



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO–GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i zaštitu okoliša

KLASA: 940-01/16-01/2
URBROJ: 2170/1-03-01/18-19-88
Rijeka, 19. ožujka 2019.

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2018. GODINU ZA
PODRUČJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE**



Pročelnica

Alma Jurković
izv.prof.dr.sc. Korajka Vahtar-Jurković, dipl.ing.građ.

Materijal izradila:
mr.sc. Nataša Turina, dipl.ing.građ.

Turina

I. PRAVNI OSNOV

Člankom 52. točkom 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 23/09, 9/13, 25/13–pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18–pročišćeni tekst) propisano je da Župan donosi opće i pojedinačne akte, te zaključke sukladno zakonu i drugim propisima, te aktima Skupštine.

Sukladno članku 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16–pročišćeni tekst) Župan donosi opće akte kada je to propisano posebnim zakonom, pojedinačne akte kada rješava o pojedinim pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba, te zaključke.

Temeljem članka 16. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna su izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost procjeniteljskog povjerenstva.

Na 22. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije održanoj 19. ožujka 2019. godine Procjeniteljsko povjerenstvo dalo je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za područje Primorsko-goranske županije za 2018. godinu.

II. OBRAZLOŽENJE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15 – u daljnjem tekstu: Zakon) uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnost procjeniteljskog povjerenstva i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti i opis poslova upravnih tijela županija i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjenu vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu. Nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih temeljem ovog Zakona, kao i zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja, provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

Područje nadležnosti Primorsko-goranske županije sukladno Zakonu obuhvaća područje svih gradova i općina, osim Grada Rijeke.

Poslovi vezani za procjenu vrijednosti nekretnina u Primorsko-goranskoj županiji, obavljaju se u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (u daljnjem tekstu Upravni odjel), Odsjeku za prostorno uređenje i graditeljstvo. Upravni odjel na temelju članka 15. Zakona, pruža stručnu i administrativno-tehničku podršku i obavlja sve Zakonom propisane poslove za rad Procjeniteljskog povjerenstva Primorsko-goranske županije.

U 2018. godini Procjeniteljsko povjerenstvo održalo je 9 sjednica i razmatralo 8 elaborata, od kojih je za 5 dalo pozitivno mišljenje, dok su 3 procjembena elaborata vraćena na ispravak i dopunu.

U Izvješću za 2018. godinu korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Upravni odjel za svoje područje nadležnosti. Podaci se prikupljaju temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina iz isprava o prometu nekretnina ovjerenih i dostavljenih od strane javnih bilježnika te putem automatske razmjene podataka i ugovora u elektroničkom obliku od Porezne uprave.

Analiza prometa nekretnina pokazuje da je tijekom 2018. godine evidentirano ukupno 4383 transakcija, od čega je najviše kupoprodajnih ugovora, njih 4194, 114 je ugovora o najmu (sve za stambene prostore) i 75 ugovora o zakupu (sve za poslovne prostore. Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja (4194), najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta (40,22%). Zatim slijedi kupoprodaja stanova (22,75%) te poljoprivrednog zemljišta (16,43%). Za 5,84% podataka nije razvidno o kojoj se vrsti nekretnine radi (različite i ostale nekretnine).

Tijekom protekle godine Upravni odjel je od stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina odnosno stalnih sudskih procjenitelja zaprimio 60 zahtjeva za izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Za 55 zahtjeva izdan je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, za 5 je procjenitelj odustao od zahtjeva ili je obaviješten da nema dovoljno podataka u eNekretninama za izdavanje izvotka.

Detaljniji podaci dani su u Izvješću u prilogu ovog materijala.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH NOVČANIH SREDSTAVA

Za provedbu ovog akta nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije.

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Slijedom navedenog, predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka članka 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 23/09, 9/13, 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) i članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2019. godine, donio je sljedeći:

Z a k l j u č a k

Prihvaća se Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za područje Primorsko-goranske županije.

U prilogu:

- Izvešće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za područje Primorsko-goranske županije

Republika Hrvatska
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



Izvešće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za
područje Primorsko-goranske županije

RIJEKA, ožujak 2019.

Sadržaj

1. UVOD	3
2. SASTAV I ZADAĆE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA.....	5
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE	6
3.1. Ukupan promet nekretnina na području Primorsko-goranske županije od 01.01.2018. do 31.12.2018.....	8
3.2. Kupoprodaja nekretnina	9
3.2.1. Stan/apartman	10
3.2.2. Stambena zgrada (kuća)	11
3.2.3. Građevinsko zemljište	12
3.2.4. Poljoprivredno zemljište.....	12
4. PROCJEMBENI ELABORATI RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA	15
4.1. Analiza zaprimljenih procjembени elaborata	15
4.1.1. Ukupan broj procjembени elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2018. do 31.12.2018.	15
4.1.2. Zaprimljeni procjembени elaborati prema vrsti nekretnine	15
4.1.3. Razlika u procijenjenim vrijednostima prije i nakon dopune elaborata	15
4.2. Promjena broja zaprimljenih procjembени elaborata u odnosu na prethodne godine.....	16
4.2.1. Broj zaprimljenih elaborata	16
4.2.2. Broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje povjerenstva	16
4.2.3. Broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu	17
5. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	18
5.1. Broj zahtjeva za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine.....	18
6. ZAKLJUČAK.....	19

1. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15 – u daljnjem tekstu: Zakon) uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnost procjeniteljskog povjerenstva i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti i opis poslova upravnih tijela županija i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjenu vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu. Nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih temeljem ovog Zakona, kao i zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja, provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

Temeljem članka 16. Zakona, upravna tijela županije dužna su izraditi izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti (u daljnjem tekstu: Izvješće) i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost procjeniteljskog povjerenstva (u daljnjem tekstu Povjerenstvo).

Poslovi vezani za procjenu vrijednosti nekretnina u Primorsko-goranskoj županiji, obavljaju se u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (u daljnjem tekstu Upravni odjel), Odsjeku za prostorno uređenje i graditeljstvo. Upravni odjel na temelju članka 15. Zakona, pruža stručnu i administrativno-tehničku podršku i obavlja sve Zakonom propisane poslove za rad Procjeniteljskog povjerenstva Primorsko-goranske županije. Na zahtjev stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina ili stalnih sudskih procjenitelja, te upravnih i pravosudnih tijela, a u svrhu izrade procjemenih elaborata, Upravni odjel, odnosno ovlašteni službenici za eNekretnine, izdaju izvatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za potrebe provedbe Zakona uspostavilo informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine. U rad su puštene I., II. i djelomično III. faza sustava, te je korisnicima omogućeno pregledavanje i evaluiranje podataka u Zbirci kupoprodajnih cijena. Prema članku 7. Zakona Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz ugovora o prometu nekretninama (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i pravo služnosti) te temeljem evaluacije tih podataka. Podaci koji su trenutno dostupni u Zbirci kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnina preuzimaju se izravno iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave koja ih unosi u informacijski sustav iz ugovora o prometu nekretninama prilikom obračuna poreza. Prema članku 7. stavku 3. Zakona osim razmjene podataka treba biti osigurano i preuzimanje pripadnih ugovora u elektroničkom obliku da bi evaluacija od strane službenika Upravnog odjela bila moguća. Naime, nadogradnjom aplikacije eNekretnine u srpnju 2017. godine, omogućena je automatska razmjena ugovora u elektroničkom obliku sa Poreznom upravom, što je dovelo do izuzetno velikog priljeva novih ugovora.

Slijedom navedenog, nemoguće je izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom. Iz tog razloga izvješće pruža podatke o količini prometa nekretnina prema vrstama nekretnina i vrstama ugovora na određenom području.

Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu nastavlja se na Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu koje je sukladno Zakonu objavljeno na internetskim stranicama Primorsko-goranske županije.

U ovom izvješću korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Upravni odjel za svoje područje nadležnosti. Podaci se prikupljaju temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina iz isprava o prometu nekretnina ovjerenih i dostavljenih od strane javnih bilježnika te putem automatske razmjene podataka i ugovora u elektroničkom obliku od Porezne uprave.

Područje nadležnosti Primorsko-goranske županije sukladno Zakonu obuhvaća područje 13 gradova: Bakar, Cres, Crikvenica, Čabar, Delnice, Kastav, Kraljevica, Krk, Mali Lošinj, Novi Vinodolski, Opatija, Rab i Vrbovsko, izuzev područja koje obuhvaća Grad Rijeka te 22 općine: Baška, Brod Moravice, Čavle, Dobrinj, Fužine, Jelenje, Klana, Kostrena, Lokve, Lopar, Lovran, Malinska - Dubašnica, Matulji, Mošćenička Draga, Mrkopalj, Omišalj, Punat, Ravna Gora, Skrad, Vinodolska, Viškovo i Vrbnik.

2. SASTAV I ZADAĆE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

Odlukom o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije od 26. listopada 2015. godine osnovano je Povjerenstvo za područje Primorsko-goranske županije (osim Grada Rijeke koje je za svoje područje nadležnosti osnovalo vlastito Povjerenstvo). Povjerenstvo je sukladno članku 11. Zakona osnovano u sljedećem sastavu:

1. Tanja Fatur, univ.spec.oec. iz redova službenika upravnih tijela Županije, predsjednica
2. Milivoj Dražul, dipl.ing.građ., iz redova procjenitelja
3. Ines Tomadin, dipl.ing.geod., iz Zavoda za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, (zamjenica predsjednice)
4. Branko Papeš, iz redova posrednika u prometu nekretnina,
5. Renata Vuk, dipl.oec., iz redova službenika Porezne uprave

Odlukom o izmjeni Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije od 9. listopada 2018. godine imenovala se nova Predsjednica povjerenstva, Nataša Zelić, mag. iur. te od tog dana Povjerenstvo čine:

1. Nataša Zelić, mag.iur., iz redova službenika upravnih tijela Županije, predsjednica
2. Milivoj Dražul, dipl.ing.građ., iz redova procjenitelja
3. Ines Tomadin, dipl.ing.geod., iz Zavoda za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, (zamjenica predsjednice)
4. Branko Papeš, iz redova posrednika u prometu nekretnina
5. Renata Vuk, dipl.oec., iz redova službenika Porezne uprave.

(Napominjemo da je Odlukom o izmjeni Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije od 25. veljače 2019. godine imenovana nova Predsjednica povjerenstva, mr.sc. Nataša Turina, dipl.ing.građ.)

Prema članku 12. stavku 1. Zakona, Povjerenstvo obavlja sljedeće zadaće:

- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti,
- daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe,
- vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima,
- i druge stručne poslove.

Stručni prijedlozi i mišljenja Povjerenstva obvezujući su za upravna tijela županije, u provedbi Zakona. U slučaju neprihvatanja stručnih prijedloga i mišljenja čelnik upravnog tijela mora dati posebno obrazloženje. Članovi Povjerenstva imenovani su na četverogodišnje razdoblje i mogu biti ponovno imenovani.

U stavku 3. istog članka stoji da je Procjeniteljsko povjerenstvo dužno svake godine do 15. veljače dostaviti ažurirani Plan približnih vrijednosti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu. Obzirom da je do kraja 2018. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja u postojeći sustav eNekretnine implementirao cjenovne blokove za područje Republike Hrvatske, ali bez utvrđenih približnih vrijednosti zemljišta, procjeniteljsko Povjerenstvo nije moglo izraditi ažurirani Plan približnih vrijednosti za svoje područje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je do 31. prosinca 2018. godine održalo devet sjednica.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Upravni odjel je statistički obradio podatke za 2018. godinu koji su preuzeti iz Evidencije o prometu nekretnina Porezne uprave, ali zbog izuzetno velikog broja podataka nije bila moguća potpuna evaluacija istih. Tablično su prikazani rezultati statističke obrade svih transakcija evidentiranih u informacijskom sustavu eNekretnine na području Primorsko-goranske županije u razdoblju od 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine.

Za analizu prometa nekretnina na području Primorsko-goranske županije korišteni su dostupni podaci o prometu nekretnina evidentirani u sustavu eNekretnine te ovjereni ugovori pristigli od strane javnih bilježnika. Podaci su uneseni u sustav tijekom 2018. godine od strane Porezne uprave i Upravnog odjela temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama. Treba napomenuti da Porezna uprava kontinuirano unosi nove podatke iz ugovora.

Analiza je napravljena za sljedeće vrste nekretnina:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište

Detaljnijom analizom nisu obuhvaćene nekretnine za koje nije bilo dovoljno podataka ili nemaju dovoljno karakterističnih obilježja, a to su sljedeće nekretnine:

- PP – poslovni prostori
- PZG – poslovne zgrade
- GZG – gospodarske zgrade
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- G – garaža
- PGM – parkirno garažno mjesto
- VPM – parkirno mjesto
- RN – različite nekretnine
- OS – ostalo
- RU – ruševine
- ŠZ – šumsko zemljište
- PNZ – prirodno neplodno zemljište
- GM – garažno mjesto
- SP – spremište
- SKL – skladište

3.1. Ukupan promet nekretnina na području Primorsko-goranske županije od 01.01.2018. do 31.12.2018.

Na području Primorsko-goranske županije u 2018. godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu eNekretnine evidentirano je ukupno 4.383 transakcija, od čega se većina odnosi na kupoprodaju nekretnina.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP
ST – stan/apartman	954	114	
OK – stambena zgrada (kuća)	489		
PZG – poslovne zgrade	6		
PP – poslovni prostori	24		75
GZP – gospodarske zgrade	1		
VIK – nekretn. za povr. boravak	1		
G – garaža	16		
PGM – parkirno garažno mjesto	10		
VPM – parkirno mjesto	4		
RN – različite nekretnine	180		
OS – ostalo	65		
RU – ruševine	1		
GZ – građevinsko zemljište	1687		
PZ – poljoprivredno zemljište	689		
ŠZ – šumsko zemljište	59		
PNZ – prirodno neplod. zemljište	11		
GM – garažno mjesto	0		
SP – spremište	0		
SKL – skladište	0		
UKUPNO	4194	114	75

Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja, najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta (40,22%). Zatim slijedi kupoprodaja stanova (22,75%) te poljoprivrednog zemljišta (16,43%). Za 5,84% podataka nije razvidno o kojoj se vrsti nekretnine radi (različite i ostale nekretnine).

U zbirku kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine preuzeti su početni povijesni podaci od Porezne uprave i to samo podaci iz ugovora o kupoprodaji nekretnina. Podatke iz ugovora o najmu i zakupu unijele su službenice Upravnog odjela na temelju ugovora pristiglih od javnih bilježnika ili ugovora u elektroničkom obliku dostavljenih u sustav eNekretnine. Temeljem članka 70. stavka 2. Zakona javni bilježnici su redovito Upravnom odjelu dostavljali preslike ugovora o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i pravu služnosti u svrhu unosa podataka u zbirku kupoprodajnih cijena. Međutim, od svibnja 2016. godine javni bilježnici su dostavljali preslike ugovora isključivo Poreznoj upravi što je Upravnom odjelu onemogućilo ažurno i točno vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine. Tek u srpnju 2017. godine omogućena je automatska razmjena podataka s Poreznom upravom te je omogućen pristup ugovorima u elektroničkom obliku.

Pojedine ugovore nije bilo moguće unijeti u eNekretnine prije svega zbog manjkavosti ugovora u odnosu na podatke koji se unose u sustav, a koji se odnose na npr. utvrđenje lokacije nekretnine (nije navedena adresa nekretnine ili katastarska općina/broj čestice); u ugovoru su navedeni podaci iz zemljišne knjige pa je potrebno izvršiti identifikaciju čestica u katastru jer se u sustav eNekretnine unose katastarski podaci; u ugovoru je kao predmet prodaje naveden pašnjak, a realno je prodana kuća; prodano je više čestica različite namjene, a navedena je jedna cijena, nije navedena površina nekretnine itd. Jednako tako, otežan je i rad u sustavu eNekretnine zbog sljedećih problema: nisu ažurirani brojevi katastarskih čestica, nije moguće pretraživanje po adresi, u pojedinim JLS-ima su u tijeku nove katastarske izmjere itd.

Također je potrebno napomenuti da Porezna uprava evidentira transakcije ovisno o broju čestica koje su predmet ugovora, odnosno ukoliko je u jednom ugovoru navedeno više čestica evidentira se transakcija za svaku česticu posebno.

3.2. Kupoprodaja nekretnina

U sljedećim tablicama su navedeni podaci o broju kupoprodaja, vrijednosti kupoprodaja, površini te cijeni po m² za stan, kuću, građevinsko zemljište i poljoprivredno zemljište za svaku JLS koja se nalazi na području Primorsko-goranske županije. Treba napomenuti da su u ovom izvješću obrađeni statistički podaci preuzeti od Porezne uprave koje Upravni odjel zbog izuzetno velikog priljeva novih ugovora nije bio u mogućnosti u potpunosti pregledati i evaluirati.

3.2.1. Stan/apartman

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA	kn/m ²
	(broj kupoprodaja)		(u m ²)	
Bakar	10	4.091.727,98	1.740,29	2.351,18
Baška	28	17.359.664,88	1308,38	13.268,06
Brod Moravice	1	70.000	41,40	1.690,82
Cres	15	5.132.057,58	546,45	9.391,63
Crikvenica	106	61.767.023,25	6.717,45	9.195,01
Čabar	1	148.450,56	70,00	2.120,72
Čavle	2	491.497,90	73,91	6.649,95
Delnice	9	2.541.836,89	642,59	3.955,61
Dobrinj	61	37.462.380,61	3.648,89	10.266,79
Fužine	11	2.898.512,06	519,38	5.580,72
Jelenje	2	742.470,92	153,48	4.837,57
Kastav	25	16.560.735,53	1.838,12	9.009,60
Klana	3	432.127,82	140,94	3.066,04
Kostrena	21	19.852.429,31	2.184,55	9.087,65
Kraljevica	16	6.693.562,88	916,18	7.305,95
Krk	30	22.773.529,44	1.939,07	11.744,56
Lokve	-			
Lopar	1	1.070.549,93	163,99	6.528,14
Lovran	34	24.703.362,81	3.838,42	6.435,82
Mali Lošinj	58	35.806.672,13	3.329,29	10.755,05
Malinska - Dubašnica	119	85.460.830,18	7.713,97	11.078,71
Matulji	58	32.266.986,78	8.432,05	3.826,71
Mošćenička Draga	2	156.1461,12	120,7	12.936,71
Mrkopalj	-			
Novi Vinodolski	59	2.478.5071,18	3.474,63	7.133,15
Omišalj	14	7.111.966,25	809,41	8.786,61
Opatija	84	86.088.869,59	16.263,48	5.293,39
Punat	15	10.429.515,97	820,28	12.714,58
Rab	50	28.608.787,65	5.035,77	5.681,11
Ravna Gora	2	498.676,71	114,43	4.357,92
Skrad	-			
Vinodolska	1	130.000,00	103,51	1.255,92
Viškovo	98	44.198.010,30	6.357,17	6.952,47
Vrbnik	4	1.887.311,36	283,84	6.649,21
Vrbovsko	9	2.203.935,64	14.722,82	149,70
UKUPNO	949	585.830.015,21	94.064,84	6.227,94

Prema preuzetim podacima Porezne uprave, najveći dio evidentiranih kupoprodaja stanova uključuje i odvojive pripjatke koji se najčešće kupuju uz stan (garažno-parkirno mjesto, vanjsko parkirno mjesto, spremište i dr.) te izračunatu prosječnu cijenu stana po m² treba uzeti sa rezervom.

3.2.2. Stambena zgrada (kuća)

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA	kn/m ²
	(broj kupoprodaja)		(u m ²)	
Bakar	20	9.751.194,55	11.767,03	828,69
Baška	9	5.370.321,22	1.664,80	3.225,81
Brod Moravice	2	685.852,75	480,00	1.428,86
Cres	10	4.076.356,99	9.718,65	419,44
Crikvenica	44	39.021.744,33	9.893,26	3.944,28
Čabar	4	525.230,73	3.151,00	166,69
Čavle	2	479.935,84	748,72	641,01
Delnice	21	5.742.816,74	10.960,26	523,97
Dobrinj	9	12.456.955,13	10.881,67	1.144,77
Fužine	18	6.032.146,53	8.996,20	670,52
Jelenje	5	1.818.784,97	1775,40	1.024,44
Kastav	13	10.094.784,02	8.209,95	1.229,58
Klana	4	1.482.523,2	2.572,00	576,41
Kostrena	8	6.801.903,74	4.081,84	1.666,38
Kraljevica	10	4.202.316,23	7.387,89	568,81
Krk	11	14.283.423,01	5.778,30	2.471,91
Lokve	6	1.262.008,38	3.078,38	409,96
Lopar	9	9.957.424,65	5.663,66	1758,13
Lovran	15	12.024.481,36	25.217,66	476,83
Mali Lošinj	49	38.391.328,33	7.604,14	5.048,74
Malinska - Dubašnica	16	23.104.887,89	4.852,77	4.761,18
Matulji	16	9.317.293,07	9.381,66	993,14
Mošćenička Draga	3	8.355.570,69	2.399,00	3.482,94
Mrkopalj	9	2.169.225,48	7.739,02	280,30
Novi Vinodolski	26	36.536.102,22	7.582,32	4.818,59
Omišalj	5	3.167.857,47	1.143,00	2.771,53
Opatija	21	32.445.778,56	19.522,1	1.662,00
Punat	36	23.239.582,45	3.198,66	7.265,41
Rab	27	25.436.864,31	15.404,53	1.651,26
Ravna Gora	8	2.170.500,57	23.954,06	90,61
Skrad	4	1.459.640,77	1.960,16	744,65
Vinodolska	29	15.871.765,71	13.842,24	1.146,62
Viškovo	8	3.665.679,80	5.365,53	683,19
Vrbnik	3	4.063.733,18	365,21	11.127,11
Vrbovsko	9	1.487.982,57	24.118,92	61,69
UKUPNO	489	376.953.997,44	280.459,99	1.344,06

Treba uzeti u obzir da prema preuzetim podacima Porezne uprave, najveći dio evidentiranih kupoprodaja za obiteljske kuće uključuje i odvojive pripatke koji se najčešće kupuju (garaža, okućnica, vanjsko parkirno mjesto, spremište i dr.) te izračunatu prosječnu cijenu kuće po m² treba uzeti sa rezervom.

3.2.3. Građevinsko zemljište

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA	kn/m ²
	(broj kupoprodaja)		(u m ²)	
Bakar	63	34.500.725,39	83.585,36	412,76
Baška	104	18.897.276,69	24.369,65	775,44
Brod Moravice	-			
Cres	31	3.344.315,24	10.458,51	319,77
Crikvenica	84	13.708.429,45	32.870,47	417,04
Čabar	-			
Čavle	8	2.055.370,8	9.679,09	212,35
Delnice	14	840.002,62	5.956,80	141,02
Dobrinj	87	27.758.815,08	66.940,15	414,68
Fužine	8	1.421.257,59	9.587,16	148,25
Jelenje	18	1.646.271,43	10.312,37	159,64
Kastav	77	27.032.531,56	56.369,99	479,56
Klana	10	244.531,54	9.776,7	25,01
Kostrena	112	13.565.042,81	33.485,57	405,10
Kraljevica	56	5.359.103,27	21.101,36	253,97
Krk	75	21.573.007,08	44.473,4	485,08
Lokve	-			
Lopar	37	6.233.617,94	11.618,74	536,51
Lovran	43	13.458.506,2	43.232,23	311,31
Mali Lošinj	89	25.133.363,31	44.132,67	569,50
Malinska - Dubašnica	98	97.406.192,58	88.757,44	1.097,44
Matulji	104	40.825.637,38	139.873,32	291,88
Mošćenička Draga	53	16.501.880,44	18.154,70	908,96
Mrkopalj	6	385.208,36	3.993,94	96,45
Novi Vinodolski	47	12.299.852,42	26.823,28	458,55
Omišalj	18	2.658.213,79	4.512,62	589,06
Opatija	93	48.557.113,57	79.133,92	613,61
Punat	86	54.340.988,95	70.189,35	774,21
Rab	79	17.550.668,98	33.405,22	525,39
Ravna Gora	4	351.830,45	9.042,00	38,91
Skrad	3	121.241,83	972,70	124,64
Vinodolska	55	4.100.198,81	22.234,55	184,41
Viškovo	40	8.024.534,64	77.620,85	103,38
Vrbnik	71	24.308.808,66	43.164,81	563,16
Vrbovsko	12	328.000,00	6.501,21	50,45
UKUPNO	1.685	544.532.538,86	1.142.330,13	476,69

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je 40,22% od ukupnog broja evidentiranih transakcija, nije moguće razlučiti o kojoj se kategoriji zemljišta radi (prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, „Narodne novine“ br. 105/15) što osim namjene i mogućnosti gradnje prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji uvelike utječe na vrijednost zemljišta.

3.2.4. Poljoprivredno zemljište

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA	kn/m ²
	(broj kupoprodaja)		(u m ²)	
Bakar	6	51.000,00	4.485,18	11,37
Baška	34	1.916.212,97	11.658,35	164,36
Brod Moravice	4	41.000,00	1.853,58	22,12
Cres	14	2.858.967,84	282.168,59	10,13
Crikvenica	73	3.132.040,15	86.902,05	36,04
Čabar	11	216.601,00	62.337,00	3,47
Čavle	6	269.225,91	5.447,43	49,42
Delnice	14	328.292,67	8.036,15	40,85
Dobrinj	44	1.368.467,55	44.385,32	30,83
Fužine	9	832.914,21	15.047,47	55,35
Jelenje	3	62.000,00	2974,44	20,84
Kastav	1	20.000,00	614,00	32,57
Klana	8	460.376,34	27.303,00	16,86
Kostrena	1	17.739,65	805,00	22,04
Kraljevica	3	69.684,45	586,50	118,81
Krk	72	4.671.784,7	129.623,15	36,04
Lokve	2	20.000,00	945,67	21,15
Lopar	15	378.594,49	2.458,68	153,98
Lovran	8	658.514,8	9.047,25	72,79
Mali Lošinj	108	8.703.369,18	398.051,59	21,86
Malinska - Dubašnica	36	3.151.878,51	124.837,61	25,25
Matulji	34	642.997,28	55.342,5	11,62
Mošćenička Draga	15	495.899,73	5.027,94	98,63
Mrkopalj	5	116.132,33	9.741,03	11,92
Novi Vinodolski	25	2.896.171,17	83.013,64	34,89
Omišalj	3	24.080,09	2.544,00	9,47
Opatija	12	677.288,80	8.296,07	81,64
Punat	16	779.746,67	8.483,12	91,92
Rab	21	6.090.902,99	66.533,93	91,55
Ravna Gora	6	872.692,11	21.419,00	40,74
Skrad	3	44.522,60	2.097,00	21,23
Vinodolska	33	697.458,30	28.581,88	24,40
Viškovo	4	452.452,22	6.248,00	72,42
Vrbnik	20	2.033.624,50	30.700,80	66,24
Vrbovsko	19	770.046,88	192.661,44	4,00
UKUPNO	688	45.822.680,09	1.740.258,36	26,33

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, kojih je 16,43 % od ukupnog broja evidentiranih transakcija, potrebno je za svako zemljište temeljem prostornih planova utvrditi da li se radi o poljoprivrednom zemljištu. Podaci o transakcijama su preuzeti od Porezne uprave koja ne provjerava namjenu temeljem prostornih planova već evidentira ugovore prema namjeni iz ugovora.

Na primjer, iako se u ugovorima navodi da je prodan pašnjak, u stvarnosti je prodano građevinsko zemljište, a što Porezna uprava ne provjerava.

4. PROCJEMBENI ELABORATI RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

4.1. Analiza zaprimljenih procjembениh elaborata

4.1.1. Ukupan broj procjembениh elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2018. do 31.12.2018.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2018 – 31.12.2018. =			8
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE	
5	3		

U 2018. godini Povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije je zaprimilo osam elaborata na mišljenje o njihovoj usklađenosti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Za pet elaborata Povjerenstvo je dalo pozitivno mišljenje, dok su tri procjembena elaborata zbog nedostataka vraćeni na ispravak i dopunu. Potrebno je napomenuti da je većina razmatranih elaborata vraćena na dopunu, neki i po nekoliko puta. Također dva od tih elaborata zaprimljena su u 2017. godini, a njihova dopuna je dostavljena tijekom 2018. godine.

4.1.2. Zaprimljeni procjembени elaborati u 2018. godini prema vrsti nekretnine

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
PZG – poslovne zgrade	3	2	1	
OK – stambena zgrada	1	1	0	
GZ – građevinsko zemljište	3	1	2	
PP – poslovni prostor	1	1	0	
UKUPNO	8	5	3	

4.1.3. Razlika u procijenjenim vrijednostima prije i nakon dopune elaborata

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	RAZLIKA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±kn)
5	14.498.000,00	15.430.295,00	932.295

Tijekom 2018. godine povjerenstvo je razmatralo osam procjembenih elaborata. Za njih pet je nakon dopuna dano pozitivno mišljenje o njihovoj usklađenosti s odredbama Zakona, dok za tri elaborata nisu pristigle dopune do kraja 2018. godine. Kod većine procjembenih elaborata je procijenjena vrijednost nekretnine nakon dopune elaborata bila veća.

4.2. Promjena broja procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine

4.2.1. Broj zaprimljenih elaborata

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2015.	0	-
2016.	7	7
2017.	8	1
2018	8	-

U 2017. godini zaprimljeno je osam elaborata, od kojih su šest prihvaćeni nakon njihove dopune. U 2018. godini zaprimljeno je osam elaborata, od kojih njih pet prihvaćeni nakon njihove dopune.

4.2.2. Broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje povjerenstva

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2015.	0	-
2016.	0	-
2017.	11	11
2018	5	-6

Tijekom 2018. godine je za pet elaborata nakon njihovih dopuna dano pozitivno mišljenje dok za tri elaborata nisu pristigle dopune.

4.2.3. Broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2015.	0	-
2016.	7	7
2017.	8	1
2018.	3	-5

5. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

5.1. Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	4
OK – stambena zgrada (kuća)	10
PP – poslovni prostori	6
GZ – građevinsko zemljište	33
PZ – poljoprivredno zemljište	5
ŠZ – šumsko zemljište	1
PGZ – poslovna zgrada	1
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =	60

U 2018. godini Upravni odjel je od stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina odnosno stalnih sudskih procjenitelja zaprimio ukupno 60 zahtjeva za izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Za 55 zahtjeva izdan je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, za pet je procjenitelj odustao od zahtjeva ili je obaviješten da nema dovoljno podataka u eNekretninama za izdavanje izvotka.

6. ZAKLJUČAK

Donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i osiguranjem početnih podataka od Porezne uprave, stvoreni su preduvjeti za vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena, koja će u konačnici stvoriti temelje za transparentnost na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Budući da još uvijek sve faze eNekretnina nisu u funkciji (podaci o broju kupoprodaja prema vrstama nekretnina samo su okvirni iz ranije navedenih razloga, nema cijena približnih vrijednosti zemljišta i svi podaci nisu evaluirani) ovo Izvješće je izrađeno temeljem raspoloživih podataka i u ovom obliku pruža najrelevantnije podatke o količini prometa nekretnina prema vrstama nekretnina i vrstama ugovora na određenom području.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 22. sjednici 19. ožujka 2019. godine dalo suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu.

Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva



mr.sc. Nataša Turina, dipl.ing.građ.

KLASA: 940-01/19-01/6

URBROJ: 2170/1-03-01/18-19-1