

2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 sve k.o. Plaški (odgovara istoimenim katastarskim česticama u k.o. Plaški) ima sveukupnu površinu od 52.297 m².

Predmetno građevinsko zemljište dobro je infrastrukturno opremljeno i pogodno za izgradnju poslovnih objekata proizvodne namjene.

Zemljište je ravne konfiguracije.

Vrsta nekretnine (građevinsko zemljište) označeno kao k.č. br. 1079/3 i 1079/4 obje k.o. Plaški - zemljište s poslovno-proizvodnim zgradama.

Status: izgrađeno građevinsko zemljište.

Vrsta nekretnine (građevinsko zemljište) označeno kao k.č. br. 1079/5 k.o. Plaški - prometnica

Status: izgrađeno građevinsko zemljište

Vrsta nekretnine (građevinsko zemljište) označeno kao k.č. br. 1079/6 k.o. Plaški - zemljište.

Status: neizgrađeno građevinsko zemljište

NAMJENA I KORIŠTENJE (sve četiri zemljišne čestice):

- unutar građevinskog područja, gospodarske namjene - proizvodne (pretežito industrijske) oznake II, maksimalne izgrađenosti do 60%.

Kategorija građevinskog zemljišta (prema spremnosti za gradnju).

- zemljište III. kategorije (obavezna izrada detaljnog plana uređenja, DPU2).

2.10.2. Priklučci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna asfaltirana prometnica
- željeznica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod
- odvodnja - interni sustav

2.10.3. Objekti

2.10.3.1. Objekti sagrađeni na z.k.č. br. 1079/3 k.o. Plaški

Predmetni objekti (unatoč činjenici lošeg tehničkog stanja poradi nedostatnog održavanja i devastiranosti) imaju građevinsku vrijednost koja će se uključiti u ukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.

2.10.3.1.1. Porta

Godina građenja:	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji, klasični način građenja opekom, vertikalni AB serklaži i AB ploča
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	djelomično fasadna opeka, djelomično dotrajala fasadna žbuka
Krov	ravna AB ploča

Pokrov	hidroizolacija i kulir
Unutarnje obloge	zidovi ožbukani i obojani disperzivnom bojom, sanitarne prostorije keramika, podovi keramika, parket
Stolarija	drvena, prozori krilo na krilo
Instalacije	vodovodna, sanitarne, kanalizacije, elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano, oštećeno

2.10.3.1.2. Skladište tehničkog materijala

Godinja gradnje	1960.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji, AB stupovi i grede, ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	drvena, dvovodna krovna konstrukcija
Pokrov	salonit
Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, ožbukani, podovi cementna glazura
Stolarija	prozori betonski, fiksni, obično staklo, vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	elektroinstalacije, grijanje kaloriferima
Stanje objekta	oštećeno, neodržavamo, samo dio obrtničkih radova i konstrukcija

2.10.3.1.3. Radionice i kancelarije

Godinja građenja	1960.
Nosiva konstrukcija:	trakasti betonski temelji, AB okvirna konstrukcija, ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča, sitnorebričasti strop
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, ožbukani, podovi cementna glazura, podovi kancelarija parket
Stolarija	prozori i vrata drveni, višekrilni, obično staklo, ulazna vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	sanitarne dovodovne instal., sanitarne inst. kanalizacije, elektroinstalacija, grijanje - centralno
Stanje objekta	oštećeno, neodržavano, stamo konstrukcija

2.10.3.1.4. Mehanička radionica

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji, AB okvirna konstrukcija, stupovi i grede, ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča, sitnorebričasta
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, neožbukani, podovi cementna glazura, kocke drvene
Stolarija	prozori betonski, fiksni, obično staklo, vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	oštećeno, neodržavano, samo konstrukcija

2.10.3.2. Objekti sagrađeni na k.č. br. 1079/4 k.o. Plaški

Predmetni objekti poradi stanja u kojem se nalaze (ruševno stanje) nemaju građevinsku vrijednost, odnosno predstavljaju negativnu vrijednost (trošak rušenja uklanjanja) te će u procjeni vrijednosti nekretnina biti procijenjeni kao vrijednost zamjenskog objekta (vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa) umanjena za trošak uklanjanja.

Dole navedeni tehnički opisi skladišta gotove "robe" i pogon za proizvodnju papirnatih vrećica te restorana i kancelarijskog prostora odnose se na prvobitno stanje.

2.10.3.2.1. Skladište gotove robe i pogon za proizvodnju papirnatih vrećica

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji, AB okvirna konstrukcija, AB ploča, ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča, lučna betonska rešetkasta konstrukcija
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, ožbukani, podovi cementna glazura
Stolarija	prozori drveni, armirano staklo; vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	urušeno u cijelosti

2.10.3.2.2. Restoran i kancelarijski prostor

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti, betonski temelji AB okvirna konstrukcija, AB ploče, ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov s izolacijskim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, ožbukani, podovi cementna glazura, keramika, podovi kancelarija parket
Stolarija	prozori drveni, dvostruki, obično staklo, vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	vodovodna, sanitarna, kanalizacije, sanitarna, elektroinstalacija
Stanje objekta	devastirani konstruktivni, sklopovi, potrebno ukloniti

2.10.4. ELEMENTI VANJSKOG UREĐENJA (građevinske poboljšice)

Tijekom očevida od izvedenih elemenata vanjskog uređenja (poboljšica parcele) evidentirani su sljedeći radovi:

2.10.4.1. Asfaltirane prometne i manipulativne površine (interna prometnica i parkiralište)

$$P = 2.765 \text{ m}^2$$

2.10.4.2. Ograda za kolni i pješački promet izvedena u oličenoj crnoj bravariji

$$\ell = 8 \text{ m}'$$

2.10.4.3. Dvorišna ograda (pocinčano pletivo)

$$\ell = 50 \text{ m}'$$

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH KARAKTERISTIKA zgrada sagrađenih na z.k.č. br. 1079/3 i 1079/4 obje k.o. Plaški

2.11.1. Zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1079/3 k.o. Plaški

Oznaka 2.11.1.	Naziv zgrade	Geometrijski podatci		
		NGP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
2.11.1.1.	Porta	122	166	315
2.11.1.2.	Skladište tehničkog materijala	1.067	1.100	4.950
2.11.1.3.	Radionice i kancelarije	1.359	1.446	5.784
2.11.1.4.	Mehanička radionica	733	764	3.629
UKUPNO zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1079/3		3.281	3.476	14.678

2.11.2. Zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1079/4 k.o. Plaški potpuno devastirane, ruševne, potrebno ukloniti

Oznaka 2.11.2.	Naziv zgrade	Geometrijski podatci		
		NGP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
2.11.2.1.	Skladište gotove robe, pogon za proizvodnju papirnatih vrećica	1.976	2.080	12.480
2.11.2.2.	Restoran i kancelarijski prostor	270	300	1.500
UKUPNO zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1079/4		2.246	2.380	13.980
SVEUKUPNO z.k.č. br. 1079/3 i 1079/4		5.527	5.856	28.658

NAPOMENA: Procjene vrijednosti zgrada sagrađenih na z.k.č. br. 1079/4 k.o. Plaški procijenit će se na sljedeći način: vrijednosti zamjenskog objekta (vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa) umanjit će se za troškove uklanjanja.

2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>k.o. Plaški</i>			<i>zemljišna knjiga k.o. Plaški</i>		
<i>k.č. br.</i>	<i>broj P.L.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>z.k.ul. br.</i>	<i>P (m²)</i>
1079/3	3.286	39.589	1079/3	3.286	39.589
1079/4	3.287	9.211	1079/4	3.287	9.211
1079/5	3.288	2.045	1079/5	3.288	2.045
1079/6	3.289	1.452	1079/6	3.289	1.452
UKUPNO		52.297	UKUPNO		52.297

Uvidom u zemljišne knjige i posjedovne listove vidljiva je usklađenost stanja, tj. zemljišnoknjižne čestice odgovaraju katastarskim česticama i po broju, površini i opisu.

Uvidom u stanje na terenu i stanje upisano u zemljišne knjige i posjedovne listove utvrđeno je da stvarno stanje odgovara upisanom.

2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Potvrdi Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije, Ispostave Ogulin, Klasa:350-07/19-03/921 od 27. 12. 2019. godine. Predmetno zemljište se nalazi unutar građevinskog područja u zoni gospodarske namjene - proizvodne (pretežito industrijske) oznake I1, u obuhvatu obavezne izrade detaljnog plana uređenja (DPU2).

Prema očitovanju istog Upravnog odjela u istoj klasi od 27. 12. 2019. vidljivo je da naslovno upravno tijelo ne raspolaže podatkom o koeficijentu izgrađenosti pojedinih zemljišta, ali da prema članku 17. poglavlju 3.11. Prostornog plana uređenja općine Plaški (Glasnik Karlovačke županije broj 42/06 i 5/14) izgrađevnost građevne čestice u zoni gospodarske djelatnosti ne može biti veća od 60%.



REPUBLIKA HRVATSKA



KARLOVAČKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ

ODSJEK ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Bernardina Frankopana 11a, 47300 Ogulin
tel. (047) 531-354, faks. (047) 532-201

KLASA: 350-07/19-03/921
URBROJ:2133/1-07-02/07-19-2
Ogulin, 27.12.2019.

Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, povodom zahtjeva koji je podnio Mario Čutura, Mikulići 112 b, Zagreb, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (NN br.47/09) i z d a j e

POTVRDU

I. Zemljište označeno kao k.č.br. 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 k.o. Plaški nalazi se unutar građevinskog područja u zoni gospodarske namjene – proizvodne (pretežito industrijske) – 11, u obuhvatu obavezne izrade detaljnog plana uređenja (DPU2).

II. Činjenice iz točke I. ove potvrde, utvrđene su uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Plaški ("Glasnik Karlovačke županije" br. 42/06, 5/14), koji je sastavni dio dokumentacije prostora, a kojom raspolaže ovo Upravo tijelo za potrebe provedbe prostornih planova, sukladno čl.14. st.3., čl.16. st.2. i čl.65. st.4. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17).

III. Upravna pristojba plaćena je sukladno odredbama Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 115/16) i Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 8/17. i 37/17.) u iznosu od 40,00 kn po tar. broju 1. i 4.



Samostalni upravni referent
za prostorno uređenje i graditeljstvo

Valentina Stipetić, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Mario Čutura, Mikulići 112 b, Zagreb
2. Ovak Odsjek, arhiva,



REPUBLIKA HRVATSKA



KARLOVAČKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ

ODSJEK ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Bernardina Frankopana 11a, 47300 Ogulin
tel. (047) 531-354, faks. (047) 532-201

KLASA: 350-07/19-03/921
URBROJ:2133/1-07-02/07-19-3
Ogulin, 27.12.2019.

MARIO ČUTURA
MIKULIĆI 112 B
10000 ZAGREB

Predmet: Potvrda i očitovanje
-dostavlja se

Poštovani,

dana 13.12.2019.g. od ovog ste upravnog odjela zatražili podatak o statusu i namjeni te o koeficijentu izgrađenosti zemljišta označenih kao k.č. broj 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 k.o. Plaški.

Povodom vašeg zahtjeva u prilogu Vam za traženo zemljište dostavljamo potvrdu o statusu, te vas obavještavamo da naslovno upravno tijelo ne raspolaže podatkom odnosno ne vodi evidenciju o koeficijentu izgrađenosti pojedinih zemljišta.

Vezano za traženo dajemo Vam podatak da prema čl.17. poglavlju 3.1.1. Prostornog plana uređenja Općine Plaški ("Glasnik Karlovačke županije" br. 42/06, 5/14) izgrađenost građevne čestice u zoni gospodarske djelatnosti ne može biti veća od 60%.

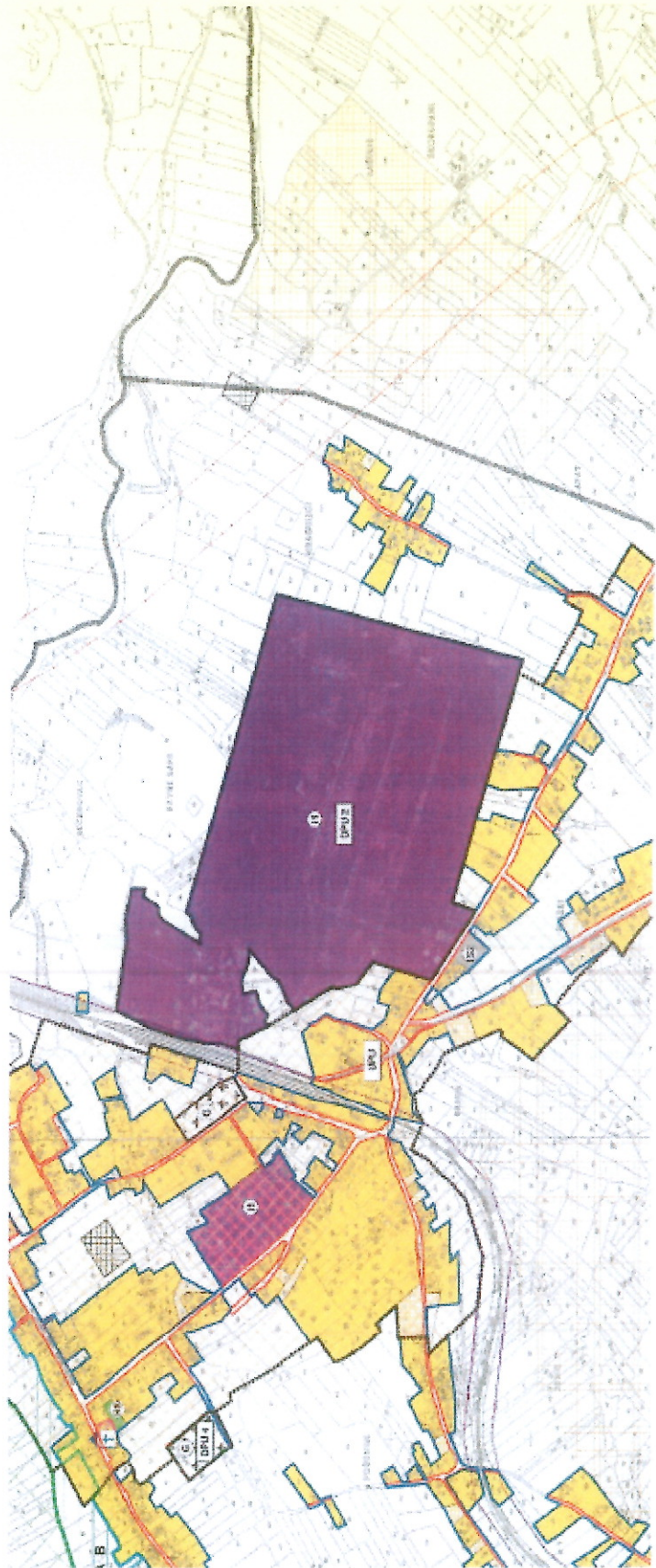


Samostalni upravni referent
za prostorno uređenje i graditeljstvo

Valentina Stipetić, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Naslovu,
2. Ovoj Odsjek, arhiva,



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resoljijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda.

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu 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 i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

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

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna 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^2 površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP 3,4% (1. kvartal 2017.)
Stopa inflacije	0,8% (srpanj 2017.)
Stopa nezaposlenosti	10,9% (kolovoz 2017.)
Valuta	kuna (100 lipa)
Općina	Plaški
Broj stanovnika	2.090
Površina	157,42 km ²
Prometna povezanost	dobra – cesta, željeznica

U 2018. godini BDP je rastao 2,6% u odnosu na 2017.

Stopa registrirane nezaposlenosti u prosincu 2018. iznosila je 9,6%, a za žene 11,0%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku, što u odnosu na prosinac 2017., kad je stopa nezaposlenosti bila 12,2 %, pokazuje da je tržište rada nastavilo jačati.

Na godišnjoj razini, u odnosu na 2017., prosječna godišnja stopa inflacije iznosila je 1,5%.

Na kraju rujna 2018. javni dug Hrvatske iznosio je 281,8 milijardi kuna, što je 0,9% ili 2,4 milijarde kuna manje nego godinu dana prije, pa je udio duga u bruto domaćem proizvodu (BDP) pao na najnižu razinu od 2012. godine. Očekuje se daljnji pad omjera javnog duga u odnosu na BDP, četvrtu godinu za redom, pri čemu će pad udjela duga u BDP-u biti potpomognut nastavkom rasta gospodarstva te tečajnim kretanjima.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

U prethodnoj 2018. godini tržište je najviše obilježilo ulaganje u komercijalne nekretnine čiji je ukupni obujam, prema izvještaju o stanju na tržištu izrađenom od strane Colliers International Hrvatska, premašio 800 milijuna eura, što je više nego dvostruko u odnosu na 2017. godinu. Većina investicija se odnosila na hotelski i maloprodajni sektor.

Također, tržište nekretnina je obilježio rast traženih cijena stambenih nekretnina na koji su utjecale državne subvencije i nedovoljna ponuda kvalitetnih nekretnina što je utjecalo na povećanu potražnju, a na cijenu stanova u novogradnji utjecao je i nedostatak radne snage u građevinskom sektoru.

U 2019. godini se očekuje nastavak rasta traženih cijena stanova zbog nedovoljne ponude i mogućnosti povoljnog financiranja, ali se očekuje i stabiliziranje cijena jer se mnoge nekretnine uslijed nerealnih očekivanja neće uspjeti prodati.

2018. godina bila je uspješna i na tržištu uredskih prostora. U tijeku je gradnja nekoliko većih uredskih projekata, a dovršeno je proširenje nekih postojećih uredskih kompleksa. Potražnja je proizlazila uglavnom iz selidbi u veće prostore i iz širenja tvrtki na postojećim lokacijama te je smanjila stopu nepopunjenosti uredskih prostora na niske razine.

Za 2019. godinu najavljuje se dislociranje razvojnih centara i podružnica, kao što je bilo otvaranje Ericssonova razvojno-istraživačkog centra u Osijeku. I dalje je prisutan manjak logističkih prostora u Hrvatskoj namijenjenih davanju u zakup na otvorenom tržištu.

Nastavit će se tražiti i prodavati zemljišta u priobalju veličine od 5.00 do 1.000 m² za moguću gradnju turističkih vila, površine 200-tinjak kvadrata s bazenom, za koje nije uvjet da su na moru, ali trebaju imati atraktivan pogled i okućnicu.

Zbog smanjenja stope poreza na nekretnine s četiri na tri posto, u 2019. godini očekuje se umjeren rast potražnje za stanovima, s obzirom na to da uvjeti pogoduju kupcima.

U 2019. godini očekuje se rast BDP-a 2.7 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Uoči 2020. godine, Hrvatska će presjedati Europskom unijom te se očekuje rast poslovnih aktivnosti na tržištu.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Trimestar	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾						Ukupno
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
2002.		62,10	...	...	68,83	52,47	70,14	...
2003.		72,70	...	...	79,27	64,09	78,55	...
2004.		83,49	...	...	91,95	74,08	85,20	...
2005.		94,32	...	...	103,31	84,59	95,57	...
2006.		107,79	...	...	116,34	98,52	108,56	...
2007.		122,72	...	...	133,42	113,69	117,96	...
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	119,35	117,44	...
2009.		117,93	120,53	117,31	125,47	114,37	113,62	...
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	...
2011.		110,06	113,05	110,09	112,11	110,70	108,55	...
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	...
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,92	103,61	...
2014.		102,98	106,55	101,43	102,19	103,37	102,80	...
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...
2016.		106,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	...
2002.	1. tr.	60,83	...	...	66,97	51,86	68,96	...
	2. tr.	60,12	...	...	66,26	50,92	68,93	-1,2
	3. tr.	63,53	...	...	71,08	53,38	70,17	5,7
	4. tr.	63,92	...	...	71,02	53,70	72,49	0,6
2003.	1. tr.	69,58	...	...	76,02	60,00	78,82	8,9
	2. tr.	71,59	...	...	77,65	63,78	76,83	2,9
	3. tr.	72,34	...	...	78,31	64,84	76,94	1,0
	4. tr.	77,28	...	...	85,11	67,74	81,60	6,8
2004.	1. tr.	78,78	...	...	87,02	69,32	81,35	1,9
	2. tr.	81,40	...	...	89,67	72,82	81,04	3,3
	3. tr.	84,28	...	...	93,16	74,24	86,65	3,5
	4. tr.	89,49	...	...	97,94	79,92	91,86	6,2
2005.	1. tr.	89,52	...	...	97,98	80,97	88,86	0,0
	2. tr.	93,28	...	...	102,29	83,94	93,36	4,2
	3. tr.	94,84	...	...	105,55	83,44	96,84	1,7
	4. tr.	99,65	...	...	107,43	90,02	103,21	5,1
2006.	1. tr.	103,64	...	...	114,67	92,46	102,83	4,0
	2. tr.	105,08	...	...	111,43	97,11	107,86	1,4
	3. tr.	107,99	...	...	114,15	99,45	110,27	2,4
	4. tr.	114,85	...	...	124,90	105,05	113,26	6,7
2007.	1. tr.	118,32	...	...	129,49	107,92	115,45	3,0
	2. tr.	123,02	...	...	134,66	113,87	116,35	4,0
	3. tr.	125,08	...	...	135,13	116,83	120,11	1,7
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,36	116,15	119,92	-0,5
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0
	2. tr.	124,91	123,49	126,46	133,74	117,34	116,43	0,7
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,8
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3
	3. tr.	116,37	120,83	114,95	120,41	114,11	112,90	-1,8
	4. tr.	114,26	115,53	114,50	120,11	111,40	107,89	-1,8
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9

	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,56	108,53	-0,9
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	109,00	0,3
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,96	-1,3
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9
	3. tr.	99,66	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	4. tr.	99,96	99,48	100,19	99,62	100,51	100,16	0,1
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0
	4. tr.	100,75	94,84	101,87	100,58	101,39	98,26	-0,6
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,89	106,58	100,93	3,7
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	105,45	105,46	100,20	0,6
	4. tr.	109,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2
	3. tr.	112,32	103,78	114,69	118,96	112,20	100,51	2,8
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	119,05	103,98	0,6

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je pros.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2018. iznosi 98,94

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2019. iznosi 100,59

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2019. iznosi 103,98

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2019. iznosi 103,98

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2020. iznosi 103,98

3.3. Procjena vrijednosti zemljišta

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama koridtni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacij eNekretnine na internetskoj adresi: nekretnine.mgipu.hr

Pretraživanje aplikacije eNekretnine uz zadane parametre mikrolokacija i statusa i namjene zemljišta (građevinsko zemljište u zoni gospodarske namjene - proizvodne (pretežito industrijske) oznake II) rezultiralo je sljedećim rezultatima:

- četiri realizirane transakcije (jedna u k.o. Prokike općina Brinje i tri u k.o. Otok Oštarijski grad Ogulin) koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s predmetnim nekretninama

<i>Rb</i>	<i>ID ZKC</i>	<i>K.o.</i>	<i>k.č.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>Datum trans- akcije</i>	<i>Vrijednost nekretnina</i>
1	1116440	Prokike	2726/21	4.941,82	26.03.2019.	300.000,00
2	1196753	Otok Oštarijski	89/6	9.092,00	22.11.2019.	541.018,22
3	1218889	Otok Oštarijski	89/10	6.411,00	16.09.2019.	379.052,52
4	1098802	Otok Oštarijski	95	100.000,00	20.06.2018.	5.897.386,40

Transakcije realizirane u periodu od 20. 06. 2018. do 22. 11. 2019. građevinska zemljišta površina od 4.941,82 m² do 100.000,00 m² jediničnih cijena od 58,97 kn/m² do 60,70 kn/m², prosječna jedinična cijena predmetnih usporednih zemljišta iznosi 59,59 kn/m², a prosječna međuvremenski izjednačena jedinična cijena iznosi 60,85 kn/m².

Osim međuvremenskog izjednačenja predmetne usporedne nekretnine (prema statusu, namjeni i mjeri korištenja identične nekretninama koje su predmet procjene) potrebno je interkvalitativno izjednačiti glede:

- spremnosti za gradnju zemljišta koja su predmet procjene sa zemljištem III. kategorije a usporedna zemljišta su zemljišta I. kategorije (sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za udjel vrijednosti zemljišta III. kategorije u odnosu na zemljište I. kategorije usvojit će se 0,425 tj. aritmetička sredina od 25 i 60%)
- omjerima indeksa razvijenosti jedinica lokalne samouprave u kojima se nalaze usporedne nekretnine u odnosu na indeks razvijenosti jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalaze nekretnine koje su predmet procjene (indeksi razvijenosti za Ogulin iznosi 100,057, Brinje 92,588, a Plaški 87,053).

k.č.br. 2726/21 k.o. Prokike

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1116449
Datum pregleda	7.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4952938
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.941,82
Vrijednost nekretnine (KN)	300.000,00
Datum ugovora	25.03.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RAPATN KLANAC - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)

k.č.br. 1196753 k.o. Otok Oštarijski

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1196753
Datum pregleda	7.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4163079
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	9.002,00
Vrijednost nekretnine (KN)	541.010,22
Datum ugovora	22.11.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

k.č.br. 89/10 k.o. Otok Oštarijski

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1218809
Datum pregleda	7.2.2020.
Vrsta nekretnine	02 - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4113163
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	6.411,00
Vrijednost nekretnine (KN)	379.052,52
Datum ugovora	16.09.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	11 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

k.č.br. 95 k.o. Otok Oštarijski

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1008802
Datum pregleda	7.2.2020.
Vrsta nekretnine	02 - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3830960
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	100.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.097.386,40
Datum ugovora	20.06.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	11 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Meduvremensko izjednačenje

Redni broj	IDZKC	Datum transakcije	Cijena za kv/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Meduvremenski izjednačena cijena (kv/m ²)	Odstupanje od prosječne vrijednosti
1.	1116449	26.03.2019	60,71	100,59	103,98	1,034	62,77	-3,16
2.	1196753	22.11.2019	59,50	103,98	103,98	1,000	59,50	2,22
3.	1218889	16.09.2019	59,13	103,98	103,98	1,000	59,13	2,83
4.	1098802	20.06.2018	58,97	98,94	103,98	1,051	61,98	-1,86
Prosječna meduvremenski izjednačena jedinična vrijednost							60,85	

3.3.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br.	k.č. br.	k.o.	Vrsta nekretnine	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (Ki)	Kategorija zemljišta
1	Prokike	2726/1	ZE	4.941,82	60,71	26. 03. 2019.	I1	0,6	I
2	Otok Oštarijski	89/6	ZE	9.092,00	59,50	22. 11. 2019.	I1	0,6	I
3	Otok Oštarijski	89/10	ZE	6.411,00	59,13	16. 09. 2019.	I1	0,6	I
4	Otok Oštarijski	95	ZE	100.000,00	58,97	20. 06. 2018.	I1	0,6	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	52-208 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	07. 02. 2020.

3.3.2. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	K.O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti pute			Koeficijent razvijenosti		Koef. korekcije	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Prokike	2726/1	62,77	I	III	0,425	0,6	0,6	1	-	-	92,588	87,053	0,94	0,40	25,10	
2	Otok Oštarijski	89/6	59,50	I	III	0,425	0,6	0,6	1	-	-	100,057	87,053	0,87	0,369	21,95	
3	Otok Oštarijski	89/10	59,13	I	III	0,425	0,6	0,6	1	-	-	100,057	87,053	0,87	0,369	21,82	
4	Otok Oštarijski	95	61,98	I	III	0,425	0,6	0,6	1	-	-	100,057	87,053	0,87	0,369	22,87	

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	52-208 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	07. 02. 2020.

3.3.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	k.o.	k.č. br.	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Prokike	2726/1	4.941,82	60,71	26. 03. 2019.	100,59	103,98	1,034	62,77
2	Otok Oštarijski	89/6	9.092,00	59,50	22. 11. 2019.	103,98	103,98	1,000	59,50
3	Otok Oštarijski	89/10	6.411,00	59,13	16. 09. 2019.	103,98	103,98	1,000	59,13
4	Otok Oštarijski	95	100.000,00	58,97	20. 06. 2018.	98,94	103,98	1,051	61,98

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	52-208 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	07. 02. 2020.