



**REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA**



GRAD ČAKOVEC

**UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNO GOSPODARSTVO,
IZGRADNJU GRADA I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
Odsjek za izgradnju grada i upravljanje nekretninama**

Klasa: 364-02/25-01/1

Urbroj: 2109-2-08-03-25-01

Čakovec, 14.03.2025.

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ČAKOVCA ZA 2024. GODINU

Čakovec, ožujak 2025. godine

SADRŽAJ:

I. Predgovor

II. Tabela i grafički pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina na području Grada Čakovca za 2024. godinu (u daljnjem tekstu: Izvješće o tržištu nekretnina)

I. Predgovor

Općenito

Godišnje izvještavanje kao zakonska obveza

Izvješća o tržištu nekretnina nužan su element u sustavu vrednovanja nekretnina i potrebno je neodložno pristupiti izradi istih, kao što to propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. Izvješće o tržištu nekretnina donosi nužne podatke, raspone postignutih cijena za različite vrste nekretnina, kartografske prikaze i druge analize u svezi s promjenama i razvojem na lokalnom tržištu nekretnina. Procjenitelji ne mogu izraditi kvalitetnu procjenu bez kvalitetnih podataka. Procjenitelji ne smiju izmišljati podatke i koeficijente, a službe i procjeniteljska povjerenstva moraju objavljivati nužne podatke za procjene.

Pravni okvir za uspostavu sustava vrednovanja nekretnina u RH uspostavljen je kroz:

Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 (SL. L. 60., 28. 02. 2014.) kojom se između ostalog, **od zemalja članica traži** da do 21. ožujka 2016. godine osiguraju pouzdane standarde vrednovanja nekretnina i njihovu primjenu od ovlaštenih osoba te **transparentan pregled tržišta nekretnina;**

-Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15 – dalje u tekstu: ZPVN), na snazi od 25.07.2015.,

-Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), i

-Pravilnik o informacijskom tržištu nekretnina (NN 68/20 – dalje u tekstu: Pravilnik).

Usvojeni zakonski okvir **propisuje redovito godišnje izvještavanje** o tržištu nekretnina u RH.

Temeljem usvojenih propisa izrađena je mrežna aplikacija **eNekretnine** s podacima o realiziranom prometu nekretnina, evidentiranom u Ministarstvu financija, Poreznoj upravi.

Uloga procjeniteljskih povjerenstava i stručnih službi kod izvještavanja

Zakonske odredbe

Odredbom čl.10.st.1. ZPVN-a, propisano je da se za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, ovdje Grada Čakovca, osniva procjeniteljsko povjerenstvo (u daljnjem tekstu: povjerenstvo) radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Odredbom čl.16.st.2. propisano je da povjerenstvo daje prethodnu suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina koja izrade Upravna tijela za svoje područje nadležnosti.

Procjeniteljsko povjerenstvo pri Gradu Čakovcu obavlja sljedeće poslove (odredba čl.12. ZPVN-a):

- 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 (u daljnjem tekstu: Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti
- daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga 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.

Za područje Grada Čakovca nadležno je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Čakovca u sastavu:

1. **Oliver Ilić**, dipl.ing.arh., voditelj Odsjeka za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, predsjednik
2. **Alenka Horvat**, predstavnik Ministarstva financija – Porezne uprave, zamjenik predsjednika
3. **Marko Horvat**, posrednik u prometu nekretnina, član
4. **Renato Slaviček**, predstavnik Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, član
5. **Goran Erent**, predstavnik Zavoda za prostorno uređenje Međimurske županije, član.

Upravna tijela Grada Čakovca dužna su na svom području osigurati obavljanje poslova (odredbe čl.16. ZPVN-a):

1. pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama
2. ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama
3. evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
4. pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina
5. izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina
6. izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina
7. vođenje i izlučivanje zbirke isprava
8. dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva
9. druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

Upravna tijela su dužna izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost povjerenstva.

U svrhu vođenja i evaluacije podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena upravna tijela mogu zatražiti od vlasnika ili nositelja drugih prava na nekretnini dostavu potrebnih isprava ili pristup nekretnini radi obavljanja očevida. Očevid na nekretnini može se provesti samo uz suglasnost vlasnika odnosno posjednika nekretnine.

Za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova nadležan je Upravni odjel za komunalno gospodarstvo izgradnju grada i upravljanje nekretninama, Odsjek za izgradnju grada i upravljanje nekretninama, službenici:

1. Kristinka Mikec, Stručni suradnik za administrativne poslove, tel. 314-950, kristinka.mikec@cakovec.hr
2. Marko Blažon, Viši stručni suradnik za investicije u visokogradnji, tel. 314-949, marko.blazon@cakovec.hr

Visoko procjeniteljsko povjerenstvo obavlja poslove (odredba čl.19. ZPVN):

- Visoko povjerenstvo savjetuje povjerenstva o pitanjima utvrđivanja nužnih podataka i procjene vrijednosti nekretnina, te izrade plana približnih vrijednosti i **Izvješća o tržištu nekretnina**. Stručni prijedlozi i mišljenja visokog povjerenstva obvezujući su za povjerenstva u provedbi ovoga Zakona.

Nadležnost **Ministarstva** vezano uz rad visokog procjeniteljskog povjerenstva (čl. 20. ZPVN):

- Ministarstvo najmanje jednom godišnje **do 30. travnja za proteklu godinu** izdaje **Pregled o tržištu nekretnina** Republike Hrvatske s pregledom približnih vrijednosti i drugim parametrima vezanim uz analizu tržišta nekretnina i procjene vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: Pregled tržišta nekretnina), uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.
- **Pregled tržišta nekretnina** Ministarstvo izrađuje na osnovi dostavljenih podataka od povjerenstava i analize podataka u eNekretninama te izdaje u informatičkom obliku i javno objavljuje na svojim mrežnim stranicama.

Potpora procjeniteljskim povjerenstvima i stručnim službama za izradu ITN-a

1. Sva javnopravna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima dužna su povjerenstvu osigurati pravnu pomoć u svrhu realizacije zadaća povjerenstva (čl.12.st.4. ZPVN-a)
2. Od vlasnika ili nositelja drugih prava na nekretnini mogu zatražiti dostavu potrebnih isprava ili pristup nekretnini radi obavljanja očevida (čl.16.st.3. ZPVN-a)
3. Visoko povjerenstvo savjetuje povjerenstva o pitanjima nužnih podataka i procjene vrijednosti nekretnina te, između ostaloga, i izrade Izvješća o tržištu nekretnina (čl.19. st.8. ZPVN-a)

Ustroj, sadržaj i vođenje eNekrenina

Sastavni dijelovi koji čine informacijski sustav tržišta nekretnina Grada Čakovca – eNekretnine, su:

1. **Zbirka kupoprodajnih cijena** (evidencija o ostvarenom prometu tržišta nekretnina na području Grada Čakovca),
2. **Plan približnih vrijednosti** (kartografski prikaz cjenovnih blokova na području Grada Čakovca).

Cjenovni blokovi grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu.

Približne vrijednosti zemljišta moraju se evidentirati i objaviti u elektroničkom obliku jednom godišnje.

Zbirka kupoprodajnih cijena se izrađuje i sadrži podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnost) na području Grada i pripadne ugovore u elektroničkom obliku koji se putem automatske razmjene podataka preuzimaju od Porezne uprave odnosno Ministarstva nadležnog za poslove graditeljstva i

prostornog uređenja pristupom sustavu eNekretnina. Podrazumijeva se da podatci koji se preuzimaju od Porezne uprave sadrže dovoljno elemenata kojima se predmetnoj nekretnini jednoznačno može odrediti lokacija. U Zbirku će se, kao osnovni elementi, unositi podaci o ugovorenoj: kupoprodajnoj cijeni, najamnini, zakupnini, cijeni prava građenja i naknadi za služnosti, danu sklapanja ugovora, broju katastarske čestice, nazivu katastarske općine i površini katastarske čestice. Ukoliko će se raditi o izgrađenim katastarskim česticama unijet će se vrsta nekretnine, opis nekretnine, njena površina, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godina građenja. Zbirka može sadržavati i ostale podatke sukladno važećim propisima.

Zbirka kupoprodajnih cijena vodi se sukladno službenim prostornim podacima.

Plan približnih vrijednosti je prostorni sloj koji sadrži grafički prikaz cjenovnih blokova povezan s pripadajućim atributima i oblikovan u skladu s odredbama članka 8. ZPVN. U planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na osnovi približnih vrijednosti zemljišta.

Plan je javno dostupan za pregled putem geoportala ISPU-a na interaktivnoj karti zajedno s drugim u ISPU-u dostupnim prostornim slojevima i podlogama i početkom primjene propisanim odredbom čl.70.st.3. ZPVN.

Nadležnost i poslovi upravnih tijela propisani su odredbama čl.15. i čl.16. ZPVN i odredbama Pravilnika o informacijskom tržištu nekretnina.

Poslovi koji se obavljaju na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena

Izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina

Podaci iz Zbirke se izdaju pravosudnim i upravnim tijelima te stalnim sudskim vještacima i procjeniteljima u svrhu izrade procjembenih elaborata temeljem pisanog i obrazloženog zahtjeva.

Do uspostave pune funkcionalnosti eNekretnina zahtjevi za izdavanje izvadaka zaprimaju se pisanim putem.

Za izdavanje izvadaka iz zbirke plaća se upravna pristojba u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje plaćanje upravne pristojbe.

O zaprimljenim zahtjevima i izvadcima vodi se evidencija.

Nužni podatci (odredba čl.4.st.1.t.20.; t.3., t.7., t.21., t.30; čl.57.st.1. i st.2. ZPVN; u vezi poslova upravnih tijela po čl.16.st.1.t.3. ZPVN – evaluacija podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina, čl.17. i 18. Pravilnika), su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje.

Tržišna vrijednost nekretnine (odredba čl.4.st.1.t.41. ZPVN) je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

U svrhu provedbe ovoga Zakona (odredba čl.57.st.4. ZPVN) raspoloživi podatci se mogu, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz:

1. eNekretnina
2. isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

U smislu odredbe čl.16.st.1.t.5. ZPVN i odredbi čl.19. do 21. Pravilnika o informacijskom tržištu nekretnina upravno tijelo Grada Čakovca izdaje **izvadke iz zbirke kupoprodajnih cijena** iz eNekretnina. Odredbom čl.16.st.1.t.6. propisano je izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina, što će uslijediti nakon ispunjenja uvjeta propisanih odredbom čl.70.st.3. ZPVN.

Svrha Izvješća o tržištu nekretnina

- Izvršenje zakonske obveze,
- Osigurava transparentnost upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Čakovca, kao jedinice lokalne samouprave, i onemogućava manipulaciju imovinom,
- Onemogućavanje proizvoljnog određivanja vrijednosti nekretnina u transakcijama u kojima je Grad Čakovec kupac ili prodavatelj nekretnina,
- Potpuniji rezultati o nekretninskoj imovini kojom Grad Čakovec raspolaže,
- Omogućavanje kvalitetnijeg upravljanja nekretninama i prostorom,
- Veća odgovornost na sudskim vještacima i procjeniteljima,
- Omogućavanje uvida u kretanje cijena nekretnina po cjenovnim blokovima otežat će buduće pokušaje stjecanja protupravne koristi,
- Objava cijena nekretnina, kao i godišnje izvješće, omogućit će zainteresiranima da na jednostavan način dođu do informacija o okvirnoj vrijednosti njima interesantnih nekretnina,
- Javno objavljene analize tržišta nekretnina na temelju realiziranog prometa nekretnina predstavljaju izvore vjerodostojnih podataka za:
 - a) procjenitelje
 - b) posrednike u prometu nekretnina
 - c) investitore
 - d) građane
- Procjenitelji ne mogu izraditi kvalitetnu procjenu bez kvalitetnih podataka.

II. Tabelarni i grafički pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina na području Grada Čakovca za 2024. godinu – u privitku –

Izradila
Kristinka Mikec



Pročelnik
Danir Šoltić, mag.ing.traff.

