

Republika Hrvatska
Županija Primorsko goranska
GRAD RIJEKA

**Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za
područje Grada Rijeke**

Rijeka, 16. ožujka 2018.

SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1. UVOD	3
2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA RIJEKE	5
3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA RIJEKE	6
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	7
4.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE STANOVA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.	7
4.2. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	7
4.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U GRADU RIJECI PO KATASTARSKIM OPĆINAMA (GRUNTOVNO STANJE)	8
5. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA STANOVA/APARTMANA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	9
6. PROCJEMBENI ELABORATI	10
7. ZAHTJEVI ZA IZVATKOM	11
8. ZAKLJUČAK	

1. UVOD

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (čl. 16. st 2.) objavljuje se Izvješće o tržištu nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Dana 20. listopada 2015. godine zaključkom Gradonačelnika zadužen je Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za obavljanje svih zadaća velikih gradova koje proizlaze iz zakona te je s tim u svezi utvrđen broj izvršitelja i uvjeti kojima izvršitelji moraju udovoljavati u pogledu stručnosti, znanja i iskustva s opisom poslova radnog mjesta.

Istim zaključkom Odjel za gradsku samoupravu i upravu zadužen je osigurati materijalne uvjete za rad službenika i procjeniteljskog povjerenstva, a Zavod za informatičku djelatnost osigura i opremu i sistemsku podršku za rad službenika i procjeniteljskog povjerenstva.

Nadalje, zaključkom je imenovano i Procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu:

1. Ljiljana Buljan dipl. ing. građ., predsjednica (iz redova službenika Grada)
Pročelnica OGU za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje
2. Zlatko Koščina dipl. ing. građ, zamjenik predsjednice (iz redova procjenitelja)
3. Nenad Trbović, dipl. ing. stroj., član (iz redova posrednika u prometu nekretnina)
4. Idis Turato, dipl. ing. arh., član (iz redova Županijskog zavoda za prostorno uređenje/znanstvene zajednice)

Peti član Povjerenstva imenovan je naknadno, zaključkom Gradonačelnika od dana 30. studenoga 2015. godine i to:

Branka Kulić-Zbašnik (iz redova Ministarstva financija RH-Porezne uprave)

Povjerenstvo je imenovano na rok od četiri godine.

U međuvremenu, dana 13. prosinca 2017. godine zamjenik predsjednice povjerenstva Zlatko Koščina zatražio je razrješenje. Zaključkom Gradonačelnika od 29. siječnja 2018. godine razrješen je Zlatko Koščina, a u procjeniteljsko povjerenstvo Grada Rijeke za zamjenicu predsjednice imenovana je Mirjana Andres-Rogović, mag.ing.aedif. (iz redova procjenitelja).

Procjeniteljsko povjerenstvo sukladno Zakonskim odredbama obavlja sljedeće poslove:

- 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 (Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti;
- daje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za Procjeniteljsko povjerenstvo u Gradu Rijeci obavljaju službenici Direkcije za pravne i imovinske poslove, Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom. U skladu sa odredbom članka 15. Zakona Grad je osigurao potrebnu opremu i prostorije, kao i službenike prikladne stručnosti za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva u sastavu:

1. Ermina Brdar dipl. iur., voditeljica-ravnateljica Direkcije za pravne i imovinske poslove, tel.: +385 51 209 344, e-mail: ermina.brdar@rijeka.hr
2. Goran Ibriks dipl. ing. građ., savjetnik 2 za tehničke poslove, tel.: +385 51 209 283, e-mail: goran.ibriks@rijeka.hr
3. Ksenija Marinić Mazor dipl. ing. građ., viši stručni suradnik 1 za tehničke poslove, tel.: +385 51 209 222, e-mail: ksenija.marinic-mazor@rijeka.hr
4. Marin Sparozić geodetski tehničar, referent 1 za geodetske poslove, tel.: +385 51 209 989, e-mail: marin.sparozic@rijeka.hr
5. Jasminka Mujarić dipl. iur., savjetnica 1 za imovinske i pravne poslove, tel.: +385 51 209 387, e-mail: jasminka.mujaric@rijeka.hr
6. Martina Pavin Baričević, viša stručna suradnica 1 za ekonomske poslove, tel.: +385 51 209 330, e-mail: martina.pavin.baricevic@rijeka.hr
7. Andrej Brala dipl. iur., viši stručni suradnik 2 za imovinsko pravne poslove, tel.: +385 51 209 422, e-mail: andrej.brala@rijeka.hr
8. Dražen Jukić dipl. iur., viši stručni suradnik 2 za imovinsko pravne poslove, tel.: +385 51 209 352, e-mail: drazen.jukic@rijeka.hr

Stručna služba je, u skladu sa odredbom čl. 16. Zakona, zadužena za pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama, izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina, ažuriranja plana približnih vrijednosti, evaluaciju podataka, izdavanje izvještaja o tržištu nekretnina te dostava podataka za potrebe visokog povjerenstva. Djelatnici kontinuirano prolaze edukacije, seminare i predavanja pri Ministarstvu i van Ministarstva i prate svu zakonsku regulativu koja pokriva predmetno područje. Služba je u skladu sa odredbom čl. 16. stavak 2. do 31. ožujka 2017. godine izradila i objavila Izvješće o tržištu nekretnina za naše područje nadležnosti i isto oglasila na Portalu Grada Rijeke (www.rijeka.hr). Služba izdaje izvratke iz Zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC), a obrasci za izdavanje izvratka također se nalaze na portalu Grada Rijeke.

U konačnici napominjemo da je u Gradu Rijeci dana 23. listopada 2017. godine proveden izvanredni nadzor nad zakonitošću rada i postupanja Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina i stručne službe za procjenu vrijednosti nekretnina od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Predmet nadzora je bio:

- organizacija rada Povjerenstva,
- izvršavanje zadaća propisanih Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina te
- zakonitost rada službenika koji obavljaju administrativno tehničke poslove za potrebe Povjerenstva
- zakonitost postupanja Procjeniteljskog povjerenstva

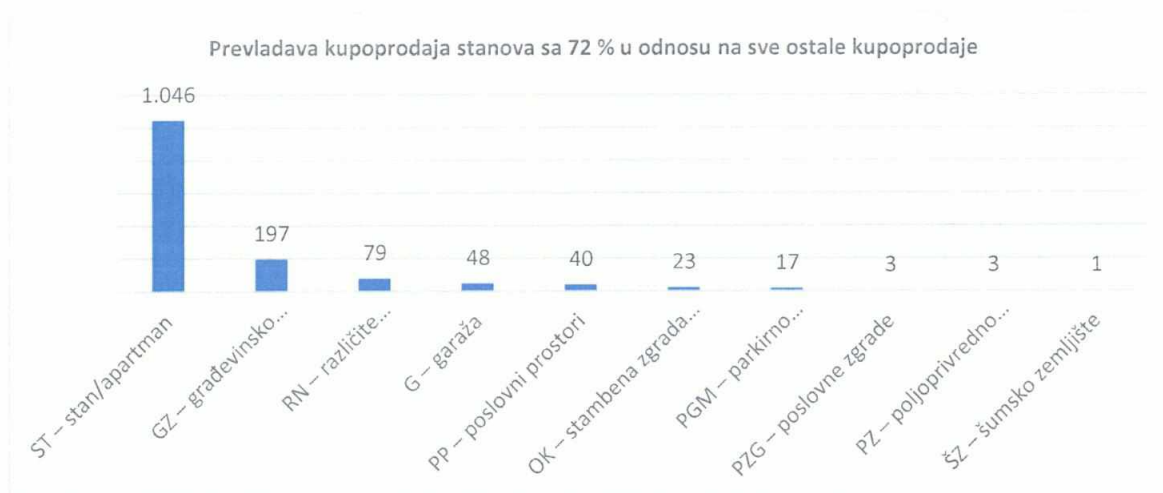
i dobiveno je pozitivno mišljenje.

2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA RIJEKE

- korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Grada Rijeke evidentirani u sustavu eNekretnine i podaci iz vlastite interne Baze podataka prometa nekretnina koja se vodi još od 2014. godine, a koristi se prilikom izdavanja izvadaka iz zbirke kupoprodajnih ugovora
- od srpnja 2016. Grad Rijeka više ne dobiva javnobilježničke isprave od javnih bilježnika, već se isti dostavljaju Poreznoj upravi koja ih distribuira Agenciji za podršku informacijskim sustavima i informacijskim tehnologijama (APIS IT d.o.o.) i koja ih unosi u sustav eNekretnine
- u sustavu eNekretnine nije bilo moguće georeferenciranje nekretnina u istočnom dijelu grada Rijeke - područje Sušaka, što je omogućeno tek od 20. listopada 2017.godine. Inače na području Grada Rijeke nije usklađena zemljišna knjiga (gruntovnica) i katastar tako da je otežano unošenje podataka zbog potrebne identifikacije zemljišne čestice iz ugovora u katastar sustava eNekretnina
- od srpnja 2017. godine sustav eNekretnina počeo je omogućavati i pregled ovjerenih ugovora, a od listopada 2017. godine uvedena je nadogradnja u sustav koja omogućuje atributnu pretragu po površinama, kategorijama i koeficijentima
- zbog navedenih okolnosti nije bilo moguće kvalitetno obraditi podatke za izvješće o tržištu nekretnina i podaci u izvješću uglavnom se odnose na neuparene nekretnine iz sustava eNekretnina. Unatoč tome napravljena je analiza dostupnih podataka u pogledu ukupnog broja u prometu nekretnina, a detaljnija analiza rađena je samo za promet nekretnina ST-stan/apartman koja u broju realiziranih kupoprodaja čini više od 72 % od svih transakcija.

3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA RIJEKE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA 2017	KUPOPRODAJA 2016	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1.046	1.330	-21,35 %
OK – stambena zgrada (kuća)	23	28	-17,86 %
PZG – poslovne zgrade	3	1	+200,00 %
PP – poslovni prostori	40	69	-42,03 %
G – garaža	48	62	-22,58 %
PGM – parkirno garažno mjesto	17	24	-29,17 %
RN – različite nekretnine	79	82	-3,66 %
GZ – građevinsko zemljište	197	209	-5,74 %
PZ – poljoprivredno zemljište	3	18	-83,33 %
ŠZ – šumsko zemljište	1	2	-50,00 %



4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

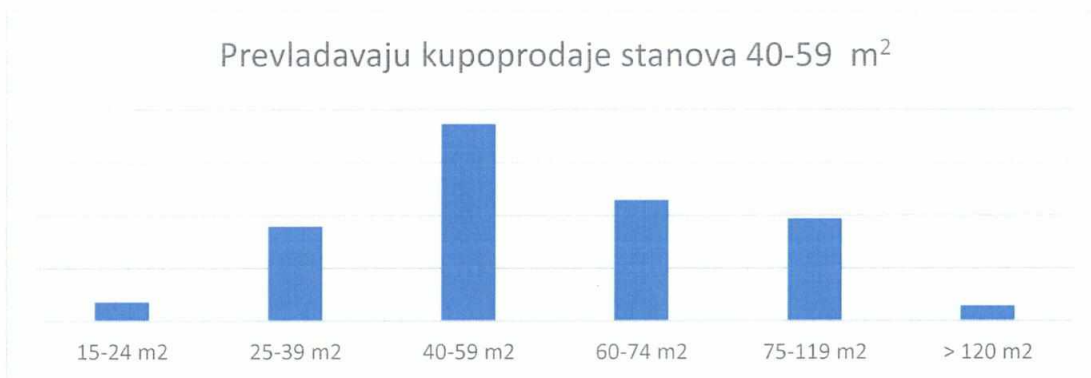
4.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE STANOVA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupoprodajnih ugovora)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1.040	529.115.107,23	62.849,55	8.486,18	+ 3,28 %
- u 2016. godini	1.298	608.404.092,81	75.302,08	8.217,03	

NAPOMENA: Iz broja kupoprodajnih ugovora izuzeti su ugovori o kupoprodaji stanova manjih od 15 m²

4.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	36	6.482.388,95	741,37	8.601,85
od 25 m ² do 39 m ²	179	52.286.111,46	5.785,06	9.034,03
od 40 m ² do 59 m ²	373	161.770.602,92	18.900,69	8.585,00
od 60 m ² do 74 m ²	229	123.890.644,39	15.391,65	8.062,71
od 75 m ² do 119 m ²	194	143.405.432,48	17.424,74	8.236,75
površine veće od 120 m ²	29	41.279.927,03	4.606,04	8.702,56
01.01.2017. – 31.12.2017.				



4.3 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U GRADU RIJECI PO KATASTARSKIM OPĆINAMA (GRUNTOVNO STANJE)

GRAD RIJEKA Zemljišna katastarska općina	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
DRENOVA	27	15.918.852,87	1.615,07	9.900,41
HOSTI	8	4.165.611,35	566,50	7.692,15
KOZALA	74	31.606.991,22	4.379,26	7.335,46
PAŠAC	1	280.000,00	46,23	6.056,67
PLASE	233	99.727.003,57	12.267,49	8.447,05
PODVEŽICA	122	58.312.688,53	6.568,05	8.976,02
RIJEKA	218	106.995.818,56	14.452,48	7.601,82
SRDOČI	63	47.601.486,90	4.281,42	10.305,67
SUŠAK	114	75.079.678,37	8.043,94	9.051,04
ZAMET	82	39.953.609,78	4.814,84	8.542,73
preostale nekretnine iz ZKC	98	49.473.366,08	5.814,27	8.631,48
01.01.2017. – 31.12.2017.				

Napomena: podaci su dani za ugovore u kojima su navedene zemljišne katastarske općine i kupoprodaje još georeferencirane u aplikaciji eNekretnine (tzv. neuparene nekretnine) - u Gradu Rijeci još nije usklađena zemljišna knjiga i katastar.

5. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2014.	8.512,50	1.135,00	
2015.	8.130,00	1.084,00	- 4,49 %
2016.	8.217,03	1.095,60	+ 1,07 %
2017.	8.486,18	1.131,49	+ 3,28 %

Napomena: podaci prosječnih cijena prethodnih godina uzeti su iz izvješća za 2016. godinu, a podaci za 2017. godinu iako se uglavnom odnose na neevaluirane podatke (tzv. neuparene nekretnosti), pokazuju lagani rast vrijednosti kvadratnog metra stana na području Grada Rijeke.

6. PROCJEMBENI ELABORATI

ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA RIJEKE

UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

Napomena: Sjednice povjerenstva redovito se održavaju od srpnja mjeseca 2017.g. i u 2017. godini održane su četiri sjednice povjerenstva.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2017 – 31.12.2017. =			51
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU PRIHVAĆENI UZ ISPRAVAK ILI DOPUNU KOJE NISU UTJECALE NA PROCJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE	
8	37	6	

BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU PRIHVAĆENI UZ ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	38	8	27	3
OK – stambena zgrada (kuća) i zemljište	2	0	2	0
PZG – poslovne zgrade	1	0	1	0
PP – poslovni prostori	4	0	4	0
GZ – građevinsko zemljište	6	0	3	3
Ukupno	51	8	37	6

Napomena:

Elaborati koji su prihvaćeni uz ispravak ili dopunu nisu bili oblikom i sadržajem u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a ispravci nisu utjecali na procijenjene vrijednosti nekretnina.

Najčešći formalni nedostaci:

- nije navedena svrha pravnog posla
- nema imenovanja procjenitelja
- zaključak nema napomenu o u vezi obračuna važećih poreza, nema potpisa i pečata procjenitelja
- iskazivanje procjenjivanih vrijednosti ne provodi se zaokruživanjem
- nema izjave procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti

7. ZAHTJEVI ZA IZVATKOM

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA RIJEKE U RAZDOBLJU OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman-kupoprodaja	7
PP – poslovni prostori-kupoprodaja	1
PP – poslovni prostori-zakup	1
G – garaža-kupoprodaja	2
GZ – građevinsko zemljište-kupoprodaja	3
Ukupan broj zaprimljenih zahtjeva u 2017. godini =	14

8. ZAKLJUČAK

Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za područje Grada Rijeke rađeno je na osnovu informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine koju vodi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Izvješće se, kako je navedeno i u analizi, zasniva uglavnom na podacima iz neuparenih nekretnina koje Porezna uprava unosi u sustav eNekretnina. Na području Grada Rijeke radi se na preoblikovanju zemljišnih knjiga radi usklađenja katastra i gruntovnice te se provodi tehnička reambulacija i katastarska izmjera što je pretpostavka identifikacije nekretnina na temelju podataka preuzetih od Porezne uprave.

Kod izdavanja izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena stručna služba Grada Rijeke koristi evaluirane podatke iz eNekretnina i vlatite baze.

U očekivanju je III faza informatičkog sustava tržišta nekretnina koja će omogućiti rad sa cjenovnim blokovima, odnosno kartografski prikaz plana približnih vrijednosti.

Realizacija navedenih prepostavki omogućit će kvalitetniju analizu i izradu izvješća o tržištu nekretnina u budućnosti.

Procjeniteljsko povjerenstvo je u sastavu:

1. Ljiljana Buljan, predsjednica
2. Mirjana Andres -Rogović, zamjenica predsjednice
3. Nenad Trbović, član
4. Idis Turato, član
5. Branka Kulić-Zbašnik, član

Sjednica br. 4 u 2018. godini
Rijeka, 27.03.2018.

Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva



(potpis)