

Naručitelj: ABC STRANI JEZICI d.o.o.
 Samobor, Ulica Janka Draškovića 23
 OIB: 04334521706

Predmet: GARAŽNO PARKIRNO MJESTO U PODRUMU STAMBENE ZGRADE
 Samobor, Ulica arhitekta Ede Šena 1-3

Identifikacija: k.o. Perivoj
 zk.ul.br. 881
 suvl.dio: 134. Suvlasnički dio: 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

Površina: GPM neto = 16,92 m²

Svrha procjene: za potrebe kreditiranja

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IX/2022.G.



Tržišna vrijednost: 67.000,00 kn = 8.911,25 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

Zagreb, 23.09.2022. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenka Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija k.o. **Perivoj**
 nekretnine: zk.ul.br. **881**
 suvl. dio: **134. Suvlasnički dio: 38/10000 ETAŽNO**
VLASNIŠTVO (E-10)

nekretnina: **GARAŽNO PARKIRNO MJESTO U PODRUMU**
STAMBENE ZGRADE

na lokaciji: **Samobor, Ulica arhitekta Ede Šena 1-3**

Dan očevida: 20.09.2022.

Dan kakvoće: 20.09.2022.

Dan vrednovanja: 23.09.2022.

Očevid nekretnina: izvršen u prisutnosti predstavnika Vlasnika nekretnina

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

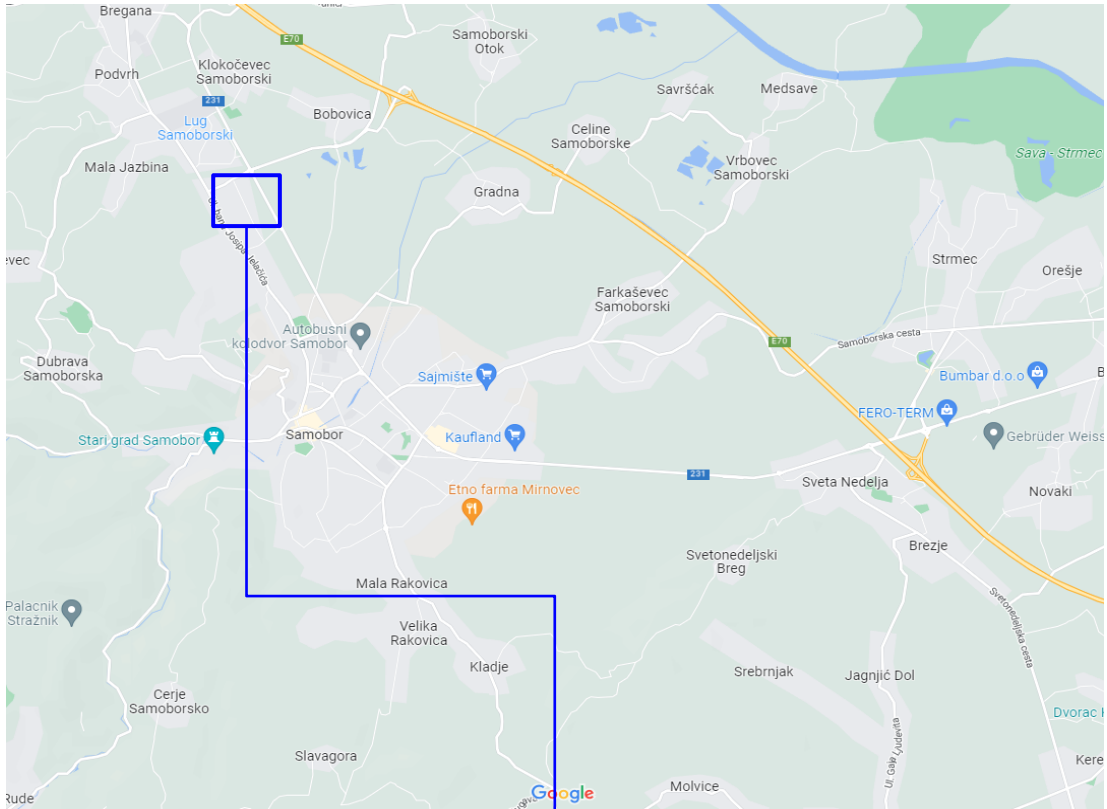
- **Vještaku nije predočen etažni elaborat predmetne stambene zgrade. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede uvida u predočeni izvadak iz BZP-a i usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnina.**

1.4. Opći uvjeti

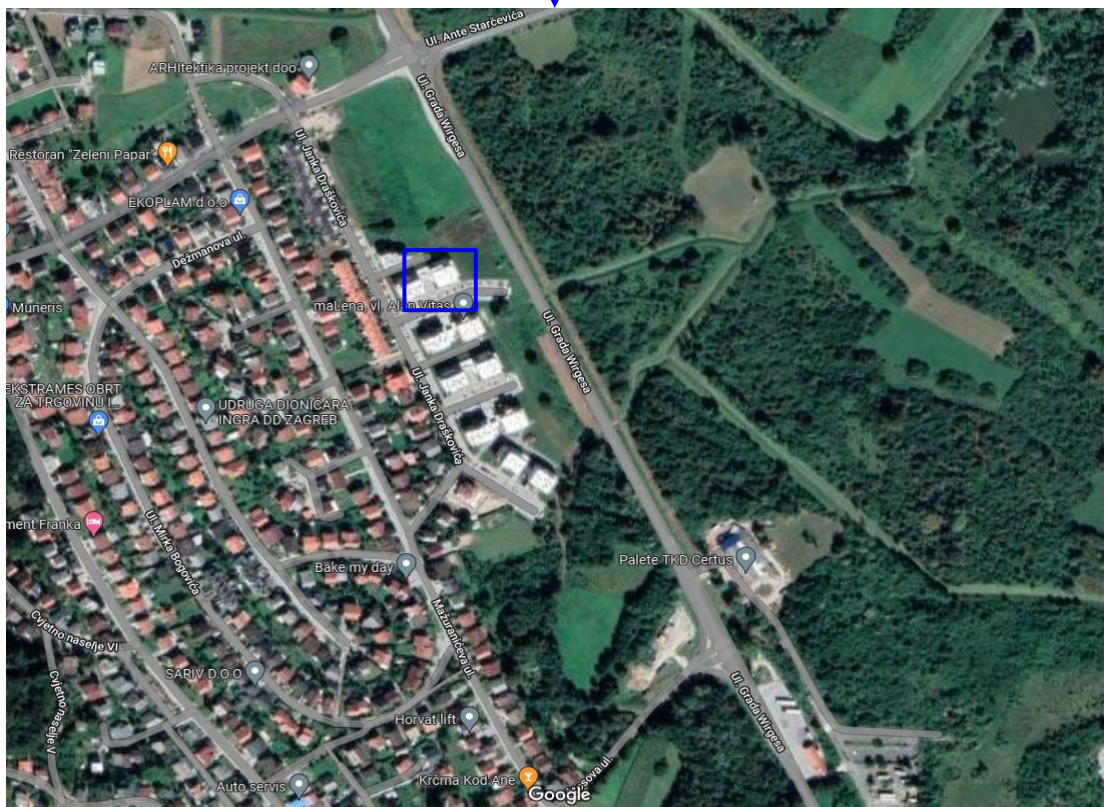
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

1.5. Izjava o nepristranosti

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju te usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnina.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu izvotka iz BZP-a iskazano je:

k.o. **Perivoj**
zk.ul.br. **881**
zk.č.br. **247/2**


Suvlasnički dio	Nekretnina
134. Suvlasnički dio: 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)	PGM10 u podrumu zgrade

Vlasnik: **ABC STRANI JEZICI d.o.o.**
Samobor, Ulica Janka Draškovića 23
OIB: 04334521706


b. Katastarsko stanje

k.o. **Perivoj**
k.č.br. **247/2**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



REPUBLIKA HRVATSKA
 MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



Projekt "Razvoj 'One stop shop' podsustava za ZIS aplikaciju u zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga"
 sufinancira Europska unija

[Početna stranica](#)
 [Ministarstvo pravosuđa i uprave](#)
 [Državna geodetska uprava](#)
 [Korisne informacije](#)
Prijava

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA
PREGLED ČESTICA
PREGLED STATUSA PREDMETA
PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA
f

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: 🔍 ✕
 Katastarska općina*: 🔍 ✕
 Broj kat. čestice*: 🔍 Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: 🔍 Traži

GRAFIKA
Pregledaj PL/BZP
Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Tip zgrade	Pravo građenja
	247/2	881	3	ULICA ARHITEKTA EDE ŠENA	2557		<input type="checkbox"/>
				DVORIŠTE	1522		
				STAMBENA ZGRADA, Samobor, ULICA ARHITEKTA EDE ŠENA 1, 3	1035	Zgrada	

Str. 1 od 1
1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
881	881		10/2017	8/2017	UP/I 932-07/2017-02/533	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PERIVOJ, 337099
k.č. br.: 247/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 23.09.2022

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi u sjevernom dijelu grada Samobora. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višetažnim stambenim zgradama i obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su asfaltirane s izvedenom javnom rasvjetom i nogostupima, komunalno opremljene. Predmetna nekretnina udaljena je ca. 2 km od ulaza na državnu autocestu A3, a od centra grada Samobora, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja, udaljena je ca. 3 km.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna energija, plinopskrba, telefonija.

2.2.2. Stambena zgrada

Predmetna stambena zgrada izgrađena je ca. 2018.g. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + 3 kata. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska i zidana blok opekom. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Stubište je unutarne, armirano betonsko, završno obrađeno. U zgradi je ugrađeno dizalo. Pročelja su završno obrađena ETICS fasadnim sustavom. Krov je jednostrešan. Građevinska limarija na zgradi je izvedena. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električnu, kanalizaciju, plinovod i telefoniju. Stanarima zgrade omogućeno je parkiranje u podrumskoj garaži (privatan parking) i na javnim parkirališnim mjestima u ulici.

2.2.3. Garažno parkirno mjesto PGM10

Garažno parkirno mjesto se nalazi u podrumu zgrade. Pristup je ostvaren preko kolne rampe, zidovi su ožbukani, gletani i obojeni. Pod garaže je betonski, završno obrađen protuprašnim premazom. Isto je označeno i numerirano.

2.3. Površine

Površine stana i spremišta se utvrđuju izmjerom u naravi.

2.3.1. Garažno parkirno mjesto PGM10

Prostorije	h = 2,53 m	NGP (m ²)	k	KVP (m ²)
Garažno parkirno mjesto		16,92	0,50	8,46
Ukupno:		16,92		8,46

Izmjerom u naravi, utvrđena je ukupna korisna vrijednost površine gpm od 8,46 m², dok je u prikazu zk uložka iskazna tlocrtna površina gpm od 16,71 m² odnosno korisna površina gpm od 8,36 m².

Potpisani vještak usvaja kao mjerodavnu neto površinu gpm utvrđenu izmjerom u naravi. Dakle, usvojena neto vrijednost površina gpm iznosi:

GPM neto = 16,92 m²

2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz izvotka iz BZP-a nekretnina evidentirana je zabilježba da je za stambenu zgradu upisanu na kčbr.247/2 priložena pravomoćna Uporabna dozvola, klasa:UP/I-361-05/18-01/000009, urbroj:238-11-08/4-18-0006 od 29.08.2018.

Vještaku nije predočena uporabna dozvola za predmetnu stambenu zgradu.

Glede upisane pozitivne zabilježbe, potpisani vještak je mišljenja i usvaja da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

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

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2022. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a, a stanje na tržištu nekretnina je neizvjesno, prevenstveno zbog globalne pandemije virusa COVID-19.

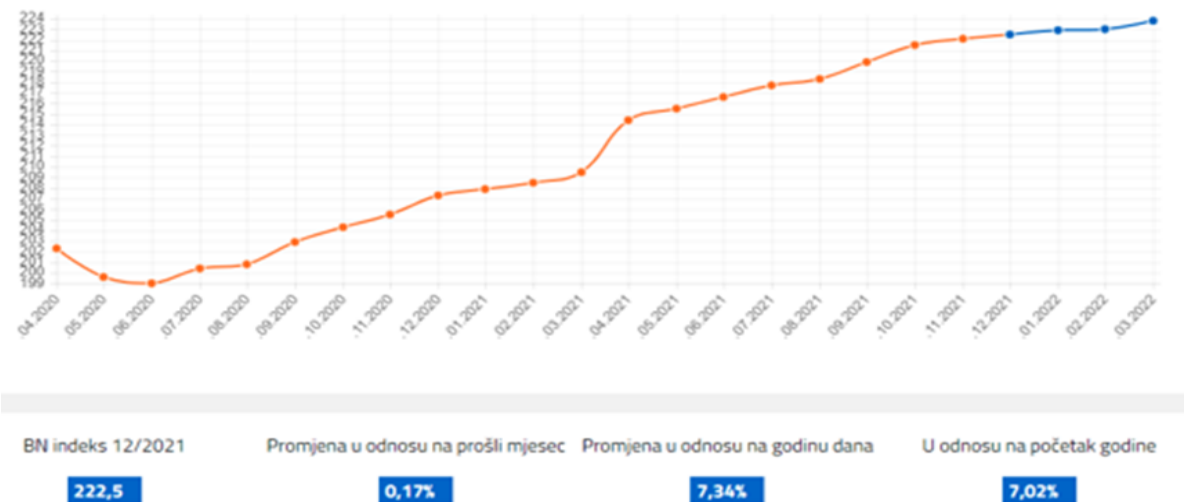
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

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.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

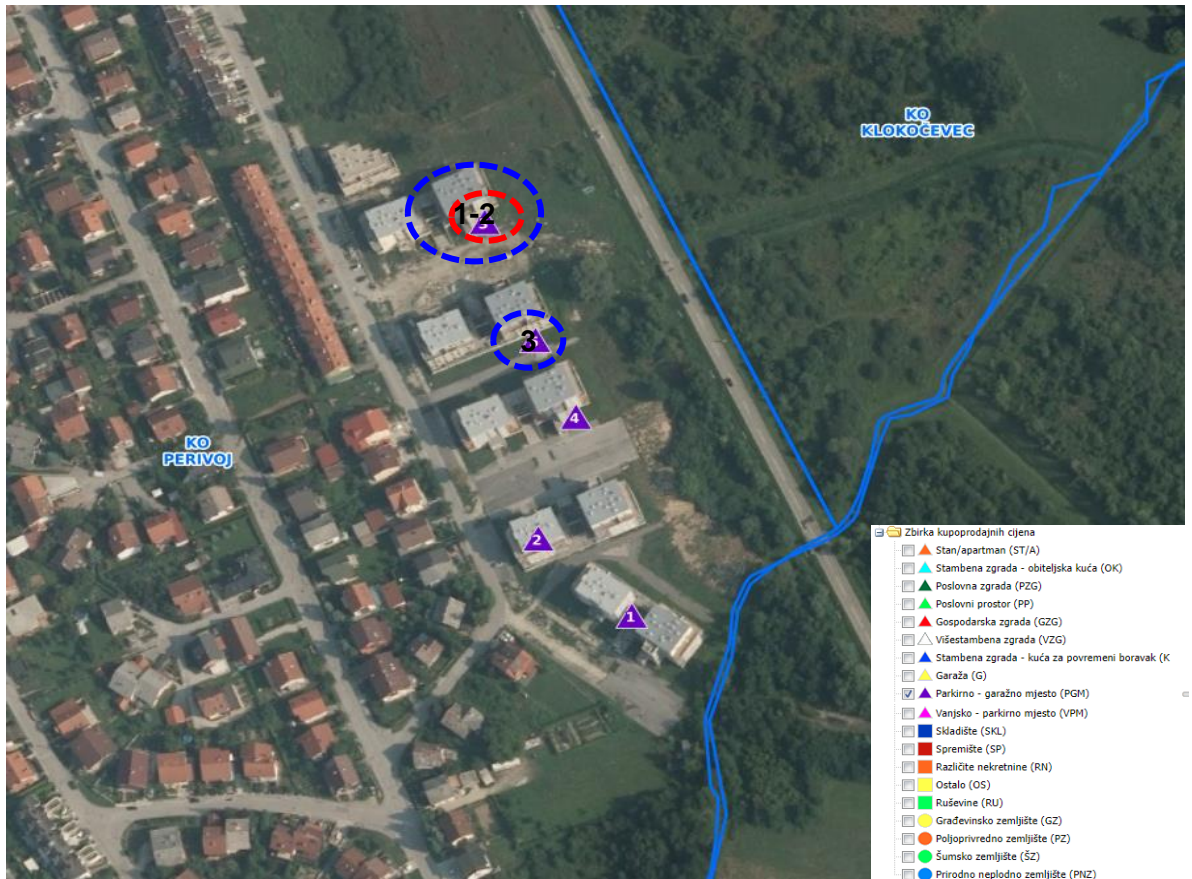
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.


Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena garažnog parkirnom mjesta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>)



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

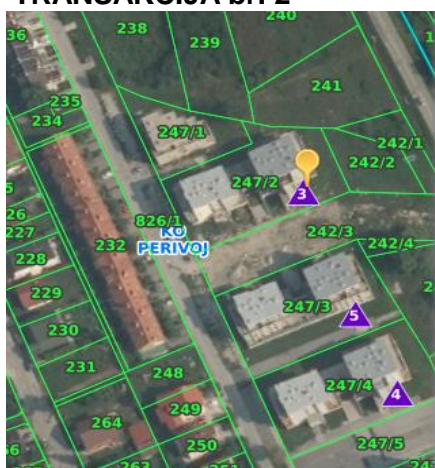
 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



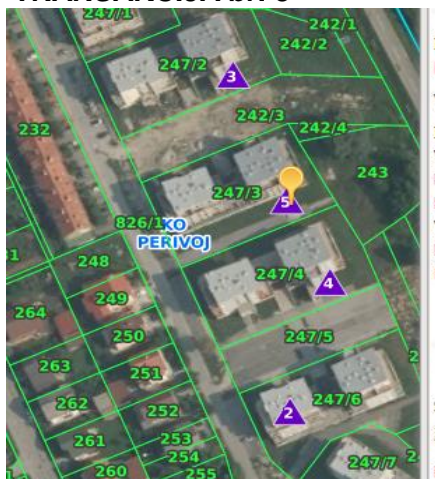
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1297794
Datum pregleda	23.9.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4297547
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.08.2020
Površina u prometu	7,98
Vrijednost nekretnine (KN)	60.282,78
Datum ugovora	21.07.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 DA NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CVJETNO NASELJE - PERIVOJ - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1337723
Datum pregleda	23.9.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4358415
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.11.2020
Površina u prometu	7,98
Vrijednost nekretnine (KN)	53.202,35
Datum ugovora	14.10.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 DA NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CVJETNO NASELJE - PERIVOJ - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1157141
Datum pregleda	23.9.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4108144
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	7,98
Vrijednost nekretnine (KN)	47.300,22
Datum ugovora	13.09.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CVJETNO NASELJE - PERIVOJ - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m ²)	
1.	Perivoj	247/2	gpm	15,96	(*)
2.	Perivoj	247/2	gpm	15,96	(*)
3.	Perivoj	247/3	gpm	15,96	(*)

(*) - iskazane neto površine garažnog parkirnog mjesta (NGP)

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m ²)
1.	21.07.2020.	60.282,78	3.777,12
2.	14.10.2020.	53.202,35	3.333,48
3.	13.09.2019.	47.300,22	2.963,67

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	21.07.2020.	3.777,12	113,35	132,32	1,1674	4.409,25	11,4%
2.	14.10.2020.	3.333,48	119,45	132,32	1,1077	3.692,64	-6,7%
3.	13.09.2019.	2.963,67	103,98	132,32	1,2726	3.771,43	-4,7%
Prosječna vrijednost:						3.957,77	

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	4.409,25	11,4%
2.	3.692,64	-6,7%
3.	3.771,43	-4,7%
3.957,77		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = \quad \quad \quad \mathbf{3.957,77 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}} = \quad \quad \quad \mathbf{526,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP}}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ GPM} * \text{NGP}$$

c GPM jedinična cijena predmetnog garažnog parkirnog mjesta

NGP neto vrijednost površine garažnog parkirnog mjesta

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost gpm iznosi:

$$T_v = 3.957,77 \text{ kn} * 16,92 = 66.972,59 \text{ kn}$$

$$T_v = 67.000,00 \text{ kn} = 8.911,25 \text{ EUR}$$

$$c = 3.957,77 \text{ kn /m}^2 \text{ NGP} = 526,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP}$$

$$c = 7.919,62 \text{ kn /m}^2 \text{ KVP} = 1.053,34 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.3. Nova i sadašnja građevinska vrijednost za potrebe osiguranja

Troškovi građenja	Nova građevinska vrijednost	u (%)	Sadašnja građevinska vrijednost
Građenje	23.690,52 kn	3,2%	22.943,25 kn
Priključci	6.750,00 kn	3,2%	6.537,08 kn
Ukupno:	30.440,52 kn		29.480,34 kn

$$N_{gv} = 30.440,52 \text{ kn} = 4.048,70 \text{ EUR}$$

$$S_{gv} = 29.480,34 \text{ kn} = 3.920,99 \text{ EUR}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **GARAŽNO PARKIRNO MJESTO U PODRUMU STAMBENE ZGRADE**
 na lokaciji: **Samobor, Ulica arhitekta Ede Šena 1-3**

k.o. **Perivoj**
 zk.ul.br. **881**
 zk.č.br. **247/2**
 suvl. dio **134. Suvlasnički dio: 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)**

5.2. Vlasnik

ABC STRANI JEZICI d.o.o.
Samobor, Ulica Janka Draškovića 23
OIB: 04334521706

5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Garažno parkirno mjesto PGM10	16,92	8,46
Ukupno:	16,92	8,46

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina

$$T_v = 67.000,00 \text{ kn} = 8.911,25 \text{ EUR}$$

$$c = 3.959,39 \text{ kn /m}^2 \text{ NGP} = 526,61 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP}$$

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,518590 kn

5.6. Komentar utrživosti nekretnine

Predmetna nekretnina nalaze se na lokaciji gdje je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

Zagreb, 23.09.2022. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR
Stanje na dan: 20.09.2022. 14:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 337099, PERIVOJ

Broj ZK uložka: 881

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-23265/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 134 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	247/2	3	ULICA ARHITEKTA EDE ŠENA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, SAMOBOR, ULICA ARHITEKTA EDE ŠENA 1, 3	2557 1522 1035	
UKUPNO:				2557	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 30.08.2018.g. pod brojem Z-17403/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl.174. Zakona o gradnji (NN br.153/13, NN br.20/17) zabilježuje se da je za stambenu zgradu upisanu na kčbr.247/2 priložena pravomoćna Uporabna dozvola, Upravnog odjela za provođenje dokumenata prostornog uređenja i gradnju, klasa:UP/I-361-05/18-01/000009, urbroj:238-11-08/4-18-0006 od 29.08.2018.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
134.	Suvlasnički dio: 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) PGM10 u podrumu zgrade tl.pov.16,71 m2, (8,36 m2) ABC STRANI JEZICI D.O.O., OIB: 04334521706, ULICA JANKA DRAŠKOVIĆA 23, 10430 SAMOBOR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.09.2022.



Samobor, Ulica arhitekta Eda Šena 1-3

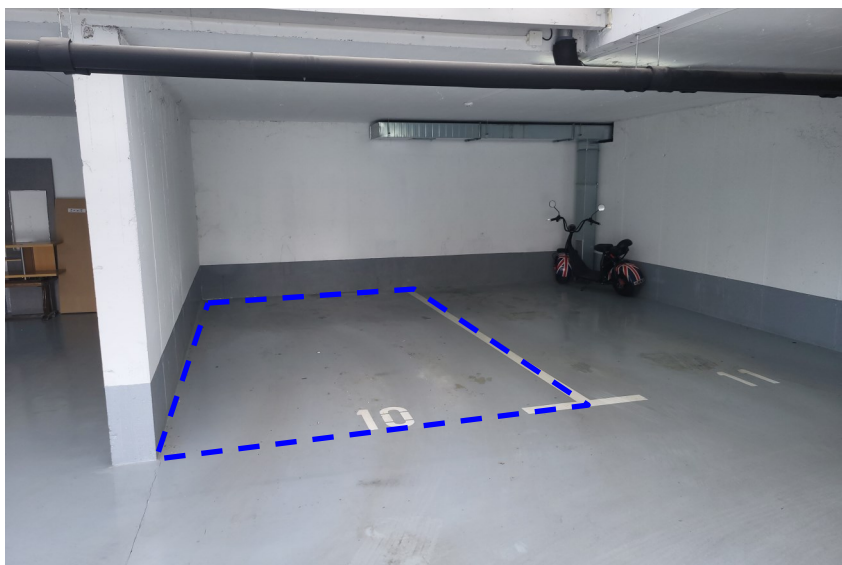
Južno pročelje zgrade



Pristup i ulaz u garažu zgrade



Uređenje garaže



Predmetno garažno parkirno mjesto

