

## PROCJEBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- suvlasnički udio nad zemljištima i objektima na zk.č.br. 7397/12, 7397/17, 7397/18, 7397/20, 7397/23, 7397/28, 7397/32, 7397/37, 7397/48, 7397/13 i 7397/21, sve u k.o. Žitnjak -



**LOKACIJA:** GRAD ZAGREB, k.o. Žitnjak  
**NARUČITELJ:** TPK – SERVIS TERMOENERGETSKIH POSTROJENJA d.d.  
Žitnjak bb, 10000 Zagreb  
OIB: 02341295953  
**SVRHA PROCJENE:** Kupoprodaja  
**BROJ ELABORATA:** PE - 04 - 12 - 2020

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
zk.č.br. 7397/12, 7397/17, 7397/18, 7397/20, 7397/23, 7397/28, 7397/32, 7397/37, 7397/48, 7397/13 i 7397/21, sve u k.o. Žitnjak	$T_v = 31.965.000,00 \text{ kn}$
Udio u suvlasništvu TPK - SERVIS	$T_v = 901.900,00 \text{ kn}$

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.grad.

Zagreb, prosinac / 2020.

## SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM .....	3
2. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	4
3. ZADATAK .....	5
4. REZULTATI OČEVIDA .....	9
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	21
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	21
7. ODABIR METODE .....	22
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....	24
9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	25
9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	25
9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE I STATISTIČKA OBRADA .....	27
9.2.1. PORTA .....	27
9.2.2. PUT .....	28
9.2.3. UPRAVNA ZGRADA I HALA PROIZVODNJE .....	30
9.2.4. SJEVERNI ANEKS – SKLADIŠTE .....	31
9.2.5. CENTRALNO SKLADIŠTE, SERVIS I ANEKS S POSLOVNIM PROSTORIMA .....	33
9.2.6. TOPLINSKA PODSTANICA .....	34
9.2.7. TRAFOSTANICA .....	35
9.2.8. TRAFOSTANICA .....	36
9.2.9. SKLADIŠTE TEHNIČKIH PLINOVA .....	38
9.2.10. PUT .....	39
9.2.11. HALA S JUŽNIM ANEKSOM .....	41
10. ZAKLJUČAK .....	43
11. PRILOZI: .....	45

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-614/2020  
Zagreb, 6. srpnja 2020.

### RJEŠENJE

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

riješio je

**Ante Leko (OIB 63218188634), diplom. građ.** iz Zagreba, Nikole Tomašića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Ante Leko, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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.



O tome obavijest:

1. Ante Leko
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis





*Slika 1. Lokacija predmetne nekretnine*



*Slika 2. Obuhvat predmetne nekretnine – 3D*



Slika 3. Obuhvat predmetne nekretnine – 2D



## PODACI O VLASNIŠTVU

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Ministarstva pravosuđa i uprave RH – državna geodetska uprava, zaključeno je da je imovina stečajnog dužnika upisana u sljedećim ZK ulošcima:

Redni broj	Oznaka ZK uloška	Oznaka čestice	Udio u suvlasništvu
1.	24860	zk.č.br. 7397/12, k.o. Grad Zagreb	18/356
2.	24863	zk.č.br. 7397/17, k.o. Grad Zagreb	153/3476
3.	24864	zk.č.br. 7397/18, k.o. Grad Zagreb	44/10789
4.	24865	zk.č.br. 7397/20, k.o. Grad Zagreb	1/815
5.	24866	zk.č.br. 7397/23, k.o. Grad Zagreb	376/3502
6.	24867	zk.č.br. 7397/28, k.o. Grad Zagreb	29/561
7.	24868	zk.č.br. 7397/32, k.o. Grad Zagreb	2/39
8.	24869	zk.č.br. 7397/37, k.o. Grad Zagreb	3/53
9.	24871	zk.č.br. 7397/47, k.o. Grad Zagreb	6/616
10.	24862	zk.č.br. 7397/13, k.o. Grad Zagreb	341/7768
11.	24872	zk.č.br. 7397/21, k.o. Grad Zagreb	30/1829

Napomena: Izvadak iz ZK uloška nalazi se u prilogu procjemenog elaborata.

## IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su površine čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi usklađene.

Redni broj	KATASTAR			ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	čestica	katastarska općina	površina (m <sup>2</sup> )	čestica	katastarska općina	površina (m <sup>2</sup> )
1.	842/4	k.o. Žitnjak	356	7397/12	k.o. Grad Zagreb	356
2.	842/8		3.476	7397/17		3.476
3.	842/9		10.789	7397/18		10.789
4.	842/11		815	7397/20		815
5.	842/14		3.502	7397/23		3.502
6.	842/19		561	7397/28		561
7.	842/24		39	7397/32		39
8.	842/28		106	7397/37		106
9.	842/35		616	7397/47		616
10.	4267/2		7.768	7397/13		7.768
11.	842/12		3.658	7397/21		3.658

Tržišna vrijednost- TPK SERVIS - zemljišta i objekti, k.o. Žitnjak - prosinac/2020

8





Slika 3. Pogled na put – prekinuta komunikacija



Slika 4. Pogled na put – smjer sjever-jug



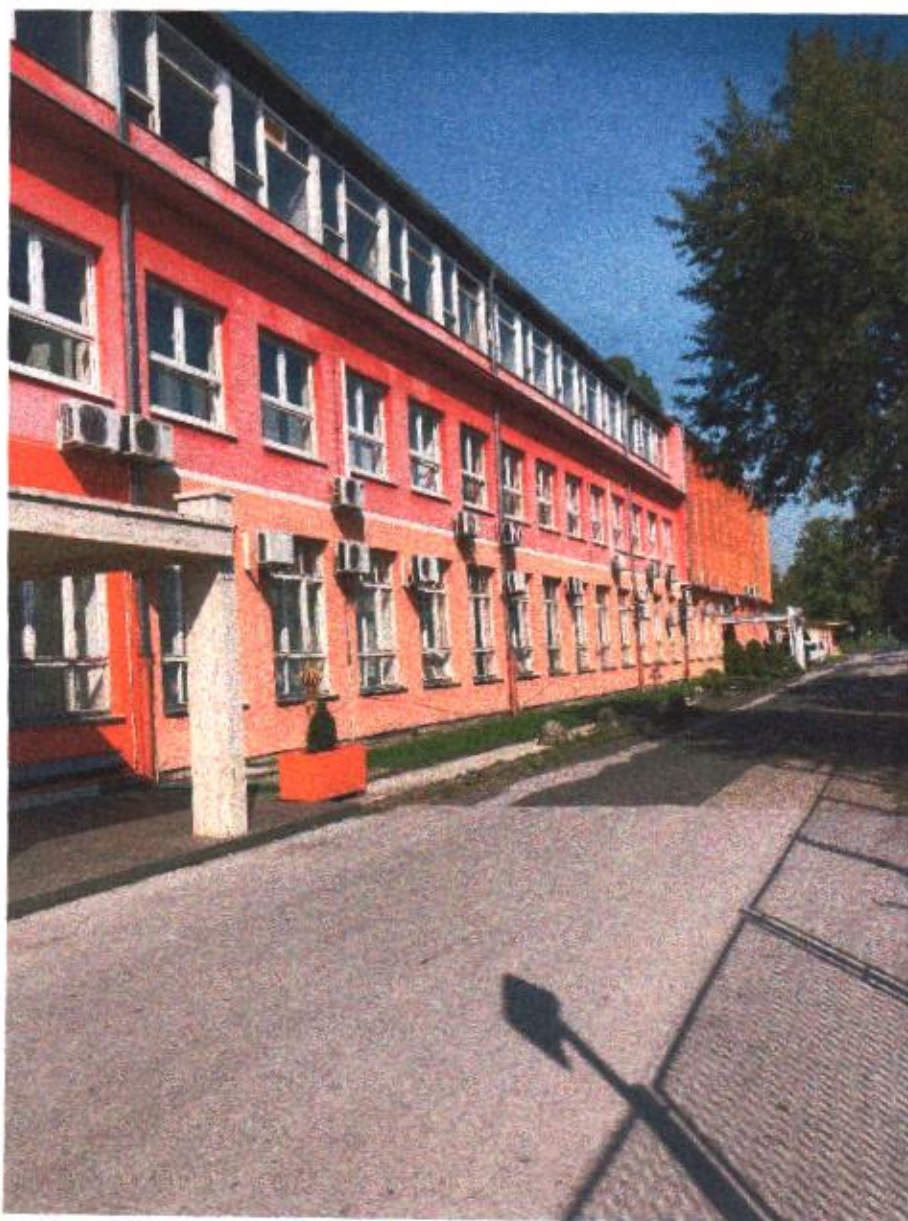
Slika 5. Pogled na put – prekinuta komunikacija



Slika 6. Pogled na put – smjer sjever-jug



3. *Upravna zgrada i hala proizvodnje – objekt je katnosti prizemlje + 2 kata, tlocrtne površine 10.209 m<sup>2</sup>, nalazi se na k.č.br. 842/9, k.o. Žitnjak, nekretnina upisana u ZK uložak 24864, zk.č.br. 7397/18, k.o. Grad Zagreb, k.o. Grad Zagreb. Objekt je u dobrom stanju te je u funkciji. Udio u suvlasništvu TPK Servisa iznosi 18/356 te ga fizički nije moguće identificirati na nekretnini ( nije izvršena fizička dioba). Predmetna građevina je u skladu sa svojom funkcijom locirana odmah na ulazu u kompleks tvornice. Glavna istočna fasada je locirana uz glavnu prometnicu, a sjeverna prema praznom prostoru – parkiralištu. Uredski prostor, lociran u istočnom i sjevernom traktu, zatvara pogled na glavnu proizvodnu halu koja s njima čini cjelinu. Proizvodna hala čini najveći dio južne i zapadne fasade.*



*Slika 7. Pogled na upravnu zgradu – istočno pročelje*





Slika 8. Pogled na upravnu zgradu – istočno i južno pročelje

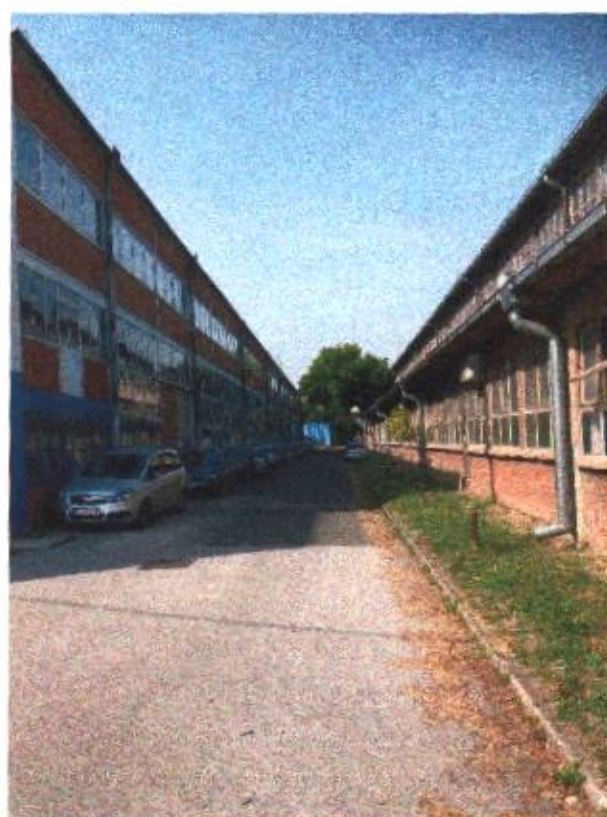
Slika 9. Pogled na unutrašnjost upravne zgrade

4. Sjeverni aneks – skladište – objekt je katnosti prizemlje + kat, tlocrtne površine 815 m<sup>2</sup>, nalazi se na k.č.br. 842/11, k.o. Žitnjak, nekretnina upisana u ZK uložak 24865, zk.č.br. 7397/20, k.o. Grad Zagreb. Objekt je u srednjem stanju te je u funkciji. Udio u suvlasništvu TPK Servisa iznosi 1/815 te ga fizički nije moguće identificirati na nekretnini (nije izvršena fizička dioba).





Slika 10. Pogled na istočno pročelje – sjeverni aneks



Slika 11. Pogled na sjeverno pročelje – sjeverni aneks

5. *Centralno skladište, servis i aneks s poslovnim prostorima* - objekt je katnosti prizemlje, tlocrtna površine 2556 m<sup>2</sup>, nalazi se na k.č.br. 842/14, k.o. Žitnjak, nekretnina upisana u ZK uložak 24866, zk.č.br. 7397/23, k.o. Grad Zagreb. Objekt je u lošem stanju te je djelomično u funkciji. Udio u suvlasništvu TPK Servisa iznosi 376/3502 te ga je fizički moguće identificirati na nekretnini (izvršena fizička dioba). Objekt centralnog skladišta je jednoetažna građevina izgrađena na način da je samo skladište veće visine, a na istočnom i sjevernom obodu su niži dijelovi uredske-kancelarijske namjene. Na zapadnoj strani je rampa, a na jugu glavni-veliki ulaz. Građevina je temeljena na betonskim temeljima. Centralni-skladišni dio ima nosivu konstrukciju od betonskih stupova, a ispunje od pune opeke čine obodne zidove. Podgled krovišta je vidljiva betonska konstrukcija. Krov je dvostrešni sa sljemenom u smjeru sjever-jug. Pokrov je salonit sa umetnim krovnim prozorima. Glavni ulaz je na jugu, sa velikim metalnim kliznim vratima, dok na zapadnoj strani postoje još dva manja ulaza. Istočna i sjeverna prigradja su prizemnice konstruktivne visine standardne za urede-kancelarije. Krovovi su jednsotrešni s višom stranom uz fasadu skladišta s laganim salonit pokrovom.





Slika 12. Pogled na sjeverno pročelje – centralno skladište



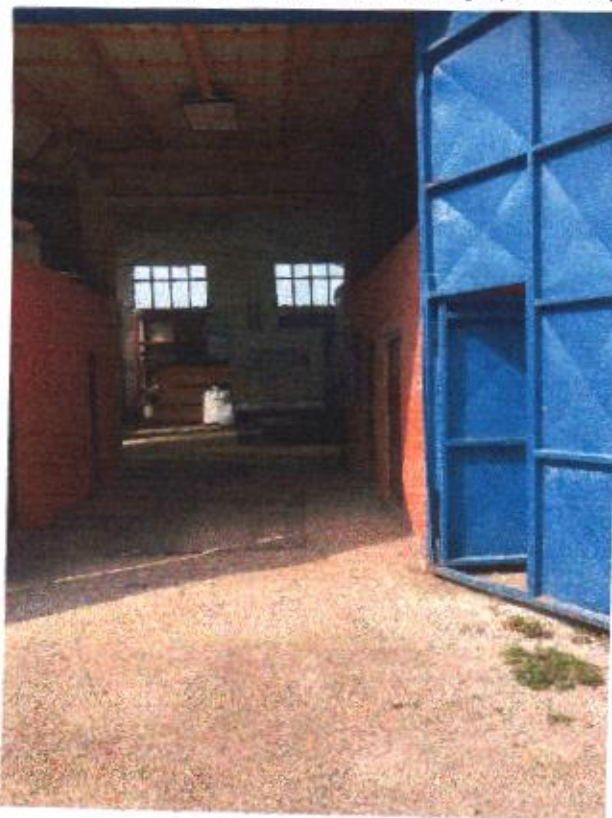
Slika 11. Pogled na oštećenja – centralno skladište



Slika 13. Pogled na nosivu konstrukciju – centralno skladište



6. *Toplinska podstanica - objekt je katnosti prizemlje, tlocrtne površine 412 m<sup>2</sup>, nalazi se na k.č.br. 842/19, k.o. Žitnjak, nekretnina upisana u ZK uložak 24867, zk.č.br. 7397/28, k.o. Grad Zagreb. Objekt je u lošem stanju te je djelomično u funkciji (koristi se kao skladište). Udio u suvlasništvu TPK Servisa iznosi 29/561 te ga nije fizički moguće identificirati na nekretnini (nije izvršena fizička dioba). Građevina je smještena dužom osi u smjeru istok-zapad sa velikim zabatnim stranama na istoku i zapadu. Uz istočni ulaz s obje strane su izgrađene prigradnje (ukupno dvije) te veliko natkriveno zajedničko skladište. Građevina-toplinska stanica je izvedena kao skelet betonskih stupova sa ispunom od pune opeke, temeljena je na betonskim temeljima. U svakom polju ispune izvedeni su prozori u gornjoj trećini. Krov toplinske stanice je dvostrešna konstrukcija sa vidljivim betonskim nosačima, a pokrov je od salonita. Unutar toplinske stanice postoji samo ozidani sanitarni čvor, a ostalo je sve samo jedan prostor/volumen. Prigradnje na istoku su zidane betonskim blokovima sa jednostrešnim krovom. Vanjsko skladište ima nosive stupove te vidljivu krovnu konstrukciju preko koje je pokrov od salonita.*



Slika 14. Pogled na istočno pročelje – toplinska stanica



Slika 15. Pogled na unutrašnjost – toplinska stanica

7. *Trafostanica - objekt je katnosti prizemlje, tlocrtne površine 39 m<sup>2</sup>, nalazi se na k.č.br. 842/24, k.o. Žitnjak, nekretnina upisana u ZK uložak 24868, zk.č.br. 7397/32, k.o. Grad Zagreb. Objekt je u srednjem stanju te je u funkciji. Udio u suvlasništvu TPK Servisa iznosi 2/39 te ga je nije fizički moguće identificirati na nekretnini (nije izvršena fizička dioba, trafostanica je jedna funkcionalna cjelina).*





Slika 16. Pogled na sjeveroistočno pročelje – trafostanica

Slika 17. Pogled na zapadno pročelje – trafostanica

8. Trafostanica - objekt je katnosti prizemlje, tlocrtna površine 106 m<sup>2</sup>, nalazi se na k.č.br. 842/28, k.o. Žitnjak, nekretnina upisana u ZK uložak 24869, zk.č.br. 7397/37, k.o. Grad Zagreb. Objekt je u srednjem stanju te je u funkciji. Udio u suvlasništvu TPK Servisa iznosi 3/53 te ga je nije fizički moguće identificirati na nekretnini (nije izvršena fizička dioba, trafostanica je jedna funkcionalna cjelina).



Slika 18. Pogled na južno pročelje



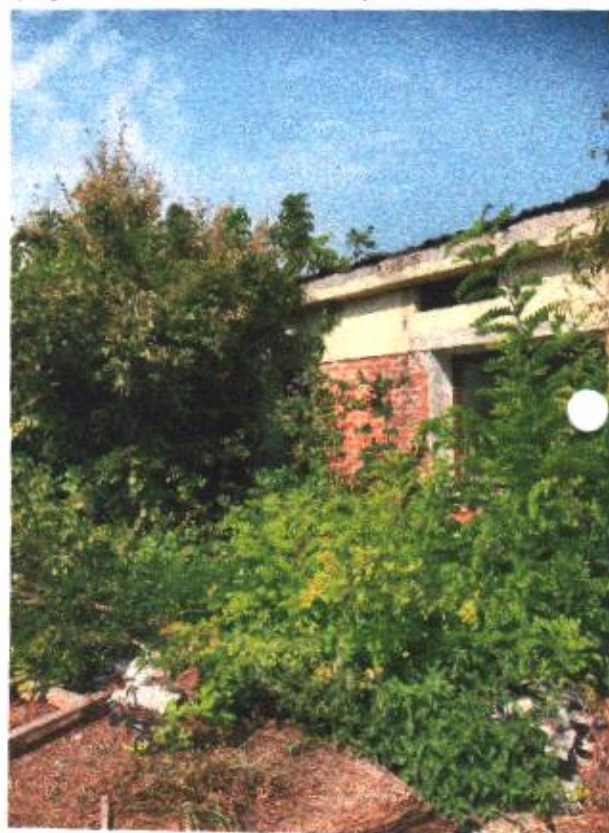
Slika 19. Pogled na zapadno pročelje



9. **Skladište tehničkih plinova** - objekt je katnosti prizemlje, tlocrtne površine 124 m<sup>2</sup>, nalazi se na k.č.br. 842/35, k.o. Žitnjak, nekretnina upisana u ZK uložak 24871, zk.č.br. 7397/48, k.o. Grad Zagreb. Objekt je u lošem stanju te nije u funkciji. Udio u suvlasništvu TPK Servisa iznosi 6/616 te ga nije fizički moguće identificirati na nekretnini ( nije izvršena fizička dioba).



Slika 20. Pogled na istočno pročelje



Slika 21. Pogled na južno pročelje



Slika 22. Pogled na put - smjer sjever-juž



## KOMUNIKACIJA I PRISTUP:

Predmetne katastarske čestice i građevine, kao kompleks, imaju direktan kolni i pješački pristup prometnici sa sjeverne strane. Predmetne katastarske čestice se nalaze u neposrednoj blizini Slavonske avenije sa sjeverne strane i Radničke ceste sa zapadne strane.

## 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Kakvoća predmetne nekretnine koja u naravi predstavlja bivši tvornički kompleks TPK, odnosno sastoji se od puteva i više objekata, ocjenjuje se na temelju sljedećih fizičkih svojstava:

Kakvoća zemljišta	Kakvoća poslovnih zgrada
Lokacija	Starost
Mikrolokacija / atraktivnost susjedstva	Tehničko stanje
Javni prijevoz	Lokacija nekretnine
Veličina zemljišta	Veličina prostora
Oblik zemljišta	Atraktivnost nekretnine
Konfiguracija i nagib terena	Cestovni pristup i parkiranje
Kategorija zemljišta	Pristup sredstvima javnog prijevoza
Cestovni pristup	Komunalna infrastruktura
Komunalna infrastruktura	Ostale prilagodbe
Utjecaj buke i zagađenja	
Objekti za rušenje	
Vlasnička prava	
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.)	

## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Evidentno je da su pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utjecala i na tržište nekretnina (period do početka 2020 godine). Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola (sve u periodu do početka 2020 godine). Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštana sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj pandemije virusa COVID-19 na tržište nekretnina još nije moguće valorizirati.



## 7. ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, 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 (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) poredbenih nekretnina. Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljištima odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

**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 građevinskih 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.

Predmetna nekretnina je **TVORNIČKI KOMPLEKS – više zemljišta i poslovnih zgrada** te je kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a sve jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom. Baza podataka za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama ukoliko ih ima u ponudi.

**OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE**

**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.



Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

**PREDMET PROCJENE** je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl.3, st.(23), te **stvarna prava** koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl.3, st.(23), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

**OPĆE PRETPOSTAVKE** pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, čl.3, st.(23)

**POSEBNE PRETPOSTAVKE:**

- ▶ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- ▶ vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- ▶ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- ▶ isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces



- ▶ prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd...

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Pregledom dostupnih podataka na aplikaciji Ministarstva graditeljstva <https://nekretnine.mgipu.hr>, promatrane su kupoprodaje u istom cjenovnom bloku kao i promatrana nekretnina (Radnička – Kozari put). Zasebno su promatrane realizirane kupoprodaje za zemljište te za poslovne zgrade. U nastavku je prikazan skup relevantnih realiziranih kupoprodaja u posljednje četiri godine.

### ZEMLJIŠTE

Red br.	Katastarska općina	kč.br.	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Cjenovni blok	Datum kupoprodaje
1	Žitnjak	552/1	5.000,00	15,00	333,33	Radnička – Kozari put	06/18
2		842/19	50.952,00	34,00	1.498,59		12/19
3		842/34	1.900.000,00	3.004,00	632,49		02/17
4		843/22	6.073.007,74	2.938,00	2.067,06		09/17
5		532/17	350.000,00	1.080,00	324,07		12/17
6		2265/9	12.511.514,48	13.050,00	958,74		04/17
7		2265/9	2.746.710,05	3.671,00	748,22		04/17



## POSLOVNA ZGRADA

Red br.	Katastarska općina	kč.br.	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Cjenovni blok	Datum kupoprodaje
1	Žitnjak	473/78	17.001.731,73	1.470,68	11.560,46 kn	Radnička – Kozari put	11/18
2		843/7	11.850.000,00	10.322,00	1.148,03 kn		01/19
3		842/30	1.860.648,00	1.610,00	1.155,68 kn		12/19
4		843/22	63.816.057,55	6.092,30	10.474,87 kn		09/18
5		532/10	10.197.178,41	4.023,00	2.534,72 kn		12/17
6		843/54	20.816.686,80	16.318,00	1.275,69 kn		01/20
7		526/1	12.379.370,33	16.629,00	744,44 kn		12/19
8		526/1	9.952.626,66	16.629,00	598,51 kn		12/19
9		138/2	26.110.014,00	22.674,00	1.151,54 kn		09/17
10		1609/1	9.600.000,00	8.228,00	1.166,75 kn		06/17
11		2696/6	6.150.000,00	3.296,00	1.865,90 kn		09/17
12		2681/1	21.331.868,33	25.188,00	846,91 kn		02/18
13		4211/3	639.613,86	20.431,00	31,31 kn		12/16

## 9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

### 9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom/sličnom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina iz tablice 13.1.3. državnog zavoda za statistiku.

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja, u skladu sa člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina cijene koje odstupaju više od 30% od medijana kupoprodajne cijene će biti isključene iz izračuna (označeno crvenim). Tablicom u nastavku dan je prikaz kupoprodaja nakon međuvremenskog izjednačavanja.

### ZEMLJIŠTE

Red br.	k.o.	kč.br.	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	koef.	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje
1	Žitnjak	552/1	5.000,00	15,00	333,33	06/18	114,51	414,93	60,05%
2		842/19	50.952,00	34,00	1.498,59	12/19	137,38	1.554,88	-49,71%
3		842/34	1.900.000,00	3.004,00	632,49	02/17	100,72	895,11	13,81%
4		843/22	6.073.007,74	2.938,00	2.067,06	09/17	106,45	2.767,85	-166,51%
5		532/17	350.000,00	1.080,00	324,07	12/17	110,46	418,19	59,73%
6		2265/9	12.511.514,48	13.050,00	958,74	04/17	102,69	1.330,79	-28,14%
7		2265/9	2.746.710,05	3.671,00	748,22	04/17	102,69	1.038,57	0,00%



## POSLOVNA ZGRADA

Red br.	k.o.	kč.br.	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	koef.	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje
1	Žitnjak	473/78	17.001.731,73	1.470,68	11.560,46	11/18	119,82	13.752,52	-950,68%
2		843/7	11.850.000,00	10.322,00	1.148,03	01/19	125,02	1.308,92	0,00%
3		842/30	1.860.648,00	1.610,00	1.155,68	12/19	137,38	1.199,09	8,39%
4		843/22	63.816.057,55	6.092,30	10.474,87	09/18	118,96	12.551,18	-858,90%
5		532/10	10.197.178,41	4.023,00	2.534,72	12/17	110,46	3.270,86	-149,89%
6		843/54	20.816.686,80	16.318,00	1.275,69	01/20	140,79	1.291,55	1,33%
7		526/1	12.379.370,33	16.629,00	744,44	12/19	137,38	772,41	40,99%
8		526/1	9.952.626,66	16.629,00	598,51	12/19	137,38	620,99	52,56%
9		138/2	26.110.014,00	22.674,00	1.151,54	09/17	106,45	1.541,95	-17,80%
10		1609/1	9.600.000,00	8.228,00	1.166,75	06/17	102,69	1.619,52	-23,73%
11		2696/6	6.150.000,00	3.296,00	1.865,90	09/17	106,45	2.498,50	-90,88%
12		2681/1	21.331.868,33	25.188,00	846,91	02/18	114,51	1.054,21	19,46%
13		4211/3	639.613,86	20.431,00	31,31	12/16	100,56	44,38	96,61%

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina će se odrediti iz tri kupoprodajne cijene (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). S obzirom na opće stanje, lokaciju, veličinu nekretnina, podatke o usporednim nekretninama i ostale dostupne činjenice, kako bi se dobio što realniji presjek tržišta iz aplikacije za usporedni niz se usvajaju sljedeće cijene:

## ZEMLJIŠTE

Red br.	k.č.br.	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje
1	842/34 k.o. Žitnjak	1.900.000,00	3.004,00	632,49	02/17
2	2265/9 k.o. Žitnjak	12.511.514,48	13.050,00	958,74	04/17
3	2265/9 k.o. Žitnjak	2.746.710,05	3.671,00	748,22	04/17

## POSLOVNA ZGRADA

Red br.	k.č.br.	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje
1	843/7 k.o. Žitnjak	11.850.000,00	10.322,00	1.148,03	01/19
2	842/30 k.o. Žitnjak	1.860.648,00	1.610,00	1.155,68	04/17
3	843/54 k.o. Žitnjak	20.816.686,80	16.318,00	1.275,69	04/17



• poslovna zgrada - obilježja nekretnosti: starost, atraktivnost nekretnine, cestovni pristup i parkiranje, pristup sredstvima javnog prijevoza, komunalna infrastruktura i ostale prilagodbe.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 9.2.1. Porta

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/12, k.o. Grad Zagreb je u naravi porta bivšeg tvorničkog kompleksa TPK. S obzirom da predmetna nekretnina nije u funkciji te je u derutnom stanju, kao tržišna vrijednost nekretnine je uzeta isključivo vrijednost zemljišta na kojem se s kojim je porta povezana. Koeficijenti umanjenja po fizičkim aspektima nekretnine nisu korigirani s obzirom da poredbene nekretnine imaju slična / ista svojstva kao i procjenjivana nekretnina.

zk.č.br. 7397/12, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/4, k.o. Žitnjak	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
		Žitnjak, k.č.br. 842/34	Žitnjak, k.č.br. 2265/9	Žitnjak, k.č.br. 2265/9
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	—	895,11	1.330,79	1.038,58
Površina zemljišta	356,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,00	0,00	0,00	0,00
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	prosječno	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	356,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođene prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	pravilan	slično	slično	slično



Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 do 1,10	dobra, bez nagiba	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Kategorija zemljišta - čl.10 - 0,20 do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	prosječno	isto	isto	isto	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Druga ograničenja ili obveze ( služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	
Indikator vrijednosti po m²		1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		193,05	-242,63	49,58	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		18%	22%	5%	
Kvadrat odstupanja:		37.268,55	58.870,60	2.458,37	
Standardno odstupanje:	181,29	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	362,58	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost zemljišta:</b>	<b>387.383,93 kn</b>
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 18/356</b>	<b>19.586,83 kn</b>

## 9.2.2. Put



Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/17, k.o. Grad Zagreb je u naravi put i željeznička pruga koji nisu u funkciji. Sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, udio vrijednosti II. kategorije u odnosu na I. kategoriju zemljišta iznosi 50 – 80 %. S obzirom da su poredbene nekretnine u naravi zemljišta I. kategorije, a, predmetna nekretnina po spomenutom kriteriju spada u II. kategoriju, umanjena je vrijednost zemljišta za 50 %.

zk.č.br. 7397/17, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/8, k.o. Žitnjak	Procjenjivana nekretnina	Usporedba	Usporedba	Usporedba
		1	2	3
		Žitnjak, k.č.br. 842/34	Žitnjak, k.č.br. 2265/9	Žitnjak, k.č.br. 2265/9
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Izjednačena cijena	–	895,11	1.330,79	1.038,58
Površina zemljišta	3.476,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl. 14 I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>				
Lokacije - 0,80 do 1,20	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	prosječno	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	3.476,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	nepravilan	pravičan	pravičan	pravičan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 do 1,10	dobro, bez nagiba	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Kategorija zemljišta - čl. 10 - 0,20 do 4,00	2.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	0,50	0,50	0,50
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	544,08	447,55	665,39	519,29
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	doobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	544,08	447,55	665,39	519,29
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	dobro	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	544,08	447,55	665,39	519,29
Utjecaj buke i zagađenja - čl. 15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	prosječno	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	544,08	447,55	665,39	519,29



<b>Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10</b>				
Prilagodba	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	544,08	447,55	665,39	519,29
<b>Vlasnička prava - 0,90 do 1,10</b>				
Prilagodba	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	544,08	447,55	665,39	519,29
<b>Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00</b>				
Prilagodba	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	544,08	447,55	665,39	519,29
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine		-50%	-50%	-50%
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>		<b>544,08</b>	<b>447,55</b>	<b>665,39</b>
				<b>519,29</b>

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			96,53	-121,32	24,79
Odstupanje od prosjeka u postotku:			18%	22%	5%
Kvadrat odstupanja:			9.317,14	14.717,65	614,59
Standardno odstupanje:	90,64	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	181,29	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost zemljišta:</b>	<b>1.891.217,07 kn</b>
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 153/3476</b>	<b>83.244,02 kn</b>

### 9.2.3. Upravna zgrada i hala proizvodnje

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/18, k.o. Grad Zagreb je u naravi upravna zgrada i hala proizvodnje. Objekt je u dobrom stanju te je u funkciji. Koeficijenti umanjenja po fizičkim aspektima nekretnine nisu korigirani s obzirom da poredbene nekretnine (poslovne zgrade) imaju slična / ista svojstva kao i procjenjivana nekretnina.

Upravna zgrada zk.č.br. 7397/18, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/9, k.o. Žitnjak		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žitnjak - k.č.br. 843/7	Usporedba 2 Žitnjak - k.č.br. 842/30	Usporedba 3 Žitnjak - k.č.br. 843/54
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	—		13.510.630,30	1.930.534,04	21.075.435,30
Površina	10.789,00		10.322,00	1.610,00	16.318,00
Cijena po metru kvadratnom	1.266,52		1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Starost	55-60 godina		slično	slično	slično
Prilagodba	1,00		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52		1.308,92	1.199,09	1.291,55



<b>Tehničko stanje</b>	<i>dobro</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55	
<b>Lokacija</b>	<i>dobra</i>	<i>ista</i>	<i>ista</i>	<i>ista</i>	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55	
<b>Veličina prostora</b>	10.789,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55	
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	<i>prosječna</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55	
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55	
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	<i>prosječan</i>	<i>isti</i>	<i>isti</i>	<i>isti</i>	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55	
<b>Komunalna infrastruktura</b>	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55	
<b>Ostale prilagodbe</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	
<b>Indikator vrijednosti</b>		<b>1.266,52</b>	<b>1.308,92</b>	<b>1.199,09</b>	<b>1.291,55</b>

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-42,40	67,43	-25,03	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		3%	5%	2%	
Kvadrat odstupanja:		1.798	4.546	626	
Standardno odstupanje:	48,20	4%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	96,41	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>13.664.450,64 kn</b>
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 44/10789</b>	<b>55.726,74 kn</b>

#### 9.2.4. Sjeverni aneks – skladište

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/20, k.o. Grad Zagreb u naravi predstavlja skladište. Objekt je u funkciji te u srednje dobrom sanju. Koefficienti umanjavanja po fizičkim aspektima nekretnine nisu korigirani s obzirom da poredbene nekretnine (poslovne zgrade) imaju slična / ista svojstva kao i procjenjivana nekretnina.



Sjeverni aneks - skladište zk.č.br. 7397/20, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/11, k.o. Žitnjak		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žitnjak - k.č.br. 843/7	Usporedba 2 Žitnjak - k.č.br. 842/30	Usporedba 3 Žitnjak - k.č.br. 843/54
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena		—	13.510.630,30	1.930.534,04	21.075.435,30
Površina		815,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00
Cijena po metru kvadratnom		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Starost		55-60 godina	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Tehničko stanje		srednje dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Lokacija		dobra	ista	ista	ista
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Veličina prostora		815,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Atraktivnost nekretnine		prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Cestovni pristup i parkiranje		dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Pristup sredstvima javnog prijevoza		prosječan	isti	isti	isti
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Komunalna infrastruktura		dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Ostale prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>		<b>1.266,52</b>	<b>1.308,92</b>	<b>1.199,09</b>	<b>1.291,55</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			-42,40	67,43	-25,03
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	5%	2%
Kvadrat odstupanja:			1.798	4.546	626
Standardno odstupanje:			48,20	4%	2-sigma
Dvostruko standard. odstupanje:			96,41	2-sigma	zadovoljava
			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>1.032.211,26 kn</b>
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 1/815</b>	<b>1.266,52 kn</b>

## 9.2.5. Centralno skladište, servis i aneks s poslovnim prostorima

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/23, k.o. Grad Zagreb u naravi predstavlja centralno skladište, servis i aneks s poslovnim prostorima. Objekt je u lošem stanju i djelomično u funkciji. Koeficijent umanjenja je korigiran po kriteriju tehničko stanje s obzirom da je nekretnina u lošijem stanju od ostalih nekretnina koje su predmet procjene.

Centralno skladište zk.č.br. 7397/23, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/14, k.o. Žitnjak	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žitnjak - k.č.br. 843/7	Usporedba 2 Žitnjak - k.č.br. 842/30	Usporedba 3 Žitnjak - k.č.br. 843/54
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	—	13.510.630,30	1.930.534,04	21.075.435,30
Površina	3.502,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00
Cijena po metru kvadratnom	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Starost	55-60 godina	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Tehničko stanje	loše	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.139,87	1.178,02	1.079,18	1.162,39
Lokacija	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.139,87	1.178,02	1.079,18	1.162,39
Veličina prostora	3.502,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.139,87	1.178,02	1.079,18	1.162,39
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.139,87	1.178,02	1.079,18	1.162,39
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.139,87	1.178,02	1.079,18	1.162,39
Pristup sredstvima javnog prijevoza	prosječan	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.139,87	1.178,02	1.079,18	1.162,39
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.139,87	1.178,02	1.079,18	1.162,39
Ostale prilagodbe				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.139,87	1.178,02	1.079,18	1.162,39
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		-10%	-10%	-10%



<b>Indikator vrijednosti</b>		<b>1.139,87</b>	<b>1.178,02</b>	<b>1.079,18</b>	<b>1.162,39</b>
------------------------------	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		-38,16	60,68	-22,53	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		3%	5%	2%	
Kvadrat odstupanja:		1.456	3.683	507	
Standardno odstupanje:	43,38	4%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	86,77	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>3.991.807,91 kn</b>
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 376/3502</b>	<b>428.589,31 kn</b>

### 9.2.6. Toplinska podstanica

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/28, k.o. Grad Zagreb u naravi predstavlja toplinsku podstanicu. Podstanica je u lošem stanju te se djelomično koristi kao skladište. Koeficijenti umanjivanja nisu korišteni s obzirom da se predmetna nekretnina može koristiti kao predmet skladište bez obzira na lošije tehničko stanje.

Toplinska stanica zk.č.br. 7397/28, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/19, k.o. Žitnjak	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žitnjak - k.č.br. 843/7	Usporedba 2 Žitnjak - k.č.br. 842/30	Usporedba 3 Žitnjak - k.č.br. 843/54
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	—	13.510.630,30	1.930.534,04	21.075.435,30
Površina	561,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00
Cijena po metru kvadratnom	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Starost	55-60 godina	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Tehničko stanje	loše	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Lokacija	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Veličina prostora	561,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Pristup sredstvima javnog prijevoza	prosječan	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična



Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>Ostale prilagodbe</b>				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>1.266,52</b>	<b>1.308,92</b>	<b>1.199,09</b>	<b>1.291,55</b>

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		-42,40	67,43	-25,03
Odstupanje od prosjeka u postotku:		3%	5%	2%
Kvadrat odstupanja:		1.798	4.546	626
Standardno odstupanje:	48,20	4%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	96,41	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>710.515,97 kn</b>
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 29/561</b>	<b>36.728,99 kn</b>

#### 9.2.7. Trafostanica

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/32, k.o. Grad Zagreb je u naravi trafostanica dijela bivšeg tvorničkog kompleksa TPK. S obzirom da predmetna nekretnina kao dio izdvojen iz cjeline kompleksa nema funkciju, kao vrijednost nekretnine u obzir je uzeta isključivo vrijednost zemljišta te nisu vršene korekcije na koeficijentima fizičkih aspekata.

zk.č.br. 7397/32, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/24, k.o. Žitnjak		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žitnjak, k.č.br. 842/34	Usporedba 2 Žitnjak, k.č.br. 2265/9	Usporedba 3 Žitnjak, k.č.br. 2265/9
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Izjednačena cijena		--	895,11	1.330,79	1.038,58
Površina zemljišta		39,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>					
Lokacija - 0,80 do 1,20		dobro	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10		dobro	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		0,00	0,00	0,00	0,00
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10		prosječno	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20		39,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20		pravilan	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 do 1,10		dobro, bez nagiba	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00



<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1.088,16</i>	<i>895,11</i>	<i>1.330,79</i>	<i>1.038,58</i>
<b>Kategorija zemljišta - čl. 10 - 0,20 do 4,00</b>				
<i>Prilagodba</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1.088,16</i>	<i>895,11</i>	<i>1.330,79</i>	<i>1.038,58</i>
<b>Cestovni pristup - 0,90 do 1,10</b>				
<i>Prilagodba</i>	<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1.088,16</i>	<i>895,11</i>	<i>1.330,79</i>	<i>1.038,58</i>
<b>Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10</b>				
<i>Prilagodba</i>	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1.088,16</i>	<i>895,11</i>	<i>1.330,79</i>	<i>1.038,58</i>
<b>Utjecaj buke i zagađenja - čl. 15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00</b>				
<i>Prilagodba</i>	<i>prosječno</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1.088,16</i>	<i>895,11</i>	<i>1.330,79</i>	<i>1.038,58</i>
<b>Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10</b>				
<i>Prilagodba</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1.088,16</i>	<i>895,11</i>	<i>1.330,79</i>	<i>1.038,58</i>
<b>Vlasnička prava - 0,90 do 1,10</b>				
<i>Prilagodba</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1.088,16</i>	<i>895,11</i>	<i>1.330,79</i>	<i>1.038,58</i>
<b>Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00</b>				
<i>Prilagodba</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	<i>1.088,16</i>	<i>895,11</i>	<i>1.330,79</i>	<i>1.038,58</i>
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>1.088,16</b>	<b>895,11</b>	<b>1.330,79</b>	<b>1.038,58</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>				
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		193,05	-242,63	49,58
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		18%	22%	5%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>		37.268,55	58.870,60	2.458,37
<i>Standardno odstupanje:</i>	181,29	17%	zadovoljava	zadovoljava
<i>Dvostruko standard. odstupanje:</i>	362,58	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava
<b>Vrijednost zemljišta:</b>	<b>42.438,13 kn</b>			
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 2/39</b>	<b>2.176,31 kn</b>			

## 9.2.8. Trafostanica

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/37, k.o. Grad Zagreb je u naravi trafostanica dijela bivšeg tvorničkog kompleksa TPK. S obzirom da predmetna nekretnina kao dio izdvojen iz cjeline kompleksa nema funkciju, kao vrijednost nekretnine u obzir je uzeta isključivo vrijednost zemljišta te nisu vršene korekcije na koeficijentima fizičkih aspekata.



zk.č.br. 7397/37, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/28, k.o. Žitnjak	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žitnjak, k.č.br. 842/34	Usporedba 2 Žitnjak, k.č.br. 2265/9	Usporedba 3 Žitnjak, k.č.br. 2265/9
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	—	895,11	1.330,79	1.038,58
Površina zemljišta	106,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,00	0,00	0,00	0,00
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	prosječno	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	106,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	pravilan	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 do 1,10	dobra, bez nagiba	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	prosječno	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58



Druga ograničenja ili obveze ( služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0%	0%	0%
Indikator vrijednosti po m²		1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		193,05	-242,63	49,58	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		18%	22%	5%	
Kvadrat odstupanja:		37.268,55	58.870,60	2.458,37	
Standardno odstupanje:	181,29	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	362,58	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta:	115.344,65 kn
Udio u vrijednosti – TPK = 3/53	6.528.94 kn

## 9.2.9. Skladište tehničkih plinova

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/47, k.o. Grad Zagreb je u naravi skladište koje je u lošem stanju te nije u funkciji. S obzirom na navedeno, kao vrijednost nekretnine u obzir je uzeta isključivo vrijednost zemljišta te nisu korišteni koeficijenti umanjenja po fizičkim svojstvima nekretnine.

zk.č.br. 7397/47, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/35, k.o. Žitnjak		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žitnjak, k.č.br. 842/34	Usporedba 2 Žitnjak, k.č.br. 2265/9	Usporedba 3 Žitnjak, k.č.br. 2265/9
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	—	—	895,11	1.330,79	1.038,58
Površina zemljišta	616,00	—	3.004,00	13.050,00	3.671,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE					
Lokacija - 0,80 do 1,20	dobra	—	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	—	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	—	895,11	1.330,79	1.038,58
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10		dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	—	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	—	895,11	1.330,79	1.038,58
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	prosječno	—	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	—	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	—	895,11	1.330,79	1.038,58
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	616,00	—	3.004,00	13.050,00	3.671,00
Prilagodba	1,00	—	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	—	895,11	1.330,79	1.038,58
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	pravičan	—	slično	slično	slično



Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
<b>Konfiguracija i nagib terena - 0,90 do 1,10</b>	<i>dobra, bez nagiba</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
<b>Kategorija zemljišta - čl.10 - 0,20 do 4,00</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
<b>Cestovni pristup - 0,90 do 1,10</b>	<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
<b>Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10</b>	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
<b>Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00</b>	<i>prosječno</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
<b>Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10</b>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
<b>Vlasnička prava - 0,90 do 1,10</b>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
<b>Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00</b>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>	<i>nije utvrđeno</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		0%	0%	0%

<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>1.088,16</b>	<b>895,11</b>	<b>1.330,79</b>	<b>1.038,58</b>
---	-----------------	---------------	-----------------	-----------------

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		193,05	-242,63	49,58	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		18%	22%	5%	
Kvadrat odstupanja:		37.268,55	58.870,60	2.458,37	
Standardno odstupanje:	181,29	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	362,58	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost zemljišta:</b>	<b>670.304,78 kn</b>
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 6/616</b>	<b>6.528,94 kn</b>

## 9.2.10. Put

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/13, k.o. Grad Zagreb je u naravi put koji je u funkciji. Komunikacija po putu nije omogućena zbog fizičke zapreke. Sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, udio vrijednosti II. kategorije u odnosu na I. kategoriju zemljišta iznosi 50 – 80 %. S obzirom da su poredbene nekretnine u naravi zemljišta I. kategorije, a, predmetna nekretnina po spomenutom kriteriju spada u II. kategoriju, umanjena je vrijednost zemljišta za 50 %.



zk.č.br. 7397/13, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 4267/2, k.o. Žitnjak	Procjenjivana nekretnina	Usporedba	Usporedba	Usporedba
		1 Žitnjak, k.č.br. 842/34	2 Žitnjak, k.č.br. 2265/9	3 Žitnjak, k.č.br. 2265/9
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	—	895,11	1.330,79	1.038,58
Površina zemljišta	7.768,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	prosječno	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	7.768,00	3.004,00	13.050,00	3.671,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	pravilan	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 do 1,10	dobra, bez nagiba	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.088,16	895,11	1.330,79	1.038,58
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	2	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	0,50	0,50	0,50
Prilagođena prodajna cijena po m²	544,08	447,55	665,39	519,29
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	544,08	447,55	665,39	519,29
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	544,08	447,55	665,39	519,29
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	prosječno	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	544,08	447,55	665,39	519,29
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	544,08	447,55	665,39	519,29
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00



Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	544,08	447,55	665,39	519,29
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno	nije utvrđeno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	544,08	447,55	665,39	519,29
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		-50%	-50%	-50%
Indikator vrijednosti po m <sup>2</sup>	544,08	447,55	665,39	519,29

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		96,53	-121,32	24,79	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		18%	22%	5%	
Kvadrat odstupanja:		9.317,14	14.717,65	614,59	
Standardno odstupanje:	90,64	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	181,29	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta:	4.226.402,24 kn
Udio u vrijednosti – TPK = 341/7768	185.530,79 kn

## 9.2.11. Hala s južnim aneksom

Nekretnina označena kao zk.č.br. 7397/21, k.o. Grad Zagreb je u naravi hala s južnim aneksom. Objekt je u srednje dobrom stanju te je u funkciji. Koeficijenti umanjena po fizičkim aspektima nekretnine nisu korigirani s obzirom da poredbene nekretnine (poslovne zgrade) imaju slična / ista svojstva kao i procjenjivana nekretnina.

Hala sa južnim aneksom zk.č.br. 7397/21, k.o. Grad Zagreb k.č.br. 842/12, k.o. Žitnjak	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žitnjak - k.č.br. 843/7	Usporedba 2 Žitnjak - k.č.br. 842/30	Usporedba 3 Žitnjak - k.č.br. 843/54
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	13.510.630,30	1.930.534,04	21.075.435,30
Površina	3.658,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00
Cijena po metru kvadratnom	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55

FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	55-60 godina	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Tehničko stanje	srednje dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Lokacija	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55



<b>Veličina prostora</b>	3.658,00	10.322,00	1.610,00	16.318,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	prosječan	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
<b>Ostale prilagodbe</b>				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	1.266,52	1.308,92	1.199,09	1.291,55

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:**

STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-42,40	67,43	-25,03
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	5%	2%
Kvadrat odstupanja:			1.798	4.546	626
Standardno odstupanje:	48,20	4%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	96,41	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	4.632.918,75 kn
<b>Udio u vrijednosti – TPK = 30/1829</b>	75.991,01 kn



## 10. ZAKLJUČAK

Nekretnina: suvlasnički udio nad zemljištima i objektima:

Oznaka nekretnine (zk.ž.br.), k.o. Grad Zagreb	Naziv objekta
7397/12	Porta
7397/17	Put
7397/18	Upravna zgrada i hala proizvodnje
7397/20	Sjeverni aneks - skladište
7397/23	Centralno skladište, servis i aneks s poslovnim prostorima
7397/28	Toplinska podstanica
7397/32	Trafostanica
7397/37	Trafostanica
7397/47	Skladište tehničkih plinova
7397/13	Put
7397/21	Hala s južnim aneksom

Adresa: Zagreb, k.o. Žitnjak

Vlasnik: Više suvlasnika

Naručitelj: TPK – SERVIS TERMOENERGETSKIH POSTROJENJA d.d.  
zastupan po: stečajna upraviteljica gđa. Snježana Vrkljan

### Opći podaci:

Vrsta nekretnine: zemljišta i poslovne zgrade

Površina: 31.686 m<sup>2</sup>

Starost građevina: 55-60 godina

Predmet procjene: zemljište i poslovne zgrade

Svrha procjene: kupoprodaja

Red. br.	Oznaka nekretnine (zk.ž.br.)	Naziv objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (kn)	Udio u vlasništvu TPK	Udio u vrijednosti TPK (kn)
1	7397/12	Porta	356	1.088,16	387.383,93	18/356	19.586,83
2	7397/17	Put	3476	544,08	1.891.217,07	153/3476	83.244,02
3	7397/18	Upravna zgrada i hala proizvodnje	10789	1.266,52	13.664.450,64	44/10789	55.726,74
4	7397/20	Sjeverni aneks - skladište	815	1.266,52	1.032.211,26	1/815	1.266,52
5	7397/23	Centralno skladište, servis i aneks s poslovnim prostorima	3502	1.139,87	3.991.807,91	376/3502	428.589,31
6	7397/28	Toplinska podstanica	561	1.266,52	710.515,97	29/561	36.728,99
7	7397/32	Trafostanica	39	1.088,16	42.438,13	2/39	2.176,31
8	7397/37	Trafostanica	106	1.088,16	115.344,65	3/53	6.528,94
9	7397/47	Skladište tehničkih plinova	616	1.088,16	670.304,78	6/616	6.528,94
10	7397/13	Put	7768	544,08	4.226.402,24	341/7768	185.530,79
11	7397/21	Hala s južnim aneksom	3658	1.266,52	4.632.918,75	30/1829	75.991,01
UKUPNO			31.686		31.364.995,33		901.898,41

Napomena: utvrđena tržišna vrijednost nekretnine iskazana je sa porezom na dodanu vrijednost u stopi od 25%.