



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB

Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu
GRAD ZAGREB

Zagreb, ožujak 2019.

Sadržaj

1. UVOD	2
2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA.....	4
3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE GRADA ZAGREBA.....	8
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	10
4.1. REKAPITULACIJA.....	10
4.2. STANOVI.....	14
4.3. OBITELJSKE KUĆE	17
5. NAJAM NEKRETNINA.....	18
6. ZAKUP NEKRETNINA	18
7. ANALIZA PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA ZAGREBA	20
8. BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZKC-A	23
9. PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO GRADA ZAGREBA	25
10. UPRAVNO TIJELO GRADA ZAGREBA	29
11. ZAKLJUČAK.....	30

Izradila: Ruža Lisac, dipl.ing.građ., Voditeljica Službe za vrednovanje nekretnina

Gradski ured za imovinsko – pravne poslove i imovinu Grada, Služba za vrednovanje nekretnina, uz suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba na 17. sjednici održanoj 28. ožujka 2019.

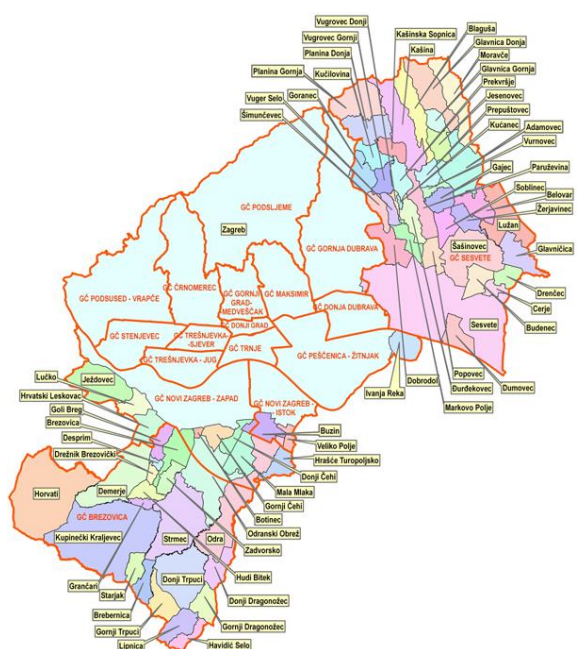
1. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon) koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015. uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Grad Zagreb, kao glavni grad Republike Hrvatske ima Ustavom određen poseban status iz kojega proizlazi da obavlja poslove iz samoupravnog djelokruga grada i županije. Područje Grada Zagreba (u širem smislu) osim naselja Zagreb, obuhvaća i drugih 70 naselja, a prostire se na površini od 641 km².

Grad je također podijeljen na gradske četvrti čije granice predstavljaju granice urbanih blokova, odnosno ulica, trgova, zgrada i pripadajućih kućnih brojeva, naselja, katastarskih čestica te prirodne granice (potoci i sl.) i ucrtane su u kartografskim prikazima.

S obzirom na prostorno plansku dokumentaciju, područje Grada Zagreba obuhvaća područje unutar PPGZ-a, a unutar PPGZ-a na snazi su GUP-ovi Zagreba i Sesveta.



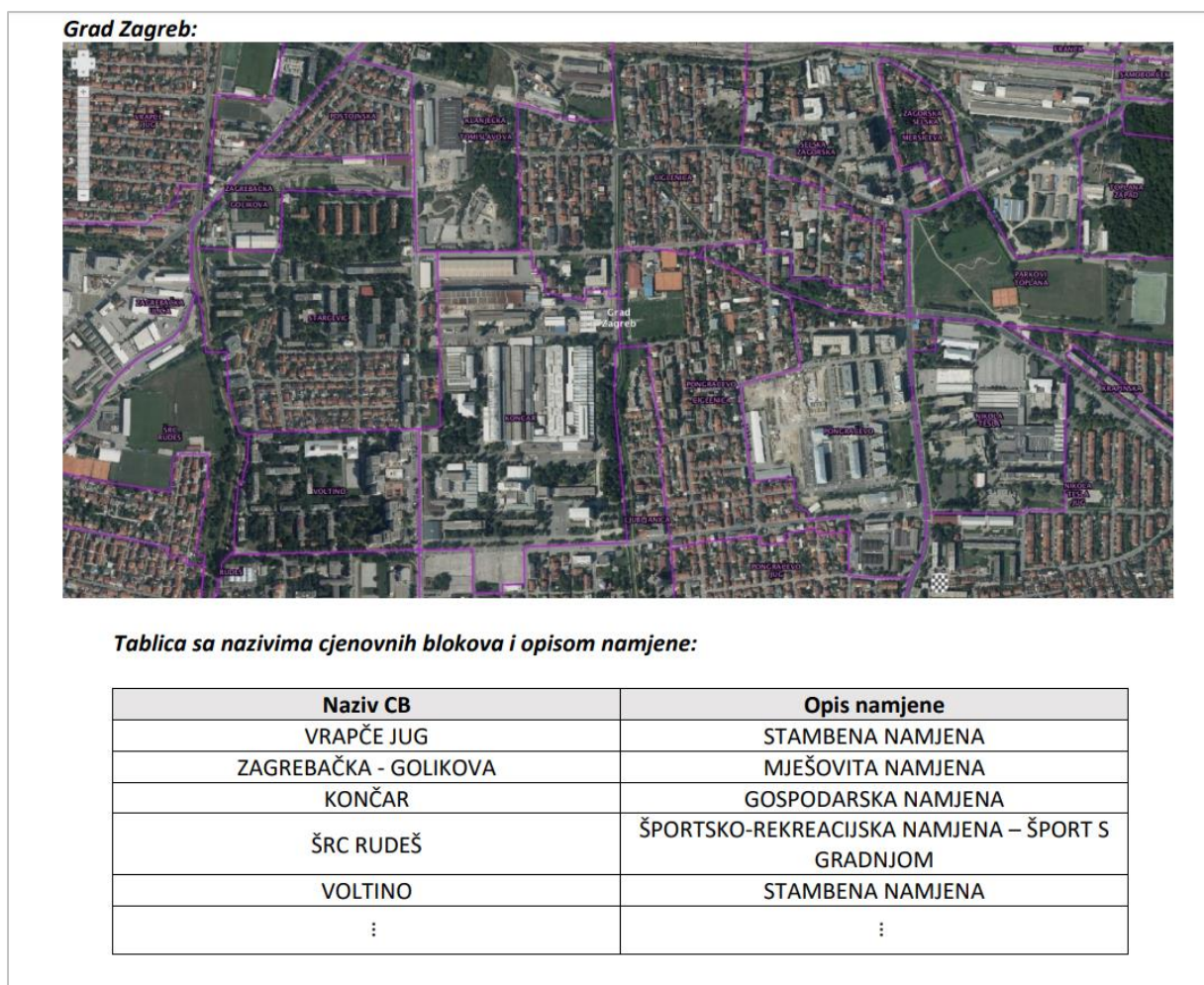
Kartografski prikaz gradskih četvrti

Sukladno odredbama Zakona, za područje Grada Zagreba osnovana je Služba za vrednovanje nekretnina unutar Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada koja predstavlja upravno tijelo koje obavlja poslove propisane člankom 16. Zakona. Prema stavku 2. istog članka zakona, izrađeno je Izvješće o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba za 2018. godinu koje se uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba objavljuje na internetskoj stranici Grada Zagreba www.zagreb.hr, a koje je obvezno izraditi svake godine najkasnije do 31. ožujka.

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja sukladno čl. 6. Zakona uspostavilo je 2016. godine informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine za potrebe provedbe zakona. Krajem 2018. godine napravljena je nadogradnje aplikacije, ponajviše na zahtjev stručne službe Grada Zagreba, a koja nadogradnja je bitno olakšala upis i evaluaciju podataka. Prethodno je tek u srpnju 2017. omogućen uvid u skenirane ugovore nakon pauze od godinu dana kada je bila obustavljena dostava preslika ugovora od strane javnih bilježnika što je stvorilo velike zaostatke koji još uvijek nisu realizirani.

U postojeći sustav eNekretnine implementirani su krajem 2018. godine cjenovni blokovi (u daljnjem tekstu: CB). Ministarstvo je u suradnji s tvrtkama Ericsson Nikola Tesla d.d. i Akteracija d.o.o. te Zavodom za fotogrametriju d.d. izradilo i objavilo kartografski prikaz početnog stanja cjenovnih blokova za područje cijele Republike Hrvatske i to sveukupno 16.934 cjenovnih blokova, od čega je 690 cjenovnih blokova na području Grada Zagreba. Početno stanje cjenovnih blokova objavljeno je 20.12.2018. za cijelo područje Republike Hrvatske, ali bez utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta za koji izračun je uvjet potpuna evaluacija podataka.

Grafički prikaz cjenovnih blokova u aplikaciji eNekretnine:



Od svih poboljšica u aplikaciji iz studenog i prosinca 2018. posebno su značajne slijedeće nadogradnje, a koje su olakšale rad stručnim službama, ali i procjeniteljima:

- broj nekretnina koje je moguće izdati u jednom izvatku povećan je sa 12 na 20 nekretnina,

- objavljena je nova podloga – Digitalna ortofoto karta 2015. (stručna služba Grada Zagreba uglavnom koristi Digitalnu ortofoto kartu iz 2018. u pregledniku Geoportal Zagreb),
- objavljeni su novi slojevi u Središnjem registru prostornih jedinica – ulice i kućni brojevi,
- omogućen je odabir vrste ugovora koja se prikazuje u odabranom sloju na karti,
- u Prostornoj pretrazi omogućena je pretraga po vrsti ugovora,
- za rješavanje zahtjeva od procjenitelja omogućena je opcija izdavanja obavijesti da u ZKC-u nema poredbenih podataka,
- u kartici Neuparene nekretnine omogućen pregled digitalnog ugovora u pdf formatu što do tada nije bilo moguće i ugovori se nisu mogli georeferencirati na katastarsku česticu tj. ostajali su „nevidljivi“ za procjenitelje,
- omogućeno preusmjeravanje nekretnine u drugo administrativno područje što je posebno značajno za zakupe i najmove iz razloga što se ugovori od strane javnih bilježnika prosljeđuju u poreznu ispostavu prema prebivalištu zakupodavca/najmodavca, a ne prema lokaciji same nekretnine,
- omogućena nova funkcionalnost za preračunavanje KN/EUR što je uvelike ubrzalo postupak evaluacije,
- izrada i objava kartografskog prikaza početnog stanja cjenovnih blokova

Grad Zagreb je od početka djelovanja stručne službe izradilo cjenovne blokove za svoje područje koji su bili prikazani u pregledniku Geoportal Zagreb, a koji blokovi su preuzeti i implementirani u eNekretnine.

Zbirka kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu – ZKC) prema čl. 7. Zakona predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za Grad Zagreb vodi Služba za vrednovanje nekretnina (u daljnjem tekstu – Služba) temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka. Na dan izrade ovog izvješća, u ZKC-u je evidentirano ukupno 25.232 ugovora od kojih je samo mali dio evaluiran slijedom čega nije moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom, stoga ovo Izvješće treba uzeti sa rezervom.

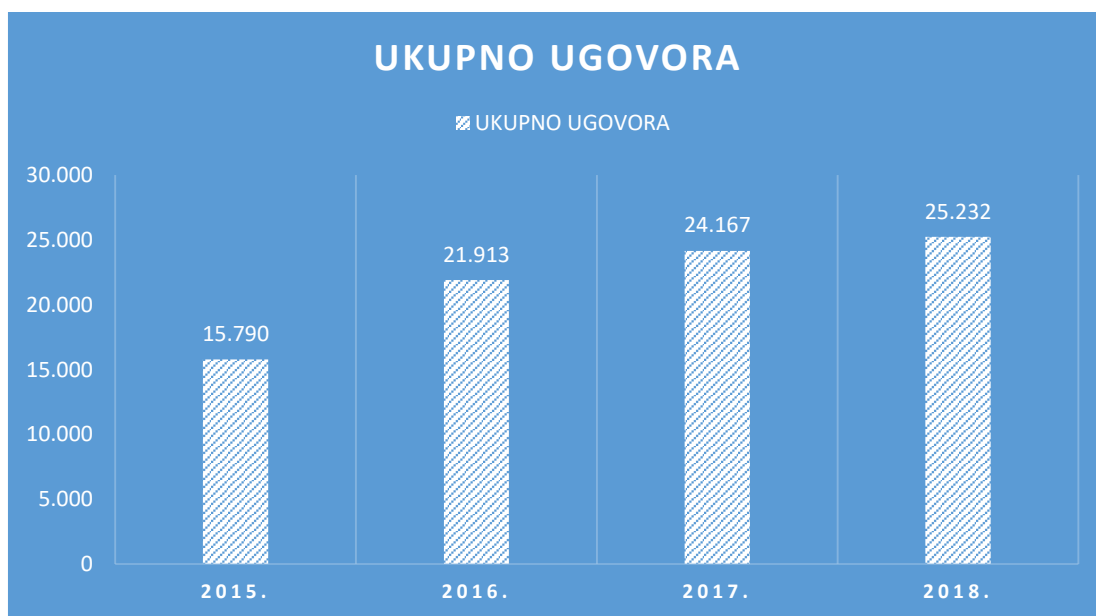
2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA

Za potrebe izvješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Grada Zagreba evidentirani u sustavu eNekretnine. Kako je već rečeno u uvodnom dijelu, tek mali dio podataka je u potpunosti evaluiran, a najveći razlog za isto je daleko veći obim poslova i radnih zadataka

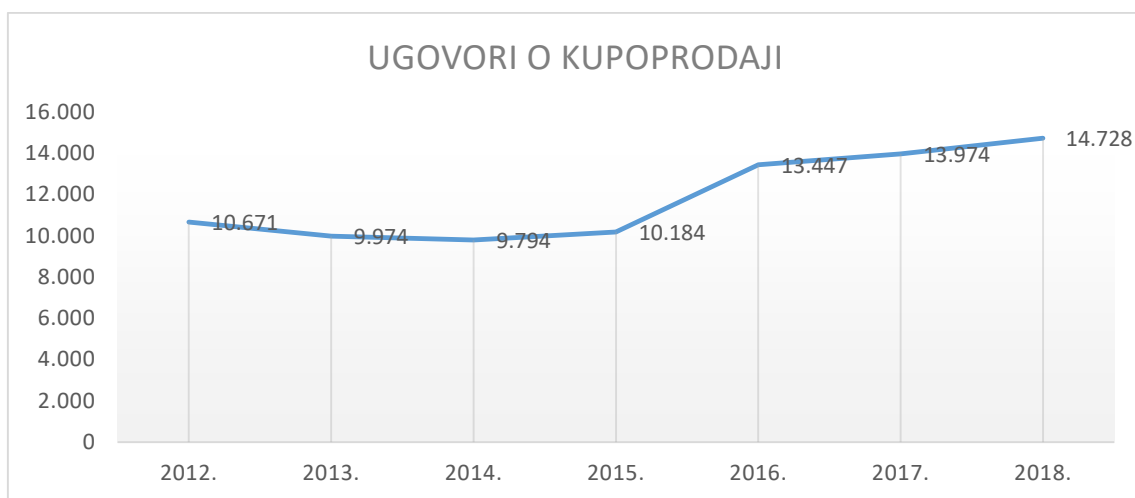
prema čl. 16. Zakona u odnosu na raspoloživi kadar. Kako bi procjenitelji dobili kvalitetne podatke temeljem kojih se u nastavku izrađuju procjembeni elaborati, stručna služba Grada Zagreba u potpunosti evaluira ugovore samo za ona područja za koja zaprima zahtjeve procjenitelja.

U 2018. godini je došlo do neznatnog porasta ukupnog broja ugovora (4,6%). Prema podacima iz izvješća za 2017. godinu razvidno je da je veliki broj ugovora naknadno evidentiran u aplikaciji (povećan broj kupoprodaja > 2.000 kom). S obzirom na to da se u aplikaciji na dnevnoj bazi preuzimaju ugovori nakon što ih obrade djelatnici Porezne uprave, pretpostavlja se da će određeni set ugovora iz 2018. biti evidentiran naknadno, iako je tijekom 2018. primijećeno da je vrijeme od sklapanja ugovora do obrade istog od strane Porezne uprave daleko manje u odnosu na prethodno razdoblje stoga se ne očekuje bitno povećanje.

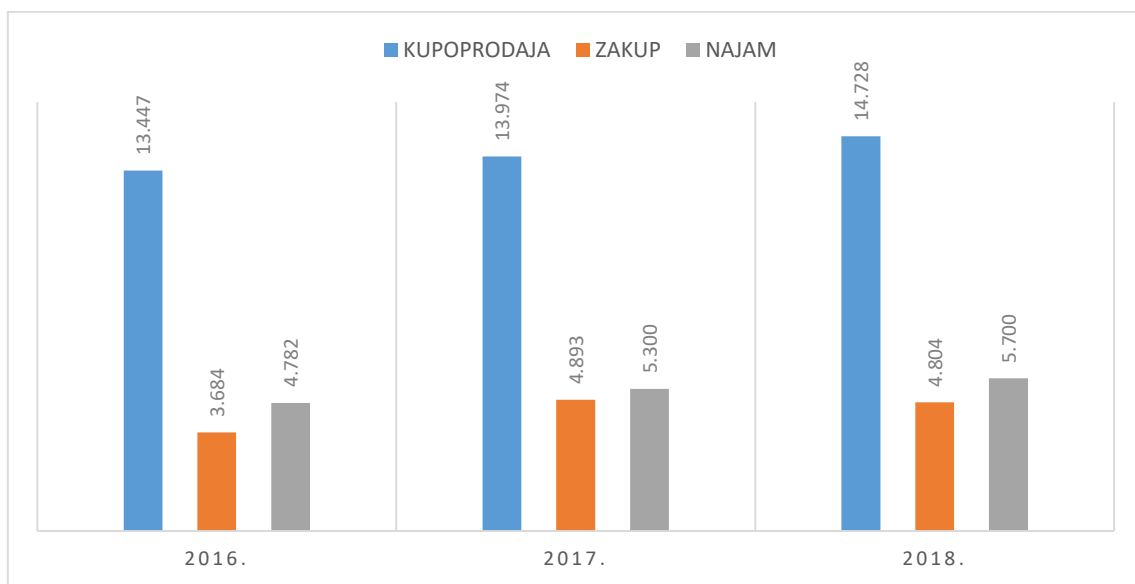
U donjem grafikonu je prikazan ukupan broj ugovora (kupoprodaja, najam i zakup) koji se svake godine povećava što ukazuje na lagani oporavak tržišta. Ukupan broj ugovora u 2015. je nešto manji jer su ugovori o zakupu i najmu kontinuirano prikupljani tek nakon stupanja na snagu ZPVN-a.



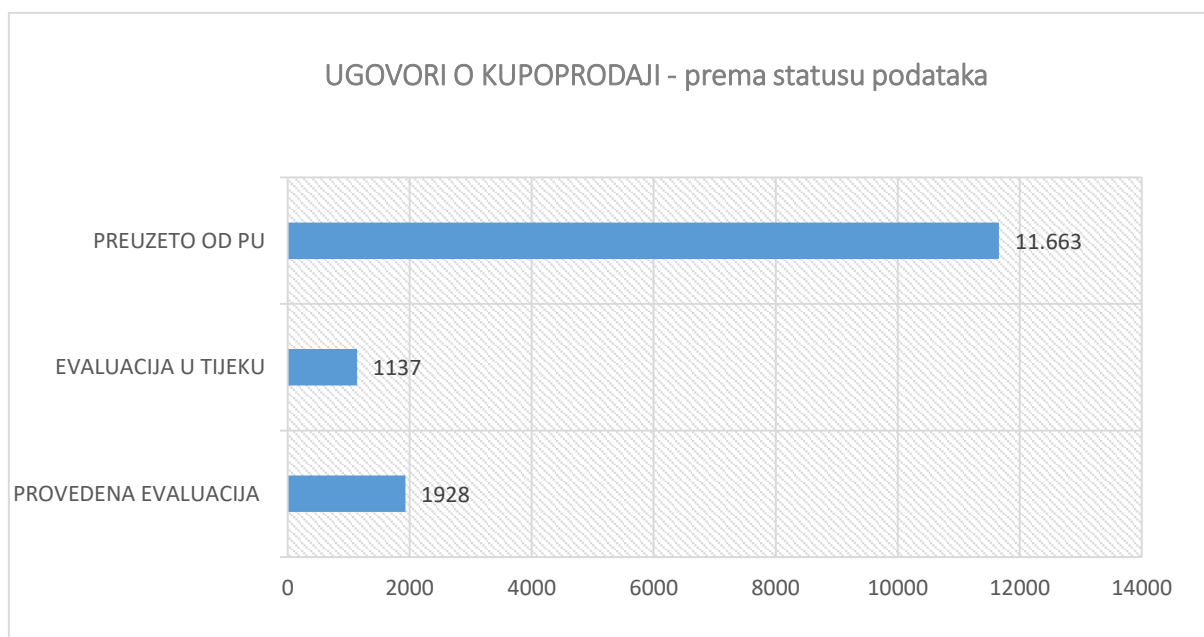
Obzirom da su ugovori o zakupu i najmu tek kasnije evidentirani u aplikaciju, u slijedećem grafikonu će biti prikazani samo ugovori o kupoprodaji od 2012. godine iz kojeg grafa je također razvidan rast kupoprodaja u protekle 3 godine što kao i kumulativnom broju ugovora ukazuje na porast tržišta nekretnina na području Grada Zagreba.



U donjem grafu prikazan je broj ugovora obzirom na vrstu pravnog posla. Od prikazanih govora o najmu čak 80% ugovora nije georeferencirano tj. povezano na katastarsku česticu za razliku od zakupa koji ugovori jesu georeferencirani, ali su tek djelomično evaluirani, a do potpune evaluacije istih ne može se sa potpunom točnošću utvrditi pravo stanje te je navedeni podatak tek informativne prirode odnosno nije konačan.



Stručna služba Grada Zagreba napravila je statističku obradu podataka za 2018. godinu koji podaci su preuzeti iz Evidencije o prometu nekretnina Porezne uprave, ali kako je i navedeno u uvodnom dijelu, bez potpune evaluacije istih. Od ukupno 14.728 ugovora o kupoprodaji evaluirano je tek 1.928 (cca 13 %) što nije niti približno dovoljno dobar uzorak za kvalitetni izvještaj.



Iz prednje navedenog grafa je razvidno da je mali broj evaluiranih podataka stoga su i procjene za koje nije zatražen izvadak iz ZKC-a od stručne službe poprilično nepouzdanе. Kako je i prethodno navedeno, stručne službe u cijelosti evaluiraju podatke za ona područja za koja dobiju zahtjev od procjenitelja.

Razlozi za malu realizaciju evaluacije ugovora u aplikaciji eNekretnine od strane stručne službe su sljedeći:

- velika godišnja količina sklopljenih ugovora, zahtjeva za izvadak iz ZKC-a od strane procjenitelja i procjembenih elaborata koje stručna služba treba analizirati i pripremiti za sjednicu procjeniteljskog povjerenstva, a koji poslovi i radni zadaci nisu usklađeni sa raspoloživim stručnim kadrom kao u zapadnim zemljama od kojih je i preuzet model procjene tržišne vrijednosti nekretnina,
- nije riješeno automatsko preuzimanje ugovora o zakupu i najmu i povezivanje istih na katastarsku česticu, već je iste potrebno „ručno“ povezivati (do sada je povezano preko 20.000 ugovora na što je utrošeno vrijeme za koje bi se provela evaluacija cca 10-tak tisuća ugovora čime bi i realizacija sređivanja baze bila daleko bolja i sami tim bi ista bila daleko pouzdanija),
- ukidanje uvida u povijest katastra (stručnoj službi je potreban uvid u kompletnu povijest katastra, podatke o nekretnini uključujući skice nove izmjere, sve izrađene geodetske, planove stare izmjere, detaljne listove, identifikaciju sa zemljišne knjige na katastar zemljišta i dr.),
- ukidanje uvida u izdane dozvole na našem administrativnom području,
- nadogradnja aplikacije tek nakon 2,5 godine od puštanja u rad u kojem razdoblju je vođena dupla evidencija podataka zbog nemogućnosti upisa pojedine vrste ugovora,

- znatan broj ugovora nalazi se u grupi tzv. „neuparenih ugovora“ za koje je evidentirana kriva čestica, uglavnom zemljišnoknjižna čestica umjesto katastarske, te je za iste ugovore potrebno napraviti identifikaciju i povezivati svaki zasebno, što opet povlači pitanje uvida u katastar nekretnina i trenutno onemogućenu identifikaciju sa zemljišne knjige na katastar.

3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE GRADA ZAGREBA

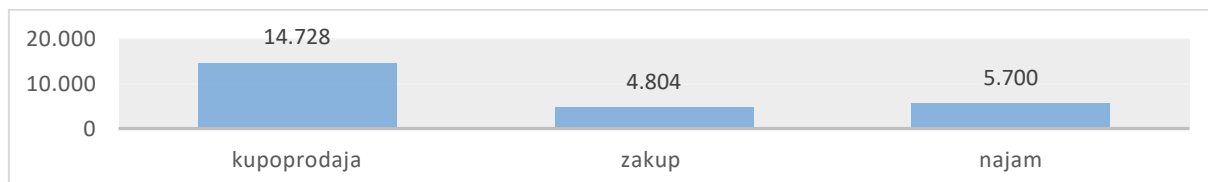
Ukupan promet nekretnina na području Grada Zagreba prikazan je u nastavku tablično i grafički, a predstavlja rezultate statističke obrade svih ugovora o kupoprodaji evidentiranih u informacijskom sustavu eNekretnine u razdoblju od 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. kao i podataka o zakupu i najmu. Ugovori o zakupu su u potpunosti georeferencirani na katastarsku česticu, međutim isti su tek djelomično evaluirani i to za ona područja za koja je stručna služba dobila zahtjev za izvadak iz ZKC-a. Ugovori o najmu su tek djelomično georeferencirani (cca 20%) i podaci izdani procjeniteljima još uvijek nisu u potpunosti pouzdani.

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza :

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- PZG – poslovne zgrade
- PP – poslovni prostori
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- G – garaža
- PGM – parkirno garažno mjesto
- GM – garažno mjesto
- VPM – parkirno mjesto
- RN – različite nekretnine
- OS – ostalo
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- ŠZ – šumsko zemljište
- SP – spremište
- SKL – skladište

UKUPAN BROJ UGOVORA PREMA VRSTI NEKRETNINE I VRSTI PRAVNOG POSLA

Ukupan broj evidentiranih transakcija u navedenom razdoblju iznosi 25.232 od čega je 58% ugovora o kupoprodaji, 19% ugovora o zakupu i cca 23% ugovora o najmu.



VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	KUPOPRODAJE U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	8.732	5.666		+ 11%
OK – stambena zgrada (kuća)	1.292	32		+ 50%
PZG – poslovne zgrade	42		53	-85%
PP – poslovni prostori	686		4.328	+ 15%
GZP – gospodarske zgrade			1	-75%
VIK – nekretnine za povremeni boravak	13			+ 86%
G – garaža	702		47	+ 6%
PGM – parkirno garažno mjesto	1.033		47	-14%
GM – garažno mjesto	34		16	47%
VPM – parkirno mjesto	62		6	-23%
RN – različite nekretnine	432			-72%
OS – ostalo	513	2	30	+ 1%
GZ – građevinsko zemljište	850		164	+ 23%
PZ – poljoprivredno zemljište	294		25	+ 22%
ŠZ – šumsko zemljište	24			+ 33%
SP – spremište	14		7	+ 62%
SKL – skladište	5		80	-7%
UKUPNO	14.728	5.700	4.804	4,4%
SVEUKUPNO	25.232			

Zadnja kolona u tabeli (broj ugovora u odnosu na prethodnu godinu u %) prikazan je samo za ugovore o kupoprodaji obzirom na nesređenost podataka o zakupu i najmu. Navedeni podaci još uvijek ne prikazuju pravo stanje na tržištu. Naime, u slučaju kupnje stanova, kuća i poslovnih prostora uz koje se kupuju npr. parkirna mjesta, Porezna uprava je iste evidentirala kao „različite nekretnine“ i „ostalo“ što je u velikoj većini ispravljeno u 2018. godini, ali ne i za prethodne godine.

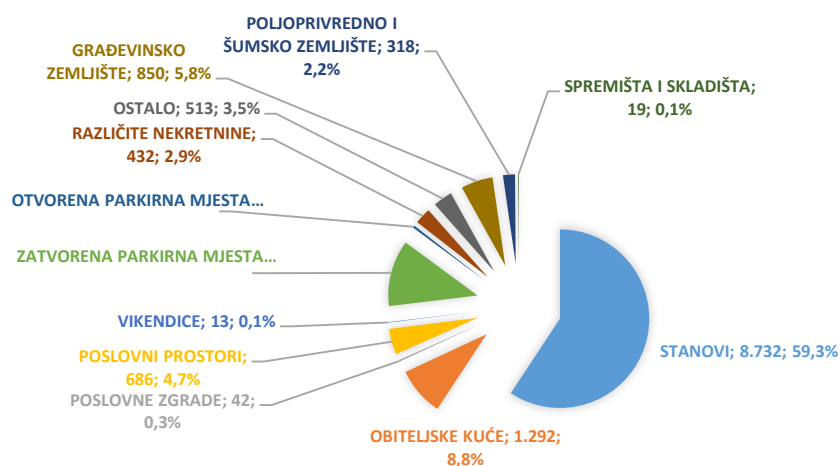
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

4.1. REKAPITULACIJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)
14.728	cca 10 milijardi kn	1,4 milijarde €

Prema podacima iz eNekretnina evidentirano je ukupno 14.728 ugovora o kupoprodaji stanova, poslovnih prostora, poslovnih zgrada, obiteljskih kuća, građevinskih i poljoprivrednih zemljišta i drugih vrsta nekretnina.

Ukupna vrijednost ugovora o kupoprodaji iznosi 10.317.576.076,85 kn odnosno cca 10 milijardi kuna što je približno 1,4 milijarde EUR-a. Ovaj iznos treba uzeti sa rezervom jer su podaci tek djelomično evaluirani od strane stručne službe Grada Zagreba, odnosno najveći set podataka preuzet je od Porezne uprave (u pojedinim slučajevima evidentirane su kupoprodaje bez PDV i dr.).



REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE

VRSTA NEKRETNINE	BROJ KUPOPRODAJA	UKUPNO UGOVORENA VRIJEDNOST (Kn)	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Kn/m ²)	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m ²) 1€=7,41 kn
ST – stan/apartman	8.732	6.120.613.880,23	660.178,89	9.271	1.251
OK – stambena zgrada (kuća)	1.292	935.116.868,73	446.122,45	2.096	283
PZG – poslovne zgrade	42	202.112.472,03	65.587,54	3.082	416
PP – poslovni prostori	686	951.131.909,12	136.582,51	6.964	940
VIK – nekretnine za povremeni boravak	13	802.392,73	695,44	1.154	156
G – garaža	702	54.229.315,63	12.169,64	4.456	601
PGM – parkirno garažno mjesto	1.033	117.166.262,05	17.472,28	6.706	905
GM – garažno mjesto	34	1.184.706,90	478,91	2.474	334
VPM – parkirno mjesto	62	3.666.431,07	1.177,22	3.114	420
RN – različite nekretnine	432	498.317.739,96	192.694,48	2.586	349
OS – ostalo	513	825.319.187,55	310.120,64	2.661	359
GZ – građevinsko zemljište	850	592.273.075,75	1.019.281,26	581	78
PZ – poljoprivredno zemljište	294	13.902.794,82	664.513,89	21	3
ŠZ – šumsko zemljište	24	475.954,19	80.805,96	6	1
SP – spremište	14	362.109,15	110	3.293	444
SKL – skladište	5	900.977	364	2.477	334
UKUPNO	14.728	10.317.576.076,85	3.608.355	50.941	6.875

Podatak o jediničnoj cijeni kn/m² u potpunosti ne odražava pravo stanje na tržištu nekretnina na području Grada Zagreba te isto može prikazivati krive rezultate iz slijedećih razloga:

- podatci nisu evaluirani u potpunosti,
- posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednoobrazno etažirani u Republici Hrvatskoj, u ugovorima su navedene i stvarne i obračunske površine, na isti način su nekretnine upisane u zemljišne knjige te nije moguće za sve nekretnine iščitati i upisati stvarne površine (u evaluiranim podacima Grada Zagreba u ćeliji „površina u prometu“ evidentirana je neto korisna površina za stanove i poslovne prostore sa korištenim koeficijentima korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika),
- za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora o kupoprodaji nije moguće utvrditi stambenu površinu već je evidentirana površina zemljišta ,
- cijena građevinskog zemljišta na području Grada Zagreba se razlikuje prema lokaciji, namjeni, mogućnosti gradnje, kategoriji i dr. obilježjima, u ruralnim dijelovima radi se

o nižim cijenama, dok u atraktivnim dijelovima Grada su daleko veće vrijednosti te stoga prosjek nije niti moguće dati obzirom su zemljišta međusobno neusporediva,

- veliki broj ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta prikazuju nerealne cijene koje su primjerenije za poljoprivredna zemljišta.

Slijedom navedenog, prosječna vrijednost nekretnina u kn/m² iz gornje tabele predstavlja isključivo aritmetičku sredinu ugovorenih vrijednosti, a u nastavku su prikazani rasponi vrijednosti zemljišta 1. kategorije dobiveni na temelju evaluiranih ugovora i podataka iz procjembenih elaborata koji su dobili pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba.

PRIKAZ ORIJENTACIJSKIH VRIJEDNOSTI građevinskog zemljišta po cjenovnim blokovima (€/m²):

Niska gradnja – S, M1, kin=0,6-1,2:

Sveta Klara naselje	110 – 140
Savski gaj – trokut	110 - 135
Vukomerec Čulinec Trnava	62 - 65
Kozjak	180 - 190
Borčec - Gornja Kustošija	65 - 90
Dubrava središte	95 – 110
Klaka zapad	cca 70 (namjena S)
Klaka zapad	cca 150 (namjena M1)
Markuševac jug	90 – 100
Kraljevečki Novaki sjever	55 – 60
Adamovec	cca 32
Staro Brestje sjever i Brestovečka	95 – 105
Gajišće centar i Gajišće jugoistok	70 – 80
Pantovčak	580 – 610
Medveščak, Voćarska	400 – 500
S.S. Kranjčević	200 – 350
Gajevo	210 – 225
Stenjevec – Samoborska	140 - 163
Zagrebačka ulica	150 – 180
Vrapče jug	cca 80
Špansko	158 – 183
Staglišće Gajevo	165 – 215
Staglišće Knežija	150 – 170

Visoka gradnja – S, M1, M2, kin=2,5-3,5:

Avenija Dubrava	cca 330
Baruna Filipovića – Grada Mainza	400 – 600
S.S. Kranjčević	600 – 800
Stenjevec - Perjavica	cca 215,00

Zagrebačka ulica	190 – 230
Jankomir Malešnica	160 – 170
Stara Trešnjevka istok	230 - 260

Proizvodna (I), gospodarska (G), poslovna (K, K1) i trgovačka namjena (K2), kin=1,0-2,0

Sesvetski Kraljevec strojarska (I)	cca 35
Gospodarska zona Sesvete sjever i jug (G, K)	75 – 90
Dubečka (K)	cca 200
Škorpikova jug (G)	175 – 200
Podsused Kovinska (G)	100 - 120

Zelenilo, 2. kategorija (2017. i 2018. god.)

k.o. Sesvete (u urbaniziranom području)	20 - 22
Stara loza istok	5
Borčec Gornja Kustošija	11 – 24
Gornje Vrapče	8 – 32
Jelkovec	12,45
Medvedgrad – Šestinski dol	27 – 29

Prema članku 50. stavak 4. ZPVN-a prilikom procjene naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu, iznos naknade dobiven je kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci, isti ne može biti manji od vrijednosti pogodnog poljoprivrednog zemljišta.

Prema članku 10. stavak 2. točka 2. Pravilnika, pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su blizina područja koja su već urbanistički uređena, područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj, naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama, kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

GUP Grada Zagreba je prostorni plan koji se, u skladu sa zakonom, donosi za građevno područje naselja grad Zagreb, a unutar kojeg nema poljoprivrednog zemljišta. U prijašnjim razdobljima granica građevinskog zemljišta ucrtana je 1959. godine čiji obuhvat se širio do 1990., dok je prvi Generalni urbanistički plan za područje Grada Zagreba i Sesveta donesen 1971.

Za potrebe izračuna naknade za izvlaštene nekretnine sukladno čl. 50. st. 4 ZPVN-a, a za područje unutar GUP-a GRADA ZAGREBA i GUP-a SESVETE, izračunata je vrijednost pogodnog poljoprivrednog zemljišta na temelju podataka sa rubnih područja neposredno uz granice GUP-ova, a uzimajući u obzir transakcije veće od 10 €/m².

Pogodno poljoprivredno zemljište (4.2) 22 €/m²

4.2. STANOVI

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	€/m ²
8.732	6.120.613.880,23 kn	660.178,89	9.271 11.670*	1.251 1.575*

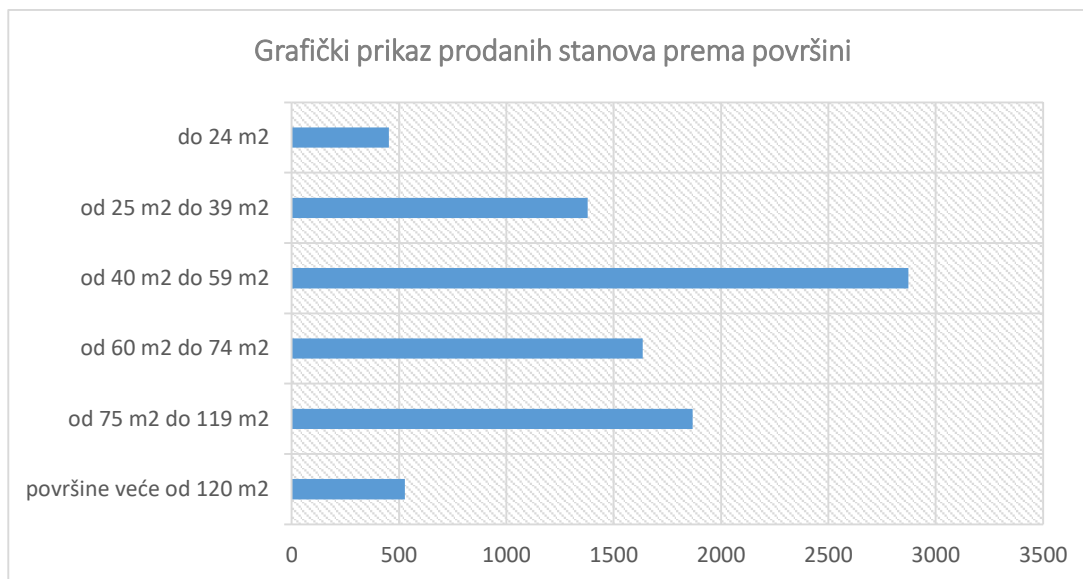


Prosječna jedinična cijena prodanih stanova na području Grada Zagreba prema podacima u aplikaciji eNekretnine iznosi od 1.251 €/m², isto predstavlja aritmetičku sredinu i ne može se uzeti kao potpuno pouzdan pokazatelj obzirom da podaci nisu evaluirani, a vrijednosti stanova su veoma različite ovisno o lokaciji, starosti zgrade i drugim obilježjima koji utječu na vrijednost.

*Na temelju uzorka od 762 evaluirana stana iz 2018. godine, izuzevši derutne stanove kupljene po cijeni do 500 €/m², dobivena je prosječna cijena stana u Gradu Zagrebu od cca 1.575 €/m², dakle nešto veća nego na čitavom uzorku neobrađenih podataka. Najviše cijene postignute su u katastarskoj općini Centar i dosežu 4.925 €/m².

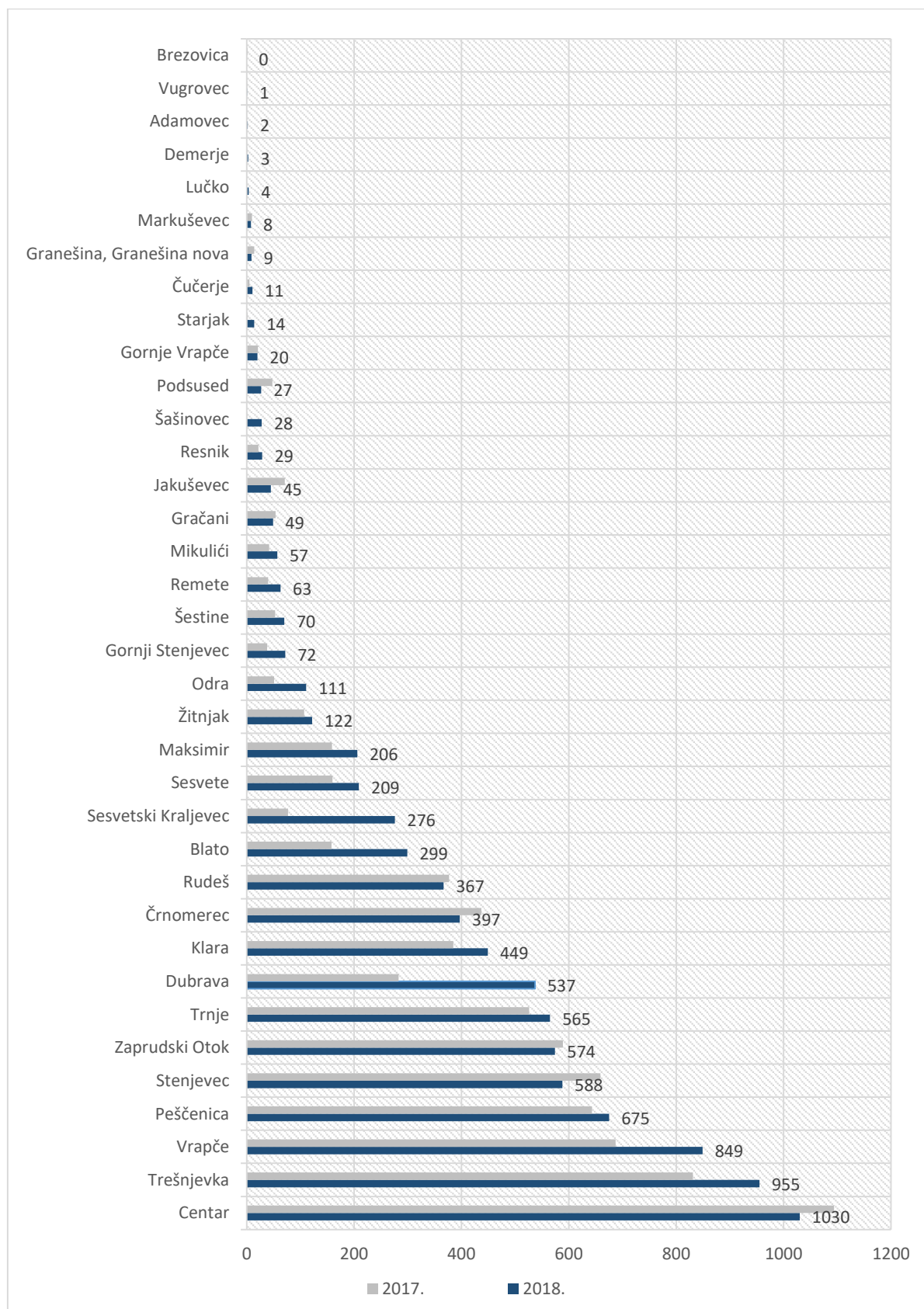
Napominje se da aplikacija ne dozvoljava izradu nikakvih izvještaja time niti nema mogućnosti dubljih analiza tržišta poglavito na malim uzorcima, stoga prednje navedeni podatak nije u potpunosti pouzdan.

STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



Iz grafikona je razvidno da je, kao i prethodne godine, najveći broj prodanih stanova površine 40-59 m2, najmanje je malih stanova do 24 m2 i velikih stanova preko 120 m2, dok je prodaja ostalih stanova donekle ujednačena.

STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO KATASTARSKIM OPĆINAMA

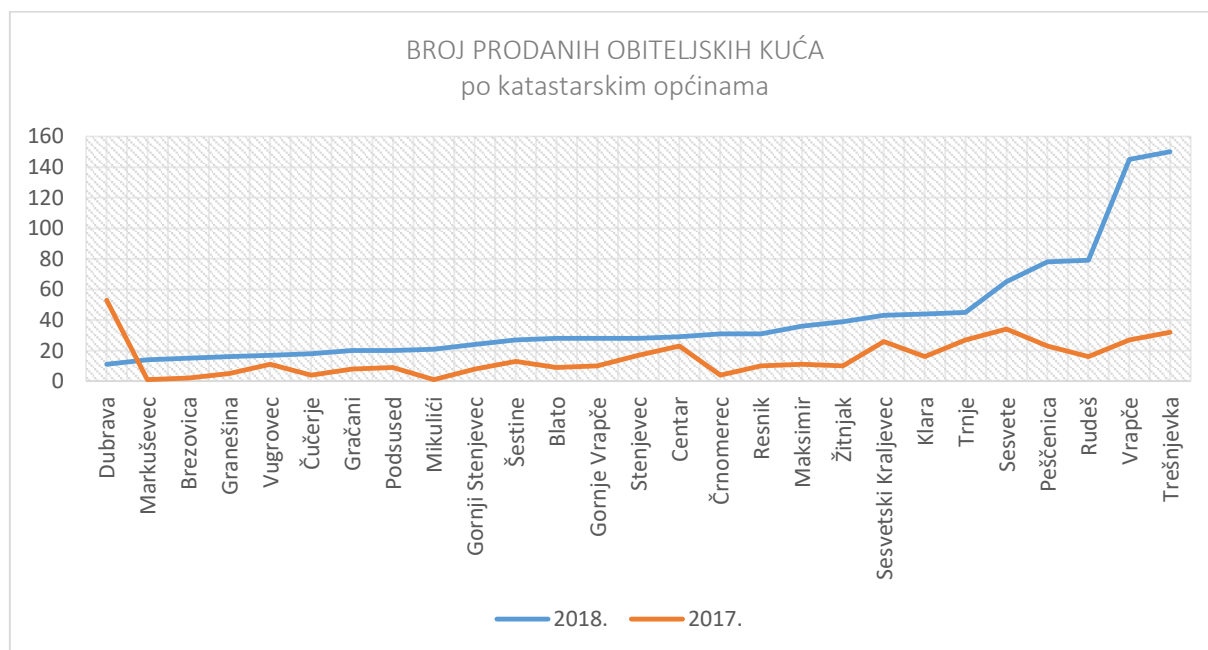


Broj prodanih stanova i dalje prednjači u centru grada, zatim slijede katastarske općine Trešnjevka i Vrapče. Najveći skok primijećen je u općinama Dubravi (u centru Dubrave izgrađeno nekoliko stambenih zgrada), Sesvetskom Kraljevcu (cjenovni blok Farma Sesvetski Kraljevec) i Blatu (cjenovni blokovi Lanište i Jarušćica jug).

4.3. OBITELJSKE KUĆE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	EUR/m ²
1.292	935.116.868,73	446.122,45	2.096	283

STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO KATASTARSKIM OPĆINAMA



Iz grafa je razvidno da broj prodanih kuća porastao u odnosu na prethodnu godinu, da je najveći pad prodaje zabilježen u Dubravi, a najveći rast i broj prodanih kuća je u općinama Trešnjevka i Vrapče, a slijede ih Rudeš i Peščenica.

Izračun prosječne vrijednosti kvadrata kuće i promjenu vrijednosti istih nije moguće kvalitetno pratiti, a za isto je preduvjet dorada aplikacije eNekretnine, unificiranje ugovora o kupoprodaji ili npr. uvođenje dodatnih obrazaca (upitnika) koje bi prodavatelji popunjavali prilikom ovjere ugovora, a koji obrazac bi sadržavao nužne podatke za evaluaciju, te svakako potpuna

evaluaciju podataka za što još uvijek nisu ispunjeni uvjeti ne samo u Gradu Zagrebu već općenito u Republici Hrvatskoj, a čemu je bila riječ u uvodnom dijelu Izvješća.

Naime, u ugovorima o kupoprodaji nije navedena površina kuće (stambena površina ili građevinska bruto površina - GBP), a u čeliji „površina u prometu“ stručne službe upisuju površinu zemljišta evidentiranu u zemljišnim knjigama.

5. NAJAM NEKRETNINA

Stručnoj službi Grada Zagreba je, nakon obustave dostave ugovora od strane javnih bilježnika u svibnju 2016., omogućen uvid u skenirane ugovore tek u srpnju 2017., a do trenutka izrade Izvješća evidentirano je ukupno 21.648 ugovora od čega je cca 5.700 najma u 2018. godini. Obzirom da je do sada georeferencirano tj. povezano sa katastarskom česticom tek cca tek 20% ugovora, nije moguće izvesti kvalitetne zaključke.

Na temelju evaluiranih podataka, orijentacijske vrijednosti prosječnih najamnina po pojedinim katastarskim općinama u 2018. su slijedeće:

Centar	10 - 12 €/m ²
Trešnjevka	7,5 €/m ²
Črnomerec	7,3 €/m ²
Peščenica	6,9 €/m ²
Zaprudski otok	6,7 €/m ²
Rudeš	6,5 €/m ²
Blato	6,5 €/m ²
Dubrava	4,9 €/m ²
Sesvete	4,0 €/m ²
Resnik	3,9 €/m ²

6. ZAKUP NEKRETNINA

Kao i u slučaju najma, ugovori o zakupu su također bili dostupni tek u srpnju 2017. , i do izrade Izvješća evidentirano je sveukupno 17.060 ugovora od čega je dio 3.615 ugovora izdvojeno kao neupotrebljivo, a ostatak povezan na katastarsku česticu (osim najnovijih ugovora iz 2019.).

U 2018. godini evidentirano je 4.804 ugovora, međutim tek je dio istih evaluiran jer je Služba za vrednovanje nekretnina prioritetno izvršila georeferenciranje ugovora kako bi uopće imali podatak na kojim lokacijama raspolažemo sa zakupima, a naknadno prema zahtjevima procjenitelja provodili evaluaciju istih.

ORIJENTACIJSKE VRIJEDNOSTI zakupa poslovnih prostora po cjenovnim blokovima (podaci dobiveni na temelju evaluiranih ugovora):

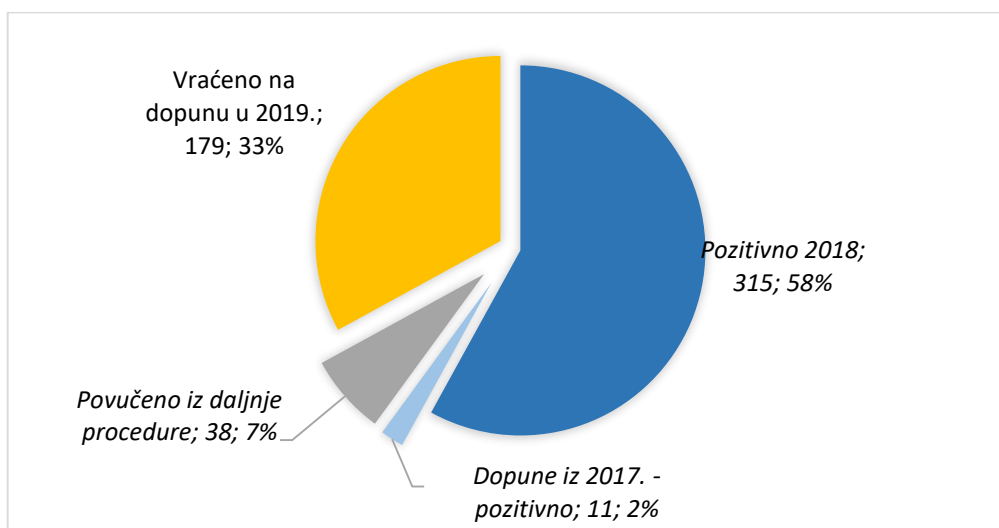
Avenija Dubrava	12 - 15 €/m ²
Baruna Filipovića – Grada Mainza	10 - 12 €/m ²
Britanski trg (bez Frankopanske ulice) ..	15 - 20 €/m ²
Britanski trg (Frankopanska ulica)	30 - 36 €/m ²
Buzinski prilaz jug	8 – 10 €/m ² (uredi)
DPU Vrbik	15 - 20 €/m ²
Gornji grad	15 - 30 €/m ²
Hebrangova	8 – 15 €/m ²
Heinzelova – Radnička	3,75 ili 11,50 €/m ²
Klaićeva	9 - 12 €/m ²
Knežija centar	6 – 9 €/m ²
Knežija Horvaćanska	9 - 16 €/m ²
Kruge	8 – 9 €/m ²
Kustošija Vrapče centar	4 – 16 €/m ²
Kvaternikov trg	14 – 40 €/m ²
Ljubljanska – Zagrebačka	9 – 13 €/m ²
Maksimirska	12 - 17 €/m ²
Malešnica – Stenjevec	7 – 9 €/m ²
Palmotićeve	8 – 19 €/m ²
Podbrežje istok	10 – 12 €/m ²
Poljanice zapad	7 – 12 €/m ²
Radnička – grada Gospića	3 – 5 (skladišta) i 7 – 13 €/m ² (uredi)
S.S. Kranjčević	4 – 8 €/m ²
Samoborček	8 – 15 €/m ²
Selska – Zagorska	7 – 9 €/m ²
Sesvete centar	10 – 16 €/m ²
Sigecica	20 – 40 €/m ²
Staglišće – Gajevo	14 – 17 €/m ²
Stara Trešnjevka istok	6 – 26 €/m ²
Strossmayerov trg istok	10 - 42 €/m ²
Teslina	10 – 60 €/m ²
Trg bana Jelačića (uži dio)	40 - 50 €/m ²
Utrina	20 – 30 €/m ²
Vrbik – središnji prostor	6 - 8 €/m ²
Zagrepčanka – Cibona	4 – 8 i 12 – 20 €/m ²
Zelena potkova	12 – 50 €/m ²
Žitnjak industrija jug	4 - 5 (skladišta) i 8 - 10 €/m ² (uredi)

Napominje se da vrijednost zakupnine ovisi o mnogo obilježja, a kao najvažnije su lokacija, etaža, namjena i orijentacija poslovnog prostora, slijedom čega vrijednosti višestruko mogu odstupati jedna od druge. U prednje navedenoj analizi, prikazani su podaci samo za evaluirane ugovore, a koji još uvijek predstavljaju premali uzorak da bi se navedene zakupnine mogle koristiti kao konačne.

7. ANALIZA PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA ZAGREBA

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2018 – 31.12.2018. =		543
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
326 (12 + 40+ 274)	179	38

Od ukupnog broja od 543 razmatranih procjembenih elaborata, 326 elaborata je pozitivno ocijenjeno, 38 elaborata je povučeno iz daljnje procedure, a 179 elaborata je vraćeno na dopunu i isti će biti riješeni tijekom 2019. Od pozitivnih 326 elaborata, 12 elaborata je iz 2017., a 40 je tijekom 2018. ispravljeno i pozitivno ocijenjeno, dok je ostatak od 274 elaborata dobio pozitivno mišljenje povjerenstva na osnovni elaborat.



BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

OPIS	BROJ BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA DOPUNU	UKUPNO PROCIJENJENA VRIJEDNOST €		RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±€)	
		<u>PRIJE</u> ISPRAVKA ILI DOPUNE (u €)	<u>NAKON</u> ISPRAVKA ILI DOPUNE (u €)	OSNOVNI - DOPUNA ELABORATA	APSOLUTNA RAZLIKA
IZ 2017.	12	750.648 €	1.056.675 €	-306.027 €	370.298 €
2018. ISPRAVLJENO	40	5.335.203 €	4.527.309 €	807.894 €	1.152.141 €
UKUPNO	52	6.085.851 €	5.583.984 €	501.867 €	1.522.440 €
		45 mil. Kn	41 mil. Kn	4 mil. Kn	11 mil. Kn
PRIJENOS U 2019.	179	430 mil. Kn			

Iz gornje tabele je razvidno da je za elabore iz 2017. ukupna procijenjena vrijednost nekretnina iz ispravljenih elaborata veća za 41% u odnosu na osnovni elaborat, dok su u 2018. vrijednosti pale za cca 15%. U konačnici proizlazi razlika osnovnih elaborata i dopuna istih od cca 4 milijuna kuna, međutim ukoliko za svaku pojedinačnu procjenu uzmemo apsolutnu vrijednost razlike (*ukoliko je u dopuni veći iznos procjene, razlika od osnovnog elaborata je negativna i uzima se njena vrijednost bez negativnog predznaka*), tada dolazimo do daleko veće brojke od 11 milijuna kuna što na 52 vraćena elaborata prosječno iznosi cca 211.538 kn ili 28.500 € po elaboratu.

Napominje se da je navedena analiza iskazana samo za dopune elaborata koje su dobili pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, pri čemu nije rađena analiza koji su iznosi u korist Grada, a koji u korist stranke, a o toj činjenici povjerenstvo niti ne razmatra obzirom da u svom radu pristupa neovisno i nepristrano. Slijedom navedenog, prikazane razlike se ne mogu protumačiti kao eventualna ušteda Grada već isključivo kao podatak o pogrešno procijenjenim vrijednostima nekretnina od strane procjenitelja, te o važnosti ZPVN-a, povjerenstava i njihovih stručni službi, a posljedično o tome koliko sve skupa doprinosi pravnoj sigurnosti investitora i vlasnika nekretnine.

PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH
ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

a/ UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2015.	31		
2016.	485	+ 454	
2017.	589	+104	+21 %
2018.	543	- 46	- 0,08 %

b/ UKUPAN 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)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2015.	19		
2016.	338	+ 357	
2017.	477	+ 139	+ 41 %
2018.	326	- 151	- 32 %

c/ UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2015.	12		
2016.	147	+ 135	
2017.	112 (89+23)	- 35	- 24%
2018.	257 (40+179+38)	+ 145	+ 129 %

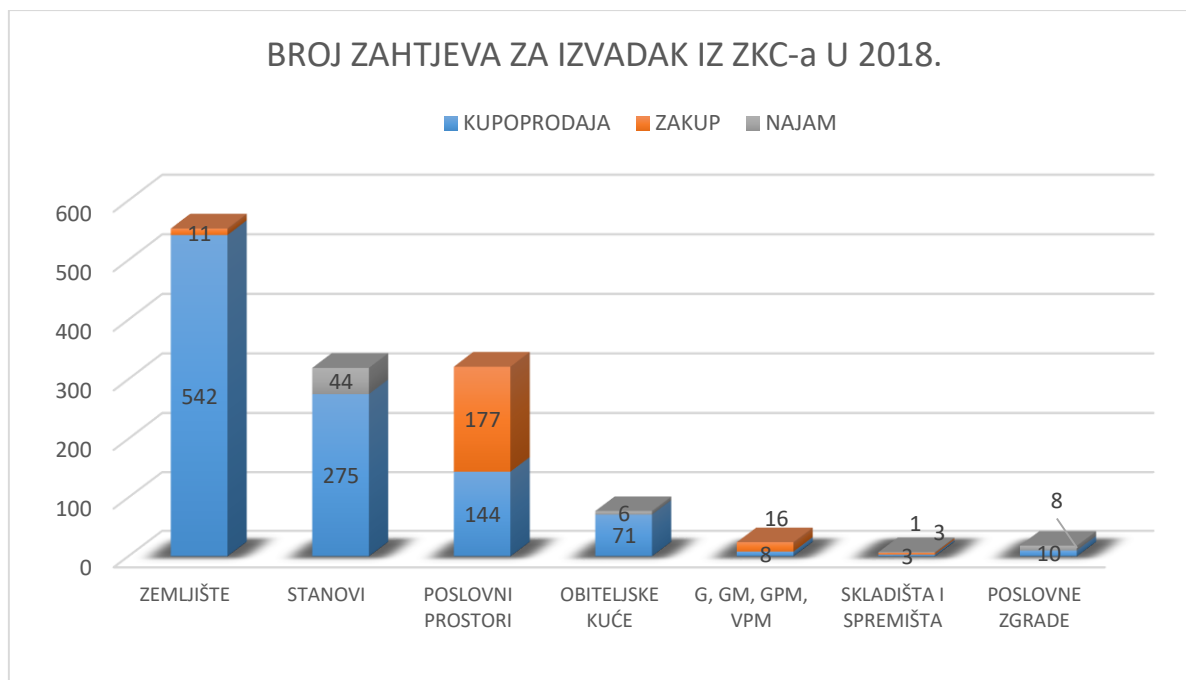
Elaborati koji su povučeni iz daljnje procedure su elaborati na koje je procjeniteljsko povjerenstvo imalo negativno mišljenje, te će se u statističke svrhe također razmatrati kao elaborati vraćeni na dopunu jer su razmatrani na sjednicama.

Iz navedene analize razvidno je da je broj vraćenih elaborata drastično porastao, što je djelomično rezultat rušenja elaborata za linijske objekte (ceste) kada se dostavi velika količina elaborata koji svi pokazuju nepravilnosti poštivanja odredbi ZPVN-a (najčešće se radi o utvrđivanju kakvoće prema načelu prethodnog učinka te subjektivnog pristupa određivanju posljedičnih gubitaka i posljedičnih dobitaka), također procjenitelji ne pristupaju analizi izvataka iz ZKC-a na kvalitetan način već često koriste termine neuobičajeno visoka ili neuobičajeno niska cijena prilikom grubog čišćenja ne ulazeći u kakvoću konkretne nekretnine i njenih specifičnih obilježja i dr.. Sve navedeno ukazuje na potrebu kvalitetnije edukacije vještaka kako bi se broj vraćenih elaborata smanjio, postupak rješavanja imovinsko-pravnih poslova ubrzao, a procjeniteljskom povjerenstvu i stručnoj službi olakšao toliko intenzivan i kompleksan zadatak.

8. BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZKC-A

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA PREMA VRSTI NEKRETNINE

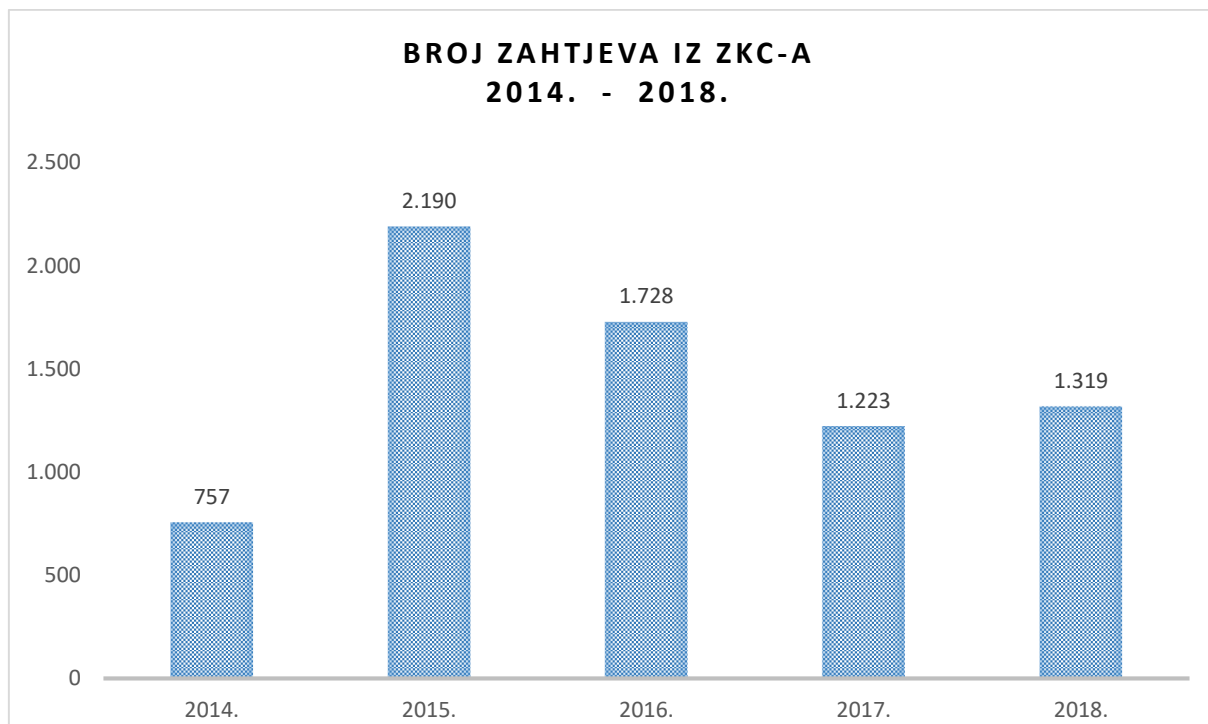
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	ZAKUP	NAJAM	UKUPNO ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	% U ODNOSU NA 2017.
ZEMLIŠTE	542	11		553	+ 10%
ST STAN	275		44	319	+ 8%
PP – poslovni prostori	144	177		321	+ 15%
OK – stambena zgrada (kuća)	71		6	77	-22%
G, GM, GPM, VPM	8	16		24	-17%
SKLADIŠTE, SPREMIŠTE	3	3	1	7	-36%
PZG – poslovne zgrade	10		8	18	+ 125%
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	1.053	207	59	1.319	8%



Broj zahtjeva za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena je u blagom rastu u odnosu na prošlu godinu od 8%.

Tijekom 2016. i 2017. je pao broj zahtjeva jer je u međuvremenu procjeniteljima omogućen uvid u podatke u eNekretninama pa su se sami koristili istima, naknadno je i povećana upravna pristojba za izdavanje izvotka sa 20,00 kn na 180,00 kn te je isto bilo jedan od razloga za smanjen broj zahtjeva prema stručnim službama.

Međutim, kako stručna služba Grada Zagreba izdaje kvalitetne izvotke na temelju potpuno evaluiranih podataka za usporediva područja prema zahtjevu procjenitelja, procjene rađene na temelju podataka iz eNekretnine (bez obzira da li su ugovori evaluirani ili ne), ne mogu jamčiti točnost obzirom da je procjeniteljima osiguran uvid u mali set podataka na temelju čega se mogu proizvesti krivi zaključci time i dovesti u pitanje ispravnost utvrđene vrijednosti nekretnine. Dakle, procjenitelji bez izdanog izvotka iz ZKC-a na vlastitu odgovornost koriste podatke, što je sve prezentirano na održanim seminarima u organizaciji Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, a i navedeno u izvješću za prethodnu godinu.

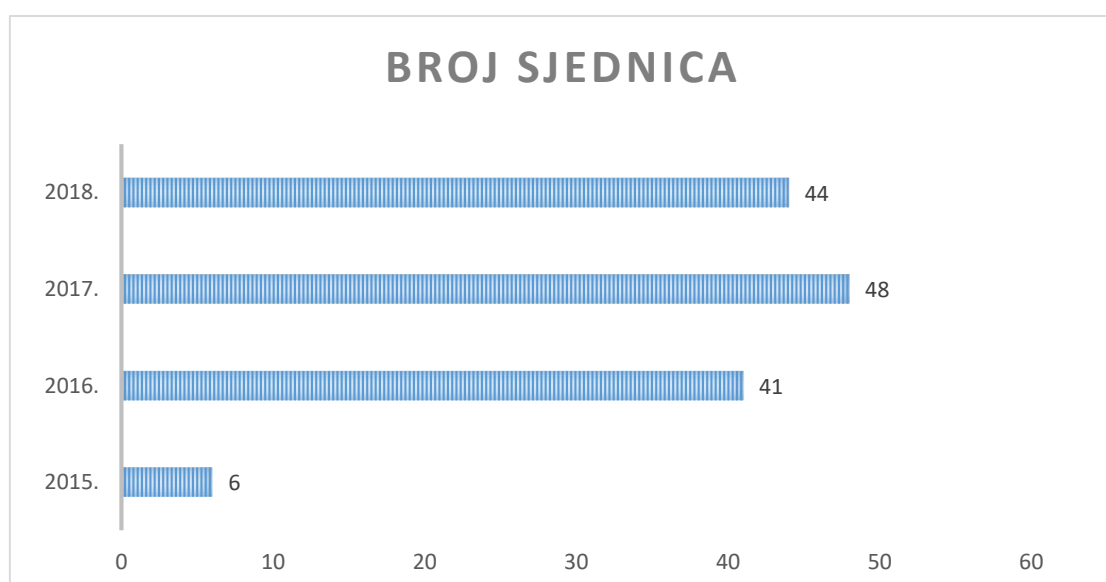
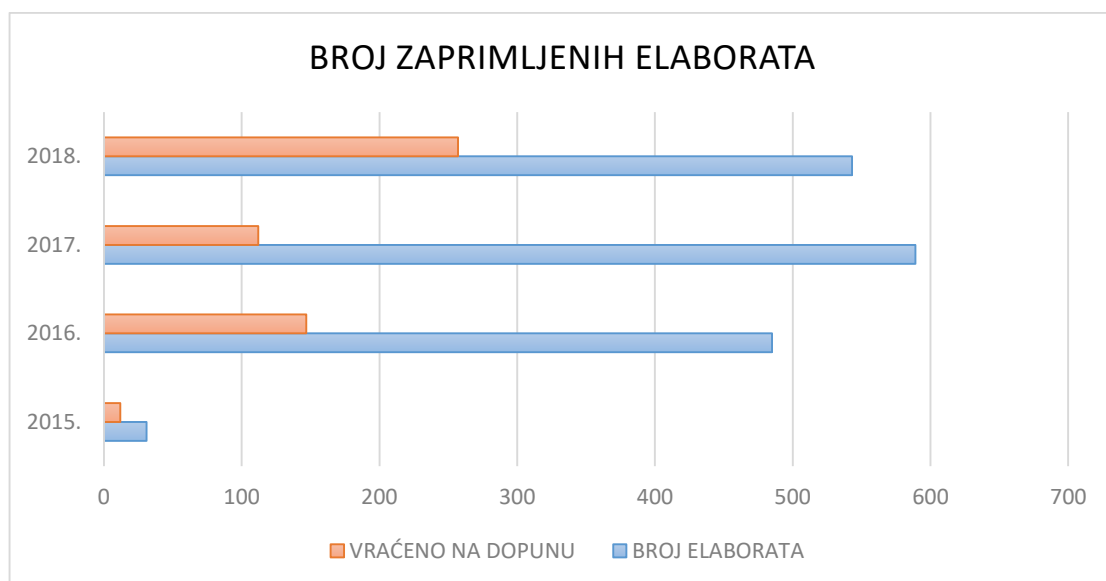


9. PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO GRADA ZAGREBA

Za područje Grada Zagreba je studenom 2015. osnovano 5-eročlano procjeniteljsko povjerenstvo Zaključkom o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 24/2015) (u daljnjem tekstu Povjerenstvo). Sadašnji članovi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba imenovani su Zaključkom o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 15/2017).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba obavlja zadaće sukladno čl. 12. Zakona od čega je najzastupljenije davanje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona za potrebe Grada Zagreba.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba započelo je sa radom 5. studenog 2015. otkad je održano ukupno 139 sjednica na kojima je razmatrano sveukupno 1.648 elaborata. S obzirom na stalni priljev novih elaborata, sjednice povjerenstva se održavaju u pravilu jednom tjedno na kojima se razmatra u prosjeku 10-15 elaborata. Najveći broj elaborata odnosi se na procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene koja procjena zahtijeva veći angažman kako procjenitelja tako i stručne službe te članova povjerenstva.



Sastav procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba:

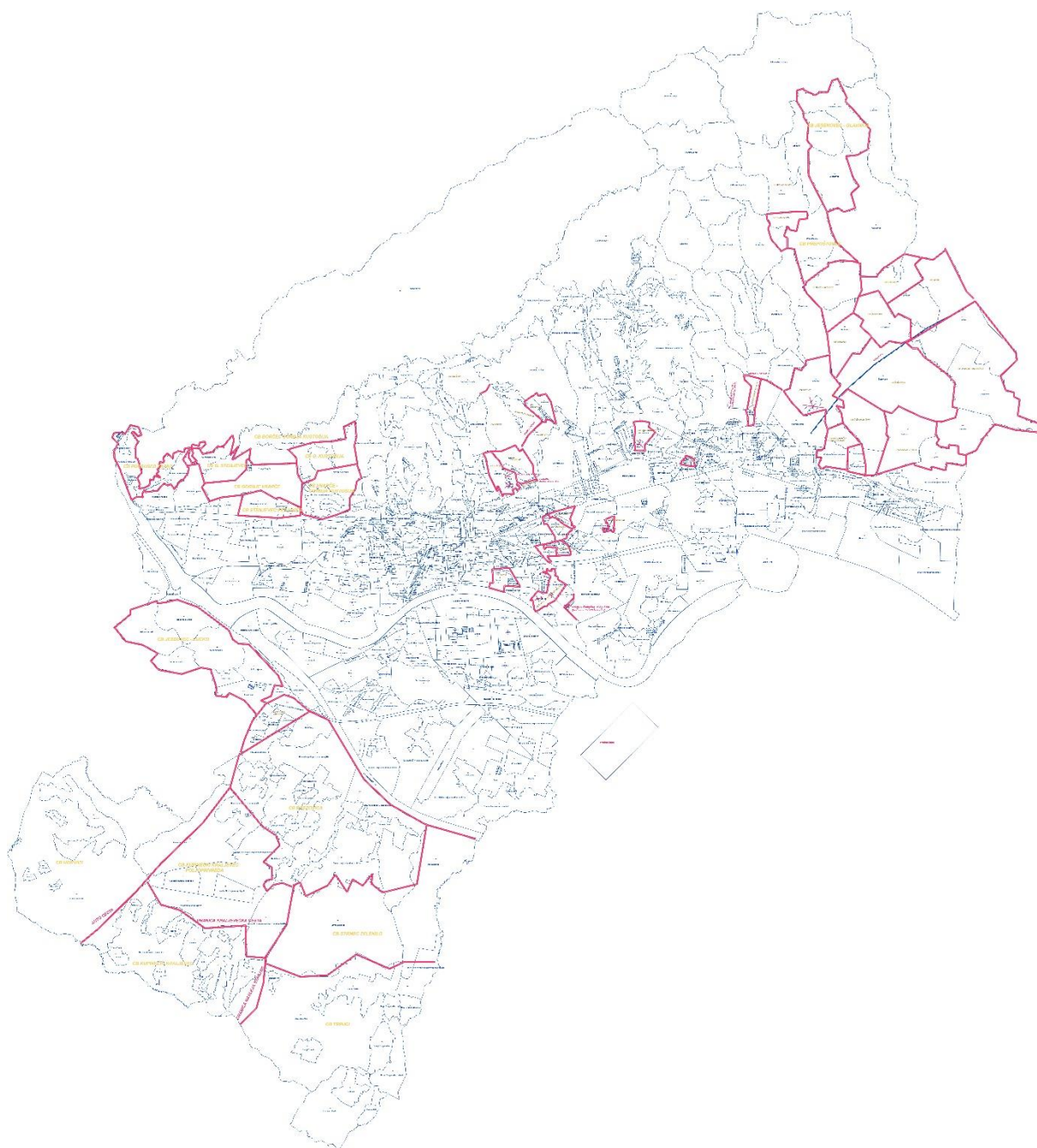
1. Harun Omerbašić, dipl.oec – posebni savjetnik gradonačelnika, predsjednik Povjerenstva
2. mr.oec. Nikola Anić, ing.građ. – predstavnik iz redova procjenitelja, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Damir Kurfurst, dipl.ing.građ. – predstavnik iz redova procjenitelja, zamjenik člana Povjerenstva
4. Sabina Pavlić, dipl.ing.arh. – predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, član Povjerenstva
5. Dubravka Petra Lubin, dipl.ing.arh. - predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, zamjenica člana Povjerenstva

6. Dubravko Ranilović, dipl.iur. – predstavnik Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK, član Povjerenstva
7. Lana Mihaljinec Knežević, mr.sc – predstavnica Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK, zamjenica člana Povjerenstva
8. Tomislav Beširević, dipl.oec. – predstavnik Ministarstva financija, Porezne uprave, član Povjerenstva
9. Mladen Bernvald – predstavnik Ministarstva financija, Porezne uprave, zamjenik člana Povjerenstva

Povjerenstvo je dužno svake godine do 15. veljače dostaviti ažurirani plan približnih vrijednosti (kartografski prikaz cjenovnih blokova) visokom procjeniteljskom povjerenstvu. Cjenovni blokovi se formiraju na osnovi približnih vrijednosti zemljišta, odnosno prosječne vrijednosti koja se formira temeljem podataka iz ZKC -a, a ovisi o namjeni, načinu korištenja, kategoriji i lokaciji površine, te od drugim obilježjima nekretnine. Približna vrijednost zemljišta iskazuje se kao iznos u kunama po četvornom metru za uzor-česticu.

Stručna služba procjeniteljskog povjerenstva - Služba za vrednovanje nekretnina je na temelju podataka kojima raspolaže, te podataka o procijenjenim vrijednostima zemljišta iz procjembenih elaborata izradila prijedlog izmjena granica cjenovnih blokova koji će biti prezentirani povjerenstvu te upućeni u daljnju proceduru. Najveće promjene predviđene su u okrupnjivanju cjenovnih blokova na području gradske četvrti Brezovica (južno od Odteretnog kanala Sava – Odra), drugačijeg formiranja blokova na području naselja sjeveroistočno od Sesveta i gradske četvrti Podsused – Vrapče, te manje izmjene u središnjem dijelu Grada.

Prijedlog ažuriranja cjenovnih blokova za Grad Zagreb:



10. UPRAVNO TIJELO GRADA ZAGREBA

Temeljem članka 16. Zakona, Služba za vrednovanje nekretnina predstavlja upravno tijelo Grada Zagreba i obavlja sljedeće poslove:

1. Pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama

Služba koristi vlastitu bazu podataka samo za kupoprodaju zemljišta, dok je za ostale vrste nekretnina u potpunosti prešla u rad u eNekretninama. Podaci se kontinuirano evaluiraju u eNekretnine, ali uglavnom za područja za koja su poneseni zahtjevi od strane procjenitelja.

2. Georeferenciranje, unos i evaluaciju ugovora o kupoprodaji, zakupu i najmu u zbirku kupoprodajnih cijena u eNekretninama preuzetih od Porezne uprave, te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina.

Do sada je georeferencirano 12.617 ugovora o zakupu i 3.976 ugovora o najmu. Evaluacija se, kao i u slučaju kupoprodaje, provodi samo prema zahtjevima procjenitelja. U aplikaciji eNekretnine procjeniteljima nisu na raspolaganju vrijednosti zakupa dok stručna služba ne evaluira iste.

3. Pripremu pregleda približnih vrijednosti i izradu Izvješća o tržištu nekretnina koje treba objaviti svake godine do 31. ožujka na mrežnim stranicama Grada, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva.

Izvješće se izrađuje sukladno zakonskim odredbama, međutim za izradu približnih vrijednosti stručna služba nema dovoljno ljudskih resursa.

4. Izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina na temelju zahtjeva procjenitelja, sudskih i upravnih tijela.

Navedeni zahtjev podrazumijeva uvid u raspoložive ugovore ovisno o lokaciji predmetne nekretnine, vrsti nekretnine, vrsti pravnog posla, namjene, mogućnosti gradnje i dr. atributima što sve skupa zahtijeva i vrijeme i dovoljnu stručnost kako bi se dali kvalitetni i upotrebljivi podatci.

Izvatci se izdaju samo za evaluirane ugovore. Isti se automatski preuzimaju iz aplikacije u zadanoj formi i obliku i stručne službe nemaju mogućnosti nikakvih izmjena.

5. Vođenje i izlučivanje zbirke isprava

6. Dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva

7. Stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba

Navedeno podrazumijeva stručnu analizu procjembenih elaborata za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva koja analiza zahtijeva veliko znanje i stručnost, a kako se radi o velikom broju elaborata koje je potrebno obraditi u veoma kratkim rokovima, sjednice se u pravilu održavaju jednom tjedno, iznimno i češće.

Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba, kao vodeća stručna služba u Republici Hrvatskoj kontinuirano radi testiranje aplikacije eNekretnine te Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja dostavlja primjedbe i prijedloge rješenja vezano na doradu iste.

Nadogradnja aplikacije puštena u rad koncem godine je u velikom dijelu izrađena na temelju prijedloga Službe za vrednovanje, ista predstavlja veliki napredak i pomoć ne samo stručnoj službi Grada Zagreba već svim stručnim službama u Republici Hrvatskoj kao i ovlaštenim procjeniteljima.

Podnošenje zahtjeva za izvadak iz ZKC-a osigurano na nekoliko načina: osobno predajom na urudžbeni zapisnik, na službeni mail vrednovanje@zagreb.hr, putem e-pisarnice i putem aplikacije eNekretnine.

Kontakt podatci stručne službe Grada Zagreba :

Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada
Služba za vrednovanje nekretnina, Vodnikova 14, Zagreb
Mail: vrednovanje@zagreb.hr

11.ZAKLJUČAK

Donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i osiguranjem početnih podataka (Ministarstvo financija – Porezna uprava), mogućnosti uvida stručnim službama u preslike ugovora o kupoprodaji, najmu i zakupu te radom na dogradnji i poboljšanju aplikacije eNekretnine, stvoreni su preduvjeti za kvalitetnije vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena što će u konačnici stvoriti dobre temelje za transparentnost na tržištu nekretnina te pravnoj sigurnosti investitora i vlasnika nekretnina u Republici Hrvatskoj.

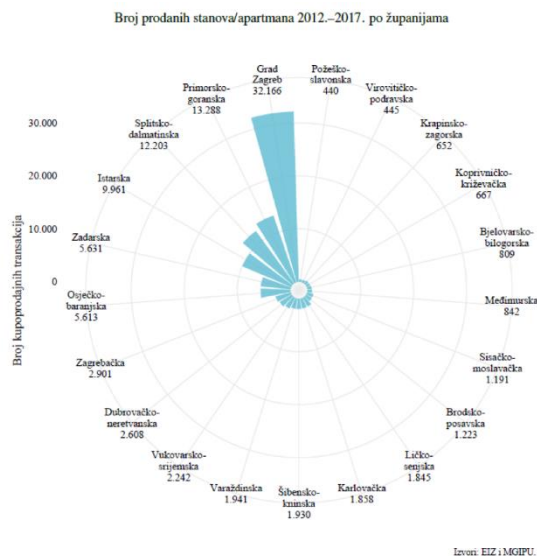
Obzirom da se podatci na dnevnoj bazi preuzimaju izravno iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave koja ih unosi u informacijski sustav iz ugovora o prometu nekretninama prilikom obračuna poreza, te da je samo mali dio ugovora evaluiran, ovo izvješće ne predstavlja u potpunosti realan prikaz stanja na tržištu već se podaci o cijenama nekretnina mogu koristiti isključivo za orijentaciju, dok je za izračun tržišne vrijednosti konkretne nekretnine potrebno izraditi procjenu od strane procjenitelja.

Budući da još uvijek sve faze eNekretnina nisu u funkciji, ovo Izvješće izrađeno je temeljem raspoloživih podataka iz ZKC-a Grada Zagreba. U izvješću su prikazani podaci za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2018. godine, u nekim dijelovima s usporedbom na prethodna razdoblja.

USPOREDBA TRŽIŠTA GRADA ZAGREBA U ODNOSU NA DRUGA PODRUČJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

U suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja, na skupu iz rujna 2018. Ekonomski instituti je predstavio publikaciju „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“ što je predstavljalo prvo takvo izvješće na nivou Republike Hrvatske.

Na slici desno je prikazana prodaja stanova po županijama (slika desno) u kojoj je najveći broj transakcija ostvaren u Gradu Zagrebu. Prema ovom Izvješću, razvidno je da je udio stanova najveći u odnosu na ukupni promet, stoga Grad Zagreb očekivano predstavlja najveće tržište u Republici Hrvatskoj.



Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba dalo je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu na 17. sjednici održanoj 28. ožujka 2019.

Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva
Harun Omerbašić, dipl.oec.