



Republika Hrvatska

GRAD ZAGREB

Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za

GRAD ZAGREB

Zagreb, ožujak 2018.

Sadržaj

1. UVOD	2
2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA.....	4
3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE GRADA ZAGREBA.....	6
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	9
4.1. REKAPITULACIJA.....	9
4.2. STANOVI	11
4.3. OBITELJSKE KUĆE	14
5. NAJAM NEKRETNINA	14
6. ZAKUP NEKRETNINA	15
7. ANALIZA PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA ZAGREBA	15
8. BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZKC-A	18
9. PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO GRADA ZAGREBA	19
10. UPRAVNO TIJELO GRADA ZAGREBA	21
11. ZAKLJUČAK	22

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.

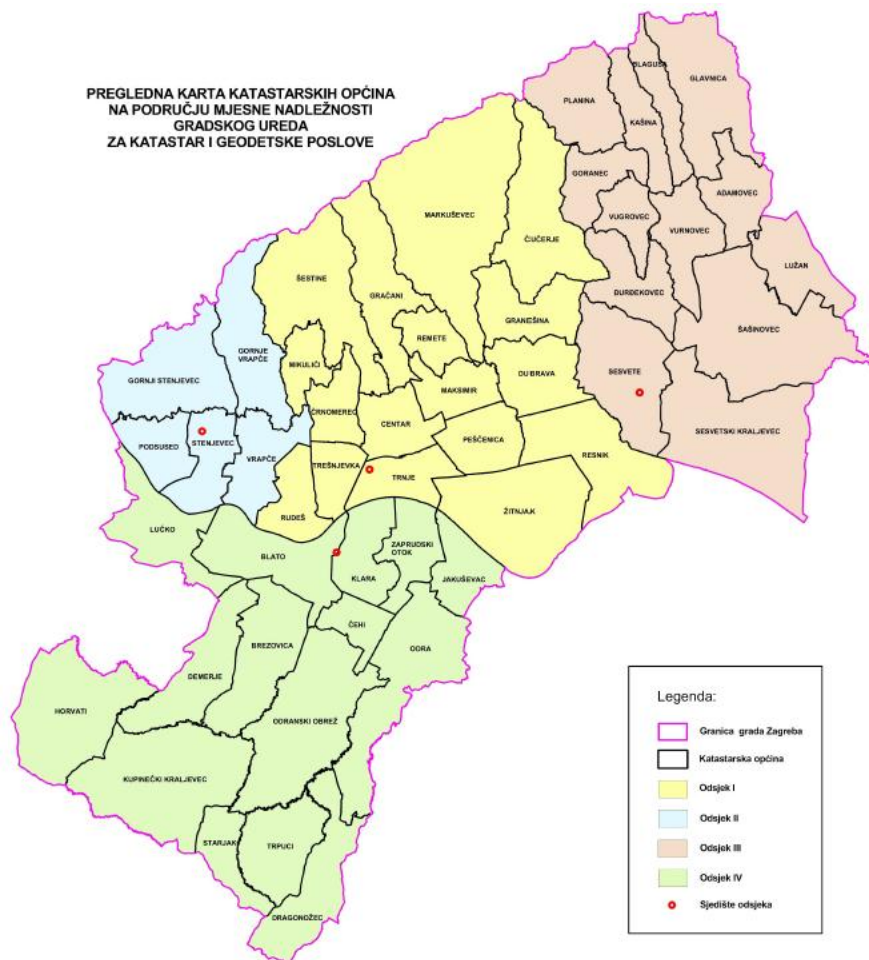
Grad Zagreb, kao glavni grad Republike Hrvatske ima Ustavom određen poseban status iz kojega proizlazi da obavlja poslove iz samoupravnog djelokruga grada i županije. Područje Grada Zagreba (u širem smislu) osim naselja Zagreb, obuhvaća i drugih 70 naselja, a prostire se na površini od 641 km². S obzirom na prostorno plansku dokumentaciju, područje Grada Zagreba obuhvaća područje unutar PPGZ-a, a unutar PPGZ-a na snazi su GUP-ovi Zagreba i Sesveta.

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 2017. 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 informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine za potrebe provedbe zakona. U rad su puštene I. i II. faza sustava, te je korisnicima omogućeno pregledavanje i evaluacija podataka u Zbirci kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu – ZKC). Prema čl. 7. Zakona, ZKC je evidencija 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. Podatci koji su trenutno dostupni u ZKC-u 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 čl. 7. stavku 3. Zakona osim razmjene podataka, u srpnju 2017. osigurano je preuzimanje pripadnih ugovora u elektroničkom obliku te je evaluacija istih od strane stručnih službi tek tada bila moguća. Navedeni podatci u sustavu djelomično su evaluirani od strane Službe jer je dostava ugovora o prometu nekretninama od strane javnih bilježnika bila kompletno obustavljena u razdoblju od 14 mjeseci (od 1. svibnja 2016. do 11. srpnja 2017.). Osim dužeg razdoblja nedostupnosti preslika ugovora, problem za kvalitetnu evaluaciju predstavlja aplikacija eNekretnine za koju stručne službe imaju velike

primjedbe i dok se ne izvrši popravak i dogradnja iste, pojedine vrste nekretnina nije uopće moguće evaluirati. Slijedom navedenog, bez evidentiranih i evaluiranih podataka nije niti moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom te stoga ovo Izvješće treba uzeti sa rezervom s obzirom na sve do sada navedeno.

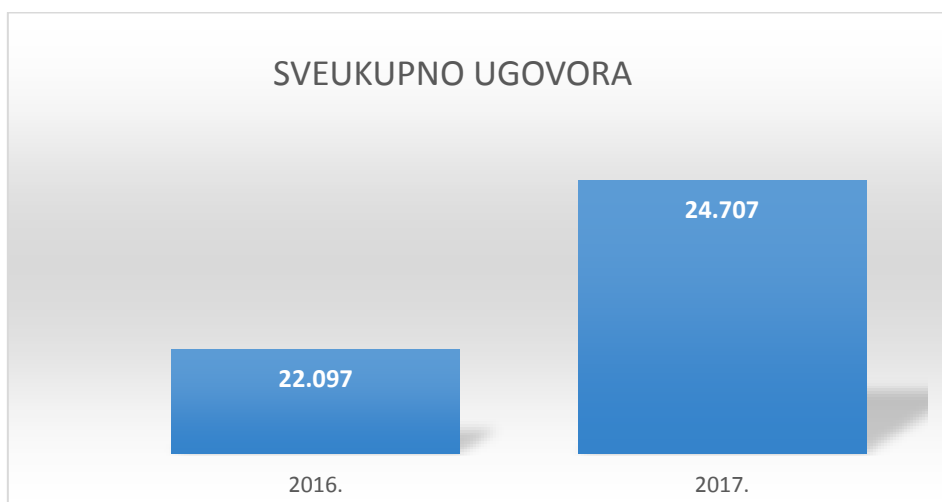
Na donjoj slici prikazano je područje Grada Zagreba za koje se izrađuje Izvješće sa pregledom 50 katastarskih općina.



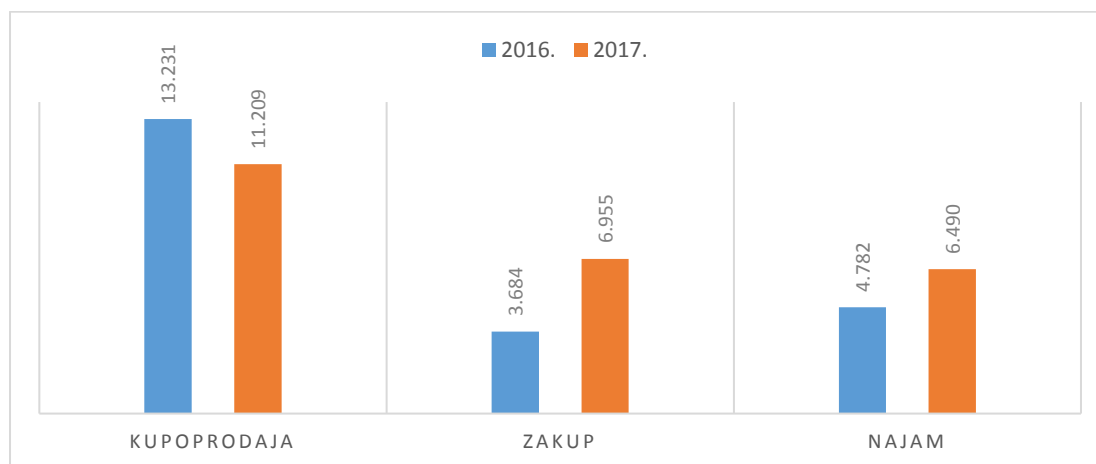
2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA

Za potrebe izvješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Grada Zagreba evidentirani u sustavu eNekretnine. U razdoblju koje je prethodilo vođena je zasebna zbirka kupoprodajnih cijena, međutim zbog mogućnosti uvida u preslike ugovora tek u srpnju 2017. nije bilo moguće sve ugovore evidentirati u vlastitu ZKC, već samo po potrebi sukladno zahtjevima za izdavanje izvotka na zahtjev procjenitelja.

U 2017. godini je došlo do blagog porasta ukupnog broja ugovora. 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 2017. biti upisan i u tekućoj godini.

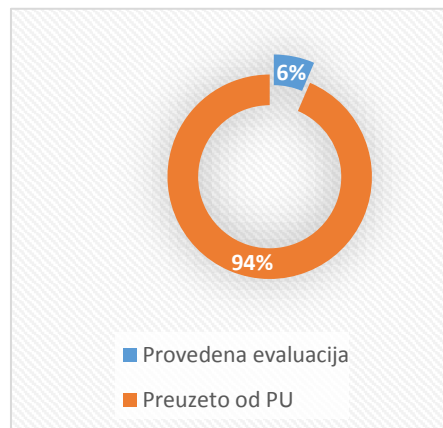


U donjem grafu razvidno je da je porastao broj zakupa i najмова, međutim navedeni statistički podatak je upitan jer je preuzimanje preslika ugovora o najmu i zakupu započelo tek u srpnju 2017., a do potpune evaluacije istih ne može se sa točnošću utvrditi za koje razdoblje su isti preuzeti.



Stručna služba Grada Zagreba napravila je statističku obradu podataka za 2017. godinu koji su preuzeti iz Evidencije o prometu nekretnina Porezne uprave, ali kako je i navedeno u uvodnom dijelu, bez kvalitetne i potpune evaluacije istih. Od ukupno 11.209 ugovora o kupoprodaji evaluirano je tek oko 6%.

Dodatan razlog za malu realizaciju evaluacije ugovora u aplikaciji eNekretnine je, osim velike godišnje količine sklopljenih ugovora, zahtjeva za izvadak iz ZKC-a i procjembenih elaborata, obustava dostave preslika ugovora o kupoprodaji/najmu/zakupu u razdoblju od svibnja 2016. – srpnja 2017., potpuno ukidanje uvida u dozvole, digitalne arhive planova i općenito povijest katastra, nemogućnost identifikacije sa zemljišne knjige na katastar zemljišta što je sve nužno potrebno stručnim službama kako bi kvalitetno i pravodobno mogli izvršiti sve obveze propisane Zakonom.



Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza :

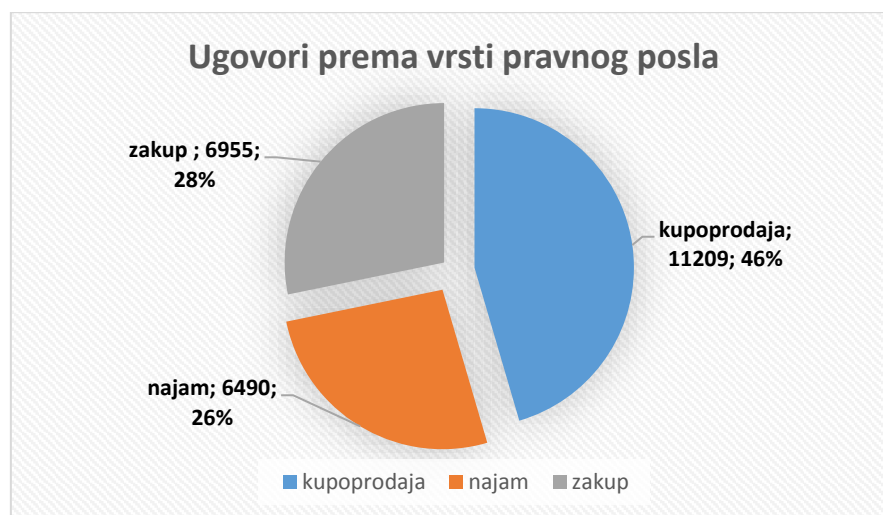
- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- PZG – poslovne zgrade
- PP – poslovni prostori
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- G – garaža
- PGM – parkirno garažno mjesto
- GM – garažno mjesto
- VPM – parkirno mjesto
- RN – različite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

3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE GRADA ZAGREBA

Ukupan promet nekretnina na području Grada Zagreba prikazan u nastavku tablično i grafički predstavlja rezultate statističke obrade svih ugovora o kupoprodaji evidentiranih u informacijskom sustavu eNekretnine u razdoblju od 1. siječnja 2017. do 31. prosinca 2017. kao i podataka o zakupu i najmu koji ugovori su samo djelomično georeferencirani i evaluirani u aplikaciji.

Ugovori o zakupu i najmu su skenirani od strane javnih bilježnika i prosljeđeni u ispostavu Porezne uprave prema prebivalištu zakupodavca odnosno najmoprimca. Budući da se transakcija evidentira prema lokaciji nekretnine, a ne prebivališta vlasnika nekretnine, u ZKC-u je na raspolaganju određen broj ugovora za koje su nadležne druge stručne službe, a migracija ugovora na nadležno područje još uvijek nije omogućena, kao niti brisanje neupotrebljivih ugovora, te stoga podatak o broju zakupa i najma još uvijek je samo informativne prirode i ne odražava pravo stanje na tržištu nekretnina.

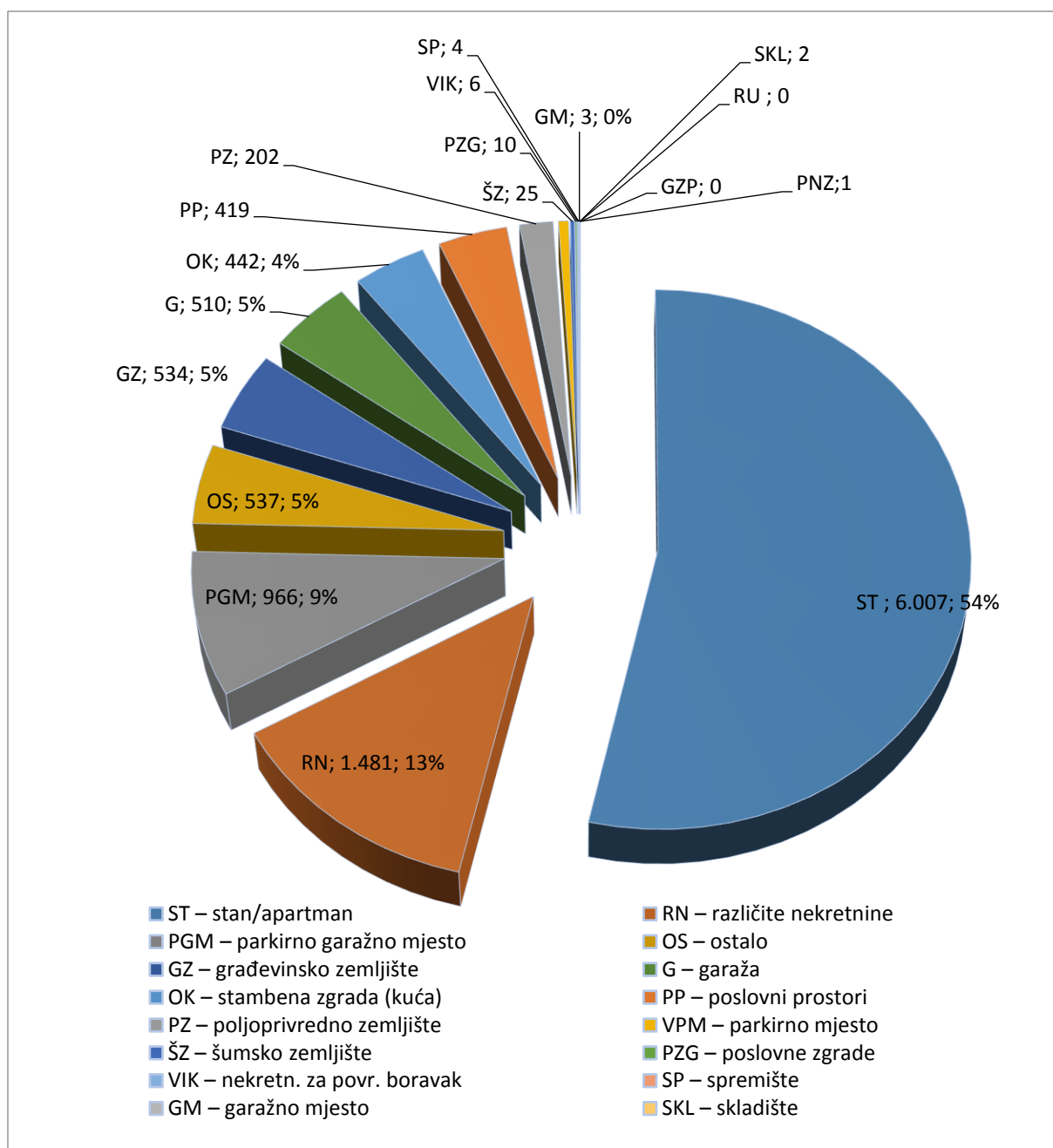
Ukupan broj evidentiranih transakcija u navedenom razdoblju iznosi 24.654 od čega je 11.209 ugovora o kupoprodaji, 6.955 ugovora o zakupu i 6.490 ugovora o najmu. Ugovore o najmu i zakupu je potrebno prethodno georeferencirati (povezati sa katastarskom česticom) jer su u aplikaciji preuzete samo skenirane preslike ugovora.



Iz gornjeg grafa razvidno je da se skoro polovica ugovora odnosi na kupoprodaju, dok su zakup i najam ujednačeni prema broju ugovora.

UKUPAN BROJ UGOVORA PREMA VRSTI NEKRETNINE I VRSTI PRAVNOG POSLA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	6.007	81				
OK – stambena zgrada (kuća)	442	1				
PZG – poslovne zgrade	10		7			
PP – poslovni prostori	419		749			
GZP – gospodarske zgrade	0					
VIK – nekretnine za povremeni boravak	6					
G – garaža	510		4			
PGM – parkirno garažno mjesto	966		3			
GM – garažno mjesto	3		3			
VPM – parkirno mjesto	60		2			
RN – različite nekretnine	1.481		8			
OS – ostalo	537					
RU – ruševine	0		29			
GZ – građevinsko zemljište	534		24			
PZ – poljoprivredno zemljište	203		3			
ŠZ – šumsko zemljište	25					
SP – spremište	4					
SKL – skladište	2		15			
Nije određena vrsta nekretnine (nije obrađeno i georeferencirano)		6.408	6108			
UKUPNO	11.209	6.490	6.955	0	0	
SVEUKUPNO	24.654					



4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

4.1. REKAPITULACIJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)
11.209	7.071.244.122,92	952 mil. €

Prema podacima iz eNekretnina evidentirano je ukupno 11.209 ugovora o kupoprodaji stanova, poslovnih prostora, poslovnih zgrada, obiteljskih kuća, građevinskih i poljoprivrednih zemljišta i drugih vrsta nekretnina.

Ukupna vrijednost ugovora o kupoprodaji iznosi nešto više od 7 milijardi kuna što je približno 952 milijuna EUR-a.

Ovaj podatak treba uzeti sa rezervom jer su podatci tek djelomično evaluirani od strane stručne službe Grada Zagreba, odnosno najveći set podataka preuzet je od Porezne uprave.

REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE

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,
- stručnim službama je onemogućen uvid u povijest katastra nekretnina i u izdane dozvole što je nužno za kvalitetnu evaluaciju,
- 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 aplikaciji nije moguće koristiti koeficijente korisne vrijednosti površina kako bi se dobio poredbeni pokazatelj – obračunska površina kojom se dijeli ukupno ugovorena vrijednost,
- za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora o kupoprodaji nije moguće utvrditi stambenu površinu,
- cijena građevinskog zemljišta na području Grada Zagreba se razlikuje prema lokaciji, namjeni, mogućnosti gradnje ... u ruralnim dijelovima radi se o niskim cijenama od približno 150-200 kn/m², dok u atraktivnim dijelovima Grada vrijednosti dosežu preko 6.000 kn/m² te stoga prosjek nije niti moguće dati jer su zemljišta međusobno neusporediva,
- kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je približno 5% od ukupnog broja evidentiranih ugovora, nije moguće razlučiti o kojoj se kategoriji zemljišta radi (prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti

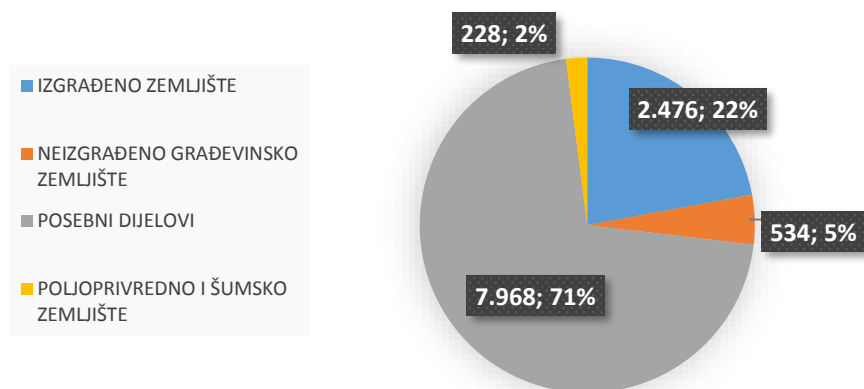
nekretnina NN 105/15) što osim namjene i mogućnosti gradnje prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji uvelike utječe na vrijednost zemljišta,

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

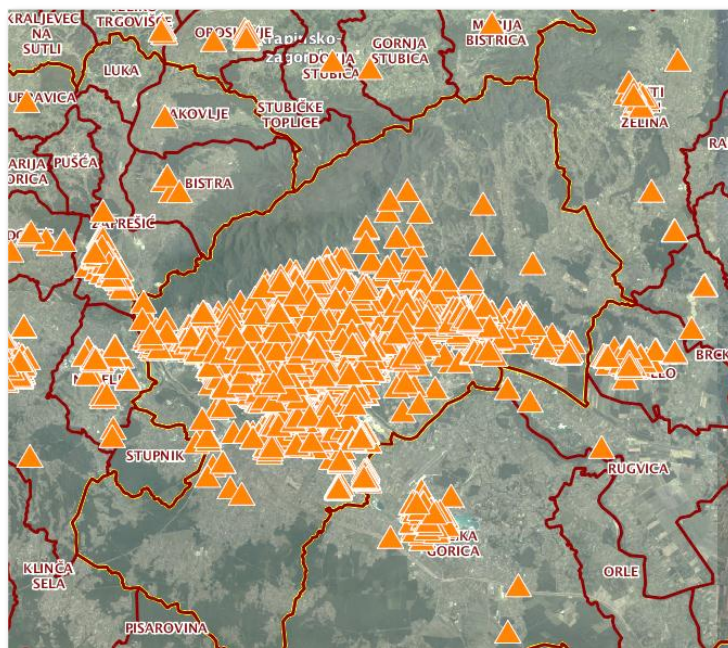
Slijedom navedenog, prosječna vrijednost nekretnina u kn/m² predstavlja isključivo aritmetičku sredinu ugovorenih vrijednosti.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	€/m ² 1 €=7,43kn
1	2	3	4	5=3/4	6
ST – stan/apartman	6.007	3.308.453.800,28	354.686,75	9.327,82	1.255,43
OK – stambena zgrada (kuća)	442	278.224.674,72	94.177,10	2.954,27	397,61
PZG – poslovne zgrade	10	253.915.169,72	2.175,71		
PP – poslovni prostori	419	546.191.335,13	69.693,25	7.837,08	1.054,79
VIK – nekretnine za povremeni boravak	6	383.853,51	183,27	2.094,47	281,89
G – garaža	510	41.094.015,74	11.497,73	3.574,10	481,04
PGM – parkirno garažno mjesto	966	83.702.803,82	13.814,47	6.059,07	815,49
GM – garažno mjesto	3	250.476,95	42,22	5.932,66	798,47
VPM – parkirno mjesto	60	2.997.397,20	722,28	4.149,91	558,53
RN – različite nekretnine	1.481	1.599.860.158,32	394.060,07	4.059,94	546,43
OS – ostalo	537	673.415.203,71			
GZ – građevinsko zemljište	534	261.063.262,67	514.395,03	507,52	68,31
PZ – poljoprivredno zemljište	203	20.488.399,34	320.109,66	64,00	8,61
ŠZ – šumsko zemljište	25	758.027,82	47.695,90	15,89	2,14
SP – spremište	4	183.563,63	109,64	1.674,24	225,34
SKL – skladište	2	261.980,36	120	2.183,17	293,83
SVEUKUPNO	11.209	7.071.244.122,92	1.823.483,08		

Prednje prikazane ugovore ovisno o vrsti nekretnine, možemo također podijeliti u nekoliko grupa o kojih se najveći broj (71%) odnosi na kupoprodaju stanova, poslovnih prostora i parkirnih mjesta (posebni dijelovi), dok vlada popriličan deficit neizgrađenih građevinskih zemljišta koja čine samo 5% od ukupnog prometa.



4.2. STANOVI



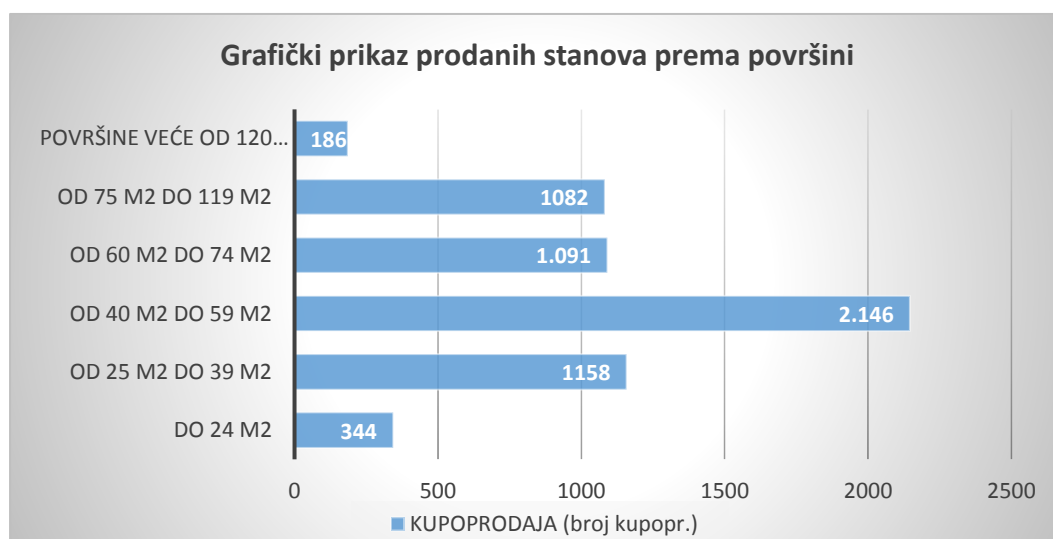
Interaktivna karta nekretnina – prodaja stanova

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
6.007	3.304.075.885,28	354.686,75	9.119,16

STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 24 m ²	344	50.248.181,06	5.863,86	8.569,13
od 25 m ² do 39 m ²	1.158	357.040.116,93	38.922,82	9.173,03
od 40 m ² do 59 m ²	2.146	1.002.657.962,08	108.488,70	9.242,05
od 60 m ² do 74 m ²	1.091	656.761.089,17	72.904,64	9.008,50
od 75 m ² do 119 m ²	1.082	935.888.171,83	96.927,03	9.655,60
površine veće od 120 m ²	186	301.480.364,21	31.579,70	9.546,65
01.01.2017. – 31.12.2017.	6.007	3.304.075.885,28	354.686,75	9.119,16

Jedinična cijena stana iz gornje tabele predstavlja aritmetičku sredinu, ista ne odražava stvarnu jediničnu cijenu stanova obzirom da nisu korišteni koeficijenti korisne vrijednosti površina, a također vrijednosti stanova ovise o lokaciji, starosti zgrade i drugim elementima koji utječu na vrijednost.



Iz grafikona je razvidno da je najveći broj prodanih stanova površine 40-59 m² (36%), najmanje je malih stanova do 24 m² i velikih stanova preko 120 m², dok je prodaja ostalih stanova poprilično ujednačena.

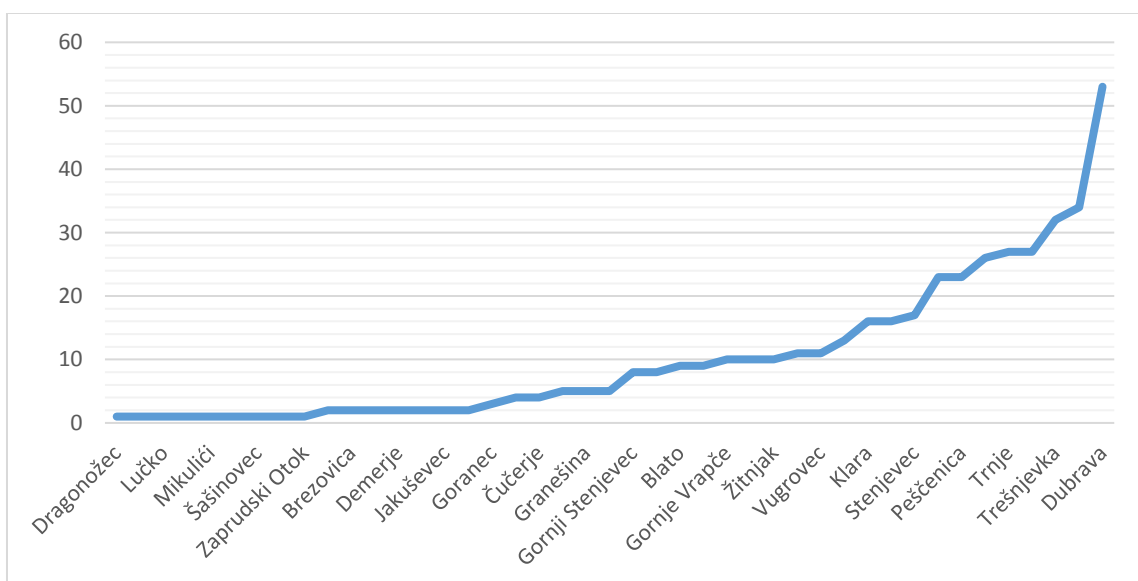


Najveći broj prodanih stanova je u centru grada, zatim u katastarskim općinama Trešnjevka, Vrapče, Stenjevec, zatim slijede Trnje, Zaprudski otok, Peščenica, Črnomerec, Rudeš i Klara dok se rubno sve više smanjuje broj prodanih stanova što je zorno prikazano na interaktivnoj karti nekretnina.

4.3. OBITELJSKE KUĆE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
442	278.224.674,72	94.177,10	2.954,27

STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO KATASTARSKIM OPĆINAMA



Iz grafa je razvidno da Dubrava uvelike prednjači sa brojem prodanih obiteljskih kuća, a slijede je Trešnjevka i Trnje.

Promjenu prosječnih cijena svih vrsta nekretnina nije moguće kvalitetno pratiti dok se ne izradi Plan približnih vrijednosti, a za isto je preduvjet dorada aplikacije eNekretnine te potpuna evaluaciju podataka za što još uvijek nisu ispunjeni svi uvjeti ne samo u Gradu Zagrebu već općenito u Republici Hrvatskoj.

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 prema zadnjoj informaciji od APIS-a stiglo je ukupno 11.272 kom, od čega se 4.782 ugovora odnosi na 2016., a 6.490 ugovora na 2017. godinu.

S obzirom na prednje navedene količine ugovora, činjenice da ugovori o najmu nisu georeferencirani tj. povezani sa katastarskom česticom, nije niti bila moguća evaluacija te se ne mogu izvesti nikakvi zaključci.

6. ZAKUP NEKRETNINA

Kao i u slučaju najma, ugovori o zakupu su također bili dostupni tek u srpnju 2017. , i samo su djelomično georeferencirani i evaluirani. Preuzeto je ukupno 10.639 kom, od čega se 3.684 ugovora odnosi na 2016., a 6.955 ugovora na 2017. godinu.

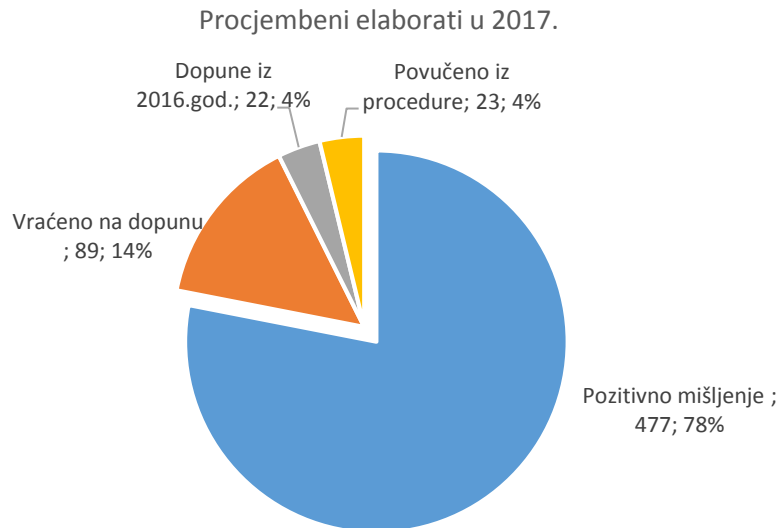
Navedene podatke potrebno je uzeti sa rezervom s obzirom da se isti preuzimaju u Poreznu ispostavu prema prebivalištu zakupodavca, te bez prethodne evaluacije, migracije ugovora sa tuđeg područja i eliminiranja neupotrebljivih ugovora nije niti moguće dati valjane statističke podatke.

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

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2017 – 31.12.2017. =		589
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
477	89 38 – POZITIVO; 51 – PRIJENOS U 2018.	23

Od ukupnog broja od 589 razmatranih procjembenih elaborata, 477 elaborata je pozitivno ocijenjeno, 23 elaborata je povučeno iz daljnje procedure, a 89 elaborata je vraćeno na dopunu od čega je 38 elaborata u međuvremenu ispravljeno i dobilo pozitivno mišljenje Povjerenstva, dok za ostatak od 51 elaborata nije zaprimljena dopuna i biti će biti razmatrani tijekom 2018. godine.

Osim navedenih 589 elaborata, 22 dopune elaborata iz 2016. razmatrani su tijekom 2017. godine kada su dobile pozitivno mišljenje povjerenstva, što sve zajedno iznosi 611 obrađenih elaborata na održanim 48 sjednicama.



BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

OPIS	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST <u>PRIJE</u> ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST <u>NAKON</u> ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±kn)
IZ 2016.	22	28.200.000	24.700.000	3.500.000
2017. - ISPRAVLJENO	38	62.400.000	53.300.000	9.100.000
Ukupno	60	90.600.000	78.000.000	12.600.000
PRIJENOS U 2018.	51	75.710.000	-	-

Podatak o razlici vrijednosti nekretnina iz osnovnog elaborata na koji je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba imalo primjedbe i dopune elaborata pozitivno ocijenjenih u 2017. u ukupnom iznosu od 12.600.000 kn (približno 1,7 milijuna €) jasno govori koliko Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina doprinosi pravnoj sigurnosti investitora i vlasnika nekretnine, što sve rezultira jačanju gospodarske klime u Republici Hrvatskoj.

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%

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 %

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%

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.

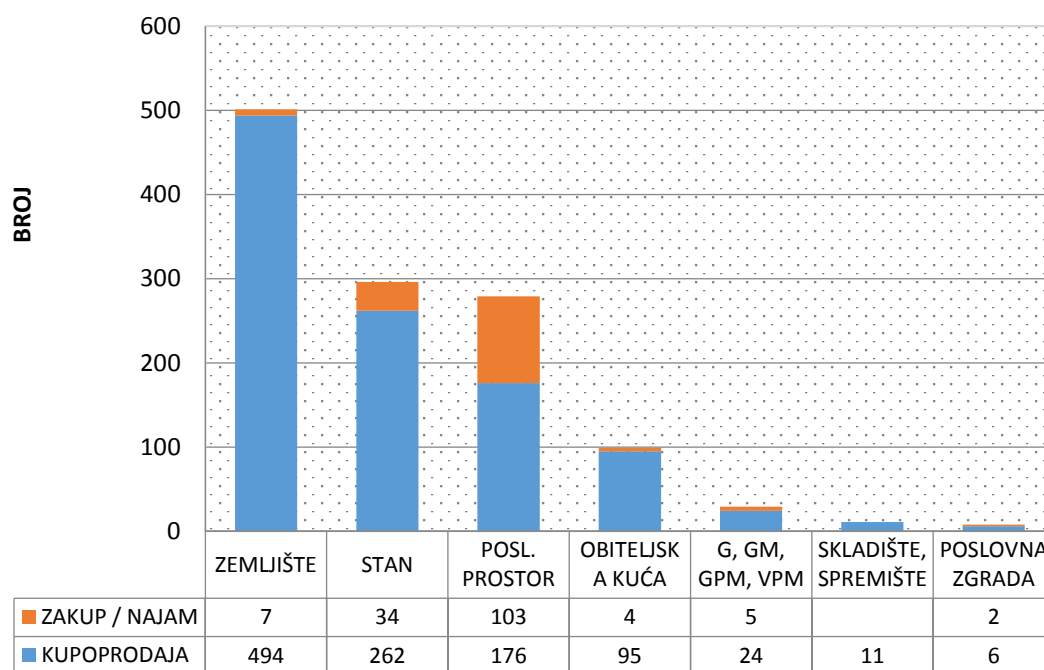
Iz navedene analize razvidno je da je broj vraćenih elaborata manji u odnosu na 2016. iako je ukupan broj zaprimljenih elaborata u porastu, što se može protumačiti kroz bolju educiranost i poštivanje zakonske regulative od strane procjenitelja.

8. BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZKC-A

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA PREMA VRSTI NEKRETNINE

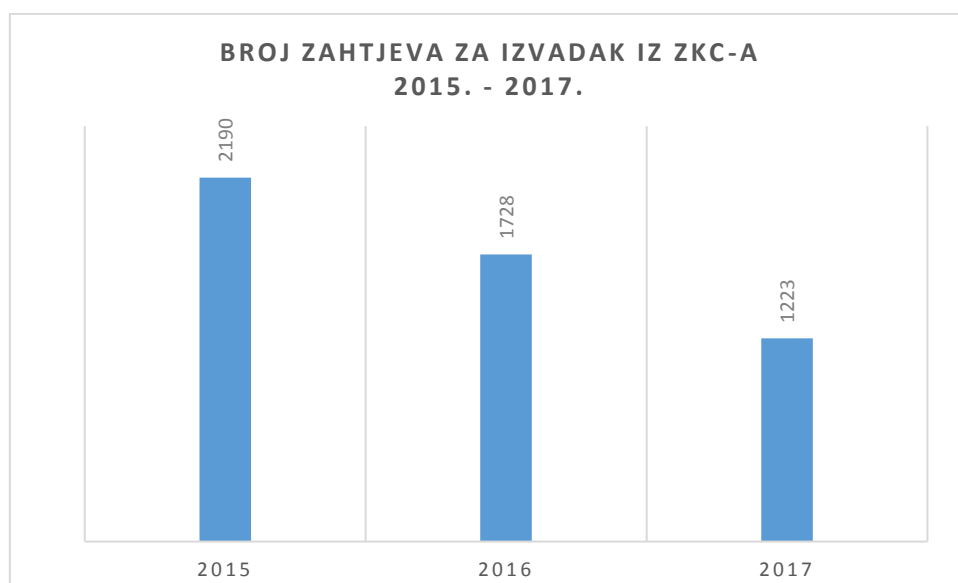
NEKRETNINA	KUPOPRODAJA	ZAKUP / NAJAM	UKUPNO ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ZEMLIŠTE	494	7	501
ST STAN	262	34	296
PP – poslovni prostori	176	103	279
OK – stambena zgrada (kuća)	95	4	99
G, GM, GPM, VPM	24	5	29
SKLADIŠTE, SPREMIŠTE	11		11
PZG – poslovne zgrade	6	2	8
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	1.068	155	1.223

BROJ ZAHTJEVA ZA IZVADAK IZ ZKC-a U 2017.



Broj zahtjeva za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena je u blagom padu u odnosu na prethodne godine. U međuvremenu je procjeniteljima omogućen uvid u podatke u eNekretninama, povećana je upravna pristojba za izdavanje izvataka sa 20,00 kn na 180,00 kn te se isto može navesti kao jedan od razloga za smanjen broj zahtjeva prema stručnim službama.

S obzirom da podatci iz eNekretnina koje koriste procjenitelji nisu u potpunosti evaluirani od strane stručne službe, te da procjenitelji vide samo mali dio podataka o prometu pojedine nekretnine, isti na vlastitu odgovornost koriste podatke, što je sve prezentirano na održanim seminarima u organizaciji Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.



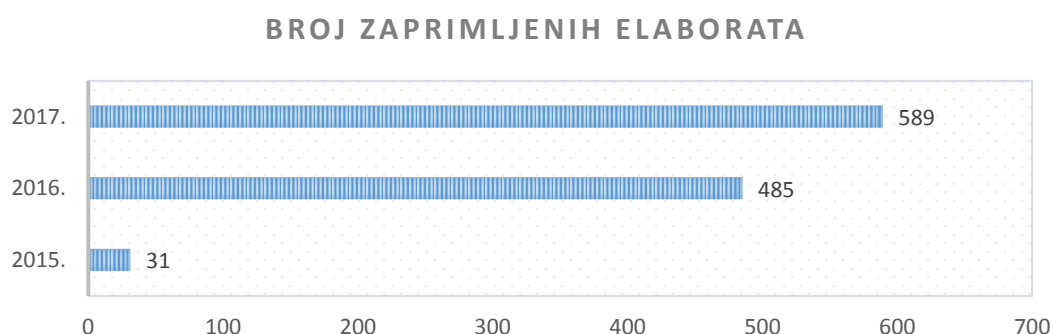
9. PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO GRADA ZAGREBA

Za područje Grada Zagreba osnovano je 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). Zaključkom o razrješenju zamjenika predsjednika i imenovanju zamjenika predsjednika Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 25/2015) imenovani su i zamjenici svih članova, a Zaključkom o razrješenju i imenovanju zamjenika predsjednika Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 24/2016) došlo je do promjene predsjednika iz redova službenika Grada Zagreba. Imenovanje zamjenika svih članova Povjerenstva je provedeno kako bi Povjerenstvo uvijek moglo pravodobno donositi Zakonom propisane odluke odnosno kako ne bi došlo u situaciju da ne bude kvoruma. 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 95 sjednica na kojima je razmatrano sveukupno 1.105 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 visokom procjeniteljskom povjerenstvu.

Plan približnih vrijednosti je kartografski prikaz cjenovnih blokova koji 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 uzorčesticu. Temeljem članka 70. stavka 3. Zakona, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja obvezalo se izraditi početno stanje planova približnih vrijednosti za kompletno područje Republike Hrvatske.

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 i dalje koristi vlastitu bazu podataka koji podatci se kontinuirano evaluiraju u eNekretnine, međutim kako aplikacija i dalje ima određene nedostatke, nužno je veliki set podataka voditi i u aplikaciji i u vlastitoj bazi.
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.
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.
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.
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 za koje se sjednice u pravilu jednom tjedno, iste je nužno obraditi u roku od tjedan dana od datuma zaprimanja.

Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba, kao vodeća stručna služba već duže vrijeme radi testiranje aplikacije eNekretnine te kontinuirano Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja dostavlja primjedbe i prijedloge rješenja vezano na doradu iste. Poboljšanje aplikacije će riješiti trenutno ogromnu lepezu nedostataka, a koje rješavanje će

biti od velike pomoći ne samo stručnoj službi Grada Zagreba već svim stručnim službama u Republici Hrvatskoj 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.

Budući 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, određeni broj ugovora je preuzet sa zakašnjenjem te se očekuje da prikazan broj ugovora o kupoprodaji u 2017. nije konačan.



Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba dalo je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu na 8. sjednici održanoj 22. ožujka 2018.

Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva
Harun Omerbašić, dipl.oec.