

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Sisačko-moslavačke županije

Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije, na 128. sjednici održanoj 31. siječnja 2024. godine (KLASA: 364-01/24-01/01, URBROJ: 2176-08/16-24-6) prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Sisačko-moslavačke županije.

INDEKSNI NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

VRSTA NEKRETNINE	GODINA								
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	192,74	267,10	284,97	296,35	324,86	333,83	336,40	343,55
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85
OBITELJSKE KUĆE	100,00	112,15	151,48	185,48	307,47	441,01	601,12	731,63	838,92
STANOVI	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98
POSLOVNI PROSTORI	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67

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, stanova kao posebnih dijelova nekretnine i obiteljskih kuća.

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, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine), pripremio je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije prijedlog Indeksni nizova kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Sisačko-moslavačke županije 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 Sisačko-moslavačke županije za 2023. godinu, koje će se objaviti do 31. ožujka 2024. godine na mrežnim stranicama Sisačko-moslavačke županije.

Obuhvat

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Sisačko-moslavačke županije obuhvaćaju podatke cjelokupnog područja Sisačko-moslavačke županije (nedostaju podaci za Grad Sisak, koji kao „veliki grad“ zasebno vodi svoju Zbirku kupoprodajnih cijena).

Iskazani indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, te stanova i obiteljskih kuća na području Sisačko-moslavačke županije, koje je putem aplikacije eNekretnine (u pdf-u) dostavila Porezna uprava, a koji su ovjereni od strane javnih bilježnika.

Pri izradi indeksnih nizova, razmatrane su vrste nekretnina za cjelokupno područje Sisačko-moslavačke županije, iako je preporuka nadležnog ministarstva bila da se područje podijeli prema namjeni zemljišta i na više područja prema usporedivosti. Razlog ne dijeljenja područja je loš uzorak početnih podataka (2015., 2016. i 2017. godina – vrijeme dok ugovori nisu bili u pdf-u kao sastavni dio svake transakcije, već su se temeljem kopija ugovora pristiglih od javnih bilježnika, unosili u bazu).

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu

Odsjek za prostorno uređenje i eNekretnine

Sisak, 31.01.2024.

KLASA: 364-01/24-01/02

URBROJ: 2176-08/16-24-6