

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Osječko-baranjske županije

Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Osječko-baranjske županije, na 4. sjednici održanoj 29. ožujka 2024. godine, prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Osječko-baranjske županije.

INDEKSNI NIZOVI – OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	265,31	359,34	382,85	387,44	473,37	488,29	535,36	619,32
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	103,00	107,17	117,35	139,70	165,77	169,30	180,05	189,79
<i>Šumsko zemljište</i>	100,00	101,22	106,10	157,32	171,95	175,28	194,21	204,88	216,46
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	108,85	108,97	109,70	110,27	123,82	124,89	128,58	138,15

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 zaštitu okoliša), pripremla je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina za područje Osječko-baranjske županije prijedlog Indeksnih nizova kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Osječko-baranjske 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 Osječko-baranjske županije za 2023. godinu, koje će se objaviti do 31. ožujka 2024. godine na mrežnim stranicama Osječko-baranjske županije.

Obuhvat

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Osječko-baranjske županije obuhvaćaju podatke cjelokupnog područja Osječko-baranjske županije (nedostaju podaci za Grad Osijek, 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 na području Osječko-baranjske županije, koje je putem aplikacije eNekretnine dostavila Porezna uprava, a koji su ovjereni od strane javnih bilježnika.