Republika Hrvatska

GRAD SPLIT



Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za područje GRADA SPLITA

Split, 05.03. 2019. g.

SADRŽAJ IZVJEŠĆA:

- UVOD
- ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA SPLITA
- UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA SPLITA OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.
- KUPOPRODAJA NEKRETNINA (REKAPITULACIJA)
- ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA SPLITA
- UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA SPLITA
- ZAKLJUČAK
- PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO GRADA SPLITA

1. UVOD

- kratak opis s navodima sljedećih potrebnih podataka:

- Grad Split
- Služba za gospodarenje gradskom imovinom, Odsjek za gospodarenje imovinom zadužena za stručnu i administrativno-tehničku podršku procjeniteljskom povjerenstvu i obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
- Podaci korišteni iz Zbirke kupoprodajnih cijena koji podaci su evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine)
- razdoblje od 01.01.-31.12.2018. godine
- 1 godina
- Podaci su korišteni za k.o. Split, Žrnovnica, Slatine, Sitno, Stobreč i Kamen

2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA SPLITA

Člankom 20. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) (u daljnjem tekstu:Zakon) propisana je obveza velikog grada o izradi i objavi izvješća o tržištu nekretnina za područje nadležnosti velikog grada.

U ovom izvješću korišteni su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, koji podaci su evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine), uspostavljenom od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske. Ovim Izvješćem obuhvaćene su samo kupoprodaje ostvarene na teritorijalnom području grada Splita.

- korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Grada Splita evidentirani u sustavu eNekretnine u razdoblju od 1.01.2018 do 31.12.2018. godine

- podatke za 2018. godinu izradila je Služba za gospodarenje gradskom imovinom, Odsjek za gospodarenje imovinom temeljem preuzetih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, koji podaci su evidentirani i dostupni u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine).

S obzirom na činjenicu da Grad Split ima dvostruku numeraciju u katastru i zemljišnim knjigama (nisu iste oznake čestica u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama) ogroman problem u evaluaciji svih vrsta ugovora a posebice ugovora o najmu, zakupu, pravu služnosti i pravu građenja predstavlja činjenica što velika većina gore navedenih ugovora nije georeferencirana (ne sadrže česticu), a ugovori o pravu služnosti i pravu građenja sadrže sudske, a ne katastarske čestice.

Aplikacija eNekretnine trenutno ima niz nedostataka među kojima najveći problem predstavlja mogućnost unosa i evaluacije podataka isključivo prema katastarskim česticama prilikom evaluacije i povezivanja ugovora (što znači da nije moguće unijeti zemljišnoknjižnu česticu koja je navedena u ugovoru niti je moguće unijeti podatke iz ugovora koji ne sadrži česticu uopće). Dodatan problem u procesu evaluacije i povezivanja iz liste ugovora predstavlja i činjenica da se gore navedeni ugovori o najmu, zakupu, pravu služnosti i pravu građenja ne preuzimaju direktno preko porezne uprave jer isti ne podliježu plaćanju poreza na promet nekretnina. Kao moguće rješenje predloženo je Ministarstvu graditeljstava i prostornog uređenja od strane službenika koji rade na poslovima evaluacije podataka u sustavu enekretnine da se u sustav eNekretnina za područje koje administarativno pripada gradu Splitu implementiraju i sudske čestice uz već postojeće katastarske, kao i to da se omogući unos podataka iz ugovora o najmu i zakupu prema adresama nekretnina, što bi znatno olakšalo cijeli proces evaluacije.

Iz ovih razloga se prilikom izrade ovog izvješća ugovori o najmu, zakupu, služnosti i pravu građenja nisu uzimali u obzir, jer iste nije moguće kvalitetno obraditi ni evaluirati upravo iz gore navedenih razloga.

vrste nekretnina za koje je napravljena analiza:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- PZG – poslovne zgrade
- PP – poslovni prostori
- G – garaže
- PGM - parkirno garažno mjesto
- RZ – različite nekretnine
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- PNZ – prirodno neplodno zemljište
- O - ostalo

vrste nekretnina za koje nije bilo dovoljno podataka za detaljnu analizu:

- GZG – gospodarske zgrade
- VIK – nekretnina za povremeni boravak
- VPM – vanjsko parkirno mjesto
- GM – garažno mjesto
- RU – ruševne zgrade
- ŠZ- šumsko zemljište
- SP – spremište
- SKL - skladište

3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA SPLITA OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	218	/	/	/	/	-30,8%
OK – stambena zgrada (kuća)	24	/	/	/	/	+14,2%
PZG – poslovne zgrade	3	/	/	/	/	/
PP – poslovni prostori	28	/	/	/	/	-46,2%
GZP – gospodarske zgrade	/	/	/	/	/	/
VIK – nekretn. za povr. boravak	/	/	/	/	/	/
G – garaža	17	/	/	/	/	-5,6%
PGM – parkirno garažno mjesto	29	/	/	/	/	-67,1%
VPM – parkirno mjesto	/	/	/	/	/	/
RN – različite nekretnine	14	/	/	/	/	-65%
OS – ostalo	4	/	/	/	/	-84%
RU – ruševine	/	/	/	/	/	/
GZ – građevinsko zemljište	52	/	/	/	/	-80,8%
PZ – poljoprivredno zemljište	8	/	/	/	/	/
ŠZ – šumsko zemljište	/	/	/	/	/	/
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	/	/	/	/	/
GM – garažno mjesto	/	/	/	/	/	/
SP – spremište	/	/	/	/	/	/
SKL – skladište	/	/	/	/	/	/

NAPOMENA: razlika u postotku odnosi se na ukupan broj evidentiranih ugovora u zbirci kupoprodajnih cijena u odnosu na 2017. godinu.

4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

4.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m^2)	kn/m^2	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	218	164.271.416,00	11.873,00	13.835,71	+ 40 %
OK – stambena zgrada (kuća)	24	18.795.610,35	2.422,33	7.759,31	- 30 %
PZG – poslovne zgrade	3	374.686,85	50,43	7.429,82	/
PP – poslovni prostori	28	23.678.229,00	1.989,00	11.904,58	+38%
GZP – gospodarske zgrade	/	/	/	/	/
VIK – nekretn. za povr. boravak	/	/	/	/	/
G – garaža	17	5.319.109,00	743,00	7.158,96	+13%
PGM –parkirno garažno mjesto	29	1.136.600,02	324,17	3.506,18	-30%
VPM – parkirno mjesto	/	/	/	/	/
RN – različite nekretnine	14	10.700.508,04	3.254,35	3.288,06	-65%
OS – ostalo	4	189.008,58	19,77	9.560,37	-84%
RU – ruševine	/	/	/	/	/
GZ – građevinsko zemljište	52	54.208.743,21	29.153,11	1.859,44	-35%
PZ – poljoprivredno zemljište	8	657.214,79	5.094,49	129,00	/
ŠZ – šumsko zemljište	/	/	/	/	/
PNZ–prirodno neplod.zemljište	1	491.730,00	111,00	4.430,00	/
GM – garažno mjesto	/	/	/	/	/
SP – spremište	/	/	/	/	/
SKL – skladište	/	/	/	/	/

NAPOMENA: razlika u postotku se odnosi na cijene pojedinih nekretnina u odnosu na 2017 godinu, uzimajući u obzir dostupne podatke iz zbirke kupoprodajnih cijena.

4.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

4.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m^2)	kn/m^2
218	164.271.416,00	11.873,00	13.835,71

4.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m^2)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m^2)	kn/m^2
od 15 m^2 do 24 m^2	12	2.548.426,00	238	10.707,67
od 25 m^2 do 39 m^2	33	15.177.343,00	1062	14.291,28
od 40 m^2 do 59 m^2	82	54.046.836,00	4166	12.973,31
od 60 m^2 do 74 m^2	45	37.500.433,00	3145	11.923,82
od 75 m^2 do 119 m^2	51	48.913.770,00	4052	12.071,51
površine veće od 120 m^2	3	10.862.127,00	517	21.009,91
01.01.2018. – 31.12.2018.	**226**	**169.048.935,00**	**13.180,00**	

4.2.3 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m^2)	kn/m^2
Suteren	5	2.176.640,00	202	10.775,44
Prizemlje	27	11.897.158,00	1203	9.889,57
1. kat	44	35.612.335,00	2431	14.649,25
2. kat	40	37.328.460,00	2189	17.052,74
3. kat	39	27.060.520,00	2078	13.022,38
4. kat	23	20.472.415,00	1424	14.376,69
5. kat	13	7.298.818,00	523	13.955,67
6. kat	9	9.354.605,00	660	14.173,64
7. kat	7	4.740.687,00	347	13.661,92
8. kat	8	4.375.524,00	322	13.588,58
9.kat	7	5.725.631,00	518	11.053,34
10.kat	2	1.713.655,00	165	10.385,78

11.kat	1	592.980,00	44	13.476,81
12.kat	1	663.576,00	55	12.065,01
13.kat	2	1.906.222,00	166	11.483,26
14.kat	2	2.056.406,00	159	12.933,37
Stambeno potkrovlje	4	3.598.856,00	264	13.632,03
01.01.2018.-31.12.2018.	**234**	**176.574.488,00**	**12.750,00**	

4.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m^2)	kn/m^2
24	**18.795.610,35**	**2.422,33**	**7.759,31**

4.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m^2)	kn/m^2
grad/općina/k.o./naselje				
K.O. ŽRNOVNICA	4	2.827.161,70	733,17	3.856,07
K.O. SLATINE	2	1.730.317,05	331,00	5.227,54
K.O. KAMEN	1	817.184,28	222,78	3.668,12
K.O. STOBREČ	1	779.890,75	60,00	12.998,17
01.01.2018.-31.12.2018.	**8**	**6.154.553,73**	**1.346,95**	

4.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (m^2)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m^2)	kn/m^2
do 150 m^2	19	13.981.863,01	1.253,38	11.155,32
od 151 m^2 do 200 m^2	2	2.467.563,31	373,00	6.615,45
od 201 m^2 do 250 m^2	2	1.708.005,12	432,77	3.946,68
od 251 m^2 do 600 m^2	1	638.178,91	363,18	1.757,19
površine veće od 600 m^2	/	/	/	/
01.01.2018. – 31.12.2018.	**24**	**18.795.610,35**	**2.422,33**	

4.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

4.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m²)	
2015.	/	/	/
2016.	12.048,64	1.623,80	/
2017.	9.933,59	1.338,75	-17%
2018.	13.835,71	1.864,65	+28%

4.3.2 KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m²)	
2015.	/	/	/
2016.	7.452,11	1.004,32	/
2017.	11.277,74	1.519,91	+34%
2018.	7.759,31	1.045,72	-31%

5. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA SPLITA

5.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2018 – 31.12.2018. =		44
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
32	12	/

5.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	/	/	/	/
OK – stambena zgrada (kuća)	/	/	/	/
PZG-poslovne zgrade	/	/	/	/
PP – poslovni prostori	11	6	/	/
GZP – gospodarske zgrade	/	/	/	/
VIK – nekretn. za povr. boravak	/	/	/	/
G – garaža	2	2	/	/
PGM – parkirno garažno mjesto	/	/	/	/
VPM – parkirno mjesto	/	/	/	/
RU – ruševine	/	/	/	/
GZ – građevinsko zemljište	31	24	/	/
PZ – poljoprivredno zemljište	/	/	/	/
ŠZ – šumsko zemljište	/	/	/	/
PNZ – prirodno neplod. zemljište	/	/	/	/
GM – garažno mjesto	/	/	/	/
SP – spremište	/	/	/	/
SKL – skladište	/	/	/	/
...				
...				
...				

5.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±kn)
12	/	/	/

Razlozi zbog kojih su elaborati vraćeni na ispravak ili dopunu su se odnosili na usklađenje oblika i sadržaja procjembenog elaborata sa zakonom i pravilnikom i nisu utjecali na promjenu procijenjene vrijednosti nakon ispravke odnosno dopune.

5.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

U prethodnim izvješćima se nije obrađivala ova stavka.

6. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA SPLITA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	/
OK – stambena zgrada (kuća)	/
PZG – poslovne zgrade	/
PP – poslovni prostori	1
GZP – gospodarske zgrade	/
VIK – nekretn. za povr. boravak	/
G – garaža	/
GZ – građevinsko zemljište	2
. . .	
. . .	
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =	3

7. ZAKLJUČAK

- Sukladno prethodno navedenim i obrađenim podacima proizlaze određeni zaključci:
  Tijekom **2018. godine** na području Grada Splita evidentirano je **398** kupoprodaja nekretnina koje su unesene u informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine.
  Od ukupnog broja zaključenih kupoprodajnih ugovora na teritorijalnom području grada Splita u **2018. godini,** od svih vrsta nekretnina najviše se trgovalo **stanovima.**
  Budući da u trenutku izrade ovog izvješća nije moguće kvalitetno obraditi i potpuno evaluirati sve ugovore iz e-nekretnina iz već ranije pojašnjenih razloga (točka 2. izvješća), ovo izvješće je isključivo informativnog karaktera.

8. PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO GRADA SPLITA

- **Branka Mimica**, ovlaštena pročelnica Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, predsjednica
- **Anica Škorić**, predstavnica Ministarstva financija-Porezna uprava, Područni ured Dalmacija, zamjenica predsjednice
- **Katica Andrijašević**, predstavnica Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Podružnica Split, članica
- **Jasminka Biliškov,** predstavnica HGK Županijska komora Split, članica
- **Niko Mrčić,** predstavnik Javne ustanove Županijskog zavoda za prostorno uređenje Split, član
- Sjednica procjeniteljskog povjerenstva Grada Splita broj 2. u 2019. godini održana dana 22.03.2019. godine

Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva:

(potpis)