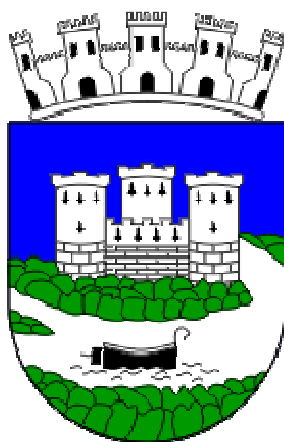


# Izvješće o tržištu nekretnina Grada Siska za 2018. godinu



# Izvješće o tržištu nekretnina Grada Siska za 2018. godinu

Izrađivač:

GRAD SISAČ

Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša

Odgovorna osoba:

Andrea Zlonoga, dipl.ing.arh.

Ovo Izvješće izrađeno je u ožujku 2019. godine, a Procjeniteljsko povjerenstvo za područje Grada Siska na svojoj 29. sjednici održanoj dana 27. ožujka 2019. godine, temeljem članka 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, dalo je suglasnost na isto.

## Sadržaj

Uvod	4
Zbirka kupoprodajnih cijena - ZKC	5
Podaci za Grad Sisak prema vrsti nekretnina	5
Ukupan promet nekretnina Grada Siska (usporedba 2017/2018)	6
Prikaz prometa prema vrsti nekretnina	8
ST – stan/apartman i OK – stambeni objekt (kuća)- (kupoprodaja/najam)	8
PP – poslovni prostor - (kupoprodaja/zakup)	9
GZ – građevinsko zemljište	10
PZ – poljoprivredno zemljište	10
Prosječne cijene u Gradu Sisku prema vrsti nekretnina u 2018. godini (kn/m <sup>2</sup> )	11
Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena	11
Procjeniteljsko povjerenstvo	12
Grad Sisak	12
Upravno tijelo za administrativno-tehničku podršku	15
Plan približnih vrijednosti	15
Zaključak	16

## Uvod

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: Zakon), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015. godine, uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnost procjeniteljskog povjerenstva, nadležnost i opis poslova upravnog tijela županije i "velikog grada", metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja i evidentiranja podataka, kao i njihova evaluacija, odnosno reguliraju se odnosi na hrvatskom tržištu nekretnina, usklađeni s odredbama europske legislative.

Nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih temeljem Zakona, kao i zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja, provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Temeljem članka 16. Zakona, upravno tijelo grada (Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Siska) dužno je svake godine do 31. ožujka izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za prethodnu godinu za područje svoje nadležnosti i objaviti ga na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost svog Procjeniteljskog povjerenstva.

U Izvješću su prikazani osnovni podaci tržišta nekretnina za 2018. godinu, s usporedbom s 2017. godinom. Napravljena je analiza prometa s pregledom postignutih cijena pojedinih nekretnina. Kao i prethodnih godina, i u 2018. godini najveći dio podataka o prometu nekretnina preuzet je od Porezne uprave.

U Izvješću su obrađeni podatci za:

GRAD	naselja
Sisak	Blinjski Kut, Budaševo, Bukovsko, Crnac, Čigoć, Donje Komarevo, Gornje Komarevo, Greda, Gušće, Hrastelnica, Jazvenik, Klobučak, Kratečko, Letovanci, Lonja, Lukavec Posavski, Madžari, Mužilovčica, Novo Pračno, Novo Selo, Novo Selo Palanječko, Odra Sisačka, Palanjek, Prelošćica, Sela, Sisak, Stara Drenčina, Staro Pračno, Staro Selo, Stupno, Suvoj, Topolovac, Veliko Svinjičko, Vurot, Žabno

Podatci korišteni u Izvješću temelje se isključivo na podacima iz ZKC-a Grada Siska.

## Zbirka kupoprodajnih cijena - ZKC

Donošenjem Zakona, uvedena je obveza županijama i velikim gradovima vođenja Zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC), izdavanje podataka iz iste, kao i izvođenje podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina. ZKC je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina, a vodi je nadležni upravni odjel, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina i evaluacije tih podataka, a sukladno važećim službenim prostornim podacima.

Zakonom su isto tako osigurani izvori podataka za ZKC. Na temelju članka 70. Zakona, početni podaci o realiziranom prometu nekretnina preuzeti su iz Evidencije prometa nekretnina Ministarstva financija – Porezne uprave.

Trenutno se osnovni podaci o nekretnini u prometu (na dnevnoj bazi) preuzimaju od Porezne uprave s pripadajućim ugovorom u elektroničkom obliku. S obzirom da Porezna uprava unosi samo osnovne podatke, iste je temeljem pripadajućeg ugovora potrebno evaluirati.

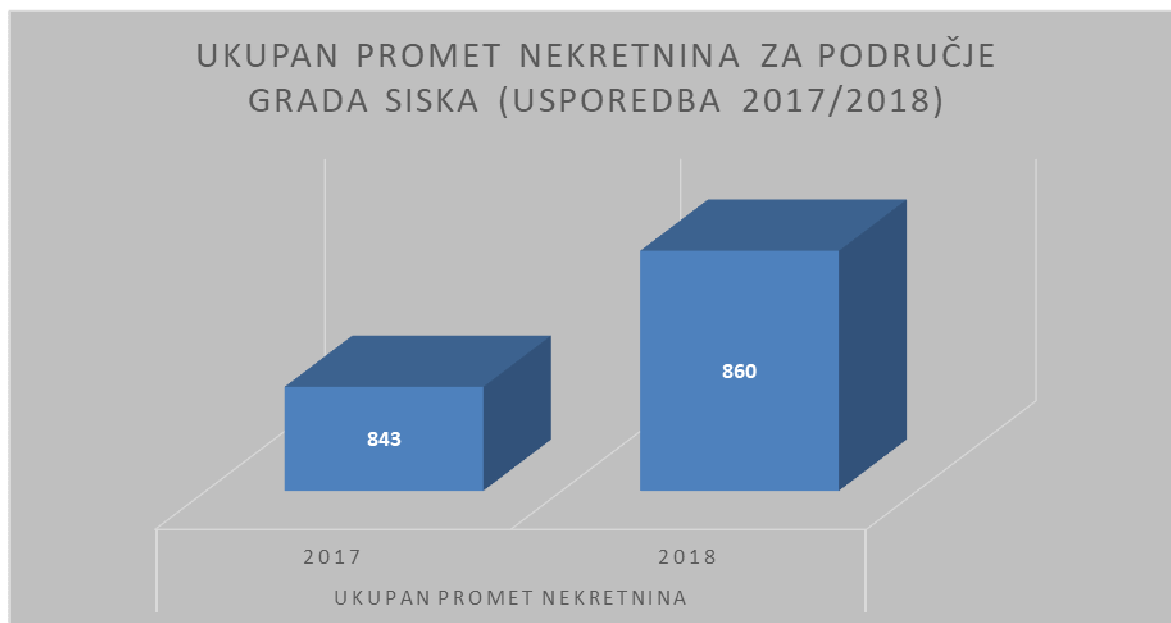
Tijekom 2018. godine, u ZKC za područje Grada Siska uneseno je 860\* podataka o prometu nekretnina. Od tog broja, 719\* podataka preuzeto je od Porezne uprave, 35\* je izvorno unesenih, dok je za 105\* provedena evaluacija i 1\* podatak se odnosi na evaluaciju u tijeku.

## Podaci za Grad Sisak prema vrsti nekretnina

2018											
vrsta nekretnine		ukupan broj podataka		PU		izvorno uneseni		provedena evaluacija		evaluacija u tijeku	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
ST	stan/apartman	187	214	129	116	16	11	41	86	1	1
OK	stambeni objekt (kuća)	57	97	57	97	0	0	0	0	0	0
PZG	poslovne zgrade	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0
PP	poslovni prostor	58	43	5	2	43	23	10	18	0	0
GZG	gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VIK	nekretnina za povr. boravak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	garaža	32	33	32	31	0	1	0	1	0	0
PGM	parkirno-garažno mjesto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VPM	parkirno mjesto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RN	različite nekretnine	124	63	124	63	0	0	0	0	0	0
OS	ostalo	8	3	8	3	0	0	0	0	0	0
RU	ruševine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GZ	građevinsko zemljište	40	29	34	29	0	0	6	0	0	0
PZ	poljoprivredno zemljište	333	369	333	369	0	0	0	0	0	0
ŠZ	šumsko zemljište	4	7	4	7	0	0	0	0	0	0
PNZ	prirodno neplodno zemljište	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GM	garažno mjesto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SP	spremište	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKL	skladište	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ukupno		843	860	726	719	59	35	57	105	1	1

## Ukupan promet nekretnina za područje Grada Siska (usporedba 2017/2018)

Na grafičkom prikazu vidljiv je porast ukupnog prometa nekretnina za područje Grada Siska u 2018. godini u odnosu na prethodnu godinu.



S obzirom da je Izvešće o tržištu nekretnina za područje Grada Siska napravljeno za 2018. godinu, u ovom su Izvešću dani usporedni podaci 2017/2018.

Bez obzira što se radi o okvirnim podacima, vidljivo je da je na području Grada Siska najveći promet nekretnina u 2018. godini zabilježen na PZ - poljoprivrednom zemljištu, promet je u porastu u odnosu na 2017. godinu. U istom postotku je i porast ukupnog prometa nekretnina u odnosu na 2017. godinu.

Veći pad prometa zabilježen je na PP-poslovnim prostorima, RN- različitim nekretninama, GZ- građevinskom zemljištu. Istodobno je vidljiv porast prometa na ST - stanovima i PZ-poljoprivrednim zemljištem u odnosu na 2017. godinu.

## Izvješće o tržištu nekretnina Grada Siska za 2018. godinu

Prema vrsti ugovora i dalje je najveći promet nekretnina u 2018. godini u kategoriji KP-kupoprodaja.

2018									
vrsta nekretnine		ukupan broj podataka		KP kupoprodaja		Z zakup		N najam	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
ST	stan/apartman	187	214	171	200	0	0	16	14
OK	stambeni objekt (kuća)	57	97	57	97	0	0	0	0
PZG	poslovne zgrade	0	2	0	2	0	0	0	0
PP	poslovni prostor	58	43	12	7	46	36	0	0
GZG	gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	0	0	0
VIK	nekretnina za povr. boravak	0	0	0	0	0	0	0	0
G	garaža	32	33	32	31	0	2	0	0
PGM	parkirno-garažno mjesto	0	0	0	0	0	0	0	0
VPM	parkirno mjesto	0	0	0	0	0	0	0	0
RN	različite nekretnine	124	63	124	63	0	0	0	0
OS	ostalo	8	3	8	3	0	0	0	0
RU	ruševine	0	0	0	0	0	0	0	0
GZ	građevinsko zemljište	40	29	40	29	0	0	0	0
PZ	poljoprivredno zemljište	333	369	333	369	0	0	0	0
ŠZ	šumsko zemljište	4	7	4	7	0	0	0	0
PNZ	prirodno neplodno zemljište	0	0	0	0	0	0	0	0
GM	garažno mjesto	0	0	0	0	0	0	0	0
SP	spremište	0	0	0	0	0	0	0	0
SKL	skladište	0	0	0	0	0	0	0	0
ukupno		843	860	781	808	46	38	16	14

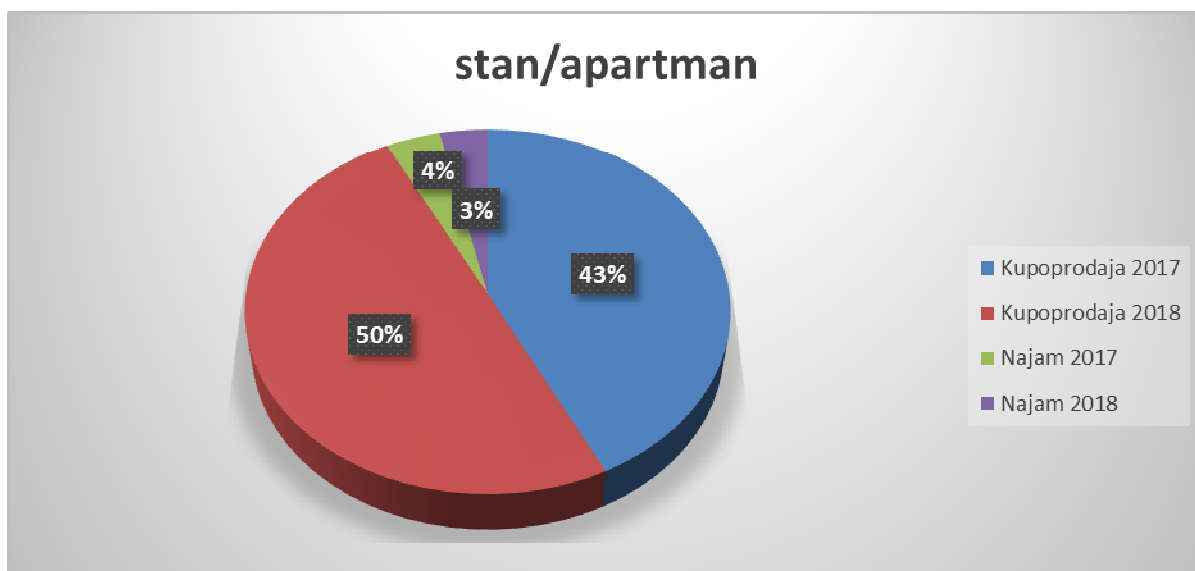
Za veliki broj upisa prometa nekretnina stavljen je "RN-različite nekretnine"- radi se o kupoprodaji različitih vrsta nekretnina po jedinstvenoj cijeni, budući je nemoguće iskazati vrijednost svake pojedine nekretnine (primjer: prodaja kuće, gospodarske zgrade, dvorišta, oranice i šume po jedinstvenoj cijeni).

U kategoriji KP-kupoprodaja u 2018. godini primjetan je porast transakcije kupoprodaje ST-stanova, OK-stambenih objekata (kuća) i PZ-poljoprivrednog zemljišta.

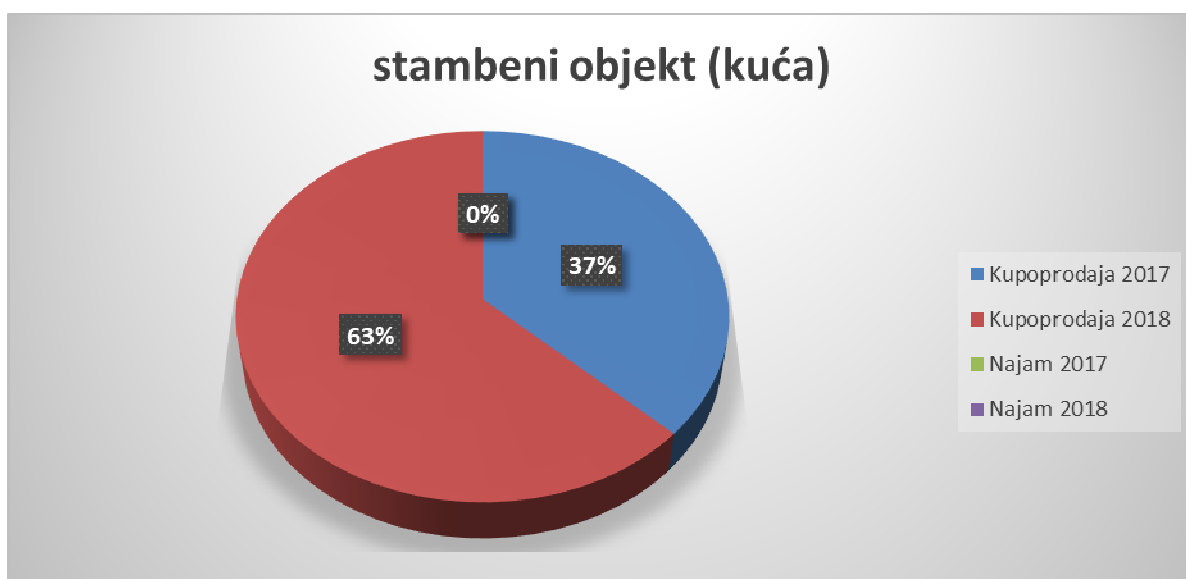
Promatrajući kretanje transakcija u dijelu Z- zakup vidljiv je pad ukupnog prometa u 2018. godini u odnosu na 2017. godinu. Isto je vildjivo i u kategoriji N-najma.

## Prikaz prometa prema vrsti nekretnina

**ST** – stan/apartman i **OK** – stambeni objekt (kuća)  
(kupoprodaja/najam)



U prethodnom grafikonu vidljiv je porast transakcija kupoprodaje stanova/apartmana u 2018. godini u odnosu na 2017. godinu, dok je istovremeno zabilježen blagi pad najma stanova/apartmana u 2018. godini, u odnosu na 2017. godinu.



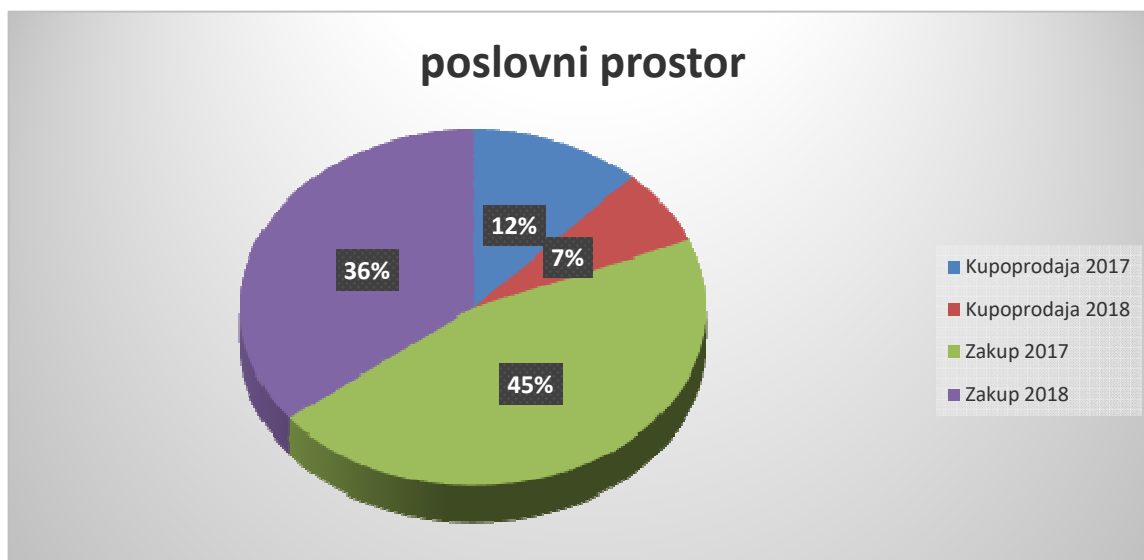
Promatrajući odnos transakcija stambenih objekata (kuća), iz priloženog se vidi da su u porastu kupoprodaje kuća u 2018. godini u odnosu na prethodnu godinu, dok podataka za najam kuća nema uvedenih u evidenciju.



## Izvešće o tržištu nekretnina Grada Siska za 2018. godinu

Prosječne cijene kupoprodaje stanova i kuća, izvedene temeljem raspoloživih podataka u ZKC, iskazane su u daljnjem tekstu uz detaljniju obradu podataka.

### PP – poslovni prostor (kupoprodaja/zakup)



Vezano za transakcije kupoprodaje i zakupa poslovnih prostora, vidljivo je da su zakupi poslovnih prostora bili izraženiji u 2017. godini, nego u 2018. godini.

Također i kod kupoprodaje poslovnih prostora iz priloženog je vidljivo da je kupoprodaja u 2017. godini iznosila 12%, dok je u 2018. godini iznosila 7%.

Zaključno, kod poslovnih prostora možemo reći i kod kupoprodaje i zakupa da je veći trend transakcija bio u 2017. godini, nego u 2018. godini.

## GZ – građevinsko zemljište



Promatrajući transakciju kupoprodaje za građevinsko zemljište za područje Grada Siska, zabilježen je izraženiji pad kupoprodaje u 2018. godini u odnosu na prethodnu 2017. godinu.

## PZ – poljoprivredno zemljište

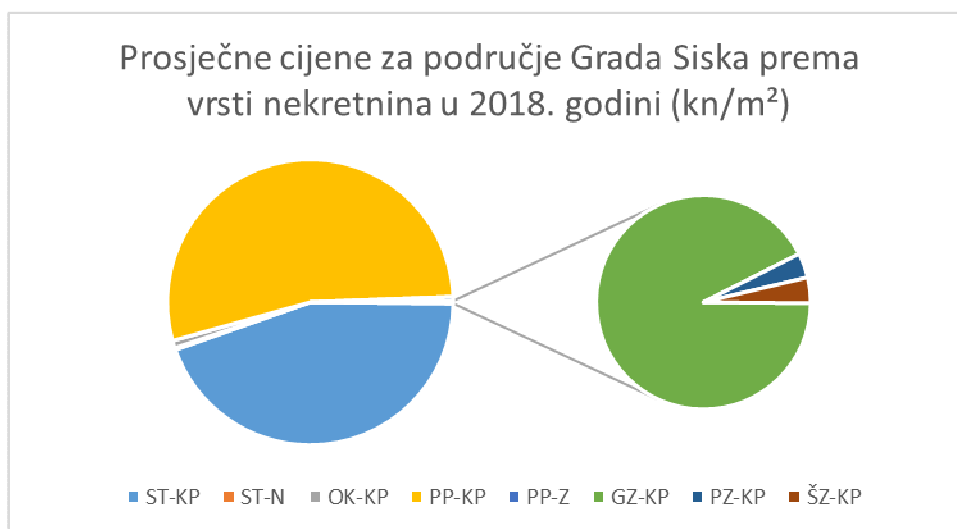


U 2018. godini, iz priloženog grafikona, vidljivo je da je u većem postotku kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta bila u 2018. godini, u odnosu na godinu prije.

## Prosječne cijene na području Grada Siska prema vrsti nekretnina u 2018. godini (kn/m<sup>2</sup>)

GRAD	ST-KP	ST-N	OK-KP	PP-KP	PP-Z	GZ-KP	PZ-KP	ŠZ-KP
Sisak	4.050,17	19,41	76,69	4.896,06	42,71	24,33	0,98	1,02

ST-KP	stan/apartman – kupoprodaja
ST-N	stan/apartman – najam
OK-KP	stambeni objekt (kuća) – kupoprodaja
PP-KP	poslovni prostor – kupoprodaja
PP-Z	poslovni prostor – zakup
GZ-KP	građevinsko zemljište – kupoprodaja
PZ-KP	poljoprivredno zemljište – kupoprodaja
ŠZ-KP	šumsko zemljište – kupoprodaja



## Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

U 2018. godini od ovlaštenih vještaka i sudskih procjenitelja zaprimljeno je 45 zahtjeva za izvatom iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Za zaprimljene zahtjeve izdani su Izvadci iz ZKC-a. Prema vrsti nekretnina, najviše zahtjeva procjenitelja za izvatom iz ZKC-a odnosilo se na građevinska zemljišta i poslovne prostore.

## Izvješće o tržištu nekretnina Grada Siska za 2018. godinu

vrsta nekretnine	ukupan broj zahtjeva
ST – stan/apartman	3
OK – stambeni objekt (kuća)	4
PP – poslovni prostor	18
GZ – građevinsko zemljište	20
ukupno	45

## Procjeniteljsko povjerenstvo

Procjeniteljska povjerenstva su mješovita, interdisciplinarna i stručna povjerenstva koja temeljem članka 12. Zakona obavljaju sljedeće zadaće:

- daju 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,
- daju stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina (u daljnjem tekstu: Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti,
- daju mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe,
- vrše razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima
- i druge stručne poslove.

U stavku 3. istog članka stoji da je Procjeniteljsko povjerenstvo dužno svake godine do 15. veljače dostaviti ažurirani Plan približnih vrijednosti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu.

### GRAD SISAK

Temeljem članka 11. Zakona, a radi stručne analize i evaluacije podataka, davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina, 23. rujna 2015. godine gradonačelnica Grada Siska donijela je Odluku o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Siska (KLASA:406-01/15-01/27, URBROJ:2176/05-01-15-10). Također, 13. rujna 2017. godine gradonačelnica Grada Siska je donijela Odluku o izmjeni Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Siska kojom je umjesto Novele Rimay Ferenčak, predsjedničke dužnosti preuzeo Domagoj Orlić.

U Procjeniteljsko povjerenstvo, temeljem članka 11. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, imenovani su:

1. Domagoj Orlić – predstavnik Grada Siska – predsjednik
2. Valentina Šerbec – predstavnica županijskih zavoda – zamjenica predsjednika
3. Slaviša Miljuš – predstavnik posrednika u prometu nekretnina – član
4. Martina Selanac – predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave Sisak – članica
5. Davor Cukor – predstavnik procjenitelja – član.

## Izvješće o tržištu nekretnina Grada Siska za 2018. godinu

Tijekom 2018. godine Procjeniteljsko povjerenstvo održalo je 8 sjednica na kojima je pregledano/dano očitovanje na 45 procjembениh elaborata kako slijedi:

rbr.	nekretnina/procjembени elaborat	izrađivač procj. elaborata	investitor
01.	građevinsko zemljište, Gušće, k.č.br. 30/3, k.o. Gušće	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
02.	građevinsko zemljište, Novo Selo, k.č.br. 86, k.o. Novo Selo	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
03.	građevinsko zemljište, Lonjska ulica, k.č.br. 294/143, 291/4, k.o. Sisak Stari	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
04.	građevinsko zemljište, Veliko Svinjičko, k.č.br. 422/1, k.o. Svinjičko	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
05.	građevinsko zemljište, Stara Drenčina, k.č.br. 2280/2, 222/4, k.o. Stara Drenčina	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
06.	dvosobni stan, M. Dizdara 2, k.č.br. 1423/7, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
07.	gospodarska zgrada i zemljište, Zabno, k.č.br. 656, k.o. Odra	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
08.	građevinsko zemljište, Lađarska 1, k.č.br. 325/1, k.o. Novi Sisak	Anita Trstenjak	STRUКOVNA ŠKOLA SISAК
09.	građevinsko zemljište, Južna industrijska zona, k.č.br. 1808/1, 1808/4, 2657/1, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
10.	građevinsko zemljište, Hrastelnica, k.č.br. 556, k.o. Hrastelnica	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
11.	poljoprivredno zemljište, Novi Sisak, k.č.br. 718/2, 722, 723/1, 723/3, k.o. Novi Sisak	Miljenko Žamarija	Sisačko moslavačka županija
12.	poslovni prostor, S. i A. Radića 33, zku. 5057, k.o. Sisak Stari	TIHOMAR NEKRETNINE d.o.o.	COMPLETE LINE d.o.o. u likvidaciji
13.	građevinsko zemljište, Lonja, k.č.br. 180, 181/1, 181/2, k.o. Lonja	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
14.	građevinsko zemljište, Lonja, k.č.br. 277, k.o. Lonja	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
15.	kuća i pripadajuće zemljište, k.č.br. 218, građevinsko zemljište k.č.br. 219 i poljoprivredno zemljište k.č.br. 224, k.o. Lonja	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
16.	poljoprivredna zemljišta, Lonja, k.č.br. 2755, 2758, 2759, 594, k.o. Lonja	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
17.	poljoprivredna zemljišta, Cigoč, k.č.br. 869, 1120, k.o. Cigoč	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
18.	poslovna zgrada (uredi) i izgrađeno građevinsko zemljište, k.č.br. 1282/1, k.o. Sisak Stari	TD-PROJEKT	Sisačko-moslavačka županija
19.	dvosobni stan, I. Gundulića 15, k.č.br. 549/2, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
20.	jednosobni stan, A. Hebranga 13, k.č.br. 1811/111, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
21.	kuća i pripadajuće zemljište, Hrastelnica 240, k.č.br. 628/1, k.o. Hrastelnica	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
22.	poslovna zgrada i izgrađeno građevinsko zemljište, Lj. Gaja, k.č.br. 1282/3, k.o. Sisak Stari	TD-PROJEKT	Zavod za javno zdravstvo Sisačko-moslavačke županije
23.	poslovni prostor I., Trg bana J. Jelačića 3, k.č.br. 1293, k.o. Sisak Stari	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
24.	poslovni prostor, S. i A. Radića 33, k.č.br. 1133/1, k.o. Sisak Stari	Ivan Carapar	COMPLETE LINE d.o.o. Stari grad Sisak d.o.o.
25.	poslovni prostori I, II i III i stanovi br. 1, 2 i 4, Rinskova ulica 11, k.č.br. 1163/1, k.o. Sisak Stari	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
26.	sportsko-rekreacijski kompleks "Metalac", k.č.br. 1810/1, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
27.	dvosobni stan, Odranska ulica 6, k.č.br. 699, k.o. Sisak Stari	DOT KONZALTING	GRAD SISAК
28.	građevinsko zemljište, Lađarska 1, k.č.br. 325/1, k.o. Novi Sisak	Anita Trstenjak	Strukovna škola Sisak
29.	građevinsko zemljište, I. Fistrovića, k.č.br. 2231/18, k.o. Sisak Stari	Davorka Kovačević Končar	UDU-naručitelj procjene

## Izvješće o tržištu nekretnina Grada Siska za 2018. godinu

30.	građevinsko zemljište, B. Špišića, k.č.br. 2236/11 i 2239/2, k.o. Sisak Stari	Davorka Kovačević Končar	UDU-naručitelj procjene
31.	građevinsko zemljište, B. Špišića, k.č.br. 2236/12, k.o. Sisak Stari	Davorka Kovačević Končar	UDU-naručitelj procjene
32.	neizgrađeno građevinsko zemljište, k.č.br. 718/2,722,723/1 i 723/3, k.o. Novi Sisak	TD-PROJEKT	Sisačko-moslavačka županija
33.	javna zgrada uredske namjene i pripadajuće zemljište, Trg hrv. branitelja 9, k.č.br. 1269, k.o. Sisak Stari	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
34.	javna zgrada uredske namjene, pomoćna zgrada, garaža i pripadajuće zemljište, S. i A. Radića 36, k.č.br. 1126, k.o. Sisak Stari	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
35.	kuća i pripadajuće zemljište, V. Lisinskog 14, k.č.br. 880/2, k.o. Sisak Stari	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
36.	neizgrađeno građevinsko zemljište, k.č.br. 718/2,722,723/1 i 723/3, k.o. Novi Sisak	TD-PROJEKT	Sisačko-moslavačka županija
37.	poslovna zgrada i pripadajuće zemljište, Ulica lipa 11, k.č.br. 1323, k.o. Sisak Stari	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
38.	poslovna zgrada s garažom i pripadajućim zemljištem, M. Cvetkovića bb, k.č.br. 1814/26, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
39.	dvosobni stan, K. Domagoja 11, k.č.br. 1811/70, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
40.	dvosobni stan, K. Branimira 24, k.č.br. 1813, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
41.	građevinsko zemljište, k.č.br. 1814/90, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
42.	građevinsko zemljište, k.č.br. 1817/106, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
43.	jednosobni stan, M. Kraljevića 11, k.č.br. 1674/46, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
44.	kuća, pomoćna zgrada i pripadajuće zemljište, k.č.br. 1492/5, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAK
45.	trosobni stan, T. Ujevića 10, k.č.br. 1416/1, k.o. Novi Sisak	DOT KONZALTING	GRAD SISAK

## Upravno tijelo za administrativno-tehničku podršku

Temeljem članka 16. Zakona, upravno tijelo županije i "velikog grada" obavlja sljedeće poslove:

1. priprema i unosi podatke, te vodi Zbirku kupoprodajnih cijena u eNekretninama,
2. ažurira Plan približnih vrijednosti u eNekretninama,
3. evaluira podatke, te izvodi i ažurira druge podatke nužne za procjenu vrijednosti nekretnina,
4. priprema pregled približnih vrijednosti i Izvješće o tržištu nekretnina,
5. izdaje izvratke iz Zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina,
6. izdaje izvratke iz Plana približnih vrijednosti iz eNekretnina,
7. vodi i izlučuje zbirke isprava,
8. dostavlja podatke za potrebe Visokog procjeniteljskog povjerenstva i
9. druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

Na temelju članka 15. Zakona, stručnu i administrativno-tehničku podršku i sve Zakonom propisane poslove za rad Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Siska – Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Siska.

Na zahtjev stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina ili stalnih sudskih procjenitelja, te upravnih i pravosudnih tijela, a u svrhu izrade procjembenih elaborata, i Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Siska – ovlaštena službenica za eNekretnine, izdaje izvratke iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

Na internetskoj stranici Grada Siska (<http://sisak.hr/e-nekretnine>) nalaze se propisani obrasci za sve vrste zahtjeva za izvratcima s uputama za plaćanje upravne pristojbe, te kontakt podaci ovlaštenih službenika za eNekretnine.

KONTAKT PODACI osobe zadužene za obavljanje administrativno-tehničkih poslova za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva i izdavanje izvratka iz ZKC-a.

Grad Sisak, Rimska 26, 44 000 Sisak  
Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša  
ovlaštena službenica za »eNekretnine« – Matea Kendi Brebrić  
044/510-106, e-mail: [matea.kendi.brebric@sisak.hr](mailto:matea.kendi.brebric@sisak.hr)

## Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti je kartografski prikaz cjenovnih blokova koji se formiraju na osnovi približnih vrijednosti zemljišta, odnosno prosječne vrijednosti 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.

Temeljem članka 70. stavka 3. Zakona, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja trebalo je, na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina, izraditi početno stanje planova približnih vrijednosti za kompletno područje RH. Kako do danas isti nije napravljen, nemoguće je izraditi Plan približnih vrijednosti za područje Grada Siska, odnosno iskazati prosječnu vrijednost različitih vrsta nekretnina za koje je ostvaren promet, vezno uz određeno područje (grad), iako bi takvi podaci bili najzanimljiviji procjeniteljima i svima onima kojima je posao vezan uz promet nekretnina.

## Zaključak

Donošenjem Zakona i osiguranjem početnih podataka (Ministarstvo financija – Porezna uprava), stvoreni su preduvjeti za vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena, koja će u konačnici stvoriti temelje za transparentnost na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. Javno objavljivanje podataka temeljenih na realiziranom prometu nekretnina predstavlja izvor vjerodostojnih podataka za procjenitelje, posrednike u prometu nekretnina, investitore i građane.

Budući da još uvijek sve faze eNekretnina nisu u funkciji, ovo Izvešće je izrađeno temeljem raspoloživih podataka iz ZKC-a Grada Siska.

U izvješću su prikazani podaci za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2018. godine, u nekim dijelovima s usporedbom na 2017. te za nekretnine s najvećim prometom – s pregledom postignutih cijena (iako iste treba uzeti s rezervom, obzirom da se u dosta slučajeva prosječna cijena iskazala temeljem malog broj transakcija). Većina podataka i dalje se odnosi na unos od strane Porezne uprave.

Bitno za naglasiti da su podaci u ovom Izvješću temeljeni isključivo na Zbirci kupoprodajnih cijena (ZKC) u eNekretninama, odnosno dostavljenim ovjerenim ispravama javnobilježničkih ureda za područje Grada Siska.