



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

Utjecaj dizala na vrijednost stana

Zagreb, 23. siječnja 2025.

Sadržaj:

Sadržaj:.....	2
1 Uvod	3
2 Pregled stanja na tržištu nekretnina	5
3 Analiza podataka	7
4 Koeficijenti	8
4.1 Grad Osijek	8
4.2 Grad Slavonski Brod.....	8
4.3 Grad Varaždin	9
4.4 Grad Zagreb	9
4.5 Grad Velika Gorica	9
4.6 Grad Karlovac	10
4.7 Grad Rijeka	10
4.8 Grad Pula	10
4.9 Grad Zadar	11
4.10 Grad Šibenik	11
4.11 Grad Split	11
5 Zaključak	12
6 Popis primijenjenih propisa i literature.....	13

1 Uvod

Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) te propisi doneseni na temelju ovog Zakona.

Pravnim okvirom za područje procjena vrijednosti nekretnine je propisano da je osnovica za procjenu tržišna vrijednost nekretnine, te tko, na temelju kojih metoda, postupaka i s kojim podacima, izrađuje procjene. Definirani su elementi, oblik i sadržaj procjemenog elaborata te su propisana ograničenja za izradu procjena vrijednosti nekretnina.

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnina, mogu raditi samo ovlaštene osobe odnosno procjenitelji (članak 3. stavak 2., članak 5. stavak 1., članak 9. stavak 1. Zakona) i to prema metodama i postupcima koji su propisani Zakonom i pripadajućim pravilnicima.

Kako nekretnine nisu homogena dobra, te svaka nekretnina ima svoje specifičnosti (obilježja nekretnine, daljnja obilježja nekretnine i posebna obilježja), gotovo je nemoguće pronaći tri identična stana, tri identične kuće, tri identična poslovna prostora ili zemljišta.

Za izradu procjena vrijednosti nekretnina procjenitelju se, na zahtjev za izdavanjem izvotka iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (dalje u tekstu: eNekretnine) odnosno zbirke kupoprodajnih cijena, izdaju poredbene transakcije onih nekretnina koje u odnosu na procjenjivanu nekretninu ne pokazuju identična već samo dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću analize obilježja kakvoće utvrđuju se odstupanja u obilježjima nekretnina, a prilagodbama uz poštivanje propisanih ograničenja se provode brojčani popravci utvrđenih odstupanja u obilježjima kakvoće.

Parametri i nužni podaci koji se koriste za prilagodbe u procjenama utvrđuju se na temelju prometa tržišta nekretnina.

Dopuštena je uporaba samo parametara/koefficienata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka uz nužnu argumentaciju. Svaki drugačiji način rada protivan je propisima. Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: Ministarstvo) sukladno svojem djelokrugu razvija sustav eNekretnine, te razvija druge elemente koji bi unaprijedili sustav procjena vrijednosti nekretnina izrađen u okviru Zakona. Sukladno navedenom, izradom studije „Analiza utjecaja dizala na vrijednost stana“ cilj je utvrditi parametre koji će se koristiti u procjenama vrijednosti nekretnina prilikom postupaka preračunavanja i prilagodba. Rezultati ove analize trebali bi unaprijediti sustav procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj, odnosno doprinijeti većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina i transparentnosti tržišta nekretnina. Rezultati analize su ujedno važne i korisne informacije za institucije te sudionike na tržištu nekretnina.

Publikacija uključuje uvod, pregled stanja na tržištu nekretnina, analizu podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: ZKC) sustava eNekretnine, rezultate analize odnosno koefficijente (definirane po gradovima) te zaključak.

Koeficijent je izračunat uspoređivanjem minimalno deset prikladnih kupoprodajnih cijena iz ZKC sustava eNekretnine, usporedivih obilježja s dizalom i deset prikladnih kupoprodajnih cijena iz ZKC usporedivih obilježja bez dizala na način da se utvrdila prosječna vrijednost poredbenih stanova s dizalom i prosječna vrijednost poredbenih stanova bez dizala te su dobivene vrijednosti stavljene u međusoban odnos. Po potrebi koeficijent se utvrdio i prema preostalim usporednim vrijednostima iz podataka ZKC, a što je detaljnije opisano u zaključku publikacije.

Prema već unaprijed definiranim metodama izračuna preračunavaju se razlike do kojih dolazi zbog općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena. Za međuvremensko izjednačenje cijena primijenjeni su odgovarajući indeksni nizovi, objavljeni od strane nadležnih upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstava na čijem se području nekretnina nalazi, odnosno objavljeni podaci od Državnog zavoda za statistiku. Od raspoloživih podataka u obzir su uzeti oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Analiza je provedena za prostorni obuhvat administrativnih područja gradova:

- Zagreb
- Velika Gorica
- Karlovac
- Slavonski Brod
- Osijek
- Varaždin
- Rijeka
- Pula
- Zadar
- Šibenik
- Split

Publikacija je primjenjiva u radu procjenitelja, državnih institucija, banaka, ali i privatnih tvrtki poput agencija za nekretnine, tvrtki profiliranih u područjima građevine i njoj tehnički drugih srodnih područja istraživanja, te ostalih institucija koje mogu imati koristi od dobivenih rezultata.

Rezultati su prikazani utvrđenim koeficijentima koji predstavljaju utjecaj postojanja dizala na vrijednost stana na pojedinom području.

2 Pregled stanja na tržištu nekretnina

Sukladno odredbama članka 6. i 7. Zakona Ministarstvo je uspostavilo i održava sustav eNekretnine. Sustav eNekretnine vodi se i održava u elektroničkom obliku i dostupan je na mrežnim stranicama Ministarstva ovlaštenim korisnicima u skladu s Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Odredbom članka 58. stavka 1. Zakona propisano je da pravo pribavljanja podataka iz članka 57. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona imaju pravosudna i upravna tijela te procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata. Pravilnikom je propisano da upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada službeno trebaju izdati podatke na zahtjev pravosudnim i upravnim tijelima te procjeniteljima za procjenu vrijednosti nekretnina.

Putem sustava eNekretnine ovlaštenim procjeniteljima omogućen je lak pristup podacima koji su podloga za njihov kvalitetan stručni rad.

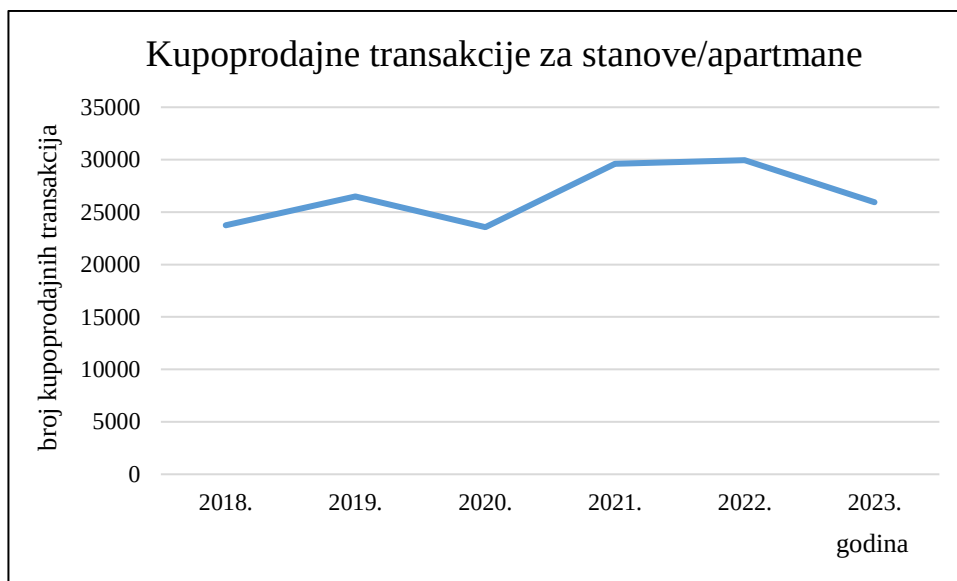
Dodatno na temelju tržišnih podataka iz sustava eNekretnine formiraju se javno dostupni podaci.

Uz tržišne podatke pribavljene iz sustava eNekretnine, u ovoj analizi korišteni su i javno dostupni podaci formirani na temelju podataka iz sustava eNekretnine:

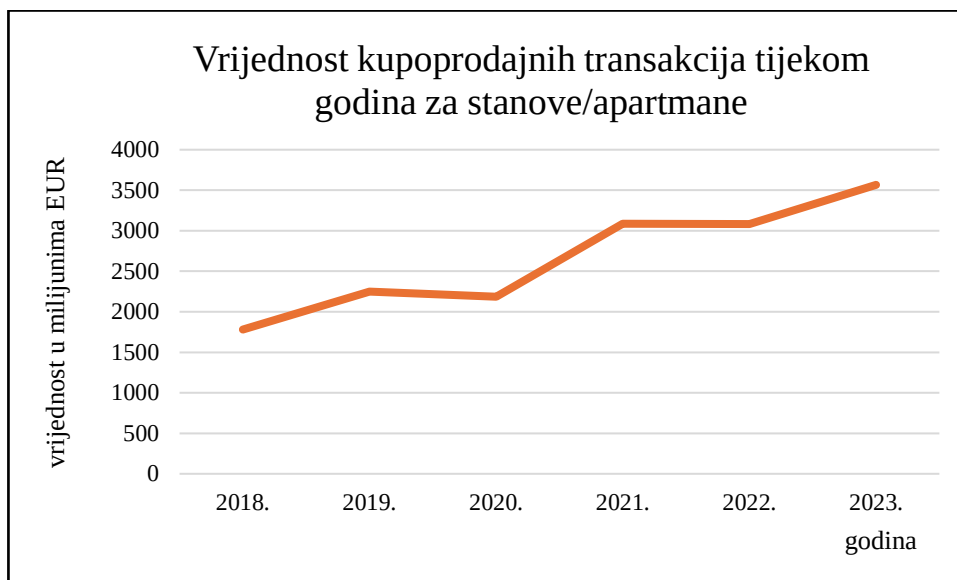
- Izvješća o tržištu nekretnina, koja sukladno Zakonu, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za svoje područje nadležnosti objavljuju svake godine na svojim mrežnim stranicama,
- Publikacija Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske koju MPGI svake godine za proteklu godinu objavljuje na svojim mrežnim stranicama, dostupna na sljedećoj poveznici: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske-2012-2020/14034>,
- Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine, koji je utvrđen za područje cijele Republike Hrvatske i javno objavljen na Geoportalu ISPU, što predstavlja značajan doprinos transparentnosti tržišta nekretnina.

Prema podacima iz publikacije Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2023. godinu, u 2023. godini ostvareno je 25.932 kupoprodaje stana/apartmana čime je zabilježen blagi pad u odnosu na prethodne dvije godine.

Potrebno je napomenuti da se prema pregledu tržišta nekretnina može primijetiti da se u malom broju jedinica lokalne samouprave odvija većina svih kupoprodaja stanova/apartmana pa je tako od navedenih 25.932 kupoprodaje, njih čak 15.482, odnosno 59,7%, izvršeno na području 11 gradova obuhvaćenih ovom analizom.



Slika 1. Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po godinama
Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini



Slika 2. Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija tijekom godina za stanove/apartmane
Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini

Cjelokupno tržište nekretnina od 2020. godine do danas bilježi uzastopan rast što pokazuju i podaci iz publikacije „Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada“ koju objavljuje Ministarstvo na temelju indeksnih nizova koja su izradila upravna tijela i potvrdila nadležna procjeniteljska povjerenstva. Indeksni nizovi odnose se na godišnje razdoblje za određene vrste nekretnina na određenom području i određenu kakvoću nekretnine.

Publikacija je dostupna na sljedećoj poveznici: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/indeksni-nizovi-za-podrucje-zupanije-grada-zagreba-odnosno-velikoga-grada/17650>.

3 Analiza podataka

Analizom su u obzir uzete kupoprodaje stanova/apartmana u višestambenim zgradama unutar trenutno važećih administrativnih granica 11 gradova preuzetih iz Registra prostornih jedinica Državne geodetske uprave.

Podaci za analizu prikupljeni su iz više dostupnih izvora. Primarni je izvor podataka preuzet iz sustava eNekretnine za kupoprodaje stanova/apartmana od 01.01.2020. godine do 30.09.2024. godine.

Osim primarnog izvora, podaci su prikupljeni i od svih 11 upravnih tijela analiziranih gradova.

Dodatni podaci prikupljeni su iz drugih službenih izvora poput evidencija akata za gradnju, podataka zemljišnih knjiga te očividima na nekretninama.

Podaci iz svih izvora kritički su sagledani te stavljeni u međusobni prostorni odnos pomoću GIS softvera u kojem je izrađena analiza.

Primijećeno je da velikom broju postojećih kupoprodaja preuzetih iz sustava eNekretnine nedostaje podatak o postojanju dizala u zgradi u kojoj je kupoprodaja izvršena pa su sekundarni podaci poslužili kao nadopuna čime je znatno povećan referentni uzorak stanova/apartmana obuhvaćenih analizom.

Iz analize je isključen manji dio kupoprodajnih ugovora s neuobičajenim vrijednostima pa su izuzete transakcije u kojima je:

- cijena kvadratnog metra stana niža od 200 €/m²
- cijena kvadratnog metra stana viša od 10 000 €/m²
- površina stana manja od 10 m²
- površina stana veća od 200 m²

Kako na kupoprodajnu cijenu stana utječu različiti atributi u obzir su uzeti sljedeći parametri: karakteristike stana, pogodnosti stana, vrsta zgrade, karakteristike okoliša, lokacija, katnost, godina izgradnje te površina stana. Analize su provedene za stanove unutar istog administrativnog područja.

Promatrani atributi su:

- Lokacija:
 - pripadnost administrativnom području promatranog grada
 - pripadnost užem prikladnom prostornom obuhvatu unutar grada
- Katnost: uspoređene su cijene stanova na istoj etaži – rezultat usporedbe prikazan je koeficijentom kao faktorom odnosa
- Godina izgradnje: uspoređeni su stanovi u zgradama slične godine izgradnje
- Status podatka: uspoređeni su stanovi statusa „provedena evaluacija“ osim u slučajevima nedostatka reprezentativnog uzorka pri čemu su u analizu uključene i pažljivo promotrene neevaluirane transakcije
- Međuvremensko izjednačenje cijena transakcija: primijenjeni su odgovarajući indeksni nizovi objavljeni od strane nadležnih upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstava, odnosno objavljeni podaci Državnog zavoda za statistiku.

Pri analizi utjecaja dizala na cijene stanova/apartmana za sve su gradove iz usporedbe izuzete kupoprodaje nekretnina u suterenu/prizemlju višestambenih zgrada jer je potvrđena

pretpostavka da postojanje dizala ne čini relevantan faktor pri kupnji stana u suterenu/prizemlju zgrade.

4 Koeficijenti

U ovom poglavlju tablicama se prikazuju koeficijenti odnosno utjecaji dizala na cijene stanova/apartmana ovisno o postojanju dizala za 11 analiziranih gradova. Tablice na razini grada prikazuju koeficijente ovisno o katu na kojem je izvršena kupoprodaja. U procjenama vrijednosti stanova/apartmana, prikazani koeficijenti se mogu koristiti kao koeficijenti za prilagodbu odstupanja u obilježjima kakvoće. Npr. na području Grada Osijeka u slučaju procjene stana/apartmana na 6. katu u zgradi s dizalom, koeficijent za prilagodbu poredbene kupoprodajne cijene (transakcije) stana/apartmana na 6. katu u zgradi bez dizala iznosi 1,14. Dok na istom području u slučaju procjene stana/apartmana na 6. katu u zgradi bez dizala, koeficijent za prilagodbu poredbene kupoprodajne cijene (transakcije) stana/apartmana na 6. katu u zgradi s dizalom iznosi 0,88.

4.1 Grad Osijek

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,01	0,99
II	1,03	0,97
III	1,06	0,94
IV	1,09	0,92
V	1,11	0,90
VI	1,14	0,88

4.2 Grad Slavonski Brod

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,09	0,91
II	1,11	0,90
III	1,12	0,89
IV	1,14	0,88
V	1,15	0,87
VI	1,16	0,86

4.3 Grad Varaždin

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,00	0,99
II	1,06	0,95
III	1,11	0,90
IV	1,16	0,87
V	1,21	0,83
VI	1,26	0,80

4.4 Grad Zagreb

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,03	0,97
II	1,06	0,95
III	1,08	0,92
IV	1,11	0,90
V	1,14	0,88
VI	1,17	0,86

4.5 Grad Velika Gorica

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,01	0,99
II	1,02	0,98
III	1,03	0,97
IV	1,04	0,96
V	1,05	0,96
VI	1,05	0,95

4.6 Grad Karlovac

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,13	0,89
II	1,16	0,87
III	1,18	0,85
IV	1,21	0,83
V	1,23	0,81
VI	1,26	0,80

4.7 Grad Rijeka

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,01	0,99
II	1,03	0,97
III	1,05	0,95
IV	1,08	0,93
V	1,10	0,91
VI	1,12	0,89

4.8 Grad Pula

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,00	1,00
II	1,04	0,96
III	1,10	0,91
IV	1,15	0,87
V	1,21	0,83
VI	1,26	0,79

4.9 Grad Zadar

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,00	1,00
II	1,01	0,99
III	1,02	0,98
IV	1,06	0,94
V	1,10	0,91
VI	1,14	0,88

4.10 Grad Šibenik

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,08	0,93
II	1,11	0,91
III	1,14	0,88
IV	1,16	0,86
V	1,19	0,84
VI	1,22	0,82

4.11 Grad Split

Kat	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana bez dizala u slučaju procjene stana s dizalom	Koeficijent za prilagodbu poredbenog stana s dizalom u slučaju procjene stana bez dizala
I	1,00	1,00
II	1,00	1,00
III	1,04	0,97
IV	1,07	0,94
V	1,10	0,91
VI	1,13	0,88

5 Zaključak

Ovaj rezultat potvrđuje pretpostavku da prisutnost dizala povećava percepciju vrijednosti nekretnine, osobito u višekatnim zgradama, jer povećava funkcionalnost i udobnost za stanare, posebno za obitelji s djecom, starije osobe te osobe s invaliditetom. Visina koeficijenta varira među gradovima, što je posljedica različitih lokalnih tržišnih uvjeta, strukture stambenog fonda i specifičnih preferencija kupaca u pojedinim sredinama.

Rezultati uvelike ovise o trenutnom stanju na tržištu nekretnina, gdje prevladava utjecaj prevelike potražnje te drugi parametri koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnina gube utjecaj u tako poremećenim odnosima na tržištu.

Sustav eNekretnine predstavlja ključnu platformu za analizu tržišta nekretnina, a u budućnosti će se kontinuirano nadograđivati i ažurirati kako bi omogućio prikupljanje sve većeg broja kvalitativnih i kvantitativnih obilježja nekretnina. Nadogradnje sustava omogućit će precizniju identifikaciju karakteristika referentnih nekretnina, čime će se graditi pouzdan temelj za daljnje analize i donošenje strateških odluka u području tržišta nekretnina.

Prikupljanje podataka putem naprednih tehnologija i metodologija osigurava detaljniji uvid u ključne pokazatelje tržišta, što čini eNekretnine neizostavnim alatom za procjenu vrijednosti nekretnina, praćenje tržišnih trendova i oblikovanje budućih politika u ovom sektoru.

S obzirom na dinamiku tržišta nekretnina, u budućnosti bi bilo korisno provesti proširenu analizu utjecaja prisutnosti dizala na vrijednost stambenih jedinica, kako bi ažurirani podaci bili javno dostupni i time doprinijeli ne samo većoj preciznosti u procjeni vrijednosti nekretnina, već i općoj transparentnosti tržišta.

Zaključno, postojanje dizala predstavlja značajan faktor koji doprinosi rastu tržišne vrijednosti stambenih jedinica u Hrvatskoj, a uvrštavanje ovog elementa u procjene nekretnina ključno je za točno određivanje njihove tržišne cijene.

6 Popis primijenjenih propisa i literature

1. Direktiva (EU) 2018/844 Europskog parlamenta i Vijeća od 30. svibnja 2018. o izmjeni Direktive 2010/31/EU o energetske svojstvima zgrada i Direktive 2012/27/EU o energetske učinkovitosti (<https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2018/844/oj?locale=hr>)
2. Državni zavod za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina (<https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeks-cijena-stambenih-nekretnina/>)
3. eNekretnine aplikacija (<https://nekretnine.mgipu.hr/>)
4. Google Maps (<https://www.google.hr/maps>)
5. Informacijski sustav prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/#/>)
6. Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (<https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/indeksni-nizovi-za-podrucje-zupanije-grada-zagreba-odnosno-velikoga-grada/17650>)
7. Izvješća o tržištu nekretnina (<https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>)
8. Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024., Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (<https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/objavljeni-novi-prostorni-slojevi-planova-pribliznih-vrijednosti-za-zemljista-te-stanove-i-apartmane/17790>)
9. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, NN 12/24)
10. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
11. Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske (<https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske-2012-2023/14034>)
12. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir Ž. i Majčica B., DGIZ, 2016.)
13. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
14. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
15. Zajednički informacijski sustav zemljišnjih knjiga i katastra (ZIS) (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>)