****

Republika Hrvatska

Požeško-slavonska županija

GRAD POŽEGA



Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za

područje GRADA POŽEGE

POŽEGA, ožujak 2020.

# SADRŽAJ IZVJEŠĆA

[1 SADRŽAJ IZVJEŠĆA 2](#_Toc36044664)

[2 UVOD 3](#_Toc36044665)

[3 ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA POŽEGE 4](#_Toc36044666)

[4 UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA POŽEGE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. 6](#_Toc36044667)

[5 KUPOPRODAJA NEKRETNINA 8](#_Toc36044668)

[5.1 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. 8](#_Toc36044669)

[5.2 DETALJNIJE ANALIZE KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KATASTARSKOJ OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. 8](#_Toc36044670)

[5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA 8](#_Toc36044671)

[5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE 9](#_Toc36044672)

[5.2.3 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA 9](#_Toc36044673)

[5.2.4 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA 9](#_Toc36044674)

[5.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE 9](#_Toc36044675)

[5.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA 10](#_Toc36044676)

[5.2.7 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA 10](#_Toc36044677)

[5.2.8 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE 10](#_Toc36044678)

[5.2.9 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA 11](#_Toc36044679)

[5.2.10 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE 11](#_Toc36044680)

[5.2.11 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO POJEDINIM IZDVOJENIM KATASTARSKIM OPĆINAMA 11](#_Toc36044681)

[5.2.12 OSTALE KATEGORIJE 11](#_Toc36044682)

[6 ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA 12](#_Toc36044683)

[6.1 Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine 12](#_Toc36044684)

[7 ANALIZA ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA ZA IZVADTKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA od 01.01.2019. do 31.12.2019. 12](#_Toc36044685)

[8 ZAKLJUČAK 13](#_Toc36044686)

# UVOD

Sukladno članku 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), ovo Izvješće o tržištu nekretnina izradio je Upravni odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje Grada Požege. Izvješće se odnosi na razdoblje od 1. siječnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine.

Zadnje Izvješće je izrađeno te objavljeno 31. ožujka 2019. godine, za razdoblje od 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine.

U obuhvatu podataka koje su prikazane u Izvješću ulazi promet nekretninama na administrativnom području Grada Požege, a obuhvaća naselja: Alaginci, Bankovci, Crkveni Vrhovci, Ćosine Laze, Dervišaga, Donji Emovci, Drškovci, Emovački Lug, Golobrdci, Gornji Emovci, Gradski Vrhovci, Komušina, Krivaj, Kunovci, Laze Prnjavor, Marindvor, Mihaljevci, Nova Lipa, Novi Mihaljevci, Novi Štitnjak, Novo Selo, Požega, Seoci, Stara Lipa, Šeovci, Škrabutnik, Štitnjak, Turnić, Ugarci, Vasine Laze, Vidovci.

Kao izvor podataka korišten je isključivo sustav eNekretnine, te podaci iz sustava za relevantni period.

# ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA POŽEGE

Za analizu su korišteni podaci o prometu nekretnina na području Grada Požege evidentirani u sustavu eNekretnine.

Podaci su uneseni u sustav tijekom 2019. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama. Za većinu zapisa o transakcijama u sustavu eNekretnine su dostupni digitalizirani Ugovori, međutim za određeni broj transakcija ostvarenih u 2019. godini ipak nije vidljiv Ugovor u sustavu, te je onemogućena cjelovita evaluacija tih podataka. Izvješće je izrađeno djelomično temeljem podataka nad kojima je službenik zadužen za administrativno-tehničke poslove u Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti i gospodarenje Grada Požege proveo postupak evaluacije (sukcesivno tijekom godine), te djelomično temeljem podataka preuzetih od Porezne uprave uz neproveden postupak evaluacije.

Uglavnom su u većem postotku ostvarenih prometa provedeni postupci evaluacije za građevinska zemljišta i stambene zgrade (kuće), a detaljne analize ovih vrsta nekretnina su prikazane u slijedećim dijelovima ovog Izvješća.

Analiza je napravljena za slijedeće vrste nekretnina, odnosno najzastupljenije vrste nekretnina u prometu, te za koje je jedino ostvaren dovoljan broj transakcija za izvedbu smislene analize:

* ST – stan/apartman
* OK – stambeni objekt (kuća)
* GZ – građevinsko zemljište
* PZ – poljoprivredno zemljište

NAPOMENA:

Zbog neostvarenih prometa prema sustavu eNekretnine, za slijedeće vrste nekretnina nije napravljena detaljna analiza:

* PZG – poslovne zgrade
* GZP – gospodarske zgrade
* VIK – nekretn. za povr. boravak
* PGM – parkirno garažno mjesto
* VPM – parkirno mjesto
* RU – ruševine
* PNZ – prirodno neplod. zemljište
* GM – garažno mjesto
* SP – spremište
* SKL – skladište

Zbog nedovoljnog broja ostvarenih prometa za značajan uzorak za analizu (manje od 10), za slijedeće vrste nekretnina nije napravljena detaljna analiza:

* PP – poslovni prostori
* G – garaža
* ŠZ – šumsko zemljište

Za vrstu nekretnine pod OS – ostalo i različite nekretnine, zbog izrazito velikih oscilacija u pojedinačnim vrijednostima nekretnina, nije bilo moguće utvrditi referentni red veličina za te nekretnine, temeljem kojeg bi se one transakcije koje izlaze iz tog reda veličina izbacile, te iz tog razloga nije rađena detaljna analiza.

Također, uslijed nedostatnih podataka te prioriteta koji su uzeti za provođenje postupka evaluacije (kupoprodaja), nisu napravljene detaljne analize za najmove, zakupe i druge vrste raspolaganja nekretninama u Izvješću za 2019. godinu, odnosno takvih vrsta ugovora nije zabilježeno u sustavu eNekretnine za područje Grada Požege.

# UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA POŽEGE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **KUPOPRODAJA 2018.** | **KUPOPRODAJA 2019.** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)** |
| ST – stan/apartman | 62 | **81** | +30,65% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 52 | **55** | -8,33% |
| PZG – poslovne zgrade | / | **/** | N/A |
| PP – poslovni prostori | 3 | **4** | N/A |
| GZP – gospodarske zgrade | / | **/** | N/A |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | / | **/** | N/A |
| G – garaža | 1 | **6** | +500,00% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | / | **/** | N/A |
| VPM – parkirno mjesto | / | **/** | N/A |
| RN – različite nekretnine | 7 | **15** | +150,00% |
| OS – ostalo | 21 | **9** | -57,14% |
| RU – ruševine | / | **/** | N/A |
| GZ – građevinsko zemljište | 10 | **13** | +8,33% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 102 | **127** | +19,81% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 3 | **6** | +100,00% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | / | **/** | N/A |
| GM – garažno mjesto | / | **/** | N/A |
| SP – spremište | / | **/** | N/A |
| SKL – skladište | / | **/** | N/A |

Iz ostvarenog broja kupoprodaja, te usporedbe s Izvješćem o tržištu nekretnina za područje Grada Požege za 2018. godinu, razvidne su značajne oscilacije prema vrstama nekretnina u broju kupoprodaja. Međutim, za vrste nekretnina koje su najčešće u kupoprodajnom prometu, stanove, vidljiva je promjena u odnosu na prethodnu godinu za +30,65%. Iz usporedbe podataka za različite nekretnine, iako je zabilježen porast od 150%, kao i 2018. godini u apsolutnom broju se i dalje radi o manjem broju nekretnina u prometu ovog tipa (svega 15). Za ostale nekretnine zato je zabilježen značajan pad od -57,14%. Iz tih podataka ponovno možemo zaključiti da je sustav eNekretnine sazrio za veći stupanj u odnosu na prethodnu godinu, jer je znatno više nekretnina razvrstano po svojoj pravoj namjeni, umjesto generalizacije u različite nekretnine ili ostale nekretnine, kako je to rađeno u prethodne dvije godine.

# KUPOPRODAJA NEKRETNINA

## REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **KUPOPRODAJA (broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)** | **POVRŠINA (u m²)** | **PROSJEČNA CIJENA kn/m2** |
| ST – stan/apartman | 81 | 26.471.925,95 kn | 5.967,06 m² | 4.436,34 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 55 | 17.165.284,99 kn | 65.523,00 m² | 261,97 |
| PP – poslovni prostori | 4 | 1.401.032,49 kn | 215,75 m² | 6.493,78 |
| G – garaža | 6 | 98.733,71 kn | 103,54 m² | 953,58 |
| RN – različite nekretnine | 15 | 1.425.116,25 kn | 20.100,73 m² | 70,90 |
| OS – ostalo | 3 | 17.800,00 kn | 45,00 m² | 395,56 |
| GZ – građevinsko zemljište | 12 | 2.073.947,82 kn | 36.616,00 m² | 56,64 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 127 | 2.497.004,94 kn | 1.118.042,47 m² | 2,23 |
| ŠZ – šumsko zemljište | 6 | 44.500,00 kn | 16.128,00 m² | 2,76 |
| ***UKUPNO OBRAĐENIH:*** | **309** |  |  |  |
| ***UKUPNO U ZKC:*** | **316** |  |  |  |

Napomena:

U ovoj tablici je prikazano potpuno stanje sa ukupnim brojem kupoprodaja evidentirano u sustavu eNekretnine bez isključivanja pojedinih nepouzdanih zapisa o kupoprodajama.

## DETALJNIJE ANALIZE KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KATASTARSKOJ OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

### ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| 81 | 26.471.925,95 kn | 5.967,06 m² | 4.436,34 kn/m² |

### 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 | 1 | 104.196,28 kn | 24,46 m² | 4.259,86 |
| od 25 m2 do 39 m2 | 6 | 883.906,23 kn | 201,53 m² | 4.385,98 |
| od 40 m2 do 59 m2 | 27 | 6.232.902,84 kn | 1.367,49 m² | 4.557,91 |
| od 60 m2 do 74 m2 | 33 | 11.788.718,97 kn | 2.177,92 m² | 5.412,83 |
| od 75 m2 do 119 m2 | 12 | 5.721.200,62 kn | 1.093,53 m² | 5.231,86 |
| površine veće od 120 m2 | 2 | 1.741.001,01 kn | 1.102,13 m² | 1.579,67 |

### ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAT. OPĆINA** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| Alaginci | 1 | 65.442,83 kn | 59,41 m² | 1.101,55 kn/m² |
| Požega | 80 | 26.406.483,12 kn | 5.907,65 m² | 4.469,88 kn/m² |

Napomena: pokazatelj kn/m2 dobiven je kao ukupna vrijednost kupoprodaje / ukupna površina, a ne kao aritmetička sredina po pojedinačnim ostvarenim kupoprodajama.

### OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| 55 | 17.165.284,99 kn | 65.523,00 m² | 261,97 kn/m² |

### OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POVRŠINA iz ZK uloška (m2)** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| do 100 m2 | 4 | 1.262.721,07 kn | 319 | 3.956,51 |
| 100 - 150 m2 | 0 | 0,00 kn | / | / |
| 150 - 200 m2 | 2 | 783.371,00 kn | 330 | 2.373,85 |
| 200 - 300 m2 | 3 | 1.047.670,07 kn | 676 | 1.549,65 |
| 300 - 400 m2 | 3 | 1.179.434,49 kn | 1.102 | 1.070,27 |
| 400 - 500 m2 | 6 | 1.822.355,24 kn | 2.628 | 693,41 |
| 500 - 600 m2 | 1 | 245.000,00 kn | 501 | 489,02 |
| 600 - 800 m2 | 12 | 4.471.919,26 kn | 8.048 | 555,61 |
| 800 - 1000 m2 | 8 | 2.194.731,21 kn | 7.176 | 305,84 |
| 1000 - 1500 m2 | 5 | 1.683.821,58 kn | 6.121 | 275,09 |
| 1500 - 2000 m2 | 1 | 260.283,76 kn | 1.932 | 134,72 |
| preko 2000 m2 | 10 | 2.213.977,31 kn | 36.689 | 60,34 |

Napomena: iz površina koje su evidentirane u prometu, razvidno je da se radi o površinama kuće i okućnice, a ne GBP ili NKP površinama prostora, pa prema tome i cijena po kvadrata značajno pada sa porastom broja kvadrata. Iz tog razloga taj pokazatelj nije značajan pokazatelj za cijene kuća po površinama

### OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAT. OPĆINA** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| Alaginci | 1 | 70.000,00 kn | 3.772,00 m² | 18,56 |
| Bankovci | 1 | 40.000,00 kn | 4.215,00 m² | 9,49 |
| Dervišaga | 1 | 260.283,76 kn | 1.932,00 m² | 134,72 |
| Kunovci | 1 | 100.000,00 kn | 3.508,00 m² | 28,51 |
| Mihaljevci | 2 | 421.661,60 kn | 1.685,71 m² | 250,14 |
| Novi Mihaljevci | 1 | 369.847,70 kn | 4.160,00 m² | 88,91 |
| Novi Štitnjak | 1 | 480.307,29 kn | 5.905,00 m² | 81,34 |
| Novo Selo | 1 | 245.000,00 kn | 501,00 m² | 489,02 |
| Požega | 40 | 14.107.011,13 kn | 30.499,49 m² | 462,53 |
| Ugarci | 1 | 203.718,73 kn | 6.816,00 m² | 29,89 |
| Vidovci | 5 | 867.454,78 kn | 2.528,80 m² | 343,03 |

Napomena:

U analizama za stambene zgrade (kuće), pokazatelj kn/m2 nije pokazatelj za cijenu po m2 korisne površine kuće, nego je, s obzirom na trenutno raspoložive podatke, to pokazatelj za cijenu po m2 površine koja obuhvaća cijelu česticu zemljišta te tlocrtnu površinu zgrade (kuće).

### POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| 127 | 2.497.004,94 kn | 1.118.042 | 2,23 |

### POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m2)** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| do 1000 m² | 12 | 38.717,55 kn | 6.777 | 5,71 |
| 1000 - 2000 m² | 15 | 65.994,67 kn | 22.146 | 2,98 |
| 2000 - 4000 m² | 28 | 149.200,00 kn | 81.760 | 1,82 |
| 4000 - 6000 m² | 20 | 188.000,00 kn | 101.212 | 1,86 |
| 6000 - 8000 m² | 9 | 112.000,00 kn | 62.750 | 1,78 |
| 8000 - 10000 m² | 2 | 16.000,00 kn | 19.790 | 0,81 |
| više od 10000 m² | 41 | 1.927.092,72 kn | 823.606 | 2,34 |

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| 12 | 2.073.947,82 kn | 36.616 | 56,64 |

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m2)** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| do 300 m² | 5 | 40.321,10 kn | 202 | 199,61 |
| 300 - 500 m² | 2 | 109.000,00 kn | 704 | 154,83 |
| 500 - 800 m² | 2 | 152.143,21 kn | 1.154 | 131,84 |
| 800 - 1000 m² | 0 | 0,00 kn | 0 | / |
| 1000 - 1500 m² | 0 | 0,00 kn | 0 | / |
| 1500 - 2000 m² | 0 | 0,00 kn | 0 | / |
| više od 2000 m² | 3 | 1.772.483,51 kn | 34.556 | 51,29 |

NAPOMENA: zbog pokazatelja u prvoj kategoriji (do 300 m2) pri čemu je ostvareno ukupno 5 kupoprodaja ukupne površine 202 m2 građevinskog zemljišta, može se zaključiti da se ovdje radi o dijelovima građevnih čestica, odnosno dijelovima zemljišta za pripajanje, odnosno formiranje građevnih čestica

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO POJEDINIM IZDVOJENIM KATASTARSKIM OPĆINAMA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAT. OPĆINA** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| Novo Selo | 1 | 48.000,00 kn | 641 | 74,88 |
| Požega | 11 | 2.025.947,82 kn | 35.975 | 56,32 |

### OSTALE KATEGORIJE

Od ostalih kategorija, ostvareni su još prometi kupoprodaje za ostale nekretnine, različite nekretnine, poslovne prostore, garaže i šumsko zemljište. Za ove kategorije nije ostvaren dovoljan broj pouzdanih usporedivih zapisa za provedbu detaljnije analize po kategoriji.

# ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA  U NAVEDENOM RAZDOBLJU**  **7** | | |
| **BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE** | **BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU** | **BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE** |
| 3 | 4 | 0 |

## Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPAN BROJ  ZAPRIMLJENIH ELABORATA** | **BROJ ELABORATA NA KOJE  JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE** | **BROJ ELABORATA VRAĆENIH  NA ISPRAVAK ILI DOPUNU** |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 1 | 1 | 0 |
| PP – poslovni prostori | 1 | 0 | 1 |
| GZ – građevinsko zemljište | 5 | 2 | 3 |

# ANALIZA ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA ZA IZVADTKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA od 01.01.2019. do 31.12.2019.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM  IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA** | | | |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine** | **BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE** | **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA** |
| ST – stan/apartman | 1 | 0 | 1 |
| PP – poslovni prostori | 1 | 0 | 1 |
| G – garaža | 1 | 0 | 1 |
| GZ – građevinsko zemljište | 1 | 0 | 1 |
| **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA** | **4** | **0** | **4** |

# ZAKLJUČAK

Prema prikazanim rezultatima analize tržišta nekretnina na području Grada Požege za 2019. godinu, u odnosu na 2018. godinu primjetan je ukupan rast volumena tržišta nekretnina prema ostvarenom broju kupoprodaja. Dakle, ako se promatra izdvojeno kretanje najzastupljenijih kategorija – *stambene kuće*, te *stanovi*, *poljoprivredna zemljišta* i *građevinska zemljišta*, zamjećuje se rast broja ostvarenih kupoprodaja svake od tih navedenih vrsta nekretnina. Od svih vrsta nekretnina jedino je zabilježen pad vrste *Ostale nekretnine*. Iz ovog se može zaključiti postojanje korelacije između ove dvije kategorije. Kao i u 2018., zaključujemo da je to uslijed razvoja sustava eNekretnine, te s vremenom, sve boljeg identificiranja kojoj kategoriji pojedine kupoprodaje pripadaju (za razliku od 2017. godine kad je više kupoprodaja svrstano u kategoriju *različite nekretnine* i *ostale nekretnine* jer nisu bile identificirane na pravi način). Ukupan rast volumena tržišta nekretnina na području Grada Požege, u skladu je s trendovima na nacionalnom nivou u 2019. godini.

I dalje se mogu prepoznati određeni trendovi (stanovi i poljoprivredna zemljišta kao najzastupljenije kategorije nekretnina u prometu).

Vrijedi istaknuti i da je primijećen određeni pad prosječne cijene po m2 za ostvarene kupoprodaje građevinskih zemljišta u 2019. godini u odnosu na 2018. godinu. Ovdje je razlog činjenica da je u ukupnim kupoprodajama zastupljeno dosta kupoprodaja koje su realizirane prema posebnim poticajnim uvjetima, odnosno Odluci o uvjetima, cijeni, poticajnim mjerama i postupku prodaje građevinskog zemljišta gospodarske namjene u Industrijskoj i Obrtničkoj ulici u Požegi, Službene novine Grada Požege broj: 17/17, te ta cijena ne odražava tržišnu cijenu nego poticajnu cijenu. Ovo je za svaku takvu kupoprodaju uredno evidentirano u sustavu eNekretnine prilikom procesa evaluacije.

I dalje je primjetno je da je sustav i dalje u razvoju, te nije nastupila potpuna produkcija. To je i očekivano zbog velikog broja različitih slučajeva koje nije lako parametrizirati te izgraditi geoinformacijski sustav po modelu podataka koji će predvidjeti sve te slučajeve i dinamiku tržišta nekretnina. To potvrđuju i konstantne izmjene i dogradnje sustava koje su se zbivale u 2018. godini, te nastavile u 2019. godini.

Sukladno tome, za očekivati je da će primjena Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, te korištenje sustava eNekretnine, u budućnosti biti razvijano i prilagođavano na što veću razinu, a da će svako slijedeće Izvješće o tržištu nekretnina odražavati realnije stanje u odnosu na prethodno.

Sastav procjeniteljskog povjerenstva:

Josip Lisjak, dipl. ing. geod., predsjednik Povjerenstva

Hrvoje Sontaki, ing. građ., zamjenik predsjednika

Mladenko Soldo, dipl. ing. građ., član

Rajko Smiljanić, član

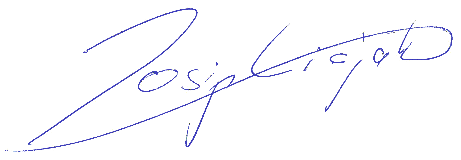
Željko Brekalo, član

Službenik za obavljanje stručnih i administrativno tehničkih poslova:

Mile Raič, struč. spec. ing. admin. chrisis.

*Suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za područje Grada Požege za 2019. godinu, Procjeniteljsko povjerenstvo dalo je na svojoj 10. sjednici održanoj elektronskim putem 30. ožujka 2020. godine.*



Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva

Josip Lisjak, dipl. ing. geod.

Klasa: 080-01/15-01/17

Urbroj: 2177/01-05/04-20-55