

**1. UVOD**

Naručitelj: **KOMPANJON d.o.o. Banfi, Banfi 37**  
**HR-40312 Štrigova, Međimurska županija**  
**OIB: 22342875871**

Nekretnina: **Obiteljska stambena zgrada s poslovnim prostorom**

Lokacija: **Banfi 37, HR-40312 Štrigova**  
**Međimurska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

**nalaz i mišljenje vještaka**  
**procjembeni elaborat**

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
Svrha: **Vlastite potrebe naručitelja**

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: **16.05.2017.**  
Dan kakvoće: **16.05.2017.**  
Dan vrednovanja: **16.05.2017.**

**Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

**Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

### ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec	
ZK odjel:	Čakovec	
Katastarska općina:	III-Brežni Kotar	
Uložak broj:	337	
Poduložak broj:	-	
Čestica:	275/A/2	
Opis nekretnine:	- kuća, dvor, šuma, voćnjak, vinograd	1.263,00 čhv
	Sveukupno:	1.263,00 čhv
Vlasništvo:	KOMPANJON d.o.o., Banfi 37 (1/1)	
Katastar:	kat.čest.br. 1328	
	k.o. Štrigova	
	- kuća Banfi	200,00 m2
	- dvorište	500,00 m2
	- šuma	1.995,00 m2
	- vinograd	1.047,00 m2
	- voćnjak	798,00 m2
	Sveukupno:	4.540,00 m2
Teret:	Ima - sukladno upisu u ZK. Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>	
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kuća je upisana u ZK i ucrтана u katastar bez zabilježbi.</li><li>- Procjenitelju nije dostavljena dokumentacija kojom bi se nedvojbeno dokazala legalnost nekretnine, te se nije moguće točno očitovati o legalnosti iste. Obzirom da zatečeno stanje odgovara upisu u zemljišne knjige i katastar, procjena je rađena pod pretpostavkom legalnosti.</li><li>- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu (samo direktni ulaz u suteran i pješački ulaz u prizemlje - betonirane bočne stepenice s desne strane zgrade). Kolni pristup na parcelu je izveden preko susjedne parcele, a pravo prolaza i provoza nije upisano u ZK.</li><li>- Energetski certifikat nije predöčen.</li></ul>	
Ostale napomene:	- Zgrada se na dan oöevida ne koristi.	
Posebne pretpostavke:	Zgrada izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom.	