

Republika Hrvatska

GRAD KOPRIVNICA

Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu za
područje Grada Koprivnice

Koprivnica, 31.03.2021.

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 01.01.2018. DO 31.12.2018.	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 daljnjem tekstu: Zakon) gradonačelnik Grada Koprivnice donio je 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 od 23.9.2015. i Rješenje o izmjeni Rješenja o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Grada Koprivnice, KLASA: 944-01/18-01/0140, URBROJ: 2137/01-08-02/1-18-3 od 15.11.2018. te Odluka o imenovanju službenika za rad u eNekretninama (informacijskom sustavu tržišta nekretnina) za područje Grada Koprivnica KLASA: 944-01/18-01/0140, URBROJ: 2137/01-08-03/1-21-8 od 25.02.2021. godine. Danom donošenja te Odluke prestale su važiti Odluke o izmjeni Odluke o imenovanju službenika za rad u eNekretninama (informacijskom sustavu tržišta nekretnina) za područje Grada Koprivnica KLASA: 944-01/18-01/0140, URBROJ: 2137/01-08-02/1-19-7 od 09.10.2019. godine, Odluka o imenovanju službenika za rad u eNekretninama (informacijskom sustavu tržišta nekretnina) za područje Grada Koprivnice, KLASA: 944-01/18-01/0140, URBROJ: 2137/01-08-02/1-18-2 od 13.11.2018. godine, Odluka o imenovanju službenika 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 od 3.11.2015. i Odluka o izmjeni Odluke o imenovanju službenika 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 od 10.5.2016.godine.

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 odrađuju se unutar Upravnog odjela za izgradnju grada, upravljanje nekretninama i komunalno gospodarstvo te Upravnog odjela za prostorno uređenje
- Izvješće je izrađeno na temelju podataka iz sustava eNekretnine
- Izvješće je izrađeno za razdoblje 1.1.2020. do 31.12.2020. godine
- Prije ovog izvješća izrađena su Izvješća za 2016., 2017., 2018. i 2019. 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 2018. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama.

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza :

- ST-stan/apartman
- OK-stambena zgrada-obiteljska kuća
- PZG - poslovna zgrada
- PP - poslovni prostori
- GZG - gospodarska zgrada
- VZG – višestambene zgrade
- KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak
- G-garaža
- PGM – parkirno - garažno mjesto
- VPM – vanjsko - parkirno mjesto
- SKL – skladište
- SP – spremište
- RN – različite nekretnine
- OS – ostalo
- RU – ruševine
- GZ - građevinsko zemljište
- PZ - poljoprivredno zemljište
- ŠZ- šumsko zemljište
- PNZ – prirodno neplodno tlo

Nekretnina za koje nije bilo dovoljno podataka za detaljnu analizu:

- GZG – gospodarska zgrada
- VZG – višestambene zgrade
- KPB – stambena zgrada – kuća za povremeni boravak
- SKL – skladište
- SP - spremište
- RU - ruševine
- PNZ - prirodno neplodno zemljište

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KOPRIVNICE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST-stan/apartman	68.025.095,91	-	-	-	-	+33,22
OK-stambena zgrada -obiteljska kuća	82.797.589,53	-	-	-	-	+101,13
PZG - poslovna zgrada	1.589.744,73	-	-	-	-	-68,96
PP - poslovni prostori	5.707.388,07	-	-	-	-	-13,74
GZG - gospodarska zgrada	-	-	-	-	-	-
VZG – višestambena zgrada	-	-	-	-	-	-
KPB – stambena zgrada – kuća za povremeni boravak	-	-	-	-	-	-
G - garaža	181.551,16	-	-	-	-	-47,96
PGM - parkirno - garažno mjesto	68.219,70	-	-	-	-	+179,94
VPM – vanjsko – parkirno mjesto	47.000,00	-	-	-	-	-
SKL – skladište	-	-	-	-	-	-
SP – spremište	-	-	-	-	-	-
RN- različite nekretnine	33.427.842,54	-	-	-	-	+270,68
OS - ostalo	3.705,00	-	-	-	-	-99,97
RU - ruševine	-	-	-	-	-	-
GZ-građevinsko zemljište	1.662.718,10	-	-	-	-	-77,65
PZ - poljoprivredno zemljište	2.721.840,87	-	-	-	-	+38,37
ŠZ - šumsko zemljište	3.500,00	-	-	-	-	-56,25
PNZ- prirodno neplodno tlo	-	-	-	-	-	-

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST - stan/apartman	181	68.025.095,91	10.827,82	6.282,43	+33,22
OK - stambena zgrada- obiteljska kuća	205	83.797.589,53	209.868,77	399,28	+101,21
PZG - poslovna zgrada	20	1.589.744,73	38.101,72	41,72	-68,96
PP- poslovni prostor	16	5.707.388,07	2.894,13	1.972,05	-13,74
GZG - gospodarska zgrada	-	-	-	-	-
VZG – višestambena zgrada	-	-	-	-	-
KPB – stambena zgrada – kuća za povremeni boravak	-	-	-	-	-
G - garaža	9	181.551,16	134,31	1.351,43	-47,96
PGM-parkirno-garažno mjesto	1	68.219,70	14,50	4.704,80	+179,94
VPM – vanjsko-parkirno mjesto	2	47.000,00	29,00	1.620,68	*
SKL-skladište	-	-	-	-	-
SP-spremište	-	-	-	-	-
RN-različite nekretnine	113	33.427.842,54	208.340,94	160,44	+270,68
OS – ostalo	1	3.705,00	3,90	950,00	-99,97
RU – ruševine	-	-	-	-	-
GZ – građevinsko zemljište	24	1.662.718,10	9.380,00	177,26	-77,65
PZ – poljoprivredno	152	2.721.840,87	972.410,58	2,79	+38,37
ŠZ-šumsko zemljište	1	3.500,00	1.490,04	2,34	-56,25
PNZ-prirodno neplodno tlo	-	-	-	-	-

Napomena:

Promjena u odnosu na prethodnu godinu (+/-) iskazana je za ukupan promet nekretnina u 2020. godini
za pojedinu vrstu nekretnina

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 01.01.2020. DO 31.12.2020.

5.2.1 ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	kn/m²
181	68.025.095,91	10.827,82	6.282,43

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 m ² do 24 m ²	4	319.179,50	76,97	4.146,80
od 25 m ² do 39 m ²	33	6.802.059,91	1.103,39	6.164,69
od 40 m ² do 59 m ²	71	22.677.619,78	3.083,43	7.354,67
od 60 m ² do 74 m ²	32	14.895.930,87	2.160,05	6.896,10
od 75 m ² do 119 m ²	24	14.499.103,96	2.103,28	5.130,66
površine veće od 120 m ²	14	8.831.201,89	2.220,55	3.977,03
01.01.2020. 31.12.2020.				

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 m ²)	kn/m ²
Suteren				
Prizemlje				
1. kat				
2. kat				
3. kat				
4. kat				
Stambeno potkrovlje				
01.01.2020.-31.12.2020.				

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 m ²)	kn/m ²
Koprivnica	181	68.025.095,91	10.827,82	6.282,43
01.01.2020. 31.12.2020.				

5.2.5 OK-STAMBENA ZGRADA -OBITELJSKA KUĆA - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
205	83.797.589,53	209.868,77	399,28

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

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASEUE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
Koprivnica	147	76.429.806,14	90.613,52	843,47
Reka	15	1.923.364,86	33.301,97	57,75
Starigrad	15	2.687.661,07	36.775,50	73,08
Jagnjedovec	6	553.404,15	20.224,14	27,36
Kunovec Breg	10	617.539,00	12.425,00	49,70
Draganovec	6	998.555,62	7.768,00	128,54
Štaglinec	2	56.000,00	3.040,50	18,41
Bakovčica	3	88.947,84	2.610,14	34,07
Herešin	1	404.810,85	2.160,00	187,41
01.01.2020. 31.12.2020.				

**5.2.7 OK - STAMBENA ZGRADA -OBITELJSKA 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 m ²	67	40.468.350,11	4.748,81	8.521,78
od 151 m ² do 200 m ²	5	2.215.325,20	871,75	2.541,23
od 201 m ² do 250 m ²	2	1.021.707,50	437,81	2.333,67
od 251 m ² do 600 m ²	39	18.552.964,94	16.920,65	1.096,46
površine veće od 600 m ² m	92	21.539.241,80	186.889,75	13,58
01.01.2020- 31.12.2020.				

5.2.8 PP- POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
16	5.707.388,07	2.894,13	1.972,05

5.2.9 PP- POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	4	323.255,68	67,05	4.821,11
od 25 m ² do 39 m ²	-	-	-	-
od 40 m ² do 59 m ²	4	1.151.377,59	160,58	7.170,11
od 60 m ² do 74 m ²	-	-	-	-
od 75 m ² do 119 m ²	3	1.884.898,00	283,31	6.653,12
površine veće od 120 m ²	5	1.881.915,47	2.328,74	808,12
01.01.2020.- 31.12.2020.				

5.2.10 PP- POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
Koprivnica	14	5.697.388,07	1.007,87	5.652,89
Kunovec Breg	2	18.000,00	1.886,26	9,54
01.01.2020. 31.12.2020.				

5.2.11 G - GARAŽA - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	kn/m²
9	181.551,16	134,31	1.351,73

5.2.12 PGM - PARKIRNO GARAŽNO MJESTO - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
1	68.219,70	14,50	4.704,80

5.2.13 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
24	1.662.718,10	9.380,00	177,26

5.2.14 PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
152	2.721.840,87	972.410,58	2,79

5.2.15 ŠZ - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
1	3.500,00	1.490,04	2,34

5.2.16 PZG – POSLOVNA ZGRADA - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
20	1.589.744,73	38.101,72	41,72

5.2.17 RN-RAZLIČITE NEKRETNINE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
113	33.427.842,54	208.340,94	160,44

5.2.18 OS-OSTALO - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
1	3.705,00	3,90	950,00

5.2.19 VPM-VANJSKO PARKURNO MJESTO - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
2	47.000,00	29,00	1.620,68

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

5.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	5.623,53		/
2017.	5.698,36		+2%
2018.	6.079,36		+ 6,68%
2019.	5.970,75		-1,78%
2020.	6.282,43		+5,22%

5.3.2 KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	1.193,03		/
2017.	3.760,24		+32%
2018.	2.802,02		-25,48%
2019.	317,41		-88,67%
2020.	399,28		+25,79%

5.3.3 P- POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	695,79		/
2017.	7.892,61		
2018.	1.443,11		-81,71%
2019.	1.996,29		+38,33%
2020.	1.972,05		+1,21%

5.3.4 G – GARAŽA – KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	420,32		/
2017.	1.322,91		
2018.	1.395,59		-5,49%
2019.	1.834,71		+31,46%
2020.	1.351,73		-26,32%

5.3.5 PGM - PARKIRNO GARAŽNO MJESTO - KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	1.228,18		/
2017.	2.151,02		75%
2018.	1.274,60		-60,74%
2019.	1.955,83		+53,44%
2020.	4.704,80		+140,55%

5.3.6 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	448,06		/
2017.	84,59		-81%
2018.	255,07		+289,76%
2019.	184,34		-27,72%
2020.	177,26		-3,84%

5.3.7 PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/

2016.	2,76		/
2017.	3,56		+29%
2018.	9,96		+64,25%
2019.	3,13		-68,57%
2020.	2,79		-10,86%

5.3.8 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	/		/
2017.	2,4		/
2018.	1,99		-17,08%
2019.	1,15		-42,21%
2020.	2,34		+104,34%

5.3.9 SP-SPREMIŠTE – KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	/		/
2017.	/		/
2018.	/		/
2019.	1.447,36		/
2020.	/		/

5.3.10 PZG-POSLOVNA ZGRADA– KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	/		/
2017.	/		/
2018.	/		/
2019.	122,15		/
2020.	41,72		-65,84%

5.3.11-GZG-GOSPODARSKA ZGRADA – KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	/		/
2017.	/		/
2018.	/		/
2019.	40,48		/
2020.	/		/

5.3.12 KPB-STAMBENA ZGRADA-KUĆA ZA POVREMENI BORAVAK – KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	/		/
2017.	/		/
2018.	/		/
2019.	51,38		/
2020.	/		/

5.3. 13 RN-RAZLIČITE NEKRETNINE – KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	/		/
2017.	/		/
2018.	/		/
2019.	108,96		/
2020.	160,44		+47,24%

5.3.14 OS OSTALO– KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	/		/
2017.	/		/
2018.	/		/
2019.	499,20		/
2020.	950,00		+90,30%

5.3.15 VPM-VANJSKO PARKIRNO MJESTO– KUPOPRODAJA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2015.	/		/
2016.	/		/
2017.	/		/
2018.	/		/
2019.	/		/
2020.	1.620,68		/

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

Podaci o zakupu 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.

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 01.01.2020. DO 31.12.2020.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2020 - 31.12.2020. =		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
31	9	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

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	3	3	0	0
OK - stambena zgrada (kuća)	8	8	0	0
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	22	13	9	0
PZ - poljoprivredno zemljište	7	7	0	0
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 ($\pm$ broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU ($\pm\%$)
2015.	/		
2016.	/		
2017.	42		
2018.	34		
2019.	26		
2020.	40		

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 ($\pm$ broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU ($\pm\%$)
2015.	/		
2016.	/		
2017.	20		
2018.	29		
2019.	16		
2020.	31		

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 ($\pm$ broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU ($\pm\%$)
2015.	/		
2016.	/		
2017.	12		
2018.	5		
2019.	10		
2020.	9		

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 ($\pm$ broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU ($\pm\%$)
2015.	/		
2016.	/		
2017.	10		
2018.	/		
2019.	/		
2020.	/		

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	
GZP - gospodarske zgrade	
VIK- nekretn. za povr. boravak	
G - garaža	
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =	

Temeljem Zaključka o neizdavanju izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina na području Grada Koprivnice, KLASA: 944-01/18-01/0002, URBROJ: 2137/01-08-02/1-18-13 u aplikaciji eNekretnine s rokom prilagodbe do kraja 2018. godine, Grad Koprivnica nije izdavao izvatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe izrade procjene vrijednosti nekretnina, a temeljem prijedloga Visokog procjeniteljskog povjerenstva Republike Hrvatske objavljenog 05.02.2018.godine na www.mgipu.hr i mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Grada Koprivnice (Zapisnik s 16. sjednice, KLASA: 944-01/18-01/0002, URBROJ: 2137/01-08-02/1-18-12 od 10.05.2018.). Do početka izdavanja izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena procjenitelji u procjembenim elaboratima mogli su koristiti podatke koje su sami pribavili iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

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 2020. godini iznosi 197.236.195,61 kn što je povećanje u odnosu na 2019. godinu za cca 37,59%.

Ukupan broj prometa nekretnina u 2020. godini iznosi 725 što je značajnije povećanje broja u odnosu na 2018. kada je taj broj iznosio 566.

Najveći promet nekretnina ostvaren je u kupoprodaji stambenih zgrada-obiteljskih kuća i iznosi 83.797.589,53 kn što je povećanje u odnosu na 2019. godinu za 101,21%.

Od značajnijeg utjecaja na promet nekretnina u 2020. godini ima kupoprodaja stanova (68.025.095,91 kn) stambenih zgrada (83.797.589,53 kn) i različitih nekretnina (33.427.842,54 kn) dok je promet ostalih vrsta nekretnina u ukupnom prometu nekretnina zanemariv i po broju i po iznosu.

Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu za područje Grada Koprivnice izradila je Zdenka Timarac, službenica za rad u sustavu eNekretnina, izuzev poglavlja 8. i 9. koje je izradila Denis Sambol.

Zdenka Timarac



Denis Sambol



Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Koprivnice radi u sastavu

1. Jasna Markušić, predsjednica povjerenstva
2. Zdravko Petras, zamjenik predsjednice povjerenstva, procjenitelj
3. Zlatko Filipović, član povjerenstva, predstavnik Županijskog zavoda za prostorno Planiranje
4. Zlatko Lukačević, član povjerenstva, posrednik u prometu nekretnina
5. Željka Lovušin Fišer, članica povjerenstva, predstavnica porezne uprave

Suglasnost Povjerenstva na Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu za područje Grada Koprivnice od 31.03.2021. godine, izdana je na 21. sjednici Povjerenstva održanoj dana 6.4.2021. godine.

Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva



Jasna Markušić

