

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA  
ZA PODRUČJE GRADA KOPRIVNICE  
za 2016. godinu

Koprivnica, 31. ožujak 2017.

## UVOD

Sukladno članku 10. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine, broj 78/15. , u nastavku Zakon ) odgovorna osoba Grada Koprivnice donijela je 23.9.2015. godine Rješenje o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Grada Koprivnice (KLASA:944-01/15-01/0070,URBROJ:2137/01-07-02/3-15-7). Isto tako 3. studenog 2015. godine donesena je Odluka o imenovanju službenica za rad u eNekretninama (informacijskom sustavu tržišta nekretnina) za područje Grada Koprivnice (KLASA:944-01/15-01/0070,URBROJ:2137/01-07-02/3-15-10) i 10.5. 2016. Odluka o izmjeni Odluke o imenovanju službenica za rad u eNekretninama (informacijskom sustavu tržišta nekretnina) za područje Grada Koprivnice (KLASA:944-01/15-01/0070,URBROJ:2137/01-06-01/5-16-12.

Zadaci Procjeniteljskog povjerenstva i upravnog tijela Grada Koprivnice koji obavlja administrativno-tehničke poslove za Procjeniteljsko Povjerenstvo određeni su člancima 12. i 16. Zakona.

## IZVORI I METODE PRIKUPLJANJA PODATAKA

U ovom izvješću korišteni su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Upravni odjel za financije, poticanje poduzetništva komunalno gospodarstvo. Podaci su prikupljeni putem automatske razmjene podataka iz Evidencije prometa nekretnina ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave.

Tijekom 2016. godine nije bilo dostave ugovora o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i pravu služnosti od strane javnih bilježnika kao niti putem planirane ( ali još uvijek ne i uspostavljene) automatske razmjene podataka kroz sustav e Nekretnina gdje je kao prilog trebao biti ugovor u elektroničkom obliku. Navedeno onemogućuje kvalitetnu evaluaciju podataka primljenih od strane porezne uprave.

Početno stanje plana približnih vrijednosti prema čl. 70. stavak (3) Zakona nije izrađeno pa slijedom toga nije se moglo napraviti niti ažuriranje tih podataka.

## PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA

Tijekom 2016. godine prema podacima koji su uneseni u sustav e Nekretnine za područje Grada Koprivnice i koji su prikladni za izradu ovog izvješća evidentirano je 116 kupoprodajnih ugovora. Transakcija druge vrste nije bilo odnosno ne postoje u sustavu e Nekretnina.

Najveći broj kupoprodajnih ugovora odnosi se na kupoprodaju stanova i poljoprivrednog zemljišta, nešto manje građevinskog zemljišta, a ostale vrste nekretnina zastupljene su u vrlo malom broju ili ih uopće nema.

Tijekom 2016. godine nadležno tijelo Grada Koprivnice zaprimilo je nekoliko zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Izvaci nisu izdavani iz razloga što na području Grada Koprivnice nije bilo odgovarajuće nekretnine ili su traženi podaci o nekretninama za period više od 4 godine ( za što ne postoje podaci u sustavu e Nekretnina) ili nije zahtjev bio podnesen na propisani način.

Podaci o prometu nekretnina na području Grada Koprivnice u 2016. godini

vrsta nekretnine	broj kupoprodaja	ukupna površina (m <sup>2</sup> )	promet (kn)	prosječna cijena (kn/m <sup>2</sup> )
stan	41	2.244,23	12.620.483,86	5.623,53
kuća	2	148,58	177.260,98	1.193,03
posl.zgr.	1	232,06	868.144,23	3.741,03
posl.pr.	7	19.165,95	13.335.524,52	695,79
garaža	2	28,55	12.000,00	420,32
par.gar.mj	4	66,83	82.078,95	1.228,18
VPM	—	—	—	—
RN	—	—	—	—
O	—	—	—	—
GZ	10	6.451,00	2.890.416,42	448,06
PZ	49	254.147,83	700.549,52	2,76
<b>UKUPNO:</b>	<b>116</b>	<b>282.485,03</b>	<b>30.686.458,48</b>	

Iz podataka prikazanih u tabeli vidljivo je da je najveći broj kupoprodaja ostvaren za poljoprivredno zemljište , ukupno 49 , ukupne površine 254.147,83 m<sup>2</sup> i po prosječnoj cijeni 2,76 kn.

Slijedeće po broju kupoprodaja su stanovi s 41 ostvarenom kupoprodajom od 12.620.483,86 kn, ukupne površine 2.244,23 m<sup>2</sup> i prosječnom cijenom po m<sup>2</sup> 5.623,53 kn. Prosječna veličina prodanih stanova iznosi 54,74 m<sup>2</sup>.

Za izvještajni period (2016. godina) ostvarene su svega dvije kupoprodaje kuća s ukupnom površinom 148,58 m<sup>2</sup> i prosječnom cijenom 1.193,03 kn/m<sup>2</sup>.

Najveći promet nekretnina ostvaren je za kupoprodaju poslovnih prostora u ukupnom iznosu 13.335.524,52 kn s prosječnom cijenom od 695,79 kn/m<sup>2</sup>.

Ostvarena je svega jedna kupoprodaja poslovne zgrade s površinom 232,06 m<sup>2</sup> , ukupnom cijenom 868.144,23 kn i cijenom od 3.741.03 kn/m<sup>2</sup>.

Ostale vrste nekretnina sudjeluju u prometu nekretnina u vrlo malom broju i u malom iznosu u odnosu na ukupni promet nekretnina.

## ZAKLJUČAK

U 2016. godini na području Grada Koprivnice je evidentirano 116 kupoprodaja nekretnina, a čija kupoprodaja je evidentirana u sustavu e Nekretnina ( Napomena: u sustavu e nekretnina je evidentirano i više kupoprodaja od spomenutog broja ali zbog načina unosa podataka u e Nekretnine nije bilo moguće podatke i analizirati za potrebe ovog izvješća).

Ukupni promet iznosio je 30.686.458,48 kn.

Izvješće sastavila:

službenica za rad u e Nekretninama

Jasna Markušić