

Republika Hrvatska  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



Izvešće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za  
područje Primorsko-goranske županije

RIJEKA, 28.03.2018.

## Sadržaj

1. UVOD.....	3
2. SASTAV I ZADAĆE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA .....	5
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE.....	6
3.1. Ukupan promet nekretnina na području Primorsko-goranske županije od 01.01.2017. do 31.12.2017. ....	7
3.2. Kupoprodaja nekretnina .....	9
3.2.1. Stan/apartman .....	9
3.2.2. Stambena zgrada (kuća).....	10
3.2.3. Građevinsko zemljište .....	11
3.2.4. Poljoprivredno zemljište .....	12
4. PROCJEMBENI ELABORATI RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA.....	14
4.1. Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata.....	14
4.1.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2017. do 31.12.2017.....	14
4.1.2. Zaprimljeni procjembeni elaborati prema vrsti nekretnine .....	14
4.1.3. Razlika u procijenjenim vrijednostima prije i nakon dopune elaborata	14
4.2. Promjena broja zaprimljenih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine .....	15
4.2.1. Broj zaprimljenih elaborata.....	15
4.2.2. Broj elaborata na koje je dato pozitivno mišljenje povjerenstva .....	15
4.2.3. Broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu.....	15
5. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA .....	16
5.1. Broj zahtjeva za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine .....	16
6. ZAKLJUČAK .....	17

## 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 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 prostornog uređenja je za potrebe provedbe Zakona uspostavilo informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine. U rad su puštene I. i II. faza sustava, te je korisnicima omogućeno pregledavanje i evaluiranje podataka u Zbirci kupoprodajnih cijena. Prema čl. 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 čl. 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 ogromnog priljeva novih ugovora.

Budući da je dostava ugovora o prometu nekretninama od strane javnih bilježnika obustavljena u svibnju 2016. godine, a automatska razmjena je omogućena tek u srpnju 2017. godine, Upravni odjel nije bio u mogućnosti evidentirati i evaluirati podatke iz velikog broja pristiglih ugovora. Bez evidentiranih i evaluiranih podataka, nemoguće je izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom. Slijedom navedenog, izvješće pruža podatke o količini prometa nekretnina prema vrstama nekretnina i vrstama ugovora na određenom području.

Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu izrađeno je za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2017. godine. Zadnje izvješće o tržištu nekretnina za 2016. godinu podneseno je za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2016. godine.

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

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

## 2. SASTAV I ZADAĆE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

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

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

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.

Procjeniteljsko povjerenstvo je do 31. prosinca 2017. godine održalo devet sjednica. Za 11 elaborata Povjerenstvo je dalo pozitivno mišljenje o njihovoj usklađenosti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, dok je jedan procjembeni elaborat zbog nedostataka vraćen na ispravak i dopunu.

U stavku 3. istog članka stoji da je Procjeniteljsko povjerenstvo dužno svake godine do 15. veljače dostaviti ažurirani Plan približnih vrijednosti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu. Obzirom da do kraja 2017. godine nije isporučena zadnja, III. faza aplikacije eNekretnine, koja je trebala sadržavati inicijalni Plan približnih vrijednosti za područje RH, temeljem kojeg bi procjeniteljska povjerenstva izradila Plan približnih vrijednosti za svoje područje, isti dokument (u dogovoru s Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja i Visokim procjeniteljskim povjerenstvom) nije napravljen.

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

Upravni odjel je statistički obradio podatke za 2017. godinu koji su preuzeti iz Evidencije o prometu nekretnina Porezne uprave, ali zbog ogromnog 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 2017. do 31. prosinca 2017. godine.

Za analizu prometa nekretnina na području Primorsko-goranske županije korišteni su dostupni podaci o prometu nekretnina evidentirani u sustavu eNekretnine te ovjereni ugovori pristigli od strane javnih bilježnika. Podaci su uneseni u sustav tijekom 2017. godine od strane Porezne uprave i Upravnog odjela temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama. Treba napomenuti da Porezna uprava kontinuirano unosi nove podatke iz ugovora.

Analiza je napravljena za sljedeće vrste nekretnina:

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

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

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

### 3.1. Ukupan promet nekretnina na području Primorsko-goranske županije od 01.01.2017. do 31.12.2017.

Na području Primorsko-goranske županije u 2017. godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu eNekretnine evidentirano je ukupno 4.866 transakcija, od čega se 97,99% odnosi na kupoprodaju nekretnina. U sustavu eNekretnine dostupno je još 2.822 ugovora o zakupu, najmu, pravu služnosti i pravu građenja u elektroničkom obliku koji su sklopljeni tijekom 2017. godine. Međutim podatke za navedene ugovore Porezna uprava nije unijela te službenice Upravnog odjela moraju unijeti sve podatke i razvrstati ovisno o vrsti nekretnine. Među navedenim ugovorima se nalaze ugovori koji se odnose na područja koja nisu u nadležnosti Županije, a koje nije moguće izbrisati te aneksi ugovora iz kojih nisu vidljivi svi potrebni podaci za unos u sustav eNekretnine.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP
ST – stan/apartman	966	65	
OK – stambena zgrada (kuća)	214		
PZG – poslovne zgrade	1		
PP – poslovni prostori	31		31
GZP – gospodarske zgrade	0		
VIK – nekretn. za povr. boravak	3		
G – garaža	17		1
PGM – parkirno garažno mjesto	6		
VPM – parkirno mjesto	4		
RN – različite nekretnine	575		
OS – ostalo	96		
RU – ruševine	0		
GZ – građevinsko zemljište	1822		
PZ – poljoprivredno zemljište	956		
ŠZ – šumsko zemljište	72		
PNZ – prirodno neplod. zemljište	5		
GM – garažno mjesto	0		
SP – spremište	0		
SKL – skladište	0		1
UKUPNO	4768	65	33

Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja, najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta (38,21%). Zatim slijedi kupoprodaja stanova (20,26%) te poljoprivrednog zemljišta (20,05%). Za veliki dio podataka (14,07%) nije razvidno o kojoj se vrsti nekretnine radi (različite i ostale nekretnine).

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

Pojedine ugovore nije bilo moguće unijeti u eNekretnine prije svega zbog manjkavosti ugovora u odnosu na podatke koji se unose u sustav, a koji se odnose na npr. utvrđenje lokacije nekretnine (nije navedena adresa nekretnine ili katastarska općina/broja 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 evidentiraju transakciju 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 ogromnog priljeva novih ugovora nije bio u mogućnosti 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	5	1.429.815	267	5.354
Baška	41	26.928.183	2.198	12.253
Brod Moravice				
Cres	23	9.217.832	859	10.732
Crikvenica	96	50.891.885	5.390	9.442
Čabar	1	207.288	67	3.104
Čavle	4	1.393.452	231	6.024
Delnice	10	2.799.799	580	4.828
Dobrinj	98	52.743.615	6.066	8.694
Fužine	1	335.618	52	6.421
Jelenje				
Kastav	64	40.919.236	5.864	6.978
Klana	2	512.007	93	5.530
Kostrena	18	13.056.429	1.393	9.375
Kraljevica	11	4.339.394	546	7.947
Krk	31	21.970.033	2.019	10.884
Lokve	2	500.000	172	2.900
Lopar	4	1.194.747	152	7.884
Lovran	25	21.714.110	1.879	11.556
Mali Lošinj	84	48.920.374	4.813	10.165
Malinska - Dubašnica	143	118.932.871	10.095	11.781
Matulji	39	21.567.893	2.951	7.308
Mošćenička Draga	7	5.524.950	554	9.981
Mrkopalj	1	112.000	41	2.740
Novi Vinodolski	53	22.713.827	2.644	8.590
Omišalj	16	8.640.146	861	10.032
Opatija	40	39.295.944	2.743	14.325
Punat	12	7.146.183	592	12.066
Rab	55	33.181.491	3.653	9.083
Ravna Gora				
Skrad				
Vinodolska	5	1.536.008	279	5.497
Viškovo	71	31.650.438	4.308	7.347
Vrbnik	1	1.803.288	109	16.544

Vrbovsko	3	195.536	183	1.070
<b>UKUPNO</b>	<b>966</b>	<b>591.374.393</b>	<b>61.655</b>	<b>9.592</b>

Prema preuzetim podacima Porezne uprave, najveći dio evidentiranih kupoprodaja stanova uključuje i odvojive pripadke 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	5	2.498.540	1.040	2.402
Baška	7	2.801.919	356	7.871
Brod Moravice	1	133.202	60	2.220
Cres	2	557.092	104	5.357
Crikvenica	36	23.219.671	3.024	7.679
Čabar				
Čavle				
Delnice	4	997.234	235	4.247
Dobrinj	12	9.162.150	2.382	3.847
Fužine	4	333.491	380	878
Jelenje	1	296.262	53	5.618
Kastav	4	2.717.617	1.544	1.760
Klana				
Kostrena				
Kraljevica	7	5.623.728	2.420	2.324
Krk	11	6.135.848	1.706	3.598
Lokve	1	30.000	36	833
Lopar	1	226.207	109	2.071
Lovran				
Mali Lošinj	36	17.991.839	2.840	6.336
Malinska - Dubašnica	5	3.801.630	633	6.006
Matulji				
Mošćenička Draga				
Mrkopalj	3	150.920	100	1.517
Novi Vinodolski	23	11.067.208	1.645	6.729
Omišalj	1	1.341.057	105	12.772
Opatija	1	259.283	500	519
Punat	15	9.487.842	1.864	5.089
Rab	10	5.331.100	1.120	4.760
Ravna Gora	2	337.837	171	1.972
Skrad				
Vinodolska	15	5.389.967	1.555	3.467
Viškovo	1	1.527.250	809	1.888

Vrbnik	1	788.331	75	10.511
Vrbovsko	5	271.723	256	1.061
<b>UKUPNO</b>	<b>214</b>	<b>112.478.946</b>	<b>25.120</b>	<b>4.478</b>

Treba uzeti u obzir da prema preuzetim podacima Porezne uprave, najveći dio evidentiranih kupoprodaja za obiteljske kuće uključuje i odvojive pripadke 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	64	17.166.635	55.577	309
Baška	71	12.838.052	17.301	742
Brod Moravice	1	13.000	167	78
Cres	23	3.043.155	8.496	358
Crikvenica	74	7.741.942	19.637	394
Čabar	2	17.485	2.231	8
Čavle	21	3.186.540	21.012	152
Delnice	7	440.055	5.025	88
Dobrinj	91	31.166.652	65.332	477
Fužine	5	471.769	3.526	134
Jelenje	9	1.547.785	6.075	255
Kastav	52	12.259.639	69.515	176
Klana	41	2.758.337	56.183	49
Kostrena	88	17.690.553	34.411	514
Kraljevica	32	2.987.513	11.310	264
Krk	90	38.414.256	58.396	658
Lokve	2	224.713	1.426	158
Lopar	45	5.433.451	20.050	271
Lovran	69	36.769.391	52.420	701
Mali Lošinj	133	29.538.862	51.705	571
Malinska - Dubašnica	151	106.163.981	123.318	861
Matulji	118	18.843.920	55.993	337
Mošćenička Draga	46	6.353.896	23.418	271
Mrkopalj	2	393.540	3.154	125
Novi Vinodolski	93	21.377.168	45.991	465
Omišalj	17	4.869.885	10.470	465
Opatija	95	30.361.405	147.232	206
Punat	83	37.913.342	46.980	807
Rab	69	32.152.958	50.433	638
Ravna Gora				
Skrad				
Vinodolska	110	20.873.903	76.988	271
Viškovo	54	12.361.177	63.516	195

Vrbnik	42	12.245.357	22.740	538
Vrbovsko	8	127.090	3.637	35
<b>UKUPNO</b>	<b>1.808</b>	<b>527.747.408</b>	<b>1.233.665</b>	<b>428</b>

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je 38,21% od ukupnog broja evidentiranih transakcija, 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.

### 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	15	27.774.222	105.552	263
Baška	36	1.303.335	47.094	28
Brod Moravice	7	224.181	16.724	13
Cres	15	315.178	11.067	28
Crikvenica	202	7.230.917	192.769	38
Čabar	8	273.318	57.154	5
Čavle				
Delnice	23	1.504.584	54.579	28
Dobrinj	39	1.335.916	78.289	17
Fužine	10	679.150	49.602	14
Jelenje				
Kastav	1	22.204	692	32
Klana	10	138.266	22.643	6
Kostrena	8	3.703.206	5.991	618
Kraljevica	5	596.718	3.283	182
Krk	89	10.491.899	213.431	49
Lokve	2	17.000	770	22
Lopar	21	1.104.988	8.145	136
Lovran	7	137.866	1.156	119
Mali Lošinj	128	14.685.458	957.376	15
Malinska - Dubašnica	59	11.307.965	240.474	47
Matulji	35	917.955	90.096	10
Mošćenička Draga	15	562.301	29.934	19
Mrkopalj	2	171.307	7.167	24
Novi Vinodolski	19	2.286.138	121.716	19
Omišalj	6	166.562	3.586	46
Opatija	5	157.891	1.867	85
Punat	28	2.427.890	95.052	26
Rab	31	2.032.408	38.533	53
Ravna Gora	2	37.755	3.602	10
Skrad	4	36.000	2.936	12
Vinodolska	47	1.958.227	48.059	41

Viškovo	3	364.298	3.407	107
Vrbnik	51	1.887.099	41.975	45
Vrbovsko	22	620.561	106.443	6
<b>UKUPNO</b>	<b>955</b>	<b>96.472.763</b>	<b>2.661.162</b>	<b>36</b>

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, kojih je 20,05% od ukupnog broja evidentiranih transakcija, potrebno je za svako zemljište temeljem prostornih planova utvrditi ukoliko 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. Međutim, 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 01.01.2017. do 31.12.2017.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2017 – 31.12.2017. =		8
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
6	2	

U 2017. godini Povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije je zaprimilo osam elaborata na mišljenje o njihovoj usklađenosti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Za šest elaborata Povjerenstvo je dalo pozitivno mišljenje, dok su dva procjembena elaborata zbog nedostataka vraćeni na ispravak i dopunu. Potrebno je napomenuti da je većina razmatranih elaborata vraćena na dopunu, neki i po nekoliko puta. Također je Povjerenstvo razmatralo i pet elaborata zaprimljenih u 2016. godini, a čije dopune su dostavljene tijekom 2017. godine.

#### 4.1.2. Zaprimljeni procjembeni elaborati u 2017. godini prema vrsti nekretnine

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	3	3		
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0	1	
PZG – poslovne zgrade	1	1		
GZ – građevinsko zemljište	2	1	1	
ŠZ – šumsko zemljište	1	1		
<b>UKUPNO</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>2</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)
6	2.003.206	2.420.000	416.794

Tijekom 2017. godine povjerenstvo je razmatralo osam procjemenih elaborata. Za njih 6 je nakon dopuna dano pozitivno mišljenje o njihovoj usklađenosti s odredbama Zakona, dok za dva elaborata nisu pristigle dopune do kraja 2017. godine. Kod većine procjemenih elaborata je procijenjena vrijednost nekretnine nakon dopune elaborata bila veća.

#### 4.2. Promjena broja procjemenih elaborata u odnosu na prethodne godine

##### 4.2.1. Broj zaprimljenih elaborata

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

U 2016. godini zaprimljeno je sedam elaborata od kojih su svi vraćeni na dopunu. U 2017. godini zaprimljeno je osam elaborata, od kojih su njih šest prihvaćeni nakon njihove dopune.

##### 4.2.2. Broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje povjerenstva

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2015.	0	-	-
2016.	0	-	-
<b>2017.</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	

Tijekom 2017. godine je za 11 elaborata nakon njihovih dopuna dano pozitivno mišljenje (pet elaborata iz 2016. te šest elaborata iz 2017.), dok za četiri elaborata nisu pristigle dopune.

##### 4.2.3. Broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2015.	0	-	-
2016.	7	7	
<b>2017.</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	

## 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	8
OK – stambena zgrada (kuća)	7
PP – poslovni prostori	19
GZ – građevinsko zemljište	24
PZ – poljoprivredno zemljište	6
ŠZ – šumsko zemljište	2
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =</b>	<b>66</b>

U 2017. godini Upravni odjel je od stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina odnosno stalnih sudskih procjenitelja zaprimio ukupno 80 zahtjeva za izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Za 66 zahtjeva izdan je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, tri zahtjeva su proslijeđena na nadležno postupanje, a za jedanaest zahtjeva je procjenitelj odustao od zahtjeva ili je obaviješten da nema dovoljno podataka u eNekretninama za izdavanje izvotka.



## 6. ZAKLJUČAK

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

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

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 15. sjednici dana 28. ožujka 2018. godine dalo suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu.

Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva



Tanja Fatur Šikić, univ.spec.oec.

KLASA: 940-01/18-01/3

URBROJ: 2170/1-03-01/18-18-2