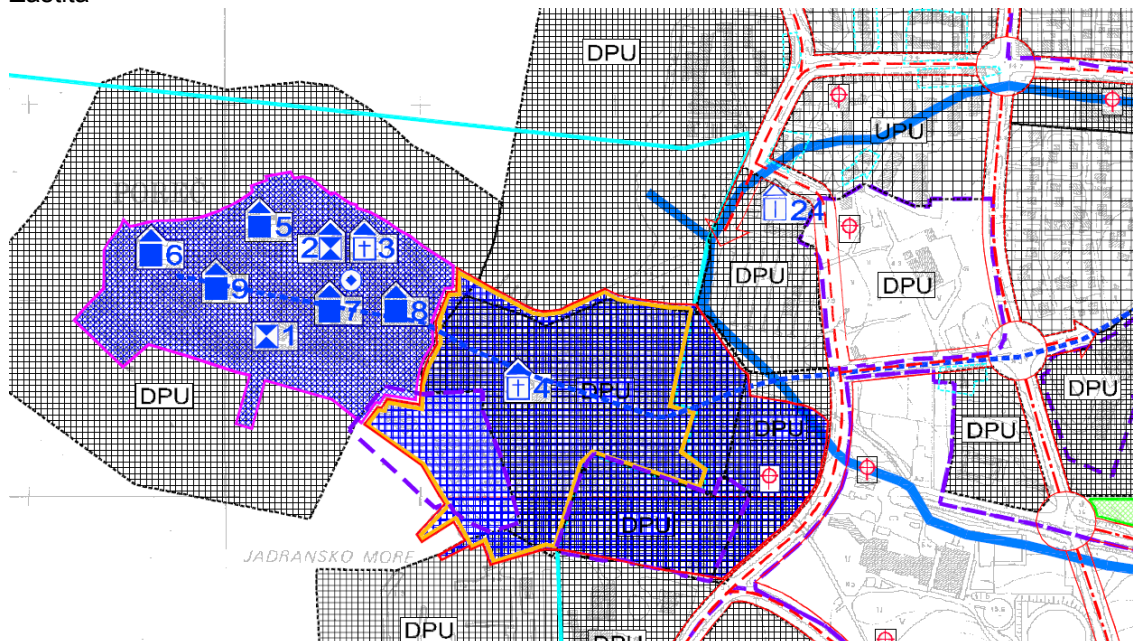
Prema kartografskom prikazu predmetna parcela nalazi se u unutar planirane elektroničke komunikacijske zone sa trasom postojeće kabelaške kanalizacije koja prolazi uz zapadni rub predmetne parcele.

Voda



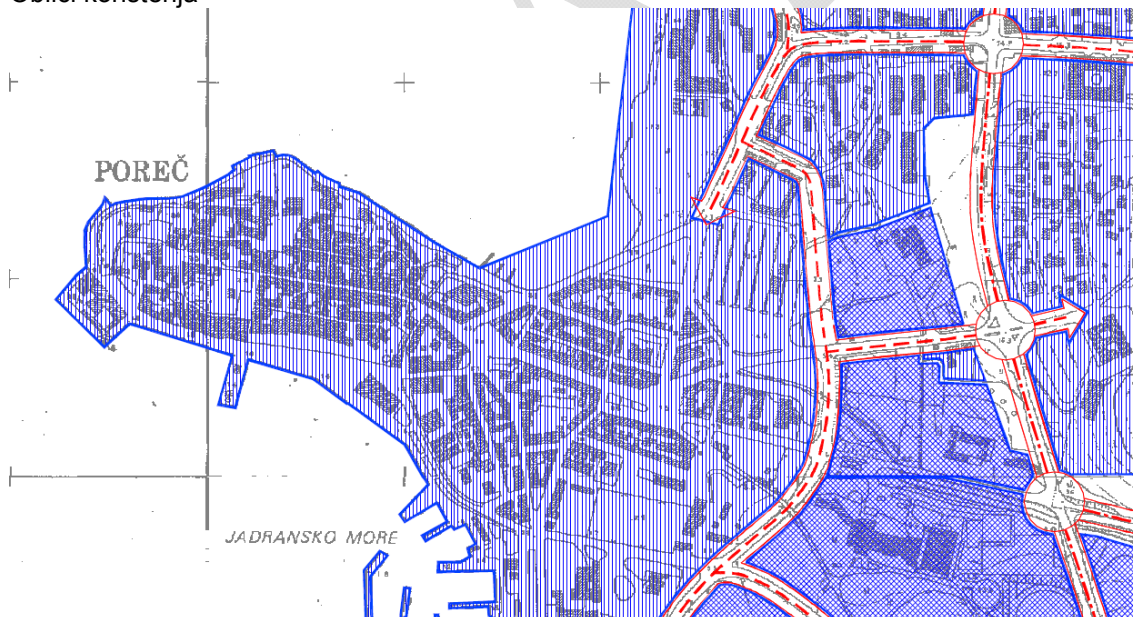
Prema kartografskom prikazu predmetna parcela nalazi se u unutar planirane elektroničke komunikacijske zone sa trasom postojeće kabelaške kanalizacije koja prolazi uz zapadni rub predmetne parcele.

Zaštita



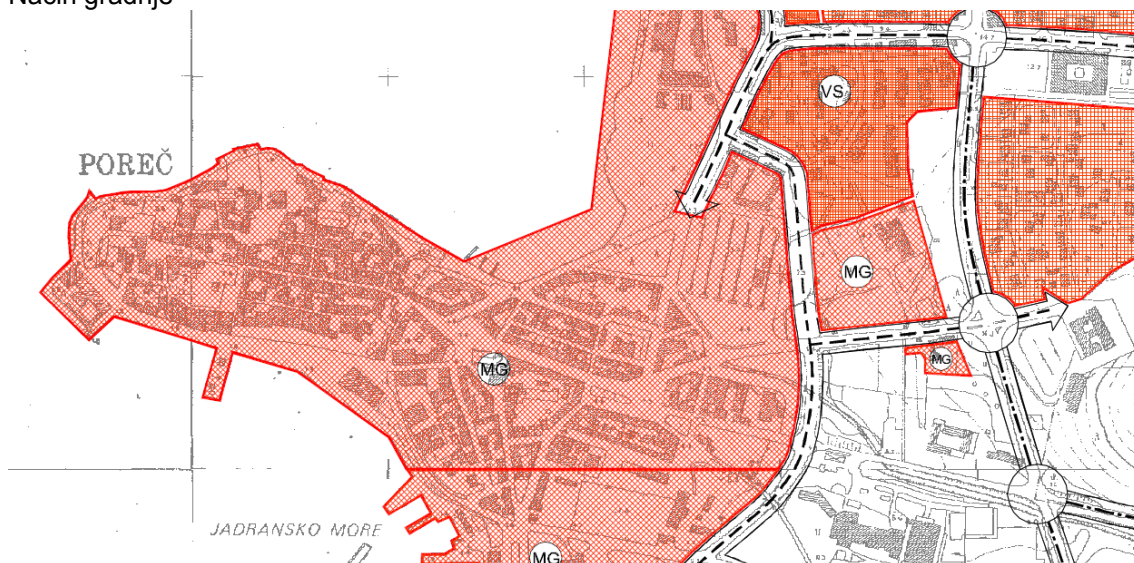
Prema kartografskom – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite, predmetna parcela se nalazi unutar obuhvata obveze izrade prostornog plana - DPU.

Oblici korištenja



Prema kartografskom predmetna parcela se nalazi unutar postojeće izgrađene zone, predviđene za održavanje, rekonstrukciju, ili iklanjanje postojećih građevina s mogućnošću gradnje novih građevina.

Način gradnje



Prema kartografskom predmetna parcela se nalazi unutar područja KG – mješovite gradnje.

Iz tekstualnog dijela Odluke o donošenju GUP-a uređenja Grada Poreča

Članak 6.

Točka 04.

(1) Prostor za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališne površine) dimenzionira se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju.

(2) Unutar zona i lokacija određenih ovim Planom namjenjenih izgradnji, prostornim planovima užeg područja i projektom dokumentacijom rješavaju se javne parkirališne površine.

(3) Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima parcele osnovne namjene.

(4) Standardi u pogledu broja parkirališnih mjesta u odnosu na namjenu zone ili lokacije, broj stanovnika ili turista, stambenu jedinicu, poslovnu jedinicu (hotel, apartman, ugostiteljstvo, gospodarstvo, servisi i sl.), javnu namjenu i dr., rješavaju se ukupnim odredbama ovog Plana, posebnim propisima i posebnom odlukom Grada Poreča (promet, komunalni red ili sl.).

Članak 18.

Točka 1.11.

(1) Zone mješovite namjene namjenjene su gradnji stambenih građevina, građevina gospodarske - poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene, te građevina javne i društvene namjene. U zonama mješovite namjene mogu se graditi građevine čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena.

(2) Poslovni, javni i društveni dio građevina, kao i mogućnost gradnje poslovnih građevina na samostalnim građevnim česticama istovjetan je uvjetima iz točke 1.9. ovih odredbi.

(3) U zonama mješovite namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, površine sportsko-rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila, kao i višetažne garaže i parkirališni prostori.

(4) U zonama mješovite namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina unutar građevne čestice osnovne namjene čiji će se urbanistički uvjeti gradnje odrediti prostornim planovima užeg područja. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, spremišta i slične građevine, određene ovim Planom i prostornim planom šireg područja.

(5) U zoni mješovite namjene na lokaciji Špadići gradit će se osnovna škola sa svim potrebnim sadržajima prema standardima i posebnim propisima.

(6) U zoni mješovite namjene postojećeg stambeno - turističkog naselja Červar-Porat (Grad Poreč i Općina Tar-Vabriga), u kojemu je zemljište namijenjeno rekonstrukciji postojećih građevina, kao i interpolaciji građevina u zatečenoj izgrađenoj strukturi odnosno na lokacijama prethodno porušenih građevina, a zatim i gradnji građevina i sadržaja koji služe zadovoljavanju potreba stanovnika i posjetitelja za odgovarajućim standardom življenja i boravka, te za radom, javnim i društvenim djelatnostima, rekreacijom i sličnih potreba. Postojeće i planirane građevine mogu imati prvenstveno stambenu ili gospodarsku - ugostiteljsku ili turističku namjenu, uz koje se mogu realizirati i javne, društvene, sportske, rekreacijske, komunalne, prometne i infrastrukturne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, sve uz uvjet da se ne oslabe elementi stanja okoliša u naselju i širem prostoru. Zatečena izgrađena struktura unutar postojećeg stambeno-turističkog naselja Červar-Porat, na području Grada Poreča i unutar kapaciteta određenog ovim Planom i prostornim planovima šireg područja, neće se širiti prema granicama građevinskog područja. U pojasu najmanje 70m od obalne crte, ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina, osim građevina pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, (ali izvan postojećih javnih površina uz obalu), infrastrukturnih građevina i drugih građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (luke i sl.) te uređenje javnih površina.

Članak 19.

Točka 1.12.

(1) Prema načinu gradnje u zonama mješovite namjene izvodit će se mješovita gradnja. Stambeni dio gradnje u ovim podzonama definiran je točkom 1.10. ovih odredbi, odnosno urbanističkim uvjetima gradnje iz prostornog plana užeg područja.

(2) U ovim zonama postoji mogućnost zadržavanja u prostoru postojećih građevina već izgrađenih drugim načinom gradnje. Novoplanirane građevine moraju se graditi prema načinu gradnje iz ovog Plana.

Članak 20.

Točka 1.13.

(1) Zone javne i društvene namjene raščlanjuju se na zone opće javne i društvene namjene u kojima će se graditi građevine čija će se detaljna namjena definirati u postupku izrade prostornog plana užeg područja, te zdravstvene, prosvjetne i vjerske namjene.

(2) Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostora namjenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine, imati i prostore druge javne i društvene

namjene, a izuzetno i kompatibilne poslovne namjene. Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostore stambene namjene.

(3) Poslovni dio građevina u ovim zonama mora udovoljavati zahtjevima iz točke 1.9. ovih odredbi.

(4) U zonama javne i društvene namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, površine sportsko-rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila, kao i višetažne garaže i parkirališni prostori.

Članak 46.

Točka 1.39.

(1) Zone javnih prometnih površina namjenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

(2) Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane razvrstane (državne, županijske i lokalne), te glavne i sabirne prometnice. Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica.

(3) Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

(4) Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, odnosno izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog tehničkog rješenja, konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

Članak 58.

Točka 3.2.

(1) U zonama gospodarske namjene (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko turističke) uvjeti smještaja i gradnje građevina gospodarske namjene utvrđivat će se prostornim planom užeg područja, temeljem prostornog plana šireg područja i ukupnih odredbi ovog Plana, te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru.

(2) U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina gospodarske namjene, posebno se uvjetuje:

- maksimalni broj nadzemnih etaža - određuje se na najviše 4.

(3) U zonama gospodarske namjene (marine) posebno se uvjetuje:

- maksimalni broj nadzemnih etaža - određuje se na najviše 2.

(4) U zonama sportsko rekreacijske namjene (sport, maritimna rekreacija) posebno se uvjetuje:

- maksimalni broj nadzemnih etaža - određuje se s najviše 2 nadzemne etaže. Iznimno se u zoni sporta Mornarica mogu graditi građevine s najviše 3 nadzemne etaže.

(5) U zonama sportsko rekreacijske namjene (kupalište) posebno se uvjetuje:

- maksimalni broj nadzemnih etaža - određuje se na najviše 2.

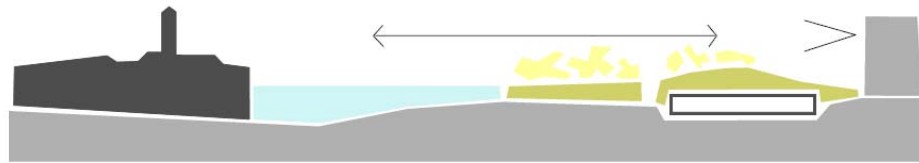
(6) U zonama stambene namjene-stanovanje, te u zonama stambene namjene-rezidencijalno stanovanje, u slučaju gradnje građevina gospodarske namjene, uvjeti smještaja i gradnje tih građevina određivat će se istovjetno onima za građevine odgovarajuće stambene namjene.

PLANIRANI ZAHVAT U PROSTORU – IDEJNO RJEŠENJE

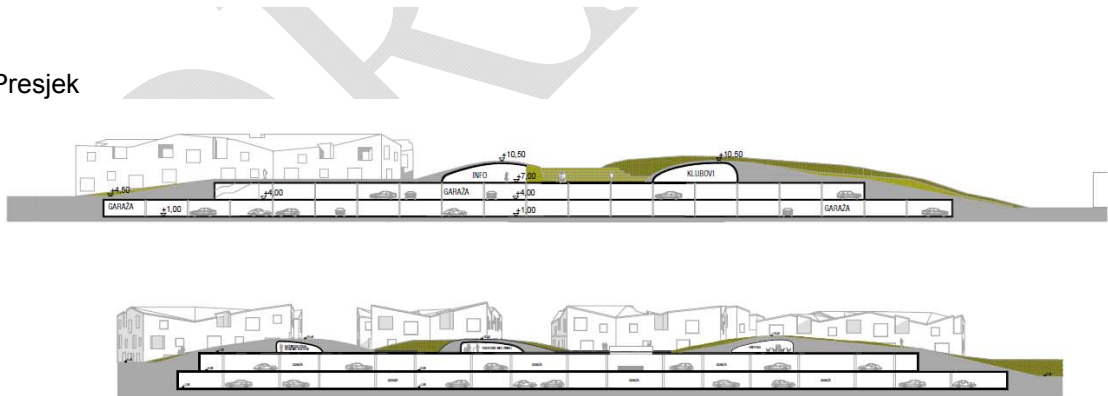
Za potrebe izrade ove Procjene korišteno je Idejno rješenje sa strukturom planiranih površina dostavljeno od strane Naručitelja.

IDEJNO RJEŠENJE					
POVRŠINA OBUHVATA				18.804 m²	
MJEŠOVITA NAMJENA	kč. 3901/22			18.804 m ²	
PREGLED PLANIRANIH PARAMETARA na k.č.br. 3901/22				planirano	
min površina građevinske parcele				18.804 m²	
max izgrađenost - kig		1,00		18.804 m ²	
min prirodni teren		0,00		0 m ²	
max koeficijent iskoristivosti - ki		2,23		41.982 m ²	
katnost				sut+pr+2	
PREGLED POVRŠINA PO NAMJENI				NGP (m2)	
GARAŽE				30.115,20	
TRGOVAČKI PROSTORI				2.735,52	
DRUŠVENI I KULTURNI PROSTORI				1.300,69	
UGOSTITELJSKI PROSTORI				1.221,59	
WELLNESS I FITNESS				1.556,30	
UREDSKI PROSTORI				652,45	
komunikacije				1.324,08	
sanitarije				69,29	
NADZEMNO				20.892,09	
PODZEMNO				18.083,03	
SVEUKUPNO NGP				38.975,12	
PARKIRNA MJESTA				1.350	
PREGLED OSNOVNIH PODATAKA		NGP m2	GBP m²	BVO m³	ZEMLJIŠTE m²
	NADZEMNO	20.892,09	23.265,68	69.797,05	18.804,00
	PODZEMNO	18.083,03	18.715,94	56.147,81	
UKUPNO		38.975,12	41.981,62	125.944,86	

IDEJNO RJEŠENJE



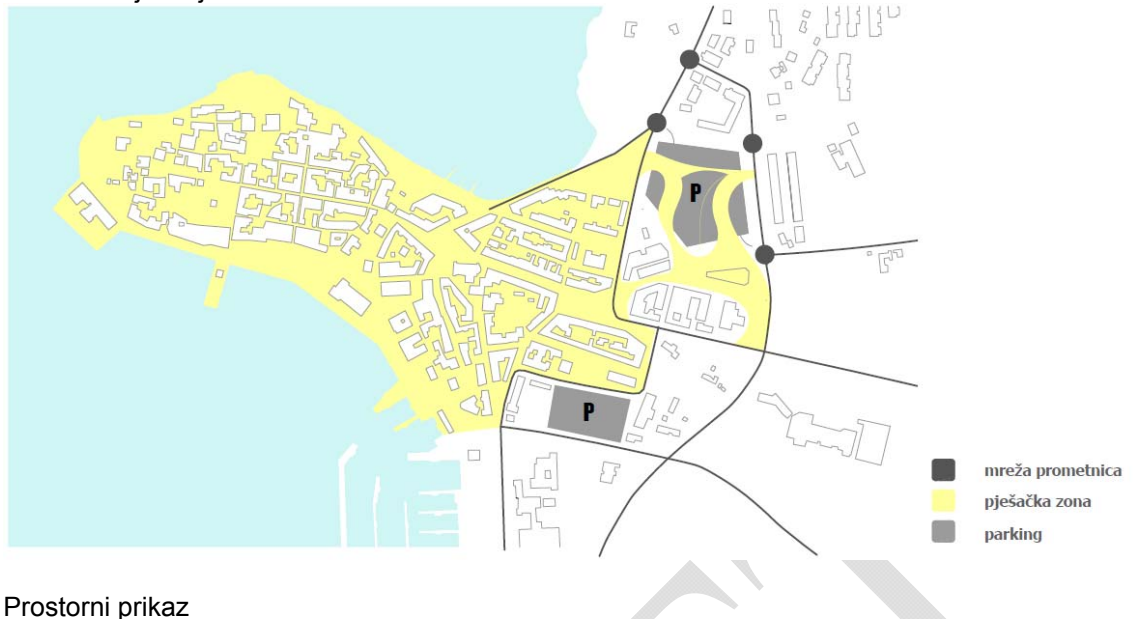
Presjek



Situacija



Prometno rješenje



Prostorni prikaz



Fotodokumentacija

Susjedstvo – okolni objekti i prilazne ceste





Predmetna nekretnina - parkiralište



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PRIHODOVNA METODA						
PRIHOD OD NEKRETNINE						
KAT	NAMJENA	POVRŠINA		MJESEČNI NAJAM, neto		
		m2		ugovorni EUR/m ²	procijenjeni EUR/m ²	EUR
1	prizemlje	trgovački prostori	1.818,91		25,00	45.472,75
2	prizemlje	komunikacije	630,91		0,00	0,00
3	prizemlje	sanitarije	55,05		0,00	0,00
4	1. kat	društveni i kulturni prostori	832,15		3,00	2.496,45
5	1. kat	trgovački prostori	916,61		20,00	18.332,20
6	1. kat	ugostiteljski prostori	690,38		17,00	11.736,46
7	1. kat	wellness i fitness	797,58		10,00	7.975,80
8	1. kat	komunikacije	303,54		0,00	0,00
9	1. kat	sanitarije	14,24		0,00	0,00
10	2. kat	društveni i kulturni prostori	468,54		3,00	1.405,62
11	2. kat	uredski prostori	652,45		8,00	5.219,60
12	2. kat	ugostiteljski prostori	531,21		17,00	9.030,57
13	2. kat	wellness - smještajne jedinice	758,72		10,00	7.587,20
14	2. kat	komunikacije	389,63		0,00	0,00
			komada	površina m2		
	VPM		0	0,00	0,00	0,00
15	GPM, G		1.350	31.349,71	86,19	116.360,84
15		Ukupno	40.209,63		Ukupna NKP 40.209,63	225.617,49
GODIŠNJI NETO NAJAM			5,61		5,61	2.707.409,83EUR

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE					
				GODIŠNJI BRUTO PRIHOD	2.707.409,83EUR
operativni troškovi	11%	=	7,21 EUR/m ²		-290.042,77EUR
				GODIŠNJI NETO PRIHOD	2.417.367,05EUR
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,50%		0 EUR		0,00EUR
				GODIŠNJI NETO PRIHOD GRAĐEVINE	2.417.367,05EUR
prosječna kapitalizacijska rata	8,50%				
ekonomski vijek trajanja	40godina				
multiplikator	11,31			VRIJEDNOST GRAĐEVINE	27.351.348,67EUR
				VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	4.000.000,00EUR
				POTENCIJAL	EUR
				UREĐENJE	EUR
VRIJEDNOST NEKRETNINE neto			779,70EUR/m ² NKP		31.351.348,67EUR

TROŠKOVI PROJEKTA

TROŠKOVI DO GRAĐ. DOZVOLE	EUR/m2 GBP	EUR bez pdv-a	pdv	EUR sa pdv-om	udio u invest.
PRETHODNE AKTIVNOSTI	3,05	128.043,94		160.054,92	0,41%
ZEMLJIŠTE		4.000.000,00		4.000.000,00	12,91%
PDV		1.000.000,00		1.000.000,00	3,23%
ISHOĐENJE LOKACIJSKE DOZVOLE	1,00	41.981,62		52.477,02	0,14%
IMOVINSKO PRAVNI POSLOVI ISHOĐENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE	0,70	29.387,13		36.733,92	0,09%
DOPRINOSI	33,18	1.393.101,68		1.393.101,68	4,50%
UKUPNO	160,28	6.728.954,63	83.963,24	6.812.917,87	21,72%

TROŠKOVI NAKON GRAĐ. DOZVOLE		EUR bez pdv-a	pdv	EUR sa pdv-om	
PRIPREMNI RADOVI	2,00	83.963,24		104.954,05	0,27%
PRIKLJUČCI	15,00	629.724,28		787.155,35	2,03%
IZVEDBENI PROJEKT	1,50	62.972,43		78.715,53	0,20%
IZGRADNJA	498,43	20.924.889,36		26.156.111,70	67,54%
NADZOR I KONZALTING	10,57	443.590,83		554.488,53	1,43%
POSREDOVANJE	0,00	0,00		0,00	0,00%
FINANCIRANJE	32,82	1.377.822,68		1.377.822,68	4,45%
UPORABNA DOZVOLA	4,50	188.917,28		236.146,60	0,61%
NEPREDVIĐENI TROŠKOVI	12,89	540.964,42		676.205,53	1,75%
UKUPNO	577,70	24.252.844,51	5.718.755,46	29.971.599,97	78,28%

UKUPNO TROŠKOVI	737,98	30.981.799,14		36.784.517,84	
------------------------	---------------	----------------------	--	----------------------	--

RAZLIKA		972.385,73		3,14%	
----------------	--	-------------------	--	--------------	--

REZIDUALNA METODA		
POVRŠINA OBUHVATA		18.804m²
IDEJNO RJEŠENJE "GRADSKO PARKIRALIŠTE" POREČ		
MJEŠOVITA NAMJENA		
površina za izgradnju		18.804m²
izgrađenost - kig	100%	18.804m ²
nadzemni koeficijent iskoristivosti - kin	2,23	41.982m ²
katnost		sut+pr+2
GBP planirani		41.982m²
	nadzemno	23.266m ²
	podzemno	18.716m ²
BVO		125.945m³
1. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ULAGANJA		
UKUPNA VRIJEDNOST ULAGANJA (bez pdv-a)		30.981.799,14EUR
GBP građevinska brutto površina		41.981,62m ²
Prosječna vrijednost ulaganja sa zemljištem bez pdv-a		737,98EUR/m ²
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		4.000.000,00EUR
PDV		1.000.000,00EUR
UKUPNA VRIJEDNOST ULAGANJA BEZ ZEMLJIŠTA (bez pdv-a)		25.981.799,14EUR
Prosječna vrijednost ulaganja bez zemljišta i bez pdv-a		618,89EUR/m ²
2. REKAPITULACIJA PRODAJNIH VRIJEDNOSTI		
UKUPNO PRODAJNA VRIJEDNOST (bez pdv-a)		31.954.184,87EUR
3. RAZLIKA PRODAJNIH VRIJEDNOSTI I ULAGANJA U INVESTICIJU		
UKUPNO PRODAJNA VRIJEDNOST (bez pdv-a)		31.954.184,87EUR
UKUPNO VRIJEDNOST ULAGANJA SA ZEMLJIŠTEM (bez pdv-a)		30.981.799,14EUR
UKUPNO VRIJEDNOST ULAGANJA BEZ ZEMLJIŠTA (bez pdv-a)		25.981.799,14EUR
RAZLIKA BEZ ZEMLJIŠTA		5.972.385,73EUR
UKUPNA RAZLIKA		972.385,73EUR
u odnosu na vrijednost ulaganja bez pdv-a (bez poreza na dobit)		3,14%

TROŠKOVNA METODA					
ukupna površina zemljišta		18.804,00m ²			
IDEJNO RJEŠENJE "GRADSKO PARKIRALIŠTE" POREČ					
		budući		postojeći	
GBP		41.981,62m ²		0,00m ²	
BVO		125.944,86m ³		0,00m ³	
1. ZEMLJIŠTE					3.948.840,00EUR
	EUR/m ²		zem		
kč. 3901/22	210,00	x	18.804,00		3.948.840,00EUR
	210,00		18.804,00		3.948.840,00EUR
2. DOPRINOSI					0,00EUR
komunalni doprinos	EUR/m ³	x	BVO bud		
0	5,74	1,00	0,00		0,00EUR
					0,00EUR
vodni doprinos	EUR/m ³	x	BVO bud		
22,30	2,91	1,00	0,00		0,00EUR
					0,00EUR
3. GRAĐENJE					62.972,43EUR
PROJEKTI I STUDIJE	EUR/m ²		GBP budući		
idejno rješenje	1,50	x	41.981,62		62.972,43EUR
					62.972,43EUR
PRIKLJUČCI	EUR/m ²		GBP postojeći		
plaćeno	15,00	x	0,00		0,00EUR
		0,30			0,00EUR
GRAĐEVINE	EUR/m ²		GBP		
priprema tla	0,00	x	41.981,62		0,00EUR
plaćeno cca		0,00			0,00EUR
OSTALO	%		EUR		
konzalting	0,00	0,00	0,00		0,00EUR
					0,00EUR
VRIJEDNOST NEKRETNINA neto		213 EUR/m ²		4.011.812,43EUR	

Rekapitulacija i zaključak

srednji tečaj HNB na dan 24.10.2014. iznosi 1 EUR = 7,660 kn

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST
NEKRETNINA**

neto	213,25EUR/m2	4.010.000,00EUR
7,660		30.716.600,00kn

DRAFT

4. DOKUMENTACIJA

- **kopija izvadka iz zemljišne knjige**
- **kopija katastarskog plana**

DRAFT

• **kopija izvadka iz zemljišne knjige**

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U POREČU-PARENZO
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ**

Stanje na dan: **20.10.2014.**

Katastarska općina: **POREČ**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-2912/2012**
Aktivne plombe: **Z-4169/2014**

Broj uložka: **3524**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	648/5	TERASA	583			
2.	2154/5	PAŠNJAK	44			
3.	2596	PAŠNJAK	15310			
4.	3901/14	PARK	11904			
5.	3901/20	DVORIŠTE	372			
6.	3901/22	PARKIRALIŠTE	18804			
7.	3901/26	PARK	1219			
8.	3901/27	ULICA	1935			
9.	3901/31	PARK	685			
10.	3901/32	PARK, ZGRADA I IGRALIŠTE	4161			
11.	3901/33	PUT	3946			
12.	3901/36	PUT	4871			
13.	3901/37	PARK	2209			
14.	3901/38	PARK	329			
15.	3901/39	PARK	105			
16.	3901/44	NEPLODNO	12			
17.	3901/45	PARK	1112			
18.	3901/47	ZGRADA	16			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
	1. GRAD POREČ	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p>Primljeno, 13. kolovoza 2001. Z-2037/01. Na temelju čl. 75. Zakona o građenju zabilježuje se, da su skladište na č.kat.br. 3901/21, zgrada na č.kat.br. 3901/23, zgrada na č.kat.br. 3901/24, gospodarska zgrada na č.kat.br. 3901/25 i parkiralište na č.kat.br. 3901/22, upisani bez uporabne dozvole.-</p>		
2.1.	<p>Zaprimljeno 12.01.2006. broj Z-186/2006 Na temelju pravomoćnog Rješenja od 24. 11. 2005. godine, klasa: UP-I-943-04/05-01/80, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodovodnog ogranka "Centar V - Poreč" u širini od tri metra odnosno metar i pol sa svake strane položene cijevi na nekretninama upisanim u A i to na k.č.broj 3901/33, 3901/27 i 3901/26.</p>		
3.1.	<p>Zaprimljeno 11.02.2008. broj Z-735/08 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 18.01.2007., uknjižuje se pravo služnosti izgradnje elektroenergetskog objekta " 10(20) kV PRIKLJUČAK TS 10(20)/0,4 kV VATROGASNI DOM I NN RASPLET " i to u skladu s elaboratom nepotpunog izvlaštenja br. 092/2006 izrađenom po A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje Pula na nekretninama upisanim u A i to na k.č.br. 3901/14, 3901/26, 3901/27, 3901/32 i 3901/33, u korist:</p>		
1.	<p>HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE D.D. ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</p>		
4.1.	<p>Zaprimljeno 09.03.2010. broj Z-1359/10 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 24.07.2007. i Generične Punomoći od 27.04.2009., uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na nekretnine upisane u A i to na k.č.br. 3901/27 i 3901/33, u korist:</p>		
1.	<p>HT - HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE D.D. ZAGREB, SAVSKA CESTA 32 OIB: 81793146560</p>		
5.1.	<p>Zaprimljeno 03.11.2010. broj Z-5899/10 Poništenjem č.kat.br. 3900/1 i 3900/3 u z.k.ul.broj 2640 čija se površina unosi u č.kat.broj 3901/24, prenosi se iz z.k.ul.broj 2640 i slijedeći upis: "Primljeno, 13. kolovoza 2001. Z-2037/01 Na temelju čl. 75. Zakona o građenju, zabilježuje se da je parkiralište na č.kat.br. 3900/1 i 3900/3 upisano bez uporabne dozvole.-"</p>		
6.1.	<p>Zaprimljeno 03.11.2010. broj Z-5899/10 Na temelju Prijavnog lista i kopije katastarskog plana Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula - Pola, Ispostava Poreč - Parenzo od 22.04.2010. godine, klasa: 932-06/10-02/274 i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula - Pola, Ispostava Poreč - Parenzo od 06.10.2010. godine, klasa: UP/I-932-07 /10-02/346, zabilježuje se, da se zabilježba upisana pod rednim brojem 1.1. lista C, da je gospodarska zgrada na k.č.br. 3901/25 upisana bez uporabne dozvole od sada odnosi na k.č.br. 3901/24, upisanu u A.</p>		
8.1.	<p>Zaprimljeno 01.06.2012. broj Z-2912/12 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 22.05.2012., uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja dijela glavnog kolektora Poreč sjever sa crpnim stanicama Vinarski podrum i Materada preko dijela k.č.broj 3901/27 k.o. Poreč, u ukupnoj površini služnosti 354 m2, preko dijela k.č.broj 3901/32 k.o. Poreč, u ukupnoj površini služnosti 82 m2, preko dijela k.č.broj 3901/33 k.o. Poreč, u ukupnoj površini služnosti 67 m2 i preko dijela k.č.broj 3901/45 k.o. Poreč, u ukupnoj površini služnosti 141 m2, upisanih u A, u korist:</p>		
1.	<p>USLUGA POREČ D.O.O. ZA KOMUNALNE POSLOVE POREČ, MLINSKA 1 OIB: 31073587765</p>		

- kopija katastarskog plana

