

## 12.6. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKI IZRAČUN - PRVA ITERACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ] X <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub> <sup>2</sup>	
1	ŽITNJAK	2681/1	330,02	-42,95	-11,52%	1.844,49	
2	ZAPRUDSKI OTOK	710/139	403,53	30,57	8,20%	934,29	
4	RESNIK	3183/1	249,90	-123,06	-33,00%	15.144,58	
5	RESNIK	3180/1	249,90	-123,06	-33,00%	15.144,58	
7	PEŠČENICA	128/9	487,24	114,28	30,64%	13.060,28	
9	DUBRAVA	8264	316,41	-56,55	-15,16%	3.198,32	
10	DUBRAVA	3211/1	488,54	115,57	30,99%	13.357,17	
11	BLATO	758	458,17	85,21	22,85%	7.260,22	
ARITMETIČKA SREDINA $\bar{X}$			372,96			$\sum V_i^2$	69.943,91

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od  $\pm 30\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 4, 5, 7 i 10 odstupaju za više od  $\pm 30\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena te se izbacuju se iz daljnjeg proračuna.

STATISTIČKI IZRAČUN - DRUGA ITERACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ] X <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub> <sup>2</sup>	
1	ŽITNJAK	2681/1	330,02	-47,02	-12,47%	2.210,46	
2	ZAPRUDSKI OTOK	710/139	403,53	26,50	7,03%	702,15	
9	DUBRAVA	8264	316,41	-60,62	-16,08%	3.674,98	
11	BLATO	758	458,17	81,14	21,52%	6.583,53	
ARITMETIČKA SREDINA $\bar{X}$			377,03			$\sum V_i^2$	13.171,13

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 4 poredbene nekretnine te prosječnom cijenom zemljišta od 377,03 EUR/m<sup>2</sup>.

## 12.7. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI CIJELOG ZEMLJIŠTA

Temeljem navedenog u prethodnim poglavljima u tablici dolje je dana rekapitulacija te je izračunata ukupna tržišna vrijednost zemljišta.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST CIJELOG ZEMLJIŠTA	
Ukupna površina [m <sup>2</sup> ]	32.558,00
Cijena po m <sup>2</sup>	377,03 €
<b>UKUPNA VRIJEDNOST</b>	<b>12.275.383,63 €</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO</b>	<b>12.280.000,00 €</b>

**12.8. RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA UDJELU U SUVLASNIŠTVU**

Sukladno elaboratu posebnih dijelova TD 20-04/20 datuma siječanj 2022. godine izrađen od strane Proing d.o.o., po ovlaštenom inženjeru Saša Gal mag. ing. aedif. u nastavku je dana tablica raspodjele suvlasničkih udjela te pripadajućih dijelova zemljišta.

<b>RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA UDJELU U SUVLASNIŠTVU</b>			
<b>SUVLASNIK</b>	<b>POVRŠINA</b>	<b>UDIO</b>	<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>
Republika Hrvatska	15.130,11	39,36%	4.831.871,32 €
Konzum Plus	4.388,60	11,42%	1.401.519,91 €
Allegheny Financial	4.911,37	12,78%	1.568.468,96 €
VLM Cvjetno Nekretnine	4.004,95	10,42%	1.278.999,49 €
Plavi Radio	430,74	1,12%	137.558,83 €
Culjak Krešo	475,68	1,24%	151.910,63 €
Multiprint	1.079,03	2,81%	344.593,27 €
Vjesnik	8.017,61	20,86%	2.560.461,21 €
<b>UKUPNO</b>	<b>38.438,09</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.275.383,63 €</b>

Sukladno navedenom suvlasničkom omjeru predmetna Nekretnina ima udio od 2,81% u cijeloj građevini „Vjesnik“ iz čega proizlazi da je vrijednost zemlje koja pripada Nekretnini jednaka 344.593,27 EUR.

**12.9. RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA VRSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

<b>RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA VRSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>			
<b>VRSTA</b>	<b>NP [m<sup>2</sup>]</b>	<b>UDIO</b>	<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>
URED	94,90	8,41%	28.964,60 €
SKLADIŠTE	971,63	86,06%	296.552,94 €
VPM	62,50	5,54%	19.075,74 €
<b>UKUPNO</b>	<b>1.129,03</b>	<b>100,00%</b>	<b>344.593,27 €</b>

## 13. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – UREDSKI PROSTORI

## 13.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.												
1	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	PP	Z	937,50	67,00	13,99	27.09.2022.	URED	PR	1985	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
2	ODRANSKA ULICA 2	4761/2	TRNJE	PP	Z	627,43	103,50	6,06	27.11.2020.	URED	PR	1976	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKI KUTI
3	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 2	2695/1	TRNJE	PP	Z	625,00	100,00	6,25	01.04.2021.	URED	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UPU SIGEČICA
4	RADNIČKA CESTA 48	164/8	TRNJE	PP	Z	3.300,00	98,50	33,50	14.06.2022.	URED	PR	2004	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	DRŽIČEVA - RADNIČKA
5	RADNIČKA CESTA 27	69/1	TRNJE	PP	Z	445,31	95,00	4,69	31.01.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
6	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 49	2187/10	TRNJE	PP	Z	937,50	102,68	9,13	27.04.2021.	URED	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ
7	BEDNJANSKA ULICA 10	560/1	TRNJE	PP	Z	950,00	91,08	10,43	26.03.2021.	URED	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA ISTOK
8	KORNATSKA ULICA 6	2494	TRNJE	PP	Z	750,00	90,05	8,33	16.03.2022.	URED	PR	2007	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	SIGEČICA ZAPAD
9	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	PP	Z	1.093,75	87,50	12,50	15.12.2022.	URED	PR	1985	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
10	KOTURAŠKA CESTA 51	686/5	TRNJE	PP	Z	950,00	79,68	11,92	20.03.2020.	URED	PR	1992	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA
11	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	15.12.2021.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
12	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	07.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
13	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.454,20	105,76	13,75	11.12.2020.	URED	PR	2007	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
14	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 47	2187/11	TRNJE	PP	Z	500,00	68,08	7,34	24.02.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ

Sukladno dostavljenom izvratku iz ZKC, određene zakupnine poredbenih nekretnina nisu sadržavale PDV pa je Komisija trebala preračunati iznose mjesečnih zakupnina onih poredbenih nekretnina bez PDV-a na one sa PDV-om kako bi bile usporedive sa ostalim poredbenim nekretninama.

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.												
1	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	PP	Z	937,50	67,00	13,99	27.09.2022.	URED	PR	1985	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
2	ODRANSKA ULICA 2	4761/2	TRNJE	PP	Z	627,43	103,50	6,06	27.11.2020.	URED	PR	1976	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKI KUTI
3	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 2	2695/1	TRNJE	PP	Z	625,00	100,00	6,25	01.04.2021.	URED	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UPU SIGEČICA
4	RADNIČKA CESTA 48	164/8	TRNJE	PP	Z	4.125,00	98,50	41,88	14.06.2022.	URED	PR	2004	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	DRŽIČEVA - RADNIČKA
5	RADNIČKA CESTA 27	69/1	TRNJE	PP	Z	445,31	95,00	4,69	31.01.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
6	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 49	2187/10	TRNJE	PP	Z	937,50	102,68	9,13	27.04.2021.	URED	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ
7	BEDNJANSKA ULICA 10	560/1	TRNJE	PP	Z	950,00	91,08	10,43	26.03.2021.	URED	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA ISTOK
8	KORNATSKA ULICA 6	2494	TRNJE	PP	Z	937,50	90,05	10,41	16.03.2022.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SIGEČICA ZAPAD
9	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	PP	Z	1.093,75	87,50	12,50	15.12.2022.	URED	PR	1985	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
10	KOTURAŠKA CESTA 51	686/5	TRNJE	PP	Z	1.187,50	79,68	14,90	20.03.2020.	URED	PR	1992	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA
11	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	15.12.2021.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
12	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	07.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
13	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.817,75	105,76	17,19	11.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
14	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 47	2187/11	TRNJE	PP	Z	500,00	68,08	7,34	24.02.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ

Tablica preračunatih zakupnina koje sve sadrže PDV.

### 13.2. GRUBO ČIŠĆENJE

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.												
1	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	PP	Z	937,50	67,00	13,99	27.09.2022.	URED	PR	1985	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
2	ODRANSKA ULICA 2	4761/2	TRNJE	PP	Z	627,43	103,50	6,06	27.11.2020.	URED	PR	1976	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKI KUTI
3	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 2	2695/1	TRNJE	PP	Z	625,00	100,00	6,25	01.04.2021.	URED	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UPU SIGEČICA
4	RADNIČKA CESTA 48	164/8	TRNJE	PP	Z	4.125,00	98,50	41,88	14.06.2022.	URED	PR	2004	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	DRŽIČEVA - RADNIČKA
5	RADNIČKA CESTA 27	69/1	TRNJE	PP	Z	445,31	95,00	4,69	31.01.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
6	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 49	2187/10	TRNJE	PP	Z	937,50	102,68	9,13	27.04.2021.	URED	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ
7	BEDNJANSKA ULICA 10	560/1	TRNJE	PP	Z	950,00	91,08	10,43	26.03.2021.	URED	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA ISTOK
8	KORNATSKA ULICA 6	2494	TRNJE	PP	Z	937,50	90,05	10,41	16.03.2022.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SIGEČICA ZAPAD
9	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	PP	Z	1.093,75	87,50	12,50	15.12.2022.	URED	PR	1985	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
10	KOTURAŠKA CESTA 51	686/5	TRNJE	PP	Z	1.187,50	79,68	14,90	20.03.2020.	URED	PR	1992	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA
11	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	15.12.2021.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
12	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	07.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
13	RADNIČKA CESTA 39	69/5	TRNJE	PP	Z	1.817,75	105,76	17,19	11.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
14	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 47	2187/11	TRNJE	PP	Z	500,00	68,08	7,34	24.02.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ

S obzirom da pojedine poredbene nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od procjenjivane nekretnine (cijena, namjena, godina gradnje) iste se izbacuju iz daljnjih analiza prilikom grubog čišćenja. Izbačene poredbene nekretnine iz daljnjeg proračuna su označene svijetlo crveno u tabeli točke 13.2., dok su tamno crveno označena obilježja poredbene nekretnine koja ne zadovoljavaju zadane kriterije.

Kriteriji po kojima se provodi eliminacija poredbenih nekretnina je sljedeći:

1. Transakcije poredbenih nekretnina ne starije od četiri godine od datuma vrednovanja
2. Cijena koja bitno odstupa od većine iznosa poredbenih nekretnina  $\pm 30\%$  (eliminacija netipičnih iznosa)
3. Namjena (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine uredske namjene)
4. Godina gradnje (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine koje su građene do 2000 godine)

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 2, 3, 4, 5 i 14 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja većeg od  $\pm 40\%$  od prosjeka svih poredbenih nekretnina.

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 4, 7, 8, 11, 12 i 13 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog toga što su građene nakon 2000 godine.

Daljnji proračun se nastavlja sa 4 poredbene nekretnine.


### 13.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja.

Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16., stavak 1., podstavak 3., ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 26., Pravilnika indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže indeksnim nizovima za poslovne prostore, međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću vrlo općenitog Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu „ICN“). U metodološkom smislu ICN se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države. Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa cijena zakupa na području Grada Zagreba. Primjena ICN-a je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, <http://www.dzs.hr/>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA Q3 2023	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]
	K.O.	K.Č.						
1	1/2	TRNJE	27.09.2022.	<b>13,99</b>	182,31	204,40	1,1212	<b>15,69</b>
6	2187/10	TRNJE	27.04.2021.	<b>9,13</b>	152,55	204,40	1,3399	<b>12,23</b>
9	1/2	TRNJE	15.12.2022.	<b>12,50</b>	193,94	204,40	1,0539	<b>13,17</b>
10	686/5	TRNJE	20.03.2020.	<b>14,90</b>	140,79	204,40	1,4518	<b>21,64</b>

## 13.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKI IZRAČUN - PRVA ITERACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ] X <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub> <sup>2</sup>	
1	1/2	TRNJE	15,69	0,00	0,03%	0,00	
6	2187/10	TRNJE	12,23	-3,45	-22,00%	11,90	
9	1/2	TRNJE	13,17	-2,51	-16,00%	6,29	
10	686/5	TRNJE	21,64	5,95	37,96%	35,45	
<b>ARITMETIČKA SREDINA <math>\bar{X}</math></b>			<b>15,68</b>			<b><math>\sum V_i^2</math></b>	<b>53,64</b>

Ukoliko nakon međuvremenskog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od  $\pm 30\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Poredbena nekretnina pod rednim brojem 10 odstupa za više od  $\pm 30\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena te se izbacuje iz daljnjeg proračuna.

STATISTIČKI IZRAČUN - DRUGA ITERACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ] X <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub> <sup>2</sup>	
1	1/2	TRNJE	15,69	1,99	14,52%	3,96	
6	2187/10	TRNJE	12,23	-1,46	-10,69%	2,15	
9	1/2	TRNJE	13,17	-0,52	-3,83%	0,28	
<b>ARITMETIČKA SREDINA <math>\bar{X}</math></b>			<b>13,70</b>			<b><math>\sum V_i^2</math></b>	<b>6,38</b>

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 3 poredbene nekretnine te prosječnom cijenom zakupa uredskih prostora od 13,70 EUR/m<sup>2</sup>.

### 13.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Sukladno podacima dostavljenim od stečajnog upravitelja Nekretnina je izgrađena 1966. godine. Sukladno Prilogu 9., Pravilnika održivi vijek korištenja (OVK) za upravne i uredske zgrade ovakve tipologije gradnje iznosi 80 godina. Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u tablici Priloga 10. Pravilnika te on iznosi 64 godine.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
GODINA GRADNJE/ADAPTACIJE	1966
GODINA PROCJENE	2024
STAROST ZGRADE	58
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK)	80
<b>FK MATRICA</b>	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	4,0
<b>FK ODABRANO</b>	<b>4,0</b>
RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G / OVK)	73%
OOVK u % (OČITANO)	31%
<b>OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA OOVK (OOVK u % x OVK)</b>	<b>25</b>

### 13.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA UREDSKI DIO

Kamatne stope na nekretnine su jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16. stavak 1. podstavak 3. ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 24. Pravilnika kamatne stope utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže kamatnim stopama na nekretnine, izračun kamatne stope na Nekretninu odrediti će se prema Prilogu 13. Pravilnika, sukladno članku 24. stavak 3. istog Pravilnika.

Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa kamatnih stopa hotela na području Grada Zagreba. Primjena orijentacijskih stopa je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za poslovne zgrade dana je u rasponu od 5,0 – 6,0%, dok je Komisija izabrala krajnju vrijednost od 6,0% kao baznu kamatnu stopu zbog činjenice da je globalno cijela građevina u potpuno derutnom i zapuštenom stanju.

Slijedom svega navedenog za potencijalnog kupca sve navedeno predstavlja svojevrsan rizik koji se reflektira kroz povećanu kamatnu stopu na nekretninu kako bi se financijski nadomjestili navedeni rizici.

Nadalje bazna kamatna stopa prilagođena je prema dodatnim faktorima: položaju nekretnine, kvalitete građevine, gospodarske situacije te razvojnog potencijala nekretnine.

### Prema položaju nekretnine

Nekretnina se nalazi na križanju Savske ceste i Zagrebačke Avenije što ju svrstava u izvrstan položaj, budući da kod poslovnih zgrada položaj ima presudnu važnost. Odabran je izvrstan položaj sa ograničenim rizicima te korekcijom kamatne stope od -1,00%.

### Kvaliteta građevine

Kvaliteta građevine je izrazito loša za ovakav tip građevine te je odabrana korekcija od 1,00%.

### Gospodarska situacija

Gospodarska situacija u Hrvatskom gospodarstvu te općenito svijetu je problematična zbog visoke stope inflacije, povećanih kamatnih stopa u bankama te rata u Ukrajini i Gazi, stoga je uzeta ocjena kao naročito loša i odabrana je korekcija od 1,00%.

### Razvojni potencijal nekretnine

Razvojni potencijal Nekretnine ne postoji, stoga je odabrana korekcija od 0,00%.

Slijedom svega navedenoga bazna kamatna stopa od 6,00% je korekcijama za ovaj dio Nekretnine korigirana na stopu od 7,00%.

KAMATA NA NEKRETNINU		
NEKRETNINA	BAZNA KAMATA	
Vjesnik – uredi	6,00%	
PRILAGODAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA		
OPIS	KAMATA	ODABRANO
PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE		
Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0.50% do -1.00%	-1,00%
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0.50% do +1.00%	
KVALITETA GRAĐEVINE		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
GOSPODARSKA SITUACIJA		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE		
Ne postoji (dug period ishodovanja dozvola - baština)	0,00%	0,00%
Uočljiv	do -1.00%	
Visok	do -2.00%	
UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE		7,00%

**13.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA UREDSKOG DIJELA**

<b>IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA</b>			
<b>PRIHODI NEKRETNINE</b>			
<b>VRSTA PROSTORA</b>	<b>POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>	<b>ZAKUPNINA [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>UKUPNO</b>
Uredski prostori	94,90	13,70 €	1.300,00 €
<b>Ukupni mjesečni prihod nekretnine</b>	<b>94,90</b>	<b>13,70 €</b>	<b>1.300,00 €</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD</b>			<b>15.599,95 €</b>
<b>TROŠKOVI GOSPODARENJA</b>			
<b>OPIS</b>	<b>POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>	<b>TROŠAK</b>	<b>UKUPNO</b>
Troškovi upravljanja		5,00%	65,00 €
Troškovi održavanja		10,00%	130,00 €
Nepredviđeni troškovi		5,00%	65,00 €
<b>Ukupni mjesečni troškovi nekretnine</b>		<b>20,00%</b>	<b>260,00 €</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI</b>			<b>3.119,99 €</b>
<b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD</b>			<b>12.479,96 €</b>

**13.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST UREDSKOG DIJELA NEKRETNINE**

<b>OPĆA PRIHODOVNA METODA</b>	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	25
Stopa prinosa nekretnine	7,00%
Vrijednost zemljišta	28.964,60 €
Čisti godišnji prihod	12.479,96 €
Oportunitetni trošak zemljišta	2.027,52 €
Čisti prihod bez oportunitetnog troška zemljišta	10.452,43 €
M faktor	11,61772
Sadašnja vrijednost prihoda od zgrade	121.433,50 €
Vrijednost zemljišta	28.964,60 €
<b>UKUPNA VRIJEDNOST</b>	<b>150.398,10 €</b>
<b>CIJENA po m<sup>2</sup></b>	<b>1.584,81 €</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO</b>	<b>150.000,00 €</b>

## 14. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – SKLADIŠNI PROSTORI

## 14.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.												
1	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	10.413,90	2.565,00	4,06	01.06.2020.	SKLADIŠTE	PR	1975	NE	IZVORNO UNESEN	SLAVONSKA - RADNIČKA
2	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	SKL	Z	2.131,25	341,00	6,25	27.09.2022.	SKLADIŠTE	PR	1989	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
3	ZAVRTNICA 17	61/1	TRNJE	SKL	Z	1.642,30	238,88	6,88	31.08.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
4	JANKOMIR 25	3111/1	STENJEVEC	SKL	Z	8.925,00	1.000,00	8,93	14.07.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA SJEVER
5	RADNIČKA CESTA 208	1627/1	ŽITNJAK	SKL	Z	4.000,00	1.000,00	4,00	31.05.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
6	SAMOBORSKA CESTA 348	1596/1	PODSUSED	SKL	Z	7.658,13	993,00	7,71	22.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	2013	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED SAMOBORSKA
7	KOVINSKA ULICA 11	2193/1	PODSUSED	SKL	Z	4.071,38	987,00	4,13	01.11.2020.	SKLADIŠTE	-	2009	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED KOVINSKA
8	DONJE SVETICE 127	4084/1	PEŠČENICA	SKL	Z	7.641,50	986,00	7,75	13.09.2020.	SKLADIŠTE	-	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	FERENŠČICA
9	SLAVONSKA AVENIJA 56A	138/20	ŽITNJAK	SKL	Z	5.558,75	909,23	6,11	21.03.2022.	SKLADIŠTE	-	1980	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
10	SLAVONSKA AVENIJA 52G	142/17	ŽITNJAK	SKL	Z	4.024,13	882,00	4,56	13.07.2020.	SKLADIŠTE	-	1996	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
11	EUGENA PODAUPSKOG 4	64	TRNJE	SKL	Z	7.437,50	580,00	12,82	20.01.2022.	SKLADIŠTE	PR	2000	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
12	MAKSIMIRSKA CESTA 129/4	3014	MAKSIMIR	SKL	Z	2.275,93	830,00	2,74	21.12.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PARK MAKSIMIR
13	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	4.380,60	637,10	6,88	15.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
14	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	2.588,00	637,10	4,06	28.01.2021.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
15	PRUDI 24	3778	TRNJE	SKL	Z	660,72	140,00	4,72	23.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	CVJETNO ISTOK
16	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	825,63	103,36	7,99	09.03.2021.	SKLADIŠTE	-	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
17	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	411,90	100,00	4,12	15.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA

Sukladno dostavljenom izvratku iz ZKC, određene zakupnine poredbenih nekretnina nisu sadržavale PDV pa je Komisija trebala preračunati iznose mjesečnih zakupnina onih poredbenih nekretnina bez PDV-a na one sa PDV-om kako bi bile usporedive sa ostalim poredbenim nekretninama.

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK	
		K.Č.	K.O.												
1	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	13.017,38	2.565,00	5,08	01.06.2020.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	IZVORNO UNESEN	SLAVONSKA - RADNIČKA
2	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	SKL	Z	2.131,25	341,00	6,25	27.09.2022.	SKLADIŠTE	PR	1989	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
3	ZAVRTNICA 17	61/1	TRNJE	SKL	Z	1.642,30	238,88	6,88	31.08.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
4	JANKOMIR 25	3111/1	STENJEVEC	SKL	Z	8.925,00	1.000,00	8,93	14.07.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA SJEVER
5	RADNIČKA CESTA 208	1627/1	ŽITNJAK	SKL	Z	4.000,00	1.000,00	4,00	31.05.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
6	SAMOBORSKA CESTA 348	1596/1	PODSUSED	SKL	Z	7.658,13	993,00	7,71	22.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	2013	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED SAMOBORSKA
7	KOVINSKA ULICA 11	2193/1	PODSUSED	SKL	Z	5.089,23	987,00	5,16	01.11.2020.	SKLADIŠTE	-	2009	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED KOVINSKA
8	DONJE SVETICE 127	4084/1	PEŠČENICA	SKL	Z	7.641,50	986,00	7,75	13.09.2020.	SKLADIŠTE	-	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	FERENŠČICA
9	SLAVONSKA AVENIJA 56A	138/20	ŽITNJAK	SKL	Z	5.558,75	909,23	6,11	21.03.2022.	SKLADIŠTE	-	1980	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
10	SLAVONSKA AVENIJA 52G	142/17	ŽITNJAK	SKL	Z	4.024,13	882,00	4,56	13.07.2020.	SKLADIŠTE	-	1996	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
11	EUGENA PODAUPSKOG 4	64	TRNJE	SKL	Z	7.437,50	580,00	12,82	20.01.2022.	SKLADIŠTE	PR	2000	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
12	MAKSIMIRSKA CESTA 129/4	3014	MAKSIMIR	SKL	Z	2.275,93	830,00	2,74	21.12.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PARK MAKSIMIR
13	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	4.380,60	637,10	6,88	15.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
14	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	2.588,00	637,10	4,06	28.01.2021.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
15	PRUDI 24	3778	TRNJE	SKL	Z	825,90	140,00	5,90	23.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVJETNO ISTOK
16	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	825,63	103,36	7,99	09.03.2021.	SKLADIŠTE	-	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
17	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	411,90	100,00	4,12	15.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA

Tablica preračunatih zakupnina koje sve sadrže PDV.

## 14.2. GRUBO ČIŠĆENJE

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.												
1	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	13.017,38	2.565,00	5,08	01.06.2020.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	IZVORNO UNESEN	SLAVONSKA - RADNIČKA
2	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	SKL	Z	2.131,25	341,00	6,25	27.09.2022.	SKLADIŠTE	PR	1989	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
3	ZAVRTNICA 17	61/1	TRNJE	SKL	Z	1.642,30	238,88	6,88	31.08.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
4	JANKOMIR 25	3111/1	STENJEVEC	SKL	Z	8.925,00	1.000,00	8,93	14.07.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA SJEVER
5	RADNIČKA CESTA 208	1627/1	ŽITNJAK	SKL	Z	4.000,00	1.000,00	4,00	31.05.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
6	SAMOBORSKA CESTA 348	1596/1	PODSUSED	SKL	Z	7.658,13	993,00	7,71	22.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	2013	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED SAMOBORSKA
7	KOVINSKA ULICA 11	2193/1	PODSUSED	SKL	Z	5.089,23	987,00	5,16	01.11.2020.	SKLADIŠTE	-	2009	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED KOVINSKA
8	DONJE SVETICE 127	4084/1	PEŠČENICA	SKL	Z	7.641,50	986,00	7,75	13.09.2020.	SKLADIŠTE	-	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	FERENŠČICA
9	SLAVONSKA AVENIJA 56A	138/20	ŽITNJAK	SKL	Z	5.558,75	909,23	6,11	21.03.2022.	SKLADIŠTE	-	1980	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
10	SLAVONSKA AVENIJA 52G	142/17	ŽITNJAK	SKL	Z	4.024,13	882,00	4,56	13.07.2020.	SKLADIŠTE	-	1996	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
11	EUGENA PODAUPSKOG 4	64	TRNJE	SKL	Z	7.437,50	580,00	12,82	20.01.2022.	SKLADIŠTE	PR	2000	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
12	MAKSIMIRSKA CESTA 129/4	3014	MAKSIMIR	SKL	Z	2.275,93	830,00	2,74	21.12.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PARK MAKSIMIR
13	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	4.380,60	637,10	6,88	15.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
14	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	2.588,00	637,10	4,06	28.01.2021.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
15	PRUDI 24	3778	TRNJE	SKL	Z	825,90	140,00	5,90	23.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVJETNO ISTOK
16	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	825,63	103,36	7,99	09.03.2021.	SKLADIŠTE	-	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
17	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	411,90	100,00	4,12	15.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA

S obzirom da pojedine poredbene nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od procjenjivane nekretnine (cijena, namjena, godina gradnje) iste se izbacuju iz daljnjih analiza prilikom grubog čišćenja. Izbacene poredbene nekretnine iz daljnjeg proračuna su označene svijetlo crveno u tabeli točke 14.2., dok su tamno crveno označena obilježja poredbene nekretnine koja ne zadovoljavaju zadane kriterije.

Kriteriji po kojima se provodi eliminacija poredbenih nekretnina je sljedeći:

1. Transakcije poredbenih nekretnina ne starije od četiri godine od datuma vrednovanja
2. Cijena koja bitno odstupa od većine iznosa poredbenih nekretnina  $\pm 30\%$  (eliminacija netipičnih iznosa)
3. Namjena (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine skladišne namjene)
4. Godina gradnje (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine koje su građene do 2000 godine)

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 4, 5, 10, 11, 12, 14 i 17 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja većeg od  $\pm 30\%$  od prosjeka svih poredbenih nekretnina.

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 6, 7 i 11 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog toga što su građene nakon 2000 godine.

Daljnji proračun se nastavlja sa 8 poredbenih nekretnina.


### 14.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja.

Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16., stavak 1., podstavak 3., ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 26., Pravilnika indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže indeksnim nizovima za poslovne prostore, međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću vrlo općenitog Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu „ICN“). U metodološkom smislu ICN se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države. Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa cijena zakupa na području Grada Zagreba. Primjena ICN-a je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, <http://www.dzs.hr/>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA Q3 2023	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]
	K.O.	K.Č.						
1	2713/1	TRNJE	01.06.2020.	5,08	142,54	204,40	1,4340	7,28
2	1/2	TRNJE	27.09.2022.	6,25	182,31	204,40	1,1212	7,01
3	61/1	TRNJE	31.08.2020.	6,88	141,09	204,40	1,4487	9,96
8	4084/1	PEŠČENICA	13.09.2020.	7,75	141,09	204,40	1,4487	11,23
9	138/20	ŽITNJAK	21.03.2022.	6,11	168,63	204,40	1,2121	7,41
13	2713/1	TRNJE	15.02.2022.	6,88	168,63	204,40	1,2121	8,33
15	3778	TRNJE	23.03.2021.	5,90	145,43	204,40	1,4055	8,29
16	69/1	TRNJE	09.03.2021.	7,99	145,43	204,40	1,4055	11,23

#### 14.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKI IZRAČUN - PRVA ITERACIJA						
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ] $X_i$	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] $V_i$	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] $V_i^2$
1	2713/1	TRNJE	7,28	-1,56	-17,69%	2,45
2	1/2	TRNJE	7,01	-1,83	-20,75%	3,37
3	61/1	TRNJE	9,96	1,12	12,64%	1,25
8	4084/1	PEŠČENICA	11,23	2,39	26,98%	5,69
9	138/20	ŽITNJAK	7,41	-1,43	-16,19%	2,05
13	2713/1	TRNJE	8,33	-0,51	-5,74%	0,26
15	3778	TRNJE	8,29	-0,55	-6,23%	0,30
16	69/1	TRNJE	11,23	2,38	26,97%	5,69
<b>ARITMETIČKA SREDINA <math>\bar{X}</math></b>			<b>8,84</b>		<b><math>\sum V_i^2</math></b>	<b>21,05</b>

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od  $\pm 30\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Komisija je zbog velikog odstupanja u cijenama poredbenih nekretnina te veće točnosti izračuna, a dovoljnog broja poredbenih nekretnina postrojila kriterij te izbacila sve poredbene nekretnine koje odstupaju za više od  $\pm 20\%$  od prosječne vrijednosti svih poredbenih nekretnina.

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 2, 8 i 16 odstupaju za više od  $\pm 20\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena te se izbacuju se iz daljnjeg proračuna.

STATISTIČKI IZRAČUN - DRUGA ITERACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ] $X_i$	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLOTNO] $V_i$	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLOTNO] $V_i^2$	
1	2713/1	TRNJE	7,28	-0,98	-11,84%	0,96	
3	61/1	TRNJE	9,96	1,71	20,66%	2,91	
9	138/20	ŽITNJAK	7,41	-0,84	-10,23%	0,71	
13	2713/1	TRNJE	8,33	0,08	0,96%	0,01	
15	3778	TRNJE	8,29	0,04	0,44%	0,00	
<b>ARITMETIČKA SREDINA <math>\bar{X}</math></b>			<b>8,25</b>			<b><math>\sum V_i^2</math></b>	<b>4,58</b>

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 5 poredbenih nekretnina te prosječnom cijenom zakupa skladišta od 8,25 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 14.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Sukladno podacima dostavljenim od stečajnog upravitelja Nekretnina je izgrađena 1966. godine. Sukladno Prilogu 9., Pravilnika održivi vijek korištenja (OVK) za upravne i uredske zgrade ovakve tipologije gradnje iznosi 80 godina. Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u tablici Priloga 10. Pravilnika te on iznosi 64 godine.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
GODINA GRADNJE/ADAPTACIJE	1966
GODINA PROCJENE	2024
STAROST ZGRADE	58
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK)	80
<b>FK MATRICA</b>	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	4,5
<b>FK ODABRANO</b>	<b>4,5</b>
RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G / OVK)	73%
OOVK u % (OČITANO)	25%
<b>OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA OOVK (OOVK u % x OVK)</b>	<b>20</b>

## 14.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA SKLADIŠNI DIO

Kamatne stope na nekretnine su jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16. stavak 1. podstavak 3. ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 24. Pravilnika kamatne stope utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže kamatnim stopama na nekretnine, izračun kamatne stope na Nekretninu odrediti će se prema Prilogu 13. Pravilnika, sukladno članku 24. stavak 3. istog Pravilnika.

Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa kamatnih stopa hotela na području Grada Zagreba. Primjena orijentacijskih stopa je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za skladišta dana je u rasponu od 6,0 – 7,0%, dok je Komisija izabrala krajnju vrijednost od 7,0% kao baznu kamatnu stopu zbog činjenice da je globalno cijela građevina u potpuno derutnom i zapuštenom stanju.

Slijedom svega navedenog za potencijalnog kupca sve navedeno predstavlja svojevrsan rizik koji se reflektira kroz povećanu kamatnu stopu na nekretninu kako bi se financijski nadomjestili navedeni rizici.

Nadalje bazna kamatna stopa prilagođena je prema dodatnim faktorima: položaju nekretnine, kvalitete građevine, gospodarske situacije te razvojnog potencijala nekretnine.

### **Prema položaju nekretnine**

Nekretnina se nalazi na križanju Savske ceste i Zagrebačke Avenije što ju svrstava u izvrstan položaj, budući da kod poslovnih i skladišnih zgrada položaj ima presudnu važnost. Odabran je izvrstan položaj sa ograničenim rizicima te korekcijom kamatne stope od -1,00%.

### **Kvaliteta građevine**

Kvaliteta građevine je izrazito loša za ovakav tip građevine te je odabrana korekcija od 1,00%.

### **Gospodarska situacija**

Gospodarska situacija u Hrvatskom gospodarstvu te općenito svijetu je problematična zbog visoke stope inflacije, povećanih kamatnih stopa u bankama te rata u Ukrajini i Gazi, stoga je uzeta ocjena kao naročito loša i odabrana je korekcija od 1,00%.

### **Razvojni potencijal nekretnine**

Razvojni potencijal Nekretnine ne postoji, stoga je odabrana korekcija od 0,00 %.

Slijedom svega navedenoga bazna kamatna stopa od 7,00% je korekcijama za ovaj dio Nekretnine korigirana na stopu od 8,00%.

<b>KAMATA NA NEKRETNINU</b>		
<b>NEKRETNINA</b>	<b>BAZNA KAMATA</b>	
Vjesnik – skladište	7,00%	
<b>PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA</b>		
<b>OPIS</b>	<b>KAMATA</b>	<b>ODABRANO</b>
<b>PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE</b>		
Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0.50% do -1.00%	-1,00%
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0.50% do +1.00%	
<b>KVALITETA GRAĐEVINE</b>		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
<b>GOSPODARSKA SITUACIJA</b>		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
<b>RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE</b>		
Ne postoji (dug period ishodovanja dozvola - baština)	0,00%	0,00%
Uočljiv	do -1.00%	
Visok	do -2.00%	
<b>UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE</b>		<b>8,00%</b>

**14.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA SKLADIŠNOG DIJELA**

<b>IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA</b>			
<b>PRIHODI NEKRETNINE</b>			
<b>VRSTA PROSTORA</b>	<b>POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>	<b>ZAKUPNINA [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>UKUPNO</b>
Uredski prostori	971,63	8,25 €	8.020,55 €
<b>Ukupni mjesečni prihod nekretnine</b>	<b>971,63</b>	<b>8,25 €</b>	<b>8.020,55 €</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD</b>			<b>96.246,60 €</b>
<b>TROŠKOVI GOSPODARENJA</b>			
<b>OPIS</b>	<b>POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>	<b>TROŠAK</b>	<b>UKUPNO</b>
Troškovi upravljanja		5,00%	401,03 €
Troškovi održavanja		8,00%	641,64 €
Nepredviđeni troškovi		5,00%	401,03 €
<b>Ukupni mjesečni troškovi nekretnine</b>		<b>18,00%</b>	<b>1.443,70 €</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI</b>			<b>17.324,39 €</b>
<b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD</b>			<b>78.922,21 €</b>

**14.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SKLADIŠNOG DIJELA NEKRETNINE**

<b>OPĆA PRIHODOVNA METODA</b>	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	20
Stopa prinosa nekretnine	8,00%
Vrijednost zemljišta	296.552,94 €
Čisti godišnji prihod	78.922,21 €
Oportunitetni trošak zemljišta	23.724,23 €
Čisti prihod bez oportunitetnog troška zemljišta	55.197,97 €
M faktor	9,81815
Sadašnja vrijednost prihoda od zgrade	541.941,84 €
Vrijednost zemljišta	296.552,94 €
<b>UKUPNA VRIJEDNOST</b>	<b>838.494,78 €</b>
<b>CIJENA po m<sup>2</sup></b>	<b>862,98 €</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO</b>	<b>838.000,00 €</b>

## 15. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – VANJSKA PARKIRNA MJESTA

## 15.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.												
1	ULICA PERE BUDMANIJA 1	164/6	TRNJE	VPM	Z	68,75	12,00	5,73	31.03.2023.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	DRŽIČEVA - RADNIČKA
2	KORANSKA ULICA2	796	TRNJE	VPM	Z	125,00	24,00	5,21	28.03.2023.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	MARTINOVKA ZAPAD
3	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	500,00	120,00	4,17	21.01.2022.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
4	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	100,00	24,00	4,17	23.08.2021.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
5	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	500,00	120,00	4,17	23.06.2021.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
6	ULICA PERE BUDMANIJA 1	164/6	TRNJE	VPM	Z	150,00	36,00	4,17	29.03.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	DRŽIČEVA - RADNIČKA
7	ULICA IVANA ZAHARA 5	21.sij	TRNJE	VPM	Z	223,97	36,00	6,22	21.01.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
8	ULICA IVANA ZAHARA 5	21.sij	TRNJE	VPM	Z	522,60	84,00	6,22	15.01.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
9	ULICA GRGE TUŠKANA A39	6783	CENTAR	VPM	Z	100,00	24,00	4,17	15.03.2023.	VPM	PR	2011	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ZVONIMIROVA CENTAR
10	BEDNJANSKA ULICA 12	560/5	TRNJE	VPM	Z	33,20	15,00	2,21	16.12.2020.	VPM	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	GLAVNI KOLODVOR
11	BEDNJANSKA ULICA 12	560/2	TRNJE	VPM	Z	99,12	45,00	2,20	15.06.2020.	VPM	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA ISTOK

Sukladno dostavljenom izvтку iz ZKC, sve zakupnine poredbenih nekretnina sadržavaju PDV.

## 15.2. GRUBO ČIŠĆENJE

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.												
1	ULICA PERE BUDMANIJA 1	164/6	TRNJE	VPM	Z	68,75	12,00	5,73	31.03.2023.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	DRŽIČEVA - RADNIČKA
2	KORANSKA ULICA2	796	TRNJE	VPM	Z	125,00	24,00	5,21	28.03.2023.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	MARTINOVKA ZAPAD
3	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	500,00	120,00	4,17	21.01.2022.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
4	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	100,00	24,00	4,17	23.08.2021.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
5	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	500,00	120,00	4,17	23.06.2021.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
6	ULICA PERE BUDMANIJA 1	164/6	TRNJE	VPM	Z	150,00	36,00	4,17	29.03.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	DRŽIČEVA - RADNIČKA
7	ULICA IVANA ZAHARA 5	21.sij	TRNJE	VPM	Z	223,97	36,00	6,22	21.01.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
8	ULICA IVANA ZAHARA 5	21.sij	TRNJE	VPM	Z	522,60	84,00	6,22	15.01.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
9	ULICA GRGE TUŠKANA A39	6783	CENTAR	VPM	Z	100,00	24,00	4,17	15.03.2023.	VPM	PR	2011	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ZVONIMIROVA CENTAR
10	BEDNJANSKA ULICA 12	560/5	TRNJE	VPM	Z	33,20	15,00	2,21	16.12.2020.	VPM	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	GLAVNI KOLODVOR
11	BEDNJANSKA ULICA 12	560/2	TRNJE	VPM	Z	99,12	45,00	2,20	15.06.2020.	VPM	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA ISTOK