



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

KLASA: 940-01/20-13/1  
URBROJ: 2170/1-03-01/19-20-12  
Rijeka, 18. veljače 2020.

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2019. GODINU ZA  
PODRUČJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE**



**Pročelnica**

izv. prof. dr. sc. **Koraljka Vahtar-Jurković**, dipl. ing. građ.

Materijal izradila:  
**Lea Nemarnik**, dipl.iur.

## 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 40. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije održanoj 13. veljače 2020. godine Procjeniteljsko povjerenstvo dalo je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za područje Primorsko-goranske županije za 2019. 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, graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. 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 2019. godini Procjeniteljsko povjerenstvo održalo je 16 sjednica i razmatralo 91 elaborat, od kojih je za 55 dalo pozitivno mišljenje (za 40 elaborata nakon prvog razmatranja, za 14 nakon dostavljene prve izmjene i dopune i 1 elaborat nakon dostavljene druge izmjene i dopune), dok su 36 procjemenih elaborata vraćena na

ispravak i dopunu. 22 procjembena elaborata prenesena su u 2020. godinu, dok je 15 povučeno iz procedure što sveukupno čini 128 zaprimljenih elaborata u 2019. godini.

U Izvješću za 2019. 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 2019. godine evidentirano ukupno 7.207 transakcija, od čega je najviše kupoprodajnih ugovora, njih 3.374, 1.325 je ugovora o najmu, 1.530 ugovora o zakupu, 51 ugovor o pravu građenja i 927 ugovora o pravu služnosti. Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja (3.374), najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta (34,77%). Zatim slijedi kupoprodaja stanova (27,71%) te poljoprivrednog zemljišta (16,78%). Za 4,03% 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 209 zahtjeva za izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Za 179 zahtjeva izdan je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, za 28 je procjenitelj odustao od zahtjeva ili je obaviješten da nema dovoljno podataka u eNekretninama za izdavanje izvataka, a 2 zahtjeva su zbog nenadležnosti proslijeđena nadležnim tijelima.

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 \_\_\_\_\_ 2020. godine, donio je sljedeći:

### **Z a k l j u č a k**

Prihvaća se Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Primorsko-goranske županije.

U prilogu:

- Izvešće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Primorsko-goranske županije

Republika Hrvatska  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



Izvešće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za  
područje Primorsko-goranske županije

RIJEKA, siječanj 2020.

## Sadržaj

1. UVOD .....	3
2. SASTAV I ZADAĆE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA.....	5
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE .....	7
3.1. Ukupan promet nekretnina na području Primorsko-goranske županije od 01.01.2019. do 31.12.2019.....	8
3.2. Kupoprodaja nekretnina .....	10
3.2.1. Stan/apartman .....	10
3.2.2. Stambena zgrada (kuća) .....	11
3.2.3. Građevinsko zemljište .....	12
3.2.4. Poljoprivredno zemljište.....	14
4. PROCJEMBENI ELABORATI RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA .....	16
4.1. Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata .....	16
4.1.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2019. do 31.12.2019.....	16
4.1.2. Zaprimljeni procjembeni elaborati prema vrsti nekretnine .....	17
4.1.3. Razlika u procijenjenim vrijednostima prije i nakon dopune elaborata	17
4.2. Promjena broja zaprimljenih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine.....	18
4.2.1. Broj zaprimljenih elaborata .....	18
4.2.2. Broj elaborata na koje je dato pozitivno mišljenje povjerenstva.....	18
4.2.3. Broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu .....	19
5. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	20
5.1. Broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine.....	20
6. ZAKLJUČAK.....	21

## 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 procjembenih elaborata, Upravni odjel, odnosno ovlaštene službenici za eNekretnine, izdaju izvratke iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga 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 2019. godinu nastavlja se na Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. 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 putem automatske razmjene podataka i ugovora u elektroničkom obliku od Porezne uprave.

Područje nadležnosti Primorsko-goranske županije sukladno Zakonu obuhvaća područje 13 gradova/općina: 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).

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.

Odlukom o izmjeni Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije od 25. veljače 2019. godine imenovana je nova Predsjednica povjerenstva, mr.sc. Nataša Turina, dipl.ing.građ. te od tog dana Povjerenstvo čine:

1. mr.sc. Nataša Turina, dipl.ing.građ., 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.

Nakon isteka četverogodišnjeg razdoblja, za koje je osnovano i imenovano Procjeniteljsko povjerenstvo, sukladno članku 10., stavku 2. Zakona, 21. listopada 2019. godine donesena je nova Odluka o imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije. Od tog dana Povjerenstvo čine:

1. mr.sc. Nataša Turina, dipl.ing.građ., 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. mr.sc. Novella Bačinović, dipl.iur., iz redova posrednika u prometu nekretnina
5. Renata Vuk, dipl.oec., iz redova službenika Porezne uprave.

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. Do kraja 2019. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja je u postojeći sustav eNekretnine implementiralo cjenovne blokove za područje cijele Republike Hrvatske te započelo s postupkom izrade početnog stanja Plana približnih vrijednosti. U prvoj fazi izrade Plana približnih vrijednosti, u svrhu izrade približnih vrijednosti u cjenovnim blokovima, Ministarstvu prostornoga uređenja i graditeljstva dostavljeni su u tabličnom obliku podaci iz izrađenih procjembenih elaborata koji su razmatrani i prihvaćeni na sjednicama Procjeniteljskog povjerenstva. Budući da do kraja godine početno stanje Plana približnih vrijednosti još nije utvrđeno, Procjeniteljsko povjerenstvo nije moglo izraditi ažurirani Plan približnih vrijednosti za svoje područje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je od 1. siječnja do 31. prosinca 2019. godine održalo 16 sjednica.

### 3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Upravni odjel je statistički obradio podatke za 2019. 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 2019. do 31. prosinca 2019. godine.

Za analizu prometa nekretnina na području Primorsko-goranske županije korišteni su dostupni podaci o prometu nekretnina evidentirani u sustavu eNekretnine. Podaci su uneseni u sustav tijekom 2019. godine od strane Porezne uprave. 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 01.01.2019. do 31.12.2019.

Na području Primorsko-goranske županije u 2019. godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu eNekretnine evidentirano je ukupno 7.207 transakcija, od čega se 3.374 (46,81%) odnosi na kupoprodaju nekretnina.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI
ST – stan/apartman	935	8			
OK – stambena zgrada (kuća)	427				
PZG – poslovne zgrade	7				
PP – poslovni prostori	31		45		
GZG – gospodarske zgrade	0				
VIK – nekretn. za povr. boravak	4				
G – garaža	18				
PGM – parkirno garažno mjesto	11				
GM – garažno mjesto	0				
VPM – parkirno mjesto	2				
RN – različite nekretnine	69				
OS – ostalo	67				
RU – ruševine	0				
GZ – građevinsko zemljište	1.173				
PZ – poljoprivredno zemljište	566				
ŠZ – šumsko zemljište	58				
PNZ – prirodno neplod. zemljište	6				
SP – spremište	0				
SKL – skladište	0				
Nerazvrstano (nepovezani ugovori)	-	1.317	1.485	51	927
<b>UKUPNO</b>	<b>3.374</b>	<b>1.325</b>	<b>1.530</b>	<b>51</b>	<b>927</b>

Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja (3.374), najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta (34,77%). Zatim slijedi kupoprodaja stanova (27,71%), poljoprivrednog zemljišta (16,78%) te obiteljskih kuća (12,66%). Za 4,03% podataka nije razvidno o kojoj se vrsti nekretnine radi (različite i ostale nekretnine).

Od ukupnog broja realiziranih transakcija, u sustavu eNekretnine evidentirano je 3.833 ugovora o zakupu (34,57%), najmu (39,92%), pravu služnosti (1,33%) i pravu građenja (24,18%) u elektroničkom obliku koji su sklopljeni tijekom 2019. godine. Međutim, navedeni ugovori nisu povezani s nekretninama od strane Porezne uprave te službenice Upravnog odjela moraju unijeti sve podatke i razvrstati ugovore ovisno o vrsti nekretnine. Među navedenim ugovorima nalaze se i ugovori koji se odnose na područja koja nisu u nadležnosti Županije te aneksi ugovora iz kojih nisu vidljivi svi potrebni podaci za unos u sustav eNekretnine.

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
	(broj kupoprodaja)		(u m <sup>2</sup> )	
Bakar	6	1.095.968,30	874,55	1.253,18
Baška	27	18.162.398,55	1.298,65	13.985,60
Brod Moravice	-			
Cres	19	13.648.094,99	1.070,58	12.748,32
Crikvenica	93	64.775.276,25	5.927,68	10.927,59
Čabar	1	100.000,00	58,00	1.724,14
Čavle	4	992.062,03	151,46	6.549,99
Delnice	22	4.639.858,61	1.791,34	2.590,16
Dobrinj	68	42.962.159,60	4.127,41	10.408,99
Fužine	11	3.355.534,15	624,29	5.374,96
Jelenje	-			
Kastav	44	31.335.291,00	3.760,20	8.333,41
Klana	2	648.420,96	100,32	6.463,53
Kostrena	26	32.176.659,87	2.779,10	11.578,09
Kraljevica	9	3.155.767,94	500,84	6.300,95
Krk	12	9.254.415,38	741,01	12.488,92
Lokve	-			
Lopar	2	372.369,12	94,33	3.947,52
Lovran	33	21.755.830,09	2.505,30	8.683,92
Mali Lošinj	73	54.781.938,55	4.670,11	11.730,33
Malinska - Dubašnica	125	102.568.884,65	8.793,28	11.664,46
Matulji	45	30.723.217,68	8.575,16	3.582,82
Mošćenička Draga	5	2.672.320,87	259,13	10.312,66
Mrkopalj	6	1.188.574,47	393,05	3.023,98
Novi Vinodolski	42	19.070.332,86	2.002,17	9.524,83
Omišalj	10	6.643.253,07	636,06	10.444,38
Opatija	82	96.513.891,98	6.589,60	14.646,40
Punat	17	9.156.140,14	879,92	10.405,65
Rab	58	37.311.315,6	4.111,1	9.075,74
Ravna Gora	1	334.495,44	69,48	4.814,27
Skrad	1	169.781,63	78,14	2.172,79
Vinodolska	1	289.147,79	46,14	6.266,75



Viškovo	79	39.395.563,68	5.175,41	7.612,07
Vrbnik	1	905.159,96	62,34	14.519,73
Vrbovsko	10	3.676.778,89	20.958,72	175,43
<b>UKUPNO</b>	<b>935</b>	<b>653.830.904,10</b>	<b>89.704,87</b>	<b>7.288,69</b>

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 m<sup>2</sup> treba uzeti sa rezervom.

### 3.2.2. Stambena zgrada (kuća)

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA	kn/m <sup>2</sup>
	(broj kupoprodaja)		(u m <sup>2</sup> )	
Bakar	14	6.959.186,96	7.085,61	982,16
Baška	12	14.065.119,68	2.805,62	5.013,19
Brod Moravice	3	502.710,24	7.689,00	65,38
Cres	11	8.999.783,39	1.827,00	4.925,98
Crikvenica	26	27.535.826,79	4.891,81	5.628,96
Čabar	1	148.200,00	496,00	298,79
Čavle	1	148.322,42	828,00	179,13
Delnice	19	7.635.930,45	20.216,41	377,71
Dobrinj	22	28.460.290,88	8.365,75	3.402,00
Fužine	12	3.269.303,87	8.800,68	371,48
Jelenje	5	1.929.079,1	5.072,39	380,31
Kastav	9	7.512.666,14	3.513,03	2.138,51
Klana	4	1.689.437,64	3.036,66	556,35
Kostrena	10	21.024.084,83	6.977,4	3.013,17
Kraljevica	8	3.857.913,12	2.317,07	1.665,00
Krk	16	21.114.212,15	16.025,97	1.317,20
Lokve	7	4.472.574,78	20.981,57	213,17
Lopar	5	2644311,18	1991,97	1327,49
Lovran	11	8.953.358,14	8.235,25	1087,20
Mali Lošinj	46	28.473.247,26	35.395,77	804,43
Malinska - Dubašnica	15	26.091.172,68	6.407,87	4.071,74
Matulji	20	18.310.149,08	23.652,67	774,13
Mošćenička Draga	9	11.802.137,61	9.981,66	1.182,38
Mrkopalj	16	5.567.047,16	14.253,09	390,59
Novi Vinodolski	13	10.672.513,64	2.882,59	3.702,40
Omišalj	4	3.156.669,05	342,89	9.206,07
Opatija	18	17.377.772,79	8.484,61	2.048,15
Punat	16	12.974.484,08	2.804,45	4.626,39
Rab	33	26.334.772,57	17.577,80	1.498,18

Ravna Gora	8	2.270.181,82	39.496,61	57,48
Skrad	3	741.262,18	5.012,81	147,87
Vinodolska	9	4.791.974,3	3.483,93	1.375,45
Viškovo	6	4.374.716,53	3.675,40	1.190,27
Vrbnik	2	3.360.870,75	1.179,01	2.850,59
Vrbovsko	13	2.349.639,54	25.012,77	93,94
<b>UKUPNO</b>	<b>427</b>	<b>349.570.922,8</b>	<b>330.801,12</b>	<b>1.056,74</b>

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 m<sup>2</sup> treba uzeti sa rezervom.

### 3.2.3. Građevinsko zemljište

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA	kn/m <sup>2</sup>
	(broj kupoprodaja)		(u m <sup>2</sup> )	
Bakar	32	5.270.150,01	36.105,78	145,96
Baška	85	12.422.175,7	14.463,06	858,89
Brod Moravice	-			
Cres	31	4.321.597,36	20.844,95	207,32
Crikvenica	52	13.529.310,54	16.071,30	841,83
Čabar	-			
Čavle	7	371.231,58	4.749,42	78,16
Delnice	16	1.341.960,10	7.338,53	182,86
Dobrinj	77	27.758.815,08	66.940,15	414,68
Fužine	10	1.537.967,39	6.406,79	240,05
Jelenje	9	526.309,28	4.741,81	110,99
Kastav	27	5.979.796,61	22.955,23	260,50
Klana	2	56.875,00	642,00	88,59
Kostrena	86	7.922.177,85	17.414,11	454,93
Kraljevica	35	4.502.522,29	20.562,45	218,97
Krk	70	44.884.121,73	59.822,81	750,28
Lokve	3	368.660,46	2.931,78	125,75
Lopar	23	2.236.178,43	6.368,8	351,11
Lovran	31	7.545.470,09	13.086,05	576,60
Mali Lošinj	79	14.679.948,25	30.263,2	485,08
Malinska - Dubašnica	68	21.678.308,38	31.546,11	687,19
Matulji	70	10.372.854,49	43.722,7	237,24
Mošćenička Draga	18	3.008.931,67	8.906,30	337,84
Mrkopalj	2	103.524,08	751,00	137,84
Novi Vinodolski	19	4.392.609,90	9.260,50	474,34
Omišalj	4	396.600,55	507,44	781,57
Opatija	74	27.467.805,05	51.562,04	532,71
Punat	98	20.506.188,7	26.790,31	765,43



Rab	40	10.438.015,97	18.106,54	576,48
Ravna Gora	7	996.568,46	7.656,00	130,17
Skrad	2	587.272,48	3.202,22	183,40
Vinodolska	19	774.792,24	4.476,91	173,06
Viškovo	30	3.860.759,96	19.742,56	195,56
Vrbnik	40	14.331.047,64	19.787,2	724,26
Vrbovsko	7	95.267,45	4.337,53	21,96
<b>UKUPNO</b>	<b>1.173</b>	<b>274.265.814,77</b>	<b>602.063,58</b>	<b>455,54</b>

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je 34,76% 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 <sup>2</sup>
	(broj kupoprodaja)		(u m <sup>2</sup> )	
Bakar	-			
Baška	23	2.103.243,65	7.506,87	280,18
Brod Moravice	3	63.000,00	1.863,08	33,81
Cres	9	123.582,49	13.539,30	9,13
Crikvenica	55	2.898.973,27	67.162,11	43,16
Čabar	15	150.859,33	56.868,81	2,65
Čavle	1	36.900,00	3.545,00	10,41
Delnice	18	332.904,48	90.011,48	3,70
Dobrinj	26	997.861,03	15.711,47	63,51
Fužine	9	494.426,9	34.428,61	14,36
Jelenje	5	276230,85	14108,91	19,58
Kastav	4	366.479,64	7.829,00	46,81
Klana	-			
Kostrena	1	256.180,26	761,00	336,64
Kraljevica	5	125.235,28	1.877,33	66,71
Krk	70	4.008.963,26	165.539,42	24,22
Lokve	1	9.000,00	944,00	9,53
Lopar	14	577.374,98	5.093,78	113,35
Lovran	12	1.366.115,75	17.677,10	77,28
Mali Lošinj	117	4.161.418,54	202.577,37	20,54
Malinska - Dubašnica	21	2.041.567,80	50.242,00	40,63
Matulji	7	241.501,84	10.445,00	23,12
Mošćenička Draga	6	35.155,84	878,49	40,02
Mrkopalj	3	32.000,00	1.399,00	22,87
Novi Vinodolski	3	50.000,00	1.425,00	35,09
Omišalj	46	932.720,87	16.102,35	57,92
Opatija	2	75.000,00	10.896,25	6,88
Punat	6	163.444,3	4.465,33	36,30
Rab	17	1.458.064,95	15.332,57	95,10
Ravna Gora	8	434.934,52	34.606,00	12,57
Skrad	3	429.933,98	7.575,16	56,76
Vinodolska	10	126.289,38	3.112,83	40,57
Viškovo	1	147.758,65	20.767,00	7,12
Vrbnik	33	6.888.828,81	138.246,33	49,83
Vrbovsko	12	101.320,51	64.284,93	1,58
<b>UKUPNO</b>	<b>566</b>	<b>31.507.271,16</b>	<b>1.086.822,88</b>	<b>28,99</b>

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, kojih je 16,77 % 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 procjembenih elaborata

#### 4.1.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2019. do 31.12.2019.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2019. – 31.12.2019. =			128
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA ZA KOJE SE ČEKA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE	BROJ ELABORATA PRENESENIH U 2020. GODINU
55 (40+14+1)	36	15	22

U 2019. godini Povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije je zaprimilo 128 elaborata na mišljenje o njihovoj usklađenosti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za 55 elaborata Povjerenstvo je dalo pozitivno mišljenje (za 40 elaborata nakon prvog razmatranja, za 14 elaborata nakon dostavljene prve izmjene i dopune i 1 elaborat nakon dostavljene druge izmjene i dopune). Dodatnih 36 razmatranih procjembenih elaborata zbog nedostataka je vraćeno na ispravak ili dopunu, a do kraja 2019. godine izmjene i dopune još nisu pristigle. Iz procedure je povučeno 15 elaborata (2 elaborata su zbog nenadležnosti prosljeđena mjerodavnom procjeniteljskom povjerenstvu, a za 13 elaborata je povučen zahtjev). U 2019. godini dostavljena su još 22 procjembena elaborata koja su prenesena u 2020. godinu.

#### 4.1.2. Zaprmljeni procjembeni elaborati u 2019. godini prema vrsti nekretnine

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE	BROJ ELABORATA PRENESENIH U 2020. GODINU
ST – stan/apartman	6	2	4		
PZG – poslovne zgrade	4	4	0		
PP – poslovni prostori	6	3	3		
GZG – gospodarske zgrade	1	0	1		
GZ – građevinsko zemljište	61	38	23		
PZ – poljoprivredno zemljište	4	2	2		
ŠZ – šumsko zemljište	4	3	1		
PNZ – prirodno neplod. zemljište	5	3	2		
Neodređeno	37			15	22
<b>UKUPNO</b>	<b>128</b>	<b>55</b>	<b>36</b>	<b>15</b>	<b>22</b>

#### 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)
15	28.990.777,65	30.494.900,00	1.504.122,35

Tijekom 2019. godine povjerenstvo je razmatralo 91 procjembeni elaborata, od kojih je za 55 elaborata Povjerenstvo je dalo pozitivno mišljenje (za 40 elaborata nakon prvog razmatranja, za 14 elaborata nakon dostavljene prve izmjene i dopune i 1 elaborat nakon dostavljene druge izmjene i dopune). Kod većine procjembeni 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	-
<b>2019.</b>	<b>128</b>	<b>+120</b>

U 2018. godini zaprimljeno je osam elaborata, od kojih je njih pet prihvaćeno nakon njihove dopune. U 2019. godini zaprimljeno je 128 elaborata, od kojih je njih 55 prihvaćeno nakon njihove dopune.

### 4.2.2. Broj elaborata na koje je dato 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
<b>2019.</b>	<b>55</b>	<b>+50</b>

U 2018. godini Procjeniteljsko povjerenstvo je za ukupno 5 elaborata dalo pozitivno mišljenje.

U 2019. godini procjeniteljsko povjerenstvo je za ukupno 55 dalo pozitivno mišljenje (za 40 elaborata nakon prvog razmatranja, za 14 elaborata nakon dostavljene prve izmjene i dopune i za 1 elaborat nakon dostavljene druge izmjene i 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
<b>2019.</b>	<b>36</b>	<b>+33</b>

Tijekom 2019. godine je za 55 elaborata nakon njihovih dopuna dano pozitivno mišljenje, dok za 36 elaborata još nisu pristigle izmjene i dopune.

## 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	12
OK – stambena zgrada (kuća)	8
PZG – poslovna zgrada	2
PP – poslovni prostor	14
G – garaža	2
VPM – parkirno mjesto	1
GZ – građevinsko zemljište	148
PZ – poljoprivredno zemljište	15
ŠZ – šumsko zemljište	6
SP – spremište	1
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =</b>	<b>209</b>

U 2019. godini Upravni odjel je od stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina odnosno stalnih sudskih procjenitelja zaprimio ukupno 209 zahtjeva za izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Za 179 zahtjeva izdan je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, za 22 je procjenitelj odustao od zahtjeva, za 6 je procjenitelj obaviješten da nema dovoljno podataka u eNekretninama za izdavanje izvotka, a 2 zahtjeva su zbog nenadležnosti proslijeđena nadležnim tijelima.



## 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 40. sjednici dalo suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu.

Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva



mr.sc. Nataša Turina, dipl.ing.građ.

KLASA: 940-01/20-10/1

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