


U ovom trenutku vrijednosti nekretnina prosječno niže cca. 30 % u odnosu na stanje prije katastrofalnu stopu smo promijenili za isti iznos (cca. 30 %) pa je njena vrijednost 8 % s čime smo izračunali po prihodovnoj metodi.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Budući da još nisu razvijeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije koristiti će se indeksi cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a.

Negativan trendi vrijednosti indeksa cijena nekretnina prisutan je zadnjih osam godina, a prve znatne oporavka primjećuju se zadnjih godinu dana uz još uvijek prisutne oscilacije. Trenutno se bazni indeks iz I. tromjesečja 2016. godine i iznosi 91,87. Tržište nekretnina u potpunosti miruje u gospodarstvu gdje su zaustavljeni negativni trendovi, ali još uvijek nema naznaka oporavka.

Usporedne transakcije za zemljišta odnose se na usporedive nekretnine na okolnim područjima. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini istovremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i razvojem njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se mora uzeti činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih posebnih obilježja.

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2010. = 100) | | |
|--|-------------|-------------------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2010 = 100) | | |
| Godina | Tromjesečje | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| | | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2010. | Q1 | 99,99 | 101,73 | 100,74 |
| | Q2 | 98,12 | 100,57 | 99,91 |
| | Q3 | 97,26 | 99,83 | 99,62 |
| | Q4 | 95,36 | 95,46 | 95,91 |
| 2011. | Q1 | 93,58 | 96,65 | 94,98 |
| | Q2 | 91,67 | 96,21 | 96,23 |
| | Q3 | 91,70 | 97,80 | 93,36 |
| | Q4 | 90,96 | 95,19 | 95,34 |
| 2012. | Q1 | 90,68 | 94,39 | 94,64 |
| | Q2 | 90,85 | 95,71 | 94,85 |
| | Q3 | 90,90 | 93,87 | 96,30 |
| | Q4 | 90,79 | 93,98 | 91,15 |
| 2013. | Q1 | 90,31 | 92,33 | 91,85 |
| | Q2 | 88,72 | 90,02 | 92,13 |
| | Q3 | 88,79 | 91,43 | 90,89 |
| | Q4 | 87,64 | 91,88 | 91,82 |
| 2016. | Q1 | 89,25 | 93,03 | 91,87 |

Indeksi cijena stambenih nekretnina po DZS-u