



REPUBLIKA HRVATSKA

KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu
prirode



KLASA: 940-01/17-01/1

URBROJ: 2137/1-05/101-17-5

Koprivnica, 12.06.2017.

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA NA PODRUČJU KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKE ŽUPANIJE U 2016. GODINI

Sadržaj

1. Uvod.....	3
2. Izvori i metode prikupljanja podataka	3
3. Pregled kupoprodaja na području Koprivničko-križevačke županije u 2016. godini (osim Grada Koprivnice)	4
4. Zaključak	6

1. Uvod

Stupanjem na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015) dana 25.7.2016. godine, uređeni su procjena vrijednosti nekretnina, određeni su procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Sukladno čl. 10. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015) za područje Koprivničko-križevačke županije, osim Grada Koprivnice, rješenjem Župana Koprivničko-križevačke županije, KLASA: 940-06/15-01/1, URBROJ:2137/1-04/06-15-4, od 12. listopada 2015. godine i KLASA: 940-06/15-01/1, URBROJ:2137/1-05/06-16-11, od 5. travnja 2016. godine, imenovano je Procjeniteljsko povjerenstvo za područje nadležnosti radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.

Jedna od zadaća Procjeniteljskog povjerenstva, prema čl. 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, je davanje stručnih prijedloga i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka o izvješću o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti.

Upravna tijela koja obavljaju administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo dužna su izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost Povjerenstva.

2. Izvori i metode prikupljanja podataka

U ovom Izvješću dani su podaci uzeti iz Zbirke kupoprodajnih cijena koja je sastavni dio informacijskog sustava eNekretnine. Podaci se prikupljaju temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, iz isprava o prometu nekretnina dostavljenih od javnih bilježnika koji ovjeravaju potpise na ispravama i putem automatske razmjene podataka iz Evidencije prometa nekretnina Porezne uprave. Podaci se daju na temelju isprava o prometu nekretnina za 2016. godinu.

U izvješću su obuhvaćeni samo kupoprodajni ugovori.

Podaci iz ugovora o najmu, zakupu, pravu građenja i služnost se ne preuzimaju putem automatske razmjene podataka s Poreznom upravom. Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode Koprivničko-križevačke županije tijekom 2016. godine dostava ovjerenih isprava o prometu nekretnina od strane javnih bilježnika nije tekla kontinuirano. Zbog navedenih razloga ovo izvješće o tržištu

nekretnina za 2016. godinu ne promatra tržište najma, zakupa, prava građenja i služnosti.

3. Pregled kupoprodaja na području Koprivničko-križevačke županije u 2016. godini (osim Grada Koprivnice)

U područje Koprivničko-križevačke županije za koje je Procjeniteljsko povjerenstvo osnovano ulaze gradovi: Đurđevac i Križevci, te općine: Drnje, Đelekovec, Ferdinandovac, Gola, Gornja Rijeka, Hlebine, Kalinovac, Kalnik, Kloštar Podravski, Koprivnički Bregi, Koprivnički Ivanec, Legrad, Molve, Novigrad Podravski, Novo Virje, Peteranec, Podravske Sesvete, Rasinja, Sokolovac, Sveti Ivan Žabno, Sveti Petar Orehovec i Virje. Grad Koprivnica je za svoje područje osnovao vlastito Procjeniteljsko povjerenstvo.

VRSTA NEKRETNINE	Kupoprodajni ugovori u 2016. godini		Vrijednost kupoprodajnih ugovora	Ukupna površina nekretnina (m ²)
	Broj	%		
ST - Stan/apartman	27	1,08%	6.760.568,08 kn	1.369,48
OK - Stambeni objekt (kuća)	2	0,08%	521.656,00 kn	163,44
PZG-Poslovne zgrade				
PP - Poslovni prostor	3	0,12%	581.678,87 kn	2.491,40
GZG-Gospodarske zgrade				
VIK - Nekretnina za povremeni boravak	2	0,08%	115.010,24 kn	298,53
G - Garaža	2	0,08%	45.000,00 kn	38,51
PGM-Parkirno garažno mjesto				
VPM - Parkirno mjesto	1	0,04%	85.000,00 kn	260,00
RN - Različite nekretnine	356	14,27%	30.306.619,03 kn	1.301.949,23
OS - Ostalo	4	0,16%	97.000,00 kn	69.214,50
RU-Ruševine				
GZ - Građevinsko zemljište	37	1,48%	1.809.127,44 kn	33.420,82
PZ - Poljoprivredno zemljište	1.945	78,01%	17.769.825,69 kn	9.850.482,33
ŠZ - Šumsko zemljište	113	4,53%	569.099,77 kn	536.559,57
PNZ - Prirodno neplodno zemljište	1	0,04%	2.000,00 kn	1.104,18
GM-Garažno mjesto				
SP-Spremište				
SKL-Skladište				
UKUPNO	2.493	100%	58.662.585,12 kn	11.797.351,99

Grad/Općina	Kupoprodaje		Kupoprodaje po vrsti											
	Broj	Promet mil.kn	ST	OK	PP	VIK	G	VPM	RN	OS	GZ	PZ	ŠZ	PNZ
Drnje	66	1,845							10	1	1	54		
Đelekovec	50	1,507	1						6			43		
Đurđevac	180	2,355	1						34		1	123	21	
Ferdinandovac	8	0,165							1			7		
Gola	60	1,154							11			49		
Gornja Rijeka	63	0,395							2	1	2	53	5	
Hlebine	67	0,805							10			56	1	
Kalinovac	92	1,314			1				7			81	3	
Kalnik	46	0,677							4	1		37	4	
Kloštar Podravski	94	1,323							11		3	78	2	
Koprivnički Bregi	30	1,535							17			11	2	
Koprivnički Ivanec	65	1,923							11			53	1	
Križevci	446	23,156	24	2	2		2	1	63	1	9	321	21	
Legrad	147	3,992							37		10	99	1	
Molve	70	1,139				2			7		2	57	1	1
Novigrad Podravski	120	2,15							28		1	82	9	
Novo Virje	15	0,145							1			14		
Peteranec	100	1,542							10			90		
Podravske Sesvete	59	0,952							3			55	1	
Rasinja	138	1,236							24		2	105	7	
Sokolovac	63	1,476							21			31	11	
Sveti Ivan Žabno	176	3,7							9			161	6	
Sveti Petar Orehovec	174	0,948							3		1	162	8	
Virje	164	3,228	1						26		5	123	9	
UKUPNO	2.493	58,662	27	2	3	2	2	1	356	4	37	1.945	113	1

4. Zaključak

Tijekom 2016. godine na području Koprivničko-križevačke županije (ne računajući područje Grada Koprivnice) u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja evidentirano je 2.493 kupoprodaje nekretnina.

Uvidom u analitičke podatke preuzete iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina, za 2016. godinu, vidljivo je da se najviše kupoprodaja odnosi na poljoprivredno zemljište sa ukupno 1.945 kupoprodajnih ugovora, dok je najmanje kupoprodaja ostvareno sa prirodno neplodnim zemljištem i parkirnim mjestom (po jedna kupoprodaja).

Za nekretnine razvrstane u; poslovne zgrade, gospodarske zgrade, parkirno garažno mjesto, ruševine, garažno mjesto, spremište i skladište nije sklopljen nijedan kupoprodajni ugovor.

Najviše kupoprodaja je evidentirano na području Grada Križevaca (446), a najmanje na području Općine Ferdinandovac (8).

Vezano na financijske pokazatelje, ukupni promet nekretnina na području Koprivničko-križevačke županije (osim Grada Koprivnice) iznosi cca 58,662 milijuna kuna. Na području Grada Križevaca ostvaren je najveći promet, cca 23,156 milijuna kuna, u odnosu na Općinu Novo Virje sa ukupnim prometom od svega 145.000,00 kuna. Najveći ukupan promet je ostvaren sa različitim nekretninama (RN) u iznosu od 30.306.619,03 kuna, a ukupno najmanji promet je ostvaren sa nekretninama razvrstanim u prirodno neplodno zemljište, u iznosu od 2.000,00 kuna.