Izvješće o tržištu nekretnina grada Siska za 2023. godinu

Izrađivač:

GRAD SISAK
Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
Odgovorna osoba:
Nikolina Bijelić, dipl.ing.arh.

Ovo Izvješće izrađeno je u ožujku 2024. godine, a Procjeniteljsko povjerenstvo za područje grada Siska na svojoj 3. sjednici, 29. ožujka 2024. 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 2022/2023) 6
Prikaz prometa prema vrsti nekretnina 8
ST – stan/apartman 8
OK– stambeni objekt (kuća)-kupoprodaja) 9
PP – poslovni prostor-(kupoprodaja/zakup) 10
GZ – građevinsko zemljište 11
PZ – poljoprivredno zemljište 12
Prosječne cijene u gradu Sisku prema vrsti nekretnina u 2023. godini (€/m^2) 13
Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena 14
Procjeniteljsko povjerenstvo 14
Grad Sisak 15
Upravno tijelo za administrativno-tehničku podršku 16
Plan približnih vrijednosti 16
Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje grada Siska 17
Zaključak 19
Godišnje izvješće (MPUGIDI)-podaci iz predložaka iz baze eNeketnine

Uvod

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina 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 prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.
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 podatci tržišta nekretnina za 2023. godinu, s usporedbom na 2022. godinu. Napravljena je analiza prometa s pregledom postignutih cijena pojedinih nekretnina. Kao i prethodnih godina, i u 2023. 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. Izrađivač ovog Izvješća ne snosi odgovornost za istinitost ulaznih podataka (cijena iz ugovora).

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 2023. godine, u ZKC za područje grada Siska uneseno je 922* podataka o prometu nekretnina. Od tog broja, 793* podatka preuzeta su od Porezne uprave, dok je za 128* provedena evaluacija.

Podaci za grad Sisak prema vrsti nekretnina

vrsta nekretnine		ukupan broj podataka		PU		provedena evaluacija	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023
ST	stan/apartman	270	218	4	153	266	65
OK	stambena zgrada-obiteljska (kuća)	193	162	104	157	89	4
PZG	poslovne zgrade	3	2	2	2	1	0
PP	poslovni prostor	11	7	8	7	1	0
GZG	gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	0
VZG	višestambene zgrade	0	0	0	0	0	0
KPB	stambena zgrada- kuća za povr. boravak	0	0	0	0	1	0
G	garaža	44	32	8	24	36	8
PGM	parkirno-garažno mjesto	0	0	0	0	0	0
VPM	vanjsko parkirno mjesto	0	2	0	2	0	0
RN	različite nekretnine	98	123	98	123	0	0
OS	ostalo	13	9	13	9	0	0
RU	ruševine	0	0	0	0	0	0
GZ	građevinsko zemljište	95	107	41	90	54	17
PZ	poljoprivredno zemljište	399	251	281	220	118	31
ŠZ	šumsko zemljište	11	9	4	6	7	3
PNZ	prirodno neplodno zemljište	0	0	0	0	0	0
SP	spremište	0	0	0	0	0	0
SKL	skladište	0	0	0	0	0	0
	ukupno	1.137	922	563	793	573	128

Ukupan promet nekretnina za područje grada Siska (usporedba 2022/2023)

Iz prikazane tablice vidljiv je pad ukupnog prometa nekretnina za područje grada Siska u 2023. godini u odnosu na prethodnu godinu.

S obzirom da je Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Siska napravljeno za 2023. godinu, u ovom su Izvješću dani usporedni podatci 2022/2023.

Bez obzira što se radi o okvirnim podacima, vidljivo je da je na području grada Siska najveći promet nekretnina u 2023. godini zabilježen na PZ-poljoprivrednom zemljištu, iako je promet u blagom opadanju u odnosu na 2022. godinu. Dok je u 2022. godini zabilježen porast ukupnog prometa nekretnina u odnosu na 2021. godinu, u 2023. godini je vidljivo smanjenje ukupnog prometa nekretnina u odnosu na 2022. godinu.

Manji pad prometa zabilježen je na svim vrstama nekretnina u 2023. godini u odnosu na situaciju iz prethodne 2022. godine. Smanjeni pad prometa bio je zabilježen na PP-poslovnim prostorima, ST–stanovima, OK-stambenim objektima (kućama), G-garažama i PZ-poljoprivrednom zemljištu, dok je kod GZ-građevinskog zemljišta zabilježen manji porast.

Prema vrsti ugovora i dalje je najveći promet nekretnina u 2023. godini u kategoriji KP–kupoprodaja.

2023									
vrsta nekretnine		ukupan broj podataka		KP kupoprodaja		Z zakup		N najam	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
ST	stan/apartman	270	218	270	218	0	0	0	0
OK	stambena zgrada-obiteljska (kuća)	193	162	193	162	0	0	2	6
PZG	poslovne zgrade	3	2	3	2	0	0	0	0
PP	poslovni prostor	11	7	11	7	46	10	0	0
GZG	gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	0	0	0
VZG	višestambene zgrade	0	0	0	0	0	0	0	0
KPB	stambena zgrada-kuća za povr. boravak	0	0	0	0	0	0	0	0
G	garaža	44	32	44	32	0	1	0	0
PGM	parkirno-garažno mjesto	0	0	0	0	0	0	0	0
VPM	parkirno mjesto	0	2	0	0	0	0	0	0
RN	različite nekretnine	98	123	98	123	0	0	0	0
OS	ostalo	13	9	13	9	0	0	0	0
RU	ruševine	0	0	0	0	0	0	0	0
GZ	građevinsko zemljište	95	107	95	107	2	0	0	0
PZ	poljoprivredno zemljište	399	251	399	251	2	1	0	0
ŠZ	šumsko zemljište	11	9	11	9	0	0	0	0
PNZ	prirodno neplodno zemljište	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		1.137	922	1.137	920	50	12	2	6

Za veći 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).

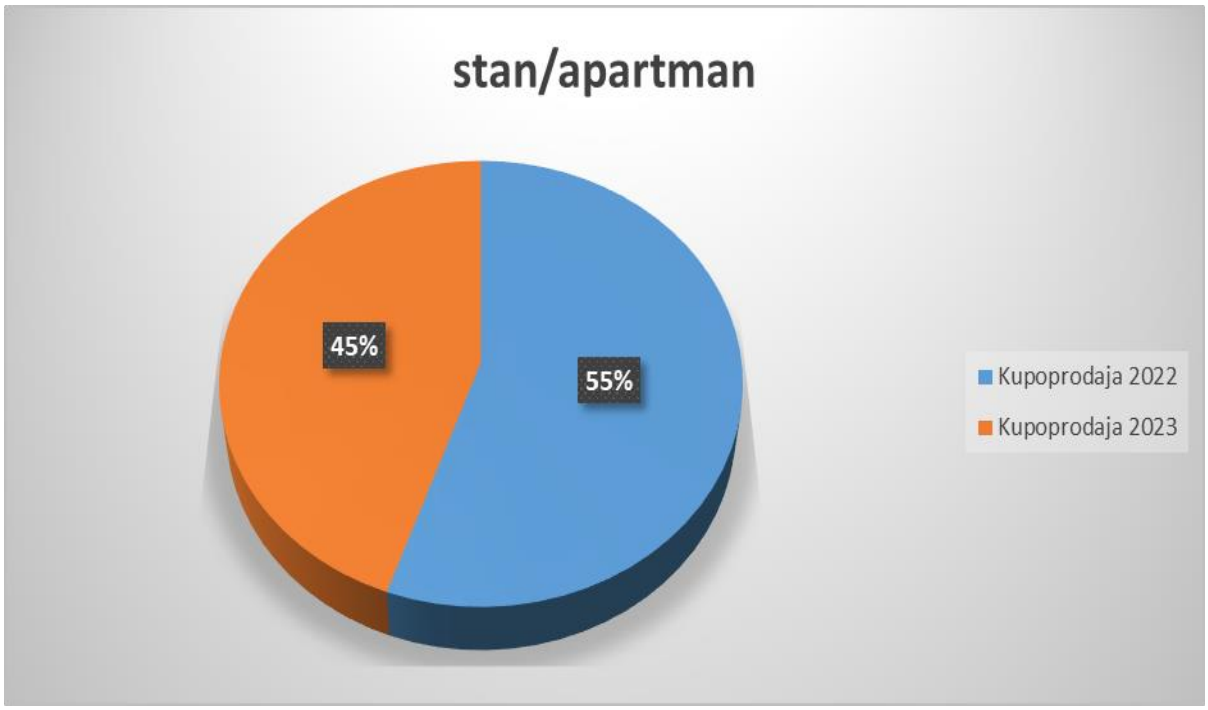
U kategoriji KP-kupoprodaja u 2023. godini primjetan je pad transakcije kupoprodaje ST-stanova, OK-stambenih objekata (kuća), PP-poslovnih prostora, G-garaža, i PZ-poljoprivrednih zemljišta, dok je vidljiv blagi porast broja transakcija GZ-građevinskih zemljišta u odnosu na prethodnu godinu. Taj uzlazni trend je bio vidljiv već u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu radi katastrofalnog potresa 29.12.2020. godine što je utjecalo na pojačanu potražnju građevinskih zemljišta.

Promatrajući kretanje transakcija u dijelu Z-zakupa i N-najma vidljiv je mali broj transakcija.

Prikaz prometa prema vrsti nekretnina

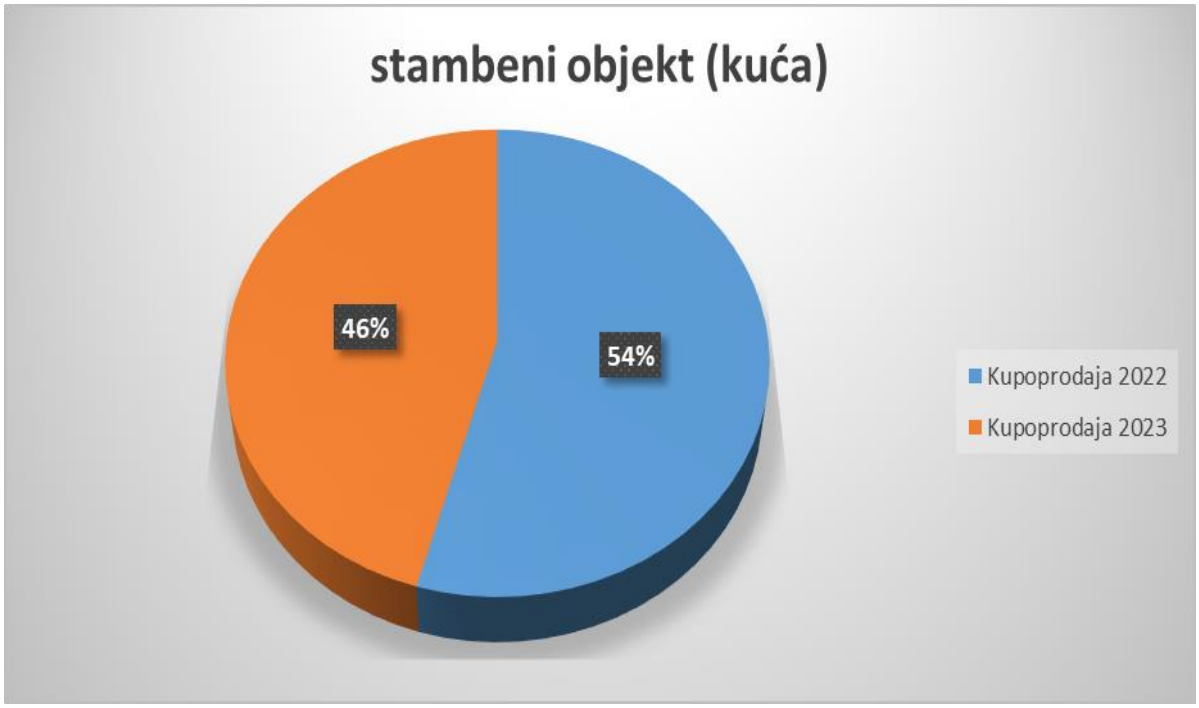
U nastavku će biti prikazano grafičkim prikazom stanje prometa prema vrstama nekretnina tj. na onima na kojima se bilježe veće promjene u transakcijama poput stanova, obiteljskih kuća, poslovnih prostora, građevinskih zemljišta i poljoprivrednih zemljišta.

ST–stan/apartman i OK–stambena zgrada-obiteljska kuća



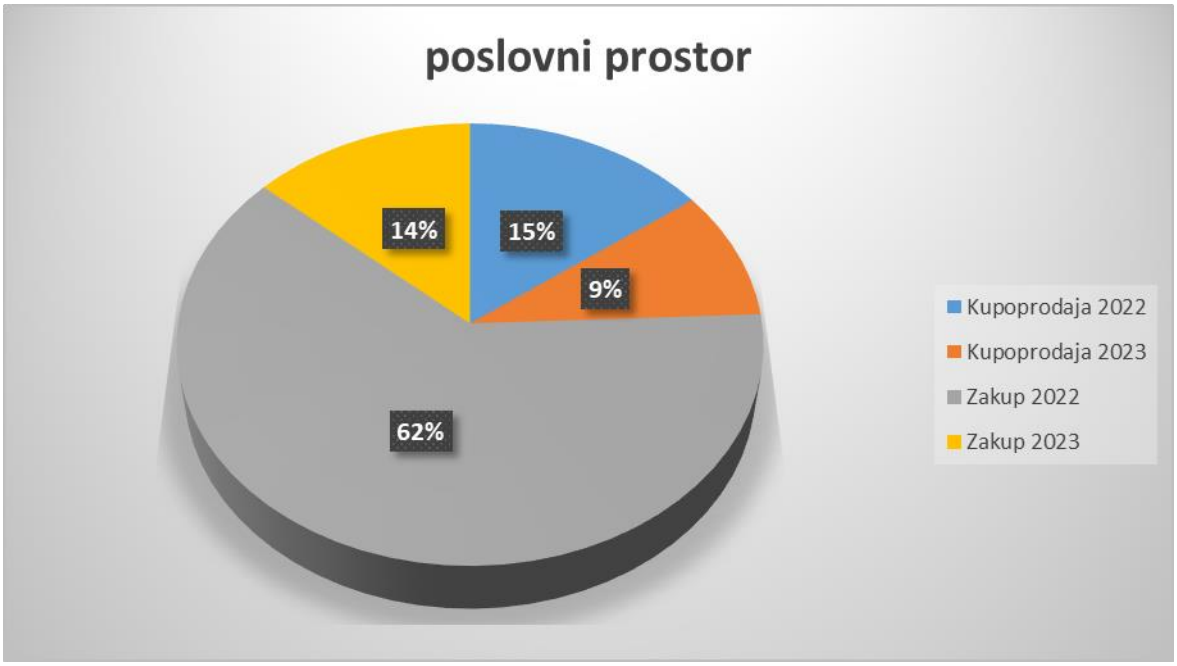
U prethodnom grafikonu vidljiv je pad transakcija kupoprodaje stanova/apartmana u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu.

Isto tako u 2022. godini je pak zabilježen pad transakcija kupoprodaje stanova/apartmana u odnosu na 2021. godinu.



Promatrajući odnos transakcija stambenih zgrada-obiteljskih kuća, iz priloženog se vidi da su i kupoprodaje kuća u 2023. godini u opadajućem trendu u odnosu na prethodnu godinu, isto kao što je bila situacija sa kupoprodajama kuća u 2022. godini odnosu na 2021. godinu.

PP–poslovni prostor (kupoprodaja/zakup)



Vezano za transakcije kupoprodaje i zakupa poslovnih prostora, vidljivo je da su zakupi poslovnih prostora bili izraženiji u 2022. godini, u odnosu na 2023. godinu.
Što se tiče kupoprodaje poslovnih prostora iz priloženog je vidljiv manji broj kupoprodaja u 2023. godini koji je iznosio 9%, dok je u 2022. godini iznosilo 15%.

Nadalje, kod kupoprodaje poslovnih prostora zabilježen je manji broj kupoprodaja u 2021. godini, dok je u 2020. godini iznosilo 52%, a zakupa u 2020. g. je iznosilo 9%. Može se zaključiti da su u tom periodu bile više evidentne kupoprodaje od zakupa.

Zaključno, kod poslovnih prostora možemo reći da je kod kupoprodaje zabilježen nešto manji trend transakcija u 2023. godini, nego u 2022. godini. Za zakup poslovnih prostora u 2022.g. možemo zaključiti da je ponovno povećan trend u odnosu na zakup u 2023. godini, posebno u odnosu na kupoprodaje poslovnih prostora općenito.
Dok je kod zakupa, usporedbe radi, izraženiji trend bio u 2019. godini u odnosu na 2020. godinu.

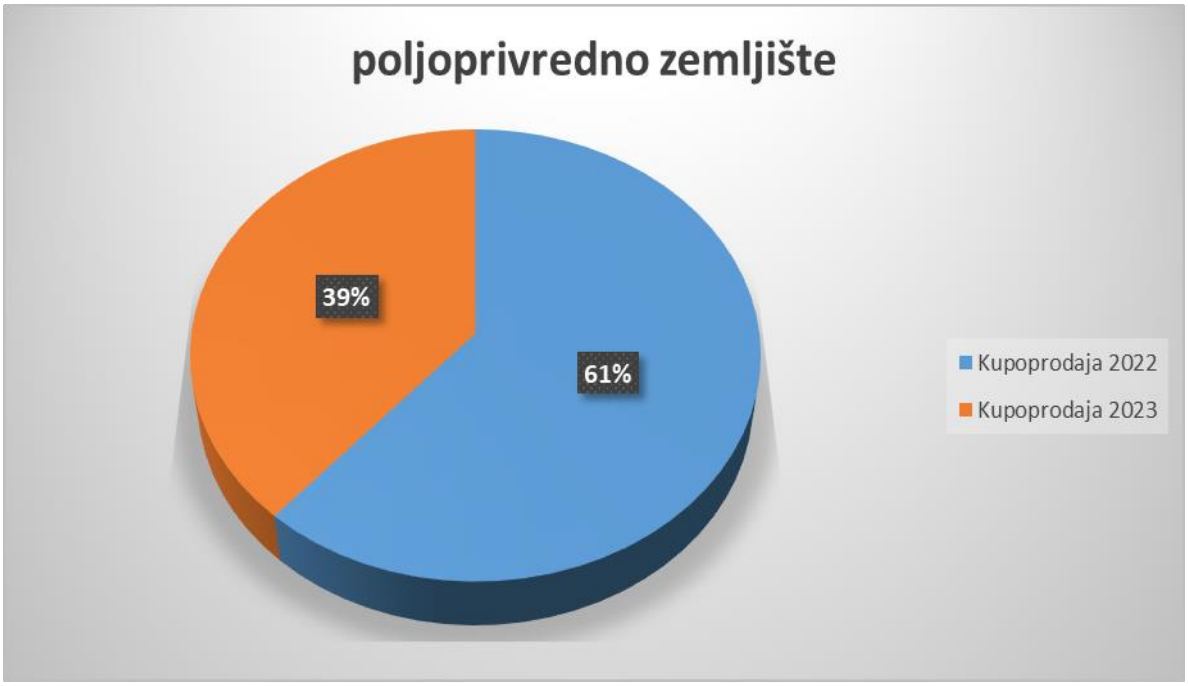
U zadnje tri godine, možemo reći da se promijenio dosadašnji trend kupoprodaje poslovnih prostora prostora te se sad pak više okreće trendu zakupa poslovnih prostora.

GZ–građevinsko zemljište (kupoprodaja)

Promatrajući transakciju kupoprodaje za građevinsko zemljište za područje grada Siska, zabilježen je porast kupoprodaje u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu.

Isto tako usporedbe radi, zabilježen je značajniji porast kupoprodaje u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu, dok je recimo u 2019. godini zabilježen povećani rast kupoprodaja u odnosu na 2020. godinu.

PZ–poljoprivredno zemljište (kupoprodaja)



Iz priloženog grafikona, vidljiv je pad kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta u
u 2023. godini, u odnosu na 2022.godinu.
Isto tako usporedbe radi zabilježen je pad u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu.

Prosječne cijene na području grada Siska prema vrsti nekretnina u 2023. godini (€/m^2)

Prosječne cijene za područje grada Siska prema vrsti nekretnina za 2023. godinu, izvedene temeljem raspoloživih podataka u ZKC, iskazane su u daljnjem tekstu.

GRAD	ST-KP	OK-KP	PP-KP	PP-Z	GZ-KP	PZ-KP	ŠZ-KP
Sisak	955,50 €/m^2	24,35 €/m^2	433,69 €/m^2	10,23 €/m^2	13,39 €/m^2	0,17 €/m^2	0,14 €/m^2

ST-KP	stan/apartman–kupoprodaja
OK-KP	stamb. zgrada (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

*Napomena: kod **KP-kupoprodaja-Stambenih zgrada-obiteljskih kuća** treba uzeti u obzir da se ovdje u manjem broju radi o kupoprodaji samog objekta, a više o kupoprodaji kuće s okućnicom i okolnim zemljištem npr. livada, voćnjak…itd. Ovdje se ne radi o tržišnim cijenama pojedinih vrsta nekretnina već o prosječnoj cijeni koja je dobivena iz baze eNekretnina temeljem prometa u 2023. godini.

U 2023. godini, zabilježeno je povećanje prosječne cijene (€/m^2) kupoprodaje stanova, obiteljskih kuća, zakupa poslovnih prostora, građevinskog zemljišta, poljoprivrednog zemljišta i šumskog zemljišta, u odnosu na prethodnu godinu te smanjenje prosječne cijene (€/m^2) kupoprodaje poslovnih prostora.

Usporedbe radi, u 2022. godini zabilježeno je povećanje prosječne cijene (€/m^2) kupoprodaje stanova, obiteljskih kuća, poslovnih prostora i poljoprivrednih zemljišta, u odnosu na prethodnu godinu te smanjenje prosječne cijene (€/m^2) kupoprodaje građevinskih zemljišta u odnosu na prošlu godinu.

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

U 2023. godini zaprimljeno je 129 zahtjeva, izdano je 115 Izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, 13 očitovanja i 1 izdana obavijest sve prema zahtjevima ovlaštenih vještaka i sudskih procjenitelja za izvatcima iz Zbirke kupoprodajnih cijena, dok je u 2022. godini zaprimljeno je 106 zahtjeva, izdan je 81 Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena, 23 očitovanja i 2 izdane obavijesti sve prema zahtjevima ovlaštenih vještaka i sudskih procjenitelja za izvatcima iz Zbirke kupoprodajnih cijena.
Prema vrsti nekretnina, najviše zahtjeva procjenitelja za izvatkom iz ZKC-a, u 2023. godini, odnosilo se na građevinska zemljišta i stanove, kao i u 2022. i 2021. godini.

vrsta nekretnine	ukupan broj zahtjeva
ST – stan/apartman	28
OK – obiteljska kuća	21
PP – poslovni prostor	3
G - garaža	1
GZ – građevinsko zemljište	49
PZ – poljoprivredno zemljište	13
ukupno	115

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 podatcima 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). Nadalje, izmjenu Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska gradonačelnica grada Siska je donijela 17. siječnja 2023. godine kojom je umjesto Valentine Šerbec, dužnosti preuzela Margita Malnar. Zadnju Odluku o izmjeni Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska gradonačelnica grada Siska je donijela 25. travnja 2023. godine kojom umjesto Slaviše Miljuša dužnost preuzima Ivan Radman.
U Procjeniteljsko povjerenstvo, temeljem članka 11. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, imenovani su:

1. Kristina Rupčić – predstavnik grada Siska – predsjednica
2. Margita Malnar – predstavnica županijskih zavoda – članica
3. Ivan Radman – predstavnik posrednika u prometu nekretnina – član
4. Martina Selanac – predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave Sisak – članica
5. Davor Cukor – predstavnik procjenitelja – član.

Tijekom 2023. godine Procjeniteljsko povjerenstvo održalo je 8 sjednica na kojima je pregledano/dano očitovanje na 93 procjembena elaborata, od toga je bilo 10 ispravaka elaborata i 2 dopune.

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 izvatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina,
6. izdaje izvatke 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 izvatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

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

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

Grad Sisak, Marijana Cvetkovića 8, 44000 Sisak
Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
ovlašteni službenik za »eNekretnine« – Matea Kendi Brebrić
044/635-504, e-mail: 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 o drugim obilježjima nekretnine.

Približna vrijednost zemljišta iskazuje se kao iznos u eurima po četvornom metru za uzor-česticu.

Temeljem članka 70. stavka 3. Zakona, Ministarstvo graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine je dana 20. prosinca 2018. godine objavilo novi "sloj"-Plan približnih vrijednosti-početno stanje cjenovnih blokova za cijelo područje Republike Hrvatske bez utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta. 24.03.2020. godine objavljen je novi sloj Plan približnih vrijednosti 2019. g. Nadalje, 11.05.2022. godine je ažuriran sloj Plan probližnih vrijednosti 2019. g. te je objavljen novi sloj Plan približnih vrijednosti 2020.g.

Ažuriran je novi sloj Plan približnih vrijednosti za 1.1.2020. i 1.1.2021. koji uz zemljišta sadrže slojeve 29.03.2023. godine. Zadnje su objavljeni 21.08.2023. godine Plan približnih vrijednosti za 1.1.2022. i Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje grada Siska

Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje grada Siska, na prethodno održanoj sjednici (KLASA: 025-02/24-02/1, URBROJ: 2176/05-01-24-68) prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje grada Siska.

INDEKSNI NIZOVI – GRAD SISAK									
VRSTA NEKRETNINE	GODINA								
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	157,36	271,49	332,23	498,63	523,59	669,45	760,03	1047,46
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	104,63	110,33	135,45	140,03	156,32	175,26	194,67	217,67
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	110,74	133,33	169,70	227,27	265,91	312,12	400,00	425,00
STANOVI	100,00	116,83	119,15	121,69	129,20	134,86	137,25	154,29	182,36

OBRAZLOŽENJE

Pravna osnova

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon) u odredbama članka 4. propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine", broj 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik) u članku 7. propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag, u odnosu na dan vrednovanja. Članak 23. Pravilnika definira nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine koji primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta. Sukladno članku 26. Pravilnika, indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za cijene zemljišta i stanova kao posebnih dijelova nekretnine.

Izvori podataka

Temeljem članka 6. Pravilnika, do sada su se za međuvremensko izjednačenje mogli koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama, ukoliko su takvi podaci bili javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimali su se u obzir oni koji su najbolje odražavali opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.
Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona, te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona, izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) je u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstva. Slijedom navedenog, nadležno upravno tijelo (Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša), pripremilo je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina za područje grada Siska prijedlog Indeksnih nizova kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje grada Siska za nekretnine iz članka 26. Pravilnika.
Indeksni nizovi izvodili su se na temelju dovoljnog broja podataka prikladnih kupoprodajnih cijena. Korišten je primjer statističke obrade podataka opisan u dokumentu „Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti zemljišta". Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine biti će ugrađeni u Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Siska za 2023. godinu, koje će se objaviti do 31. ožujka 2024. godine na mrežnim stranicama grada Siska.

Obuhvat

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje grada Siska obuhvaćaju podatke cjelokupnog područja grada Siska.
Iskazani indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, te stanova na području grada Siska, koje je putem aplikacije eNekretnine (u pdf-u) dostavila Porezna uprava, a koji su ovjereni od strane javnih bilježnika.

GRAD SISAK
Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
Sisak, ožujak 2024. godine
KLASA: 025-02/24-02/1
URBROJ: 2176/05-01-24-68

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.

U izvješću su prikazani podaci za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2023. godine, u nekim dijelovima s usporedbom na 2022. 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.
Ministarstvo graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine je 2020. godine implementiralo u sustav eNekretnina mogućnost izrade konačnog Izvješća.
Izvješće je sačinjeno kao i prethodnih godina, a automatizirano Izvješće je ovaj put priloženo kao dodatak Izvješću.

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.

Table of Contents

Table of Contents
Table 1: Ethnic Composition
Table 2: Religious Composition
Table 3: Linguistic Composition
Table 4: Population Growth Transition
Table 5: Population Growth Rate
Table 6: Percentage of Urban Population
Table 7: Urban Population Growth
Table 8: Urban Population Growth Rate
Table 9: Urban Population Growth Transition
Table 10: Urban Population Growth Rate Transition
Table 11: Urban Population Growth Rate Transition
Table 12: Urban Population Growth Rate Transition
Table 13: Urban Population Growth Rate Transition
Table 14: Urban Population Growth Rate Transition
Table