

Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni objekt

Temelji:	AB trakasti i samci
Nosiva konstrukcija:	AB skeletna
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovna konstrukcija:	AB krovni nosači s krovnim gredicama;dvostrešno krovište;sendvič paneli
Pročelje:	sendvič paneli i termo fasada sa termo žbukom u boji
Pregrade:	opeka, sendvič paneli
Obrada zidova:	žbukani, bojani, keramičke pločice, sendvič paneli
Podne obloge:	tepison, keramika, industrijski pod, informatički pod, asfalt, epoxi
Obrada stropova	vidljiva konstrukcija pokrova, supušteni strop, žbukano, bojano
Unutarnja stolarija:	drvena šperana, protupožarna, PVC sekcijaska podizna vrata
Vanjska stolarija:	aluminijaska, s "izo" ostakljenjem, PVC garažna sekcijaska, zaštita od insolacije žaluzinama, polikarbonatne ploče
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, klimatizacija, vodovod, javna odvodnja, grijanje, ventilacija, alarm, video nadzor, hidrantska mreža, plin, kanalizacija, vatrodojava, panik rasvjeta, računalna i WF mreža
Grijanje:	centralno plinsko, ventilokonvektori, zidno/stropno
Godina izgradnje:	2007
Godina adaptacije:	2016
Opis adaptacije:	Izvedena dogradnja otpreme gotovih proizvoda i pakiraone sirovna
Kat / Katnost:	prizemlje + 1. kat / Prizemlje+1.kat dijelom
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, asfaltiran, zatravljen, ograđen
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	održavano, vrlo dobro

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNI OBJEKT	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
natkriveni prostor-trijem	70,11	0,50	35,06	
ulazni prostor	72,17	1,00	72,17	3,00
vjetrobran	6,01	1,00	6,01	3,00
hodnik	28,40	1,00	28,40	3,00
kotlovnica	10,11	1,00	10,11	3,20
prostorija za radnike kuhinja i blag.	19,42	1,00	19,42	2,80
sanitarije i garderoba m.	11,44	1,00	11,44	2,80
sanitarije i garderoba ž.	11,44	1,00	11,44	2,80
wc	4,72	1,00	4,72	2,80
ured šefa proizvodnje	6,75	1,00	6,75	2,80
maloprodaja	13,66	1,00	13,66	2,80
proizvodnja	184,80	0,75	138,60	5,50-6,50
spremište sirovina	186,64	0,75	139,98	5,50
spremište alata	29,45	0,50	14,73	3,27
spremište gotovih proizvoda	209,16	0,50	104,58	3,6-3,87
radni prostor-proizvodnja	553,77	0,75	415,33	7,15-8,0
pakiraona sirovina	103,40	0,50	51,70	4,8-5,0
otprema gotovih proizvoda	93,04	0,50	46,52	4,8-5,0
UKUPNO PRIZEMLJE :	1.614,49		1.130,61	
KAT				
hodnik	40,31	1,00	40,31	3,00
arhiva	17,97	1,00	17,97	3,00
čajna kuhinja	13,54	1,00	13,54	2,70
garderoba	3,00	1,00	3,00	2,77
glavni ured 1	25,23	1,00	25,23	3,00
glavni ured 2	25,22	1,00	25,22	3,00
kupaonica	4,57	1,00	4,57	3,00
sala za sastanke	27,26	1,00	27,26	3,00
tajnica	18,28	1,00	18,28	3,00
ured 1	25,30	1,00	25,30	3,00
ured 2	25,34	1,00	25,34	3,00
wc	3,67	1,00	3,67	2,77
UKUPNO KAT :	229,69		229,69	2,7-3,0
UKUPNO :	1.844,18		1.360,30	

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Općenito o tržištu nekretnina

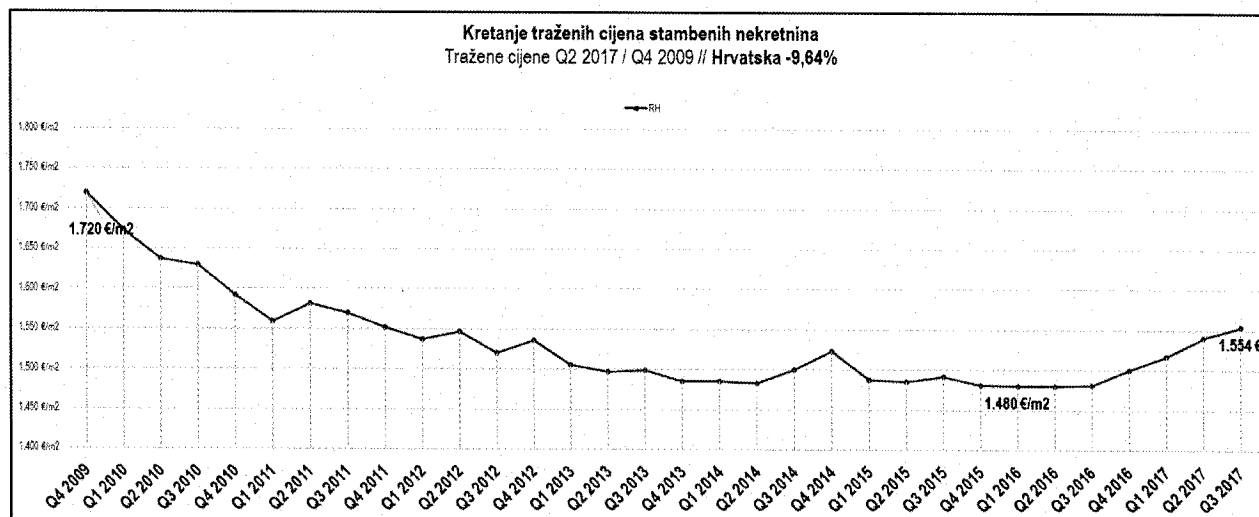
Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnine koje se nastavlja i u 2017. godini.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 9,6%. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da su na razini Hrvatske realizirane cijene pale u prosjeku više od 20% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve cijene nekretnina pale više od 20%. Naime, vrijednost nekih stanova od početka krize pala je tek neznatno, dok se vrijednost određene skupine proizvoda znatnije spustila, čak i do 50%.

Također bismo istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama. Uglavnom je to bilo uvjetovano količinom zaliha neprodanih stanova po regijama ulaskom u krizu što je znatno utjecalo na kretanje cijena. Ipak, svima se ukazao isti zajednički problem, a to je pad volumena prodaje te duži period prodaje nekretnina po projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Polarizacija tržišta stambenih nekretnina u 2015. godini

U 2015. godini je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina od pojave krize. S jedne strane se smanjivala zaliha novoizgrađenih neprodanih stanova koji su duže vrijeme bili na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjetio najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište je bio znatno niži od godina prije krize. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište imao je prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

Novi projekti na tržištu od 2016. godine

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. U 2016. godini dolaze novi projekti na tržište što se reflektira i na traženim cijenama stambenih nekretnine kada dolazi prvo do zaustavljanja pada traženih cijena pa do laganog rasta koji se nastavlja i u 2017. godini.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama 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 (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.

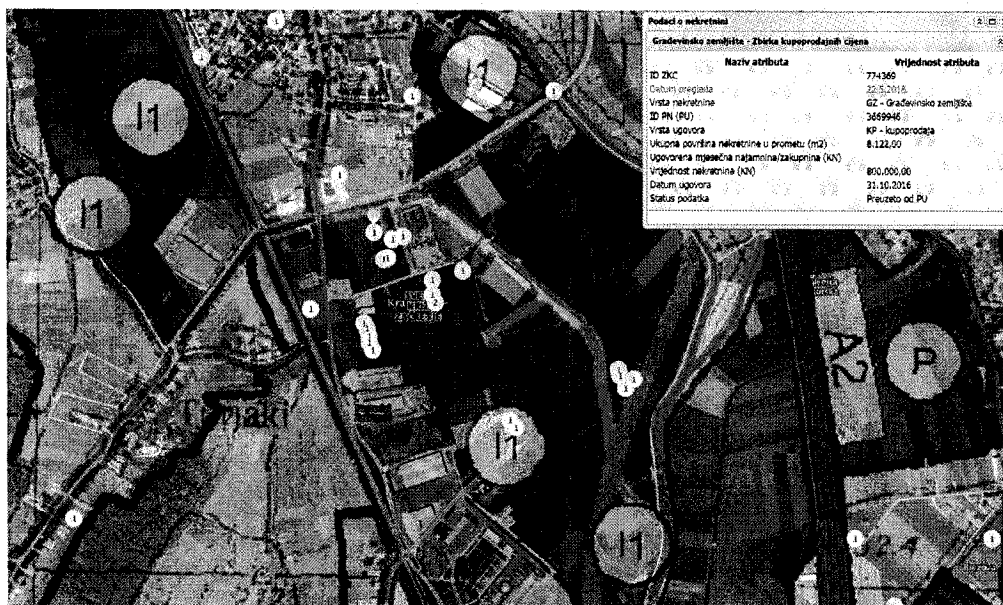
TROŠKOVNA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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

Predmetna nekretnina je neizgrađeno zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

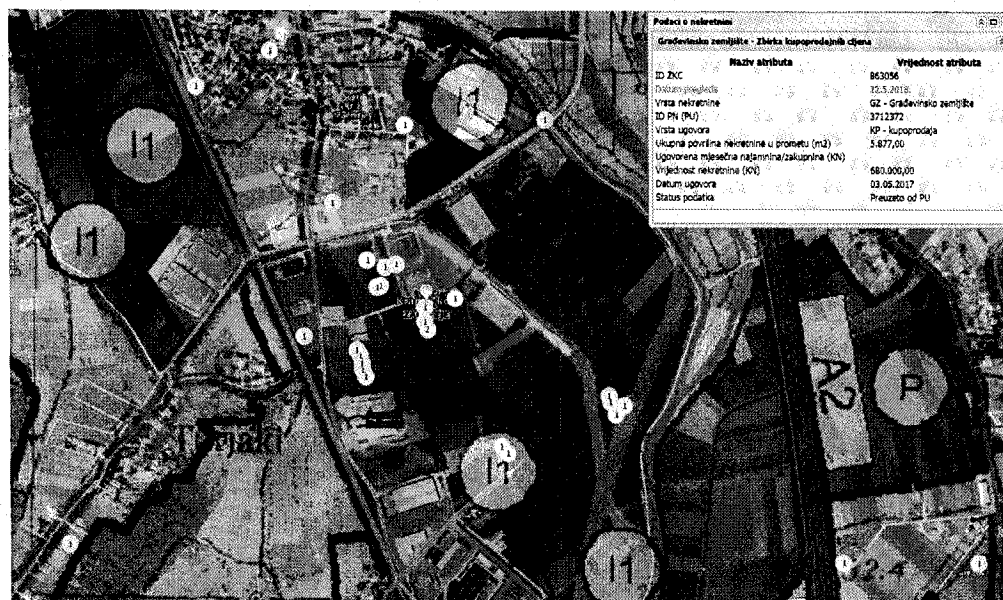
Predmetna nekretnina je poslovni gospodarski objekt svrha kojih je stvaranje prihoda, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

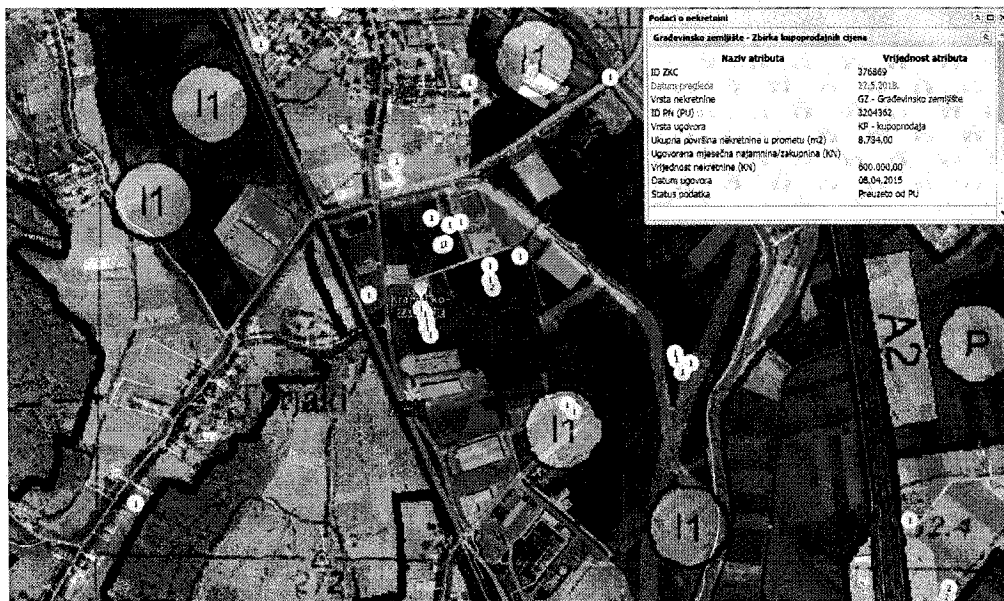
Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>
ili
Interna baza podataka Erste Nekretnine d.o.o.



Izvor podataka za zemljište 1



Izvor podataka za zemljište 2



Izvor podataka za zemljište 3

Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m2)	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
Držićeva -Radnička	7.4.15.	8,70	230,00	pr.pod	saloni i obrt	novija gradnja
Držićeva -Radnička	1.12.15.	10,40	662,76	-	ostalo	novija gradnja
Držićeva -Radnička	1.1.16.	9,99	100,78	-	trgovina	novija gradnja

Škorpikova sjever	1.9.14.	4,88	3200,00	prizemlje	proizvodnja	dobro
Škorpikova sjever	1.9.14.	5,52	3630,00	prizemlje	proizvodnja	dobro
Podsused Kovinska	1.10.14.	3,49	641,00	prizemlje	proizvodnja	dobro

Izvor podataka za najam

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
22.5.2018	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	Građevinsko zemljište	4.456	I	1	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Sv. Križ Začretje	lis.16	13	8.122	II	1	I
2	Sv. Križ Začretje	svi.17	16	5.877	II	1	I
3	Sv. Križ Začretje	tra.15	9	8.734	II	1	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)
1	Sv. Križ Začretje	lis.16	13	98,26	102,26	1,04	14
2	Sv. Križ Začretje	svi.17	16	100,93		1,01	16
3	Sv. Križ Začretje	tra.15	9	100,50		1,02	9

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVJENOSTI							
Redni broj transakcije	Sv. Križ Začretje	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)
1	Sv. Križ Začretje	lis.16	14	101,499	101,729	1,00	14
2	Sv. Križ Začretje	svi.17	16	101,499		1,00	16
3	Sv. Križ Začretje	tra.15	9	101,499		1,00	9

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)
1	Sv. Križ Začretje	8.122	14	1	1	1,00	14
2	Sv. Križ Začretje	5.877	16	1		1,00	16
3	Sv. Križ Začretje	8.734	9	1		1,00	9

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Veliko Trgovišće	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
1	Sv. Križ Začretje	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Sv. Križ Začretje	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	Sv. Križ Začretje	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

procjembeni elaborat ►

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Sv. Križ Začretje	14	1,00	14	6,40%	0,82	0,68
2	Sv. Križ Začretje	16	1,00	16	22,20%	2,86	8,18
3	Sv. Križ Začretje	9	1,00	9	28,61%	3,68	13,58

suma 39
 prosjek 13
 standardno odstupanje 2,73 21,23%
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 5,47

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m ²)
1	Sv. Križ Začretje	14	6,40%	zadovoljava!	33%	5	13
2	Sv. Križ Začretje	16	22,20%		33%	5	
3	Sv. Križ Začretje	9	28,61%		33%	3	

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme šakanja	Služnost puta	Služnost vodova	
13	1	0	0	0	0	0	13
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi: 13 €/m²

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 57.396 €

srednji tečaj NBH: 7,376865 kn/€

423.403 kn

zaokruženo: 423.000 kn

423.000 kn

57.396 €

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM
IZRAČUN TRŽIŠNOG NAJMA
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
22.5.2018	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	Dr. Stanka Pinjuha 15C	229,69	kat	uredska	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Držićeva -Radnik	tra/2015	8,70	230,00	pr,pod	saloni i obrti	novija gradnja
2	Držićeva -Radnik	pro/2015	10,40	662,76	-	ostalo	novija gradnja
3	Držićeva -Radnik	sij/2016	9,99	100,78	-	trgovina	novija gradnja

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)
1	Držićeva -Radnik	tra/2015	8,70	100,5	102,26	1,02	8,85
2	Držićeva -Radnik	pro/2015	10,40	100,16		1,02	10,62
3	Držićeva -Radnik	sij/2016	9,99	100,21		1,02	10,20

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Veliko Trgovišće Veliko Trgovišće	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)
1	Držićeva -Radnik	tra/2015	8,85	116,56	101,729	0,87	7,72
2	Držićeva -Radnik	pro/2015	10,62	116,56		0,87	9,27
3	Držićeva -Radnik	sij/2016	10,20	116,56		0,87	8,90

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tloortni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Držićeva -Radnik	↓ 0,80	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,80	0,60
2	Držićeva -Radnik	↓ 0,80	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,80	0,60
3	Držićeva -Radnik	↓ 0,80	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,80	0,60

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (eur/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Držićeva -Radnik	7,72	0,60	4,63	10,51%	0,54	0,30
2	Držićeva -Radnik	9,27	0,60	5,56	7,39%	0,38	0,15
3	Držićeva -Radnik	8,90	0,60	5,34	3,13%	0,16	0,03

suma 15,53

0,47

prosjeak 5,18

0,16

standardno odstupanje 0,40

7,64%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

0,79

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učeošće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost najma (eur/m ²)
1	Držićeva -Radnik	4,63	10,51%	zadovoljava!	33,3%	1,54	5,18
2	Držićeva -Radnik	5,56	7,39%		33,3%	1,85	
3	Držićeva -Radnik	5,34	3,13%		33,3%	1,78	

kontrola

100%

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	koef. korisne površine	dovršenost		
5,18	0	0	0	0	0	0	5,18

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma (eur/m²)

5,18

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM
IZRAČUN TRŽIŠNOG NAJMA
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNOSTI

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
23.5.2018	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	Dr. Stanka Pinjuha 15C	1.614,49	prizemlje	skladišna / proizvodnja	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Škorpikova sjeva	ruj/2014	4,88	3.200,00	prizemlje	proizvodnja	dobro
2	Škorpikova sjeva	ruj/2014	5,52	3.630,00	prizemlje	proizvodnja	dobro
3	Podsused Kovin	lis/2014	3,49	641,00	prizemlje	proizvodnja	dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)
1	Škorpikova sjeva	ruj/2014	4,88	105,04	102,26	0,97	4,75
2	Škorpikova sjeva	ruj/2014	5,52	105,04		0,97	5,37
3	Podsused Kovin	lis/2014	3,49	99,43		1,03	3,59

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Veliko Trgovišće	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)
1	Škorpikova sjeva	ruj/2014	4,75	116,56	101,729	0,87	4,15
2	Škorpikova sjeva	ruj/2014	5,37	116,56		0,87	4,69
3	Podsused Kovin	lis/2014	3,59	116,56		0,87	3,13

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Škorpikova sjeva	↓ 0,90	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,90
2	Škorpikova sjeva	↓ 0,90	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,90
3	Podsused Kovin	↓ 0,95	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,95	0,90