



Dipl.ing Mladen PENEZIĆ
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
OVLAŠTENI UNUTARNJI REVIZOR ZA JAVNI SEKTOR
INSTRUKTOR ZA UNUTARNJU REVIZIJU
10 000 Zagreb, Kraljevec 46 b, tel/fax: 4578 370 mob. (098) 385 938
e-mail: mpenezic@inet.hr
Žiro račun: 2484008-3107938526 RBA d.d. Zagreb, JMBG 0205949330045

Naručitelj:

ANTE GRADNJA d.o.o. - Zagreb, Dedovići 3

Posl. broj: Narudbenica

Zadatak: MP- 07/11 - Procjena sadašnje vrijednosti
Stambeno-poslovne građevine Šišićeva bb-Zagreb

NALAZ I MIŠLJENJE

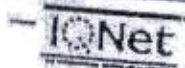
Nalaz izradio

Mladen Penezić, dipl.ing. arh.

Listopad 2011.



CERTIFIKAT ISO 9001:2000
Registarski broj: 10771
Vrijedi do: 22.07.2012.



CERTIFICATE ISO 9001:2000
Reg. no. HR-0107
Validity date: 2012-07-22

SADRŽAJ:

1. Općenito o nekretnini	str	03
2. Tehnički opis	str	04
3. Iskaz površina	str	05
4. Procjena sadašnje vrijednosti	str	06
5. Procjena potencijala zemljišta	str	06
6. Procjena nekretnine	str	07
7. Prilozi	str	10
7.1 Fotozapisi sa komentarom	str	11
7.2 E- z.k. Izvadak	str	12

IZVOD IZ PROCJENE - SAŽETAK

ZAKLJUČAK

na dan 21. listopada 2011. procijenjena sadašnja vrijednost nekretnosti iznosi :
286.000.460 kn
(slovima: dvjestoosamdesetšestmilijunačetristošezdesetkuna)
38.244.114 €

OPĆENITO O NEKRETNINI

Temeljem narudžbe ANTE GRADNJA d.o.o. iz Zagreba, Dedovići 3 izvršena je procjena vrijednosti nekretnosti prema zatečenom stanju na dan pregleda kao i prema tehničkoj i financijskoj dokumentaciji stavljenom na uvid.

Predmet procjene je poslovno-stambena građevina sa pomoćnim i komunikacijskim prostorima (hodnici, stubišta, dizala). Procijenjen je građevinski dio, elektroinstalacije, instalacije i oprema slabe i jake struje, te strojarske instalacije sa opremom – sve prema troškovniku izvedenih radova. Procjena je provedena prema ugovornoj dokumentaciji, privremenim situacijama i prema komisijom pregledu izvedenih radova – podloge za okončani obračun (umanjenja količina zbog nedovršenosti pojedinih radova).

Imovinsko-pravna i upravno-pravna provjera, kao niti funkcionalna proba uređaja i opreme nisu predmet ovog elaborata. Prvi pregled nekretnosti je izvršen je 13. travnja 2011. i dodatno tijekom rujna i listopada 2011. godine.

Nalaz i mišljenje sastoji se od procjene sadašnje vrijednosti predmetne nekretnosti, procjenom vrijednosti neizvedenih radova, sve sa zemljištem, infrastrukturom i svim drugim zavisnim troškovima – upisano u z.k.ul. 2524 k.o. Jakuševac (prilog nalaza).

1.1 Zadatak vještaka

1. Razmotriti zadatak
2. Izvršiti uvid na lokaciji
3. Procijeniti sadašnju vrijednost nekretnosti

1.2 Nalaz zatečenog stanja

Na predmetnoj lokaciji izvršen je uvidaj dana 29. rujna 2011. radi izrade nalaza, mišljenja i elaboriranja procijenjene sadašnje vrijednosti nekretnosti – stambeno-poslovne zgrade u naselju Utrine – Šišićeva bb. Tržnu vrijednost općenito, utvrđujemo temeljem usporedne analize sličnih prodanih stambeno-poslovnih građevina, i prema standardno kalkulaciji za poslovno-stambene zgrade koju kvartalno provodi IGH. Danas na tržištu postoji velik broj potpuno gotovih i novih stambeno-poslovnih zgrada. Promet nekretninama praktički je zanemariv po svom opsegu u cijelom gradu (pogotovo samo u naselju Utrine) tako da tržišna usporedba u ovom času nije praktički u praksi provediva. Zbog navedenog, budući da se radi o zgradi na kojoj su radovi trenutno u zastoju (raskid ugovora sa izvođačem), držim da „model procjene“ prema sadašnjoj vrijednosti nekretnosti (zgrade, i zemljišta sa infrastrukturom), kao i svim poznatim zavisnim troškovima gradnje – predstavlja korektan-fer pristup procjeni.

Vrijednost građevina sastoji se od vrijednosti zemljišta na kojem je sagrađena, vrijednosti svih pripadaka građevine odnosno stanova, te svih zavisnih troškova koje je vlasnik imao u svezi sa izgradnjom građevine – nije provedeno umanjeње (zbog starosti) korisne površine stanova, poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrada zbog starosti – budući da se radi se o novoj (nedovršenoj)

građevini za koju još nije aktiviran niti garantni rok od 3 (za sve radove) odnosno 10 godina (za konstrukciju i hidroizolacije).

Rezultat procjene je vrijednost izvedenih radova po ugovoru (bez privremenih umanjenja, uglavnom zbog činjenice da je izvođač odbio predati Investitoru gradilišnu dokumentaciju). Ostali troškovi građenja su: revalorizirana vrijednost komunalnih priključaka – 5%, troškovi ishođenja građevinske dozvole, troškovi investitorskih poslova i nadzora, priznati prema ispostavljenim fakturama (privremenim situacijama) Izvođača radova.

Prilikom uviđaja izvršen je pregled i nekretnine – stambeno-poslovne zgrade. Naručitelj je stavio na uvid tehničko-pravnu dokumentaciju za izradu elaborata po nalogu suda broj 4 R1-109/11, - osiguranje dokaza za nedovršenu građevinu (nedovršeno je ukupno 6% ugovorene vrijednosti radova) na adresi: Šišićeva bb, Utrine, Zagreb, z.k. čestica br. 1/65 upisana u z.k.u. 2019 k.o. Jakuševac

- Gruntovni izvadak z.k.u. 2019 k.o. Jakuševac
- Dio glavnog i izvedbenog projekta zgrade koji je izradila tvrtka S.A.C. d.o.o. iz Zagreba

Predmet procjene je cijela nekretnina sa pripadajućim zemljištem i infrastrukturom (podzemne garaže i parkirališta, poslovni prostor u prizemlju i stanovi na etažama. Građevina je nedovršena. Prilikom pregleda građevine nije bila u funkciji.

Izvršen je kontrolni premjer dimenzija iz projekta te je provedena na terenu kontrola iskazanog izračuna bruto i neto površina kao i volumena zgrade – u svrhu procjene sadašnje vrijednosti zgrade. Tehnički opis nekretnine sastavni je dio ovog elaborata (točka 2.0 nalaza). Iskaz ukupne tržišne cijene napisan je i u Eurima (€ - Euro = 7,5 kn, po srednjem tečaju NBH na dan procjene).

2.0 TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

2.1 Lokacija i pristup

Lokacija građevine je sa javne prometnice u naselju Utrine – Šišićeva bb.. Teren je ravan, a parcela ima oblik pravokutnika. Zadržani su postojeći cestovni pristupi na parcelu kao i prometno rješenje prema odobrenom Glavnom projektu.

2.2 Funkcija

Na predmetnoj parceli je izgrađena stambeno-poslovna građevina sa parkirališno - garažnim prostorom u podrumskim etažama.

2.3 Konstrukcija

Primarni konstruktivni sistem su nosivi zidovi sa monolitnom armiranobetonskom pločom. Konstruktivna visina etaže je 3,00 m, dok je svjetla visina u prizemlju 2,80 m.

2.4 Obrada podova i zidova

Završna obrada pročelja sastoji se od fasadnog "sendviča": oklop, rabicirano PVC rabicom i završne obrade plemenitom žbukom u boji – gletanjem i zaribavanjem.

Sve završne podne obloge postavljene su na cementni armirani estrih izveden preko ekstrudiranog polistirena i PE folije u skladu sa projektom. Završne podne obloge su kamen (prodajni prostor), keramika (sanitarni prostori i spremišta) i klasični hrastov parket u sobama.

2.5 Prozori i vrata

Sve vanjske stijene, prozori i vrata izrađeni su od alu profila sa prekinutim temperičkim mostom, žljebovima za odvod kondenzata, ugrađenim izo-staklom u brtvama i alu lajsnama, komplet sa ugrađenim prvoklasnim SCHÜKO profilima, spojnim sredstvima i priborom i okovom. Dovoljan broj krila za otvaranje osigurava prirodnu ventilaciju svih prostorija.

2.6 INSTALACIJE OPĆENITO

2.6.1 Elektroinstalacije

Instalacije jakе struje u stanovima izvedene su u svemu po projektu. Telekomunikacijske instalacije u stanovima tip Sneider Unica ili jednakovrijedan. Antenska instalacija za detektore plina, sirena i displeje, vatrododajni sustav.

2.6.2 Vodovod i kanalizacija

Svi komunalni priključci, vanjske i unutarnje instalacije riješene su projektom i spremne za funkciju. Odvodna instalacija od polietilenskih cijevi (kao Geberit HDPE), predviđena prvoklasna sanitarna keramika i jednoručne mješalice. Predviđena je za zajedničke prozore sprinkler instalacija, stanica sa kompletnom opremom i automatskom, kao i sprinkler cijevna mreža.

2.6.3 Strojarske instalacije

Daljinsko grijanje, sa individualnim toplinskim podstancama za etažno grijanje i pripremu tople vode sa podžbuknim ormaricem, kuglaste slavine, te ovjereno mjesto za utrošak toplinske energije, radijatorsko grijanje pločastim radijatorima iz čeličnog lima kao proizvod VOGEL & NOOT.

Hlađenje je riješeno je multi-split inverterским sustavom sa dvije unutarnje isparivačke jedinice i vanjske kompresorske jedinice - sve kao proizvod TOSHIBA RAS SKV ILI JEDNAKOVRIJEDAN.

Ventilacija podrumskih etaža i poslovnog prostora u prizemlju riješena je prema projektu.

3.0 ISKAZ POVRŠINA

Prihvaćen je iskaz bruto i neto površina iz glavnog i izvedbenog projekta koji je izradio ovlaštteni projektant i koji je sastavni dio građevne dozvole. Prema Izvadku iz Mape 7 - Izvedbeni projekt - Katalog i iskaz površina (str.6 ovog elaborata) neto površine građevine iznose:

UKUPNA NETO POVRŠINA GRAĐEVINE

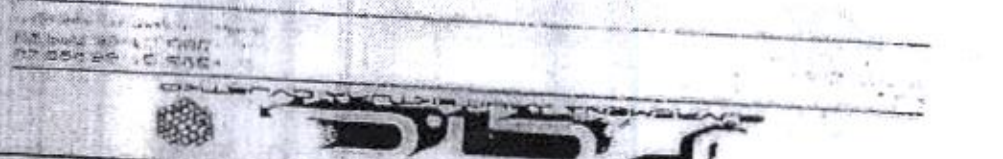
Neto površina	Neto površina	Neto površina	Neto površina
ZAJEDNIČKI PROSTOR:			
STUPNOST 1-11	2.500,00	2.500,00	100%
POSREDOVANJE	1.170,00	1.170,00	100%
POSREDOVANJE IZVAN PROSTORA	3.300,00	3.300,00	100%
POSREDOVANJE IZVAN PROSTORA	120,00	120,00	100%
UKUPNO	6.990,00	6.990,00	
POSREDOVANJE PROSTOR:			
POSREDOVANJE	1.170,00	1.170,00	100%
POSREDOVANJE IZVAN PROSTORA	1.170,00	1.170,00	100%
POSREDOVANJE IZVAN PROSTORA	2.170,00	2.170,00	100%
POSREDOVANJE	1.170,00	1.170,00	100%
POSREDOVANJE	1.170,00	1.170,00	100%
UKUPNO	5.880,00	5.880,00	
UKUPNO	12.870,00	12.870,00	

4.0 PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Procjena sadašnje građevinske vrijednosti nekretnina obuhvaća komercijalne (prodajne) površine: zemljišta, stanova, poslovnog prostora, podzemnih garaža i podzemnih parkirališta. Zadatak vještaka je procjena komercijalne vrijednosti nekretnine temeljem podataka iz ugovorne gradilinske dokumentacije elaborata dostupnih statističkih i na tržištu prikupljenih podataka. Procjena je proveden tabeľarno.

1.0.1 MAPA 1
IZVEDBENI PROJEKT - IZVEDBENI NACRTI
SAC IZV-01/09
Osnovni projekt: VANJA CVJETKO d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
Suvremena arhitektura: Cvjetko d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
IZVEDBENI PROJEKT - KATALOŠKI ISKAZ POVRŠINA
SAC IZV-01/09
Osnovni projekt: VANJA CVJETKO d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
Suvremena arhitektura: Cvjetko d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
1.0.2 MAPA 2
IZVEDBENI PROJEKT - PLANOV I OPLATE
SAC IZV-01/09
Osnovni projekt: VANJA CVJETKO d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
Suvremena arhitektura: Cvjetko d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
1.0.3 MAPA 3
IZVEDBENI PROJEKT - PLANOV I OPLATE
SAC IZV-01/09
Osnovni projekt: VANJA CVJETKO d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
Suvremena arhitektura: Cvjetko d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
1.0.4 MAPA 4
IZVEDBENI PROJEKT - PLANOV I OPLATE
SAC IZV-01/09
Osnovni projekt: VANJA CVJETKO d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
Suvremena arhitektura: Cvjetko d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
1.0.5 MAPA 5
IZVEDBENI PROJEKT - PLANOV I OPLATE
SAC IZV-01/09
Osnovni projekt: VANJA CVJETKO d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
Suvremena arhitektura: Cvjetko d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
1.0.6 MAPA 6
IZVEDBENI PROJEKT - PLANOV I OPLATE
SAC IZV-01/09
Osnovni projekt: VANJA CVJETKO d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
Suvremena arhitektura: Cvjetko d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
1.0.7 MAPA 7
IZVEDBENI PROJEKT - PLANOV I OPLATE
SAC IZV-01/09
Osnovni projekt: VANJA CVJETKO d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33
Suvremena arhitektura: Cvjetko d.o.o. Zagreb, Hrvatska 33

IZVEDBENI PROJEKT ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE
na k.č. 2337, k.o. Zapruški otok, šifra: 01, Ulica, ZAGREB



4.1 Procjena vrijednosti zemljišta

U pravnom smislu zemljište je geometrijski definirana površina unesena u zemljišne knjige nadležnog suda. U tehničkom smislu, zemljište je dio omeđen zatvorenim linijom i označen u katastarskim kartama brojem koje je pridružena površina u m² ili u četvornim hvalima (čhv). U zemljišnim knjigama definirana je površina zemljišta i građevina na zemljištu, vlasništvo odnosno pravo korištenja, tereti.

Vrijednost zemljišta ovisi o njegovoj namjeni, lokaciji, kakvoći, infrastrukturnoj opremljenosti, gospodarskom stanju, uvjetima iz prostornog plana i drugo.

Vrijednost zemljišta možemo procijeniti statičkom i/ili dinamičkom metodom – izbor ovisi o svrsi procjene i dostupnosti informacija. Bez obzira na metodu procjenjivanja, procijenjena vrijednost mora se približiti njenoj tržišnoj vrijednosti.

U konkretnom slučaju primijenjen je pristup procjeni temeljen na modificiranoj dinamičkoj metodi prema urbanističkom potencijalu zemljišta, uz primjenu podataka iz elaborata za osiguranje dokaza, Glavnog projekta i knjigovodstvenih podataka o plaćanjima po ugovorima o projektiranju, nadzoru, konzalingu i financiranju Projekta.

Zemljište je procijenjeno na način da je utvrđen urbanistički potencijal za neto komercijalnu površinu prodajnog prostora, koji prema nalazu i mišljenju vještaka iznosi €/m² (Tablica 2 dolje).

Tablica 2.

1.0. Geometrijski podaci iz glavnog projekta				
1.1.	Velikina zemljišta:			7.5
1.2.	Neto komercijalna površina:	4846	m ²	€/m ² [u €]
1.2.1.	stanovi			
1.2.2.	poslovni prostor (k=2.0 - 1303.62 * 2)	13982.42	m ²	2.300 € 32.159.581
1.2.4.	garaze	1308.2	m ²	3.200 € 4.188.240
1.2.5.	parkiralište	709.86	m ²	1.500 € 1.199.790
1.2.6.	spremišta	2310.48	m ²	1.230 € 2.841.890
1.3.	UKUPNO - neto komercijalna površina - NKP	480.97	m ²	1.230 € 566.993
	Sveukupna neto površina građevine iznosi:	18.862	m ²	€ 2.171 40.954.595 (s PDV-om)
2.0.	Struktura cijene gradnje neto površine - procjena vještaka	24.874	m ²	€ 1.645 Gradnja/m ²
2.1.	gradnja*			
2.2.	doprinosi	750	€/m ²	850
2.3.	projektiranje	50	€/m ²	5
2.4.	nadzor	30	€/m ²	30
2.5.	priključci	17	€/m ²	15
2.6.	vanjsko uređenje	17	€/m ²	80
2.7.	ostali troškovi (upravljanje projektom)	10	€/m ²	15
2.8.	upravljanje financiranjem	16	€/m ²	25
2.	Cijena gradnje neto komercijalne površine	60	€/m ²	20
	referentna vrijednost PRELIMINARNIH procjena	873	€/m ²	820
3.0. Proračun prodajne cijene prostora				
3.1.	Prodajna cijena neto komercijalnih površina zgrade			
3.2.	Razlika između ulazne i izlazne cijene (3.5 - 3.6)			40.954.595 €
3.3.	Neto prodajna cijena: 3.1 + 3.2 - 40.954.595/18.861.98			1.298 €/m ²
3.4.	Cijena gradnje po neto komercijalnoj površini od 2:			2.171 €/m ²
3.5.	Troškovi gradnje (prema NKP iznos 2171 €/m ²)			873 €/m ²
3.6.	Dobit: (5% porez, 10% bankarske kamate i troškovi, 10% neto dobit + 25% od 3.4.			2.171 €
3.7.	Potencijal po NKP iznosi: (3.2. + 3.6): 1298-218=1080 €			1080 €
3.8.	Zemljište (potencijal) ukupno:	3.7*1.3 [u m2]		20.371.459 €

Pojasnjenje pojmova uz tablicu broj 2:

Zbog raskida Ugovora u završnoj fazi, kada je preostalo nedovršenih radova za ugovoriti cca 25 %, ($16\% \cdot 1,50 = 24\%$ - visoki koeficijent uvećanja je predvidiv zbog malog opsega radova koje treba dovršiti - Tablica 3 - točka 11.) ova metoda, pokazuje poslovnu ispravnost.

ad 1):

- Geometrijski podaci preuzeti su iz Glavnog projekta koji je sastavni dio građevinske dozvole.
- Neto komercijalna površina (NKP) je površina samo onih prostora koje se prodaju ili unajmljuju: podzemna parkirališta u zgradi, garaže u zgradi, poslovni prostor u prizemlju i stanovi na katovima.
- Ukupni troškovi gradnje su poznati i oni iznose za prosječnu neto komercijalnu (prodajnu) cijenu, sa PDV-om 2078 €/m² (za stanove u prosjeku 2150 €/m²).

ad 2):

- Struktura gradnje je definirana točkama 2.1 do 2.8. U ovom slučaju su poznati troškovi pojedinih aktivnosti:
 - ukupan trošak gradnje nedovršene zgrade utvrđen je komisijki izrađenim troškovnikom (izvođač radova, nadzor, konzalting Zane)
 - Doprinosi i priključci instalacija na gradilište dokumentirani su knjigovodstvenim podacima i revalorizirani su paušalno za 5%.
 - Projektiranje, projektantski nadzor, ishođenje lokacijske i građevinske dozvole, stručni nadzor i konzalting poslovi - cijena je definirana ugovorima o uslugama.
- Referentne vrijednosti udjela pojedinih aktivnosti (tiskane plavom i crvenom bojom) ukazuju na velika odstupanja kod stavke financiranja projekta, dok je npr. kod projektiranja udio identičan, akod ostalih stavaka odstupanja su prihvatljiva.

ad 3):

- Prodajna cijena neto komercijalne površine (NKP) iznosi, zajedno s specificiranom vrijednošću neizvedenih radova 40.954.595 € (ad 3.1)
- Neto prodajna cijena (u €/m²) iznosi 3.1./1.3.: 40.954.595 € podijeljeno sa 1.3.: 2.171 €/m²
- Cijena gradnje po neto komercijalnoj površini ad 2) - tablice 2 iznosi: 873 kn
- Razlika ulazne i izlazne cijene: (ad 3.4. - 1662 €/m²) umanjeno za izlaznu cijenu (ad 3.5. - 2171 €/m²) i iznosi, prema 3.3 -€.
- Dobit investitora, 218 €/m² (5% porez, 10% bankarske kamate i troškovi, 10% ntto dobit = 25% od 3.4.: $873 \cdot 0,25 = 218$ €/m²)
- Potencijal zemljišta je razlika ulazne i izlazne cijene 3.2.: 1298 € umanjena za dobit investitora: € - 218 € i iznosi 1.080 €/m².
- Potencijal ukupno je umnožak potencijala od 1080 €/m² sa neto komercijalnom površinom (NKP) 18.862 m² što iznosi 20.371.459 €.

5.0 TABELARNI ISKAZ PROCJENE SADAŠNJE VRIJEDNOSTI - So

Tabelami (matricni) izračun sadašnje vrijednosti proveden je na način da je utvrđena je financijska vrijednost koristeći podatke iz ugovora, ugovornih troškovnika, ovjerenih privremenih situacija plaćanja izvođaču i na taj način dobiven je iznos stavmo utrošenih financijskih sredstava u gradnju.

Tablica 3

A) ZEMLJIŠTE I KOMUNALNI PRIKLJUČCI - cijene s PDV-om							
2	Cijena građevinskog zemljišta*	m²	18.861,98	152.782.038	1,00	1.080	20.370.938
3	HEP - priključak po ugovoru od 2.7.2009.	kpl	1	2.571.340	1,05		359.988
4	HEP - toplinarstvo - privi. priključak, ugovor 12.4.2010.	kpl	1	664.016	1,05		92.962
5	Komunalni doprinos za gradnju (plać. 8.5.2009.)	m²	25592	9.292.823	1,05	51	1.300.967
6	Vodni doprinos za gradnju	m²	33500	4.079.888	1,05	21	571.184
7	UKUPNO ZEMLJIŠTE			169.389.903	0,59		22.696.040
B) GRAĐENJE - cijene s PDV-om							
9	Građevinski radovi - ukupno	kpl	1	35.530.946	1,00		4.737.469
9	Obrtnički radovi	kpl	1	14.351.365	1,00		1.913.515
10	Instalacije	kpl	1	11.789.463	1,00		1.571.928
11	Troškovi dovršenja gradnje - 25% cijene gradnje	kpl	1	15.417.943	1,00		2.055.726
12	GRAĐENJE BEZ PDV-a			77.089.717			10.278.629
13	PDV 23%			17.730.635	1,00		2.364.085
14	UKUPNO GRAĐENJE			94.820.351	0,33		12.642.714
C) KONZALTING - CIJENE S PDV-om							
16	Dokumentacija za lokacijsku dozvolu - S.A.C.	kpl	1	1.000.000	1,00		133.333
17	Preliminarni (idejni) arhitektonski projekti	kpl	1	500.000	1,00		66.667
18	Optima projekt - nadzor	kpl	1	1.830.000	1,00		244.000
19	Izvedbeni i detaljni projekti - S.A.C.	kpl	1	3.731.805	1,00		497.574
20	Gark nadzor	kpl	1	897.900	1,00		119.720
21	Projektantski nadzor m² i izmjene projekta	kpl	1	378.500	1,00		50.467
22	Zane - upravljanje projektom	kpl	1	2.952.000	1,00		393.600
23	Zane prodaja	kpl	1	5.250.000	1,00		700.000
24	Ante gradnja - prodaja	kpl	1	5.250.000	1,00		700.000
25	UKUPNO konzalting (10% od cijena ad B)			21.790.205	0,08		2.905.361
26	UKUPNO						24.114.114
* Procjena vještaka za vrijednost zemljište (€/m²) prema neto komercijalnoj površini - 17.733 m²							

6.0 ZAKLJUČAK

Zgrada je projektantski i s obzirom na ugrađene materijale projektirana i izvedena prema visokim standardima – posebno za izradu pročelja, fasadne alu-bravarje, sanitarne keramike i instalacije (Geberit linijska odvodnja). Ne postoje matematička ili računovodstvena postupanja po kojima bi se mogla potpuno realno utvrditi prometna vrijednost nedovršene nekretnosti na određeni dan zbog svakodnevnih, sve oštrijih promjena koje se dešavaju na tržištu nekretnosti u Zagrebu. Velik broj novih neprodanih stanova u Zagrebu potkrepljuje ovu tvrdnju.

U tržišnim uvjetima, poduzetnički interesi, mogući vjerovnici, investiranje ili neki drugi poslovni interes je teško utvrditi bez usporedne analize tj. općenito, bez dovoljnog broja kvalificiranih informacija.

Uz pretpostavljenu komercijalnu cijenu (potencijal) građevinskog zemljišta na ovoj odličnoj mikrolokaciji u naselju Utrine (uz gradske avenije) i stanju na tržištu nekretnosti smatram održivim prag vjerodostojnosti ove procjene.

Nalaz i mišljenje izradio:

Dipl.ing. Mladen Penezić

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNOSTI
Dipl.ing. arh. Mladen Penezić
KIP 08/11 - Kraljevec 46D