Republika Hrvatska

GRAD KOPRIVNICA

Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za

područje Grada Koprivnice

Koprivnica, 31.3.2018.

|  |  |
| --- | --- |
| **NAZIV** | **STR.** |
| 1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA | 2 |
| 2. UVOD | 3 |
| 3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE | 4 |
| 4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE OD  01.01.2017. DO 31.12.2017. | 5 |
| 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA | 5-13 |
| 6. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE | 14 |
| 7 .ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE | 14 |
| 8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA KOPRIVNICE | 16,17 |
| 9. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA  PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE | 18 |
| 10. ZAKLJUČAK | 18,19 |

**2. 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.

**Općeniti podaci**

* Izvješće je izrađeno za područje Grada Koprivnice; Grad Koprivnica obuhvaća područje koje čine naselja Koprivnica, Kunovec Breg, Reka, Jagnjedovec, Starigrad, Draganovec, Bakovčica, Štaglinec, Herešin
* poslovi vezani uz stručnu i administrativno-tehničku podršku procjeniteljskom povjerenstvu i obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina odrađuju se unutar Upravni odjel za izgradnju grada , upravljanje nekretninama i komunalno gospodarstvo
* Izvješće je izrađeno na temelju podataka iz sustava eNekretnine
* Izvješće je izrađeno za razdoblje 1.1.2017. do 31.12.2017. godine
* Prije ovog izvješća izrađeno je Izvješće za 2016. godinu

**3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE**

Korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Grada Koprivnice evidentirani u sustavu eNekretnine.

Podaci su uneseni u sustav tijekom 2017. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijam.a

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza :

* ST – stan/apartman
* OK – stambeni objekt (kuća)
* PP – poslovni prostori
* G – garaža
* VPM – parkirno mjesto
* PGM – parkirno garažno mjesto
* GZ – građevinsko zemljište
* PZ – poljoprivredno zemljište
* ŠZ – šumsko zemljište

Nekretnina za koje nije bilo dovoljno podataka za detaljnu analizu:

* PZG – poslovne zgrade
* GZG – gospodarske zgrade
* VIK – nekretnine za povremeni boravak
* RN – različite nekretnine
* O – ostale nekretnine
* R - ruševine
* PNZ – prirodno neplodno zemljište
* SP – spremište
* SKL - skladište

**4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE OD**

 **01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **KUPOPRODAJA** | **NAJAM** | **ZAKUP** | **PRAVO GRAĐENJA** | **PRAVO SLUŽNOSTI** | **U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)** |
| ST – stan/apartman | 23.655.429,27 |  |  |  |  |  |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 367.149,95 |  |  |  |  |  |
| PZG – poslovne zgrade |  |  |  |  |  |  |
| PP – poslovni prostori | 2.914.581,94 |  |  |  |  |  |
| GZP – gospodarske zgrade |  |  |  |  |  |  |
| VIK – nekretn. za povr. boravak |  |  |  |  |  |  |
| G – garaža |  27.648,79 |  |  |  |  |  |
| PGM – parkirno garažno mjesto |  123.532,83 |  |  |  |  |  |
| VPM – parkirno mjesto |  5.000,00 |  |  |  |  |  |
| RN – različite nekretnine |  |  |  |  |  |  |
| OS – ostalo |  |  |  |  |  |  |
| RU – ruševine |  |  |  |  |  |  |
| GZ – građevinsko zemljište | 731.918,37 |  |  |  |  |  |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 3.321.934,64 |  |  |  |  |  |
| ŠZ – šumsko zemljište | 134.150,00 |  |  |  |  |  |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište |  |  |  |  |  |  |
| GM – garažno mjesto |  |  |  |  |  |  |
| SP – spremište |  |  |  |  |  |  |
| SKL – skladište |  |  |  |  |  |  |

**5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA**

**5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD**

 **01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** | **U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)** |
| ST – stan/apartman | 69 | 23.655.429,27 | 4.151,27 | 5.698,36 | + 53% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 2 | 367.149,95 | 97,64 | 3.760,24 | +48% |
| PZG – poslovne zgrade | / |  |  |  |  |
| PP – poslovni prostori | 11 | 2.914.581,94 | 369,28 | 7.892,61 | -95% |
| GZP – gospodarske zgrade | / |  |  |  |  |
| VIK – nekretn. za povr. Boravak | / |  |  |  |  |
| G – garaža | 3 | 27.648,79 | 20,9 | 1.322,91 | +43% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 3 | 123.532,83 | 57,43 | 2.151,02 | +66% |
| VPM – parkirno mjesto | 1 | 5.000,00 | 31,07 | 160,93 | \* |
| RN – različite nekretnine | / |  |  |  |  |
| OS – ostalo  | / |  |  |  |  |
| RU – ruševine  | / |  |  |  |  |
| GZ – građevinsko zemljište | 6 | 731.918,37 | 8.653,00 | 84.59 | \* |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 190 | 3.321.934,64 | 931.964,77 | 3,56 | +75% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 7 | 134.150,00 | 55.814,00 | 2,4 | \* |
| PNZ – prirodno neplod. Zemljište | / |  |  |  |  |
| GM – garažno mjesto | / |  |  |  |  |
| SP – spremište  | / |  |  |  |  |
| SKL – skladište  | / |  |  |  |  |

Napomena:

* Promjena u odnosu na prethodnu godinu (+/-) iskazana je za ukupan promet nekretnina u 2017. godini za pojedinu vrstu nekretnina
* podaci o prometu nekretnina građevinskog zemljišta su bez kupoprodaja koje je ostvario Grad Koprivnica
* oznaka „\* „ u tabeli označava da postotak nije mogao biti iskazan zbog nedostatka podataka iz prethodne godine

**5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I**

 **NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

**5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 69 | 23.655.429,27 | 4.151,27 | 5.698,36 |

**5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POVRŠINA STANA/APARTMANA (m2)** | **KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| od 15 m2 do 24 m2 | 2 | 273.738,18 | 36,45 | 7.509,96 |
| od 25 m2 do 39 m2 | 12 | 2.195.396,64 | 354,64  | 6.190,49  |
| od 40 m2 do 59 m2 | 25 | 6.943.240,71 | 1.193,53 | 5.817,40 |
| od 60 m2 do 74 m2 | 16 | 6.588.525,75 | 1.059,73 | 6.217,17 |
| od 75 m2 do 119 m2 | 11 | 2.759.085,27 | 552,23  | 4.996,26  |
| površine veće od 120 m2 | 3 | 2.121.763,40 | 479,76 | 4.422,55 |
| **01.01.2017. – 31.12.2017.** |  |  |  |  |

**5.2.3 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 m2)** | **kn/m2** |
| Suteren |  |  |  |  |
| Prizemlje |  |  |  |  |
| 1. kat |  |  |  |  |
| 2. kat |  |  |  |  |
| 3. kat |  |  |  |  |
| 4. kat |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |
| Stambeno potkrovlje |  |  |  |  |
| **01.01.2017. – 31.12.2017.** |  |  |  |  |

Napomena:

- podaci za ovaj kriterij nisu dostupni ( nisu upisani u sustavu eNekretnine)

**5.2.4 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE**  | **KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| Koprivnica | 69 | 23.655.429,27 | 4.151,27 | 5.698,36 |
| … |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
| **01.01.2017. – 31.12.2017.** |  |  |  |  |

**5.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 2 | 367.149,95 | 97,64 | 3.760,24 |

**5.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE**  | **KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| Koprivnica | 2 | 367.149,95 | 97,64 | 3.760,24 |
| … |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
| **01.01.2017. – 31.12.2017.** |  |  |  |  |

**5.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI**

 **NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (m2)** | **KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| do 150 m2 | 2 | 367.149,95 | 97,64 | 3.760,24 |
| od 151 m2 do 200 m2 |  |  |  |  |
| od 201 m2 do 250 m2 |  |  |  |  |
| od 251 m2 do 600 m2 |  |  |  |  |
| površine veće od 600 m2 |  |  |  |  |
| **01.01.2017.– 31.12.2017.** |  |  |  |  |

**5.2.8 P – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 11 | 2.914.581,94 | 369,28 | 7.892,61 |

**5.2.9 P - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POVRŠINA STANA/APARTMANA (m2)** | **KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| od 15 m2 do 24 m2 | 4 | 752.000,00 | 80,94 | 9.290,83  |
| od 25 m2 do 39 m2 | 3 |  530.604,37 | 89,61 | 5.921,26  |
| od 40 m2 do 59 m2 | 3 | 690.549,70 | 135,65 | 5.090,67  |
| od 60 m2 do 74 m2 | 1 |  941.427,87 | 63,08 | 14.924,35  |
| od 75 m2 do 119 m2 | / | / | / | / |
| površine veće od 120 m2 | / | / | / | / |
| **01.01.2017.– 31.12.2017.** |  |  |  |  |

**5.2.10 P – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE**  | **KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| Koprivnica | 11 | 2.914.581,94 | 369,28 | 7.892,61 |
| … |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
| **01.01.2017. – 31.12.2017.** |  |  |  |  |

**5.2.11 G – GARAŽA - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 3 | 27.648,79 | 20,9 | 1.322,91 |

**5.2.12 VPM – PARKIRNO MJESTO - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 1 | 5.000,00 | 31,07 | 160,93 |

**5.2.13 PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 3 | 123.532,83 | 57,43 | 2.151,02 |

**5.2.14 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 6 | 731.918,37  | 8.653,00  | 84.59 |

**5.2.14 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 190 | 3.321.934,64 | 931.964,77  | 3,56  |

**5.2.15 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA****(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA****(u m2)** | **kn/m2** |
| 7 | 134.150,00  | 55.814,00  | 2,4 |

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

**5.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | 5.623,53 |  | / |
| **2017.** | 5.698,36 |  | +2% |

**5.3.2 KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (KUĆA)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | 1.193,03 |  | / |
| **2017.** | 3.760,24 |  | +32% |

**5.3.3 P – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | 695,79 |  |  |
| **2017.** | 7.892,61 |  |  |

**5.3.4 G – GARAŽA – KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | 420,32 |  |  |
| **2017.** | 1.322,91 |  |  |

**5.3.5 VPM – PARKIRNO MJESTO – KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | / |  | / |
| **2017.** | 160,93 |  |  |

**5.3.6 PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO – KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | 1.228,18 |  | / |
| **2017.** | 2.151,02 |  | 75% |

**5.3.7 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | 448,06 |  | / |
| **2017.** | 84.59 |  | -81% |

Napomena:

U izvješću za 2017. godinu obrađen je promet nekretnina za građevinsko zemljište bez prometa nekretnina građevinskog zemljišta koje je ostvario Grad Koprivnica.

**5.3.8 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | 2,76 |  | / |
| **2017.** | 3,56  |  | +29% |

 **5.3.9 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (kn/m2)** | **KUPOPRODAJNA****CIJENA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  | / |
| 2016. | / |  | / |
| **2017.** | 2,4 |  | / |

**6. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE**

Podaci o najmu nisu obrađivani u ovom izvješću iz razloga što u sustavu eNekretnine nema podataka ( nisu zaprimani putem automatske razmjene podataka ) , a niti smo primili ugovore od strane javnih bilježnika**.**

**7. ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE**

**7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017.**

 **DO 31.12.2017.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **ZAKUP****(broj ugovora)** | **UGOVORENA****CIJENA** **(u kn)** | **POVRŠINA****U PROMETU****(u m2)** | **kn/m2** | **U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)** |
| PP - poslovni prostori | 7 | 339.900,00  | 382,29  | 74,09  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Napomena:

- podaci su uneseni u tabelu temeljem djela zakupa iz liste ugovora jer dio njih nije prikladan

 za obradu

- podatak o ukupno ugovorenoj cijeni zakupa odnosi se na vremenski period od jedne godine

- za ostale vrste nekretnina, osim poslovnih prostora, podaci nisu obrađeni

- za prethodnu godinu (2016.) nismo imali podataka o zakupu ( niti u sustavu eNekretnina niti

 smo primili ugovore od strane javnih bilježnika)

**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I**

 **NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

**7.2.1 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNI ZAKUP****(broj ugovora)** | **UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA** **(u kn)** | **POVRŠINA U PROMETU****(u m2)** | **kn/m2** |
| 7 | 339.900,00 | 382,29 | 74,09 |

**7.2.2 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m2)** | **ZAKUP****(broj ugovora)** | **UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)** | **POVRŠINA U PROMETU****(u m2)** | **kn/m2** |
| od 15 m2 do 24 m2 | 1 | 7.200,00 | 13,86 | 43,29 |
| od 25 m2 do 39 m2 | 1 | 12000,00 | 34,99 | 28,57 |
| od 40 m2 do 59 m2 | 3 | 63.300,00.  | 136,94 | 38,52 |
| od 60 m2 do 74 m2 | / |  |  |  |
| od 75 m2 do 119 m2 | 2 | 225.000,00 | 196,50 | 95,66 |
| površine veće od 120 m2 |  |  |  |  |
| **01.01.2017. – 31.12.2017.** |  |  |  |  |

**7.2.3 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA**

Sve zakupi odnose se na uže središte grada.

**7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA**

 **PRETHODNE GODINE**

**7.3.1 CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **UGOVORENI IZNOS ZAKUPA (kn/m2)** | **UGOVORENI IZNOS ZAKUPA (EUR/m2)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. |  |  |  |
| 2016. | / | / | / |
| **2017.** |  |  |  |

Napomena: za prethodnu godinu nije bilo podataka o zakupu te nije moguće napraviti

 usporedbu odnosno promjenu

**8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU**

 **RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA**

 **GRADA KOPRIVNICE**

**8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |
| --- | --- |
| **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2017 – 31.12.2017. =** |  |
| **BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE** | **BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU** | **BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE** |
| 42 | 12 | 10 |
|  |  |  |

**8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 6 | 2 | 1 | 3 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 22 | 11 | 7 | 4 |
| PZG – poslovne zgrade |  |  |  |  |
| PP – poslovni prostori |  |  |  |  |
| GZP – gospodarske zgrade |  |  |  |  |
| VIK – nekretn. za povr. boravak |  |  |  |  |
| G – garaža |  |  |  |  |
| PGM – parkirno garažno mjesto |  |  |  |  |
| VPM – parkirno mjesto |  |  |  |  |
| RU – ruševine  |  |  |  |  |
| GZ – građevinsko zemljište | 2 | 1 |  | 1 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 12 | 6 | 4 | 2 |
| ŠZ – šumsko zemljište |  |  |  |  |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište |  |  |  |  |
| GM – garažno mjesto |  |  |  |  |
| SP – spremište  |  |  |  |  |
| SKL – skladište  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |

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

**8.4.1 UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± broj)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  |  |
| 2016. | / |  |  |
| **2017.** | **42** |  |  |

**8.4.2 UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± broj)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  |  |
| 2016. | / |  |  |
| **2017.** | **20** |  |  |

**8.4.3 UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± broj)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  |  |
| 2016. | / |  |  |
| **2017.** | **12** |  |  |

**8.4.4 UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± broj)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2015. | / |  |  |
| 2016. | / |  |  |
| **2017.** | **10** |  |  |

**9. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA**

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

**10. ZAKLJUČAK**

Izvješće o tržištu nekretnina izrađeno je temeljem podataka unesenih u sustav eNekretnina od strane Porezne uprave. Podaci za zakup poslovnih prostora u zbirci kupoprodajnih cijena su izvorno uneseni od strane službenika ovlaštenog za rad u sustavu eNekretnina prema podacima iz ugovora koji se nalaze u sustavu eNekretnina u listi ugovora i terenskim obilaskom.

Ukupan promet nekretnina u 2017. godini iznosi 31.621.245,79 kn što je povećanje u odnosu na 2016. godinu za cca 3%.

Ukupan broj prometa nekretnina u 2017. godini iznosi 292 što je značajnije povećanje broja u odnosu na 2016. kada je taj broj iznosio 116.

Najveći promet nekretnina ostvaren je u kupoprodaji stanova i iznosi 23.655.429,27 kn što je povećanje u odnosu na 2016. godinu za gotovo 47 %.

Od značajnijeg utjecaja na promet nekretnina u 2017. godini ima kupoprodaja poslovnih prostora ( 2.914.581,94 kn ), poljoprivrednog zemljišta ( 3.321.934,64 kn ) i građevinskog zemljišta ( 731.918,37 kn) dok je promet ostalih vrsta nekretnina u ukupnom prometu nekretnina zanemariv i po broju i po iznosu.

Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za područje Grada Koprivnice izradila Jasna Markušić, službenica za rad u sustavu eNekretnina.

 Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Koprivnice radi u sastavu:

1. Sandra Petak - Samardžić, predsjednica povjerenstva
2. Zdravko Petras, zamjenik predsjednice povjerenstva, procjenitelj
3. Željkica Lovašin Fišer, članica povjerenstva, predstavnica porezne uprave
4. Zlatko Lukačević, član povjerenstva, posrednik u prometu nekretnina
5. Zlatko Filipović, član povjerenstva, predstavnik Županijskog zavoda za prostorno planiranje

Suglasnost Povjerenstva na Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za područje Grada Koprivnice od 31. ožujka 2018. godine, izdana je na 15. sjednici Povjerenstva održanoj dana 16.4.2018. godine.

 Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva

Sandra Petak – Samardžić

(potpis i pečat)