

Republika Hrvatska

Požeško-slavonska županija

GRAD POŽEGA



Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za

područje GRADA POŽEGE

POŽEGA, ožujak 2019.

# SADRŽAJ IZVJEŠĆA

[1 SADRŽAJ IZVJEŠĆA 2](#_Toc4412087)

[2 UVOD 3](#_Toc4412088)

[3 ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA POŽEGE 4](#_Toc4412089)

[4 UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA POŽEGE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018. 6](#_Toc4412090)

[5 KUPOPRODAJA NEKRETNINA 8](#_Toc4412091)

[5.1 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018. 8](#_Toc4412092)

[5.2 DETALJNIJE ANALIZE KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KATASTARSKOJ OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017. 8](#_Toc4412093)

[5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA 8](#_Toc4412094)

[5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE 8](#_Toc4412095)

[5.2.3 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA 9](#_Toc4412096)

[5.2.4 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA 9](#_Toc4412097)

[5.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE 9](#_Toc4412098)

[5.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA 10](#_Toc4412099)

[5.2.7 Različite nekretnine - KUPOPRODAJA 10](#_Toc4412100)

[5.2.8 RAZLIČITE NEKRETNINE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA 10](#_Toc4412101)

[5.2.9 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA 11](#_Toc4412102)

[5.2.10 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA 11](#_Toc4412103)

[5.2.11 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE 11](#_Toc4412104)

[5.2.12 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA 12](#_Toc4412105)

[5.2.13 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE 12](#_Toc4412106)

[5.2.14 OSTALE KATEGORIJE 12](#_Toc4412107)

[6 ZAKLJUČAK 13](#_Toc4412108)

# 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 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine.

Zadnje Izvješće je izrađeno te objavljeno 31. ožujka 2018. godine, za razdoblje od 1. siječnja 2017. do 31. prosinca 2017. 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 2018. 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 2018. 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 podpoglavljima 5.2.4, 5.2.5 i 5.2.6. i 5.2.12 i 5.2.13. Ostala podpoglavlja detaljne analize prikazuju uglavnom podatke preuzete od Porezne uprave.

Analiza je napravljena za slijedeće vrste nekretnina:

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

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 ostvarenih prometa), za slijedeće vrste nekretnina nije napravljena detaljna analiza:

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

Za vrstu nekretnine pod OS – ostalo, zbog izrazito velikih oscilacija u pojedinačnim vrijednostima nekretnina, nije bilo moguće utvrditi referentni red veličina za tu nekretninu, 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 2018. godinu.

# UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA POŽEGE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **KUPOPRODAJA 2018.** | **KUPOPRODAJA 2017.** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)** |
| ST – stan/apartman | **62** | 66 | -6,06 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | **52** | 14 | +271,43 |
| PZG – poslovne zgrade | **/** | / | N/A |
| PP – poslovni prostori | **3** | 1 | +200,00 |
| GZP – gospodarske zgrade | **/** | / | N/A |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | **/** | / | N/A |
| G – garaža | **1** | 5 | -80,00 |
| PGM – parkirno garažno mjesto | **/** | / | N/A |
| VPM – parkirno mjesto | **/** | / | N/A |
| RN – različite nekretnine | **7** | 54 | -87,04 |
| OS – ostalo | **21** | 14 | +50,00 |
| RU – ruševine | **/** | / | N/A |
| GZ – građevinsko zemljište | **10** | 13 | -23,08 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | **102** | 122 | -16,39 |
| ŠZ – šumsko zemljište | **3** | 4 | -25,00 |
| 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 2017. godinu, razvidne su značajne oscilacije prema vrstama nekretnina u broju kupoprodaja. Međutim, za vrste nekretnina koje su najčešće u kupoprodajnom prometu, stanove, vidljiva je konstanta, pri čemu je promjena u odnosu na prethodnu godinu tek 6,06%. Iz usporedbe podataka za različite nekretnine, primjetan je značajan pad od 87,04%. Iz tog podatka zaključujemo 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, kako je to rađeno u prethodne dvije godine.

# KUPOPRODAJA NEKRETNINA

## REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| ST – stan/apartman | 62 | 16.217.719,18 | 4.667,14 | 4.760,53 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 52 | 13.109.192,04 | 33.602,90 | 564,61 |
| PP – poslovni prostori | 3 | 1.255.540,61 | 310,76 | 4.010,81 |
| G – garaža | 1 | 10.000,00 | 19,00 | 526,32 |
| RN – različite nekretnine | 7 | 1.201.959,73 | 6.216,00 | 327,61 |
| GZ – građevinsko zemljište | 10 | 814.296,34 | 13.104,00 | 122,26 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 102 | 1.660.968,09 | 573.792,99 | 2,99 |
| ŠZ – šumsko zemljište | 3 | 34.000,00 | 14.914,00 | 2,38 |
| OS - ostalo | 21 | 24.204.083,07 | / | / |

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

U ovoj tablici je prikazano potpuno stanje sa ukupnim brojem kupoprodaja evidentirano u sustavu eNekretnine bez isključivanja pojedinih nepouzdanih zapisa o kupoprodajama. Takvi nepouzdani zapisi su isključivani iz detaljnih analiza u slijedećim poglavljima.

## DETALJNIJE ANALIZE KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KATASTARSKOJ OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

### ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **UKUPNA POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| 54 | 14.621.301,18 | 3.306,64 | 4.398,14 |

Iz ove analize isključeno je ukupno 8 kupoprodaja zbog većeg odstupanja (>60%) u odnosu na prosječnu cijenu po kvadratu, kako ne bi kvarili statistički uzorak drugih ostvarenih kupoprodaja.

### 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 | 0 | / | / | / |
| od 25 m2 do 39 m2 | 6 | 888.069,61 | 194,28 | 4.618,90 |
| od 40 m2 do 59 m2 | 22 | 5.023.984,87 | 1.170,23 | 4.263,87 |
| od 60 m2 do 74 m2 | 14 | 3.970.296,74 | 897,50 | 4.400,38 |
| od 75 m2 do 119 m2 | 12 | 4.738.949,96 | 1.044,63 | 4.531,29 |
| površine veće od 120 m2 | 0 | / | / | / |
| **UKUPNO**  **01.01.2018. – 31.12.2018.** | 54 | 14.621.301,18 | 3.306,64 | 4.398,14 |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAT. OPĆINA** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| Požega | 53 | 14.487.475,40 | 3.247,23 | 4.523,98 |
| Šeovci | 1 | 133.825,78 | 59,41 | 2.252,58 |
| **UKUPNO**  **01.01.2018. – 31.12.2018.** | 54 | 14.621.301,18 | 3.306,64 | 4.398,14 |

Napomena: pokazatelj kn/m2 nije dobiven kao ukupna vrijednost kupoprodaje / ukupna površina, nego 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** |
| 52 | 13.109.192,04 | 33.602 | 564,61 |

Iz obračuna pokazatelja kn/m2 je izbačeno sedam ostvarenih kupoprodaja, zbog iznimno niske cijene po m2, ili iznimno visoke cijene po m2 u odnosu na ostale ostvarene kupoprodaje, te jer je za jednu kupoprodaju zabilježena nerealno mala površina u prometu.

### 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** |
| od 100 m2 do 200 m2 | 2 | 169.533,53 | 277 | 652,72 |
| od 201 m2 do 400 m2 | 11 | 2.061.696,40 | 3.207 | 653,69 |
| od 400 m2 do 1000 m2 | 28 | 9.197.745,29 | 19.051 | 500,49 |
| Više od 1000 m2 | 4 | 1.071.486,22 | 5.110 | 206,37 |
| **UKUPNO**  **01.01.2018. – 31.12.2018.** | 45 | 12.500.461,44 | 27.645 | 561,16 |

Napomena: pokazatelj kn/m2 nije dobiven kao ukupna vrijednost kupoprodaje / ukupna površina, nego kao aritmetička sredina po pojedinačnim ostvarenim kupoprodajama

Iz ove analize je izbačeno sedam ostvarenih kupoprodaja, zbog iznimno niske cijene po m2, ili iznimno visoke cijene po m2 u odnosu na ostale ostvarene kupoprodaje, te jer je za jednu kupoprodaju zabilježena nerealno mala površina u prometu.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAT. OPĆINA** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| Požega | 38 | 10.833.303,82 | 23.111 | 549,30 |
| Vidovci | 1 | 44.533,53 | 154 | 289,18 |
| Komušina | 2 | 165.160,00 | 941 | 185,33 |
| Drškovci | 1 | 849.508,68 | 766 | 1.109,02 |
| Dervišaga | 1 | 222.788,55 | 772 | 288,59 |
| Mihaljevci | 2 | 385.166,86 | 1.901 | 202,09 |
| **UKUPNO**  **01.01.2018. – 31.12.2018.** | 45 | 2.671.884,98 | 27.645 | 561,16 |

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

Iz obračuna pokazatelja kn/m2 je izbačeno sedam ostvarenih kupoprodaja, zbog iznimno niske cijene po m2, ili iznimno visoke cijene po m2 u odnosu na ostale ostvarene kupoprodaje, te jer je za jednu kupoprodaju zabilježena nerealno mala površina u prometu.

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).

### Različite nekretnine - KUPOPRODAJA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| 7 | 1.201.959,73 | 6.216 | 327,61 |

### RAZLIČITE NEKRETNINE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAT. OPĆINA** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| Požega | 5 | 931.959,73 | 2.858 | 415,86 |
| Vidovci | 2 | 270.000,00 | 3.358 | 106,97 |
| **UKUPNO**  **01.01.2018. – 31.12.2018.** | 7 | 1.201.959,79 | 6.216 | 327,61 |

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

### POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| 76 | 1.660.968,09 | 573.792,99 | 2,99 |

### POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAT. OPĆINA** | **KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| Ćosine Laze | 1 | 2.500,00 | 4.993,50 | 0,50 |
| Dervišaga | 7 | 56.105,38 | 32.707,00 | 1,70 |
| D. Emovci | 9 | 132.677,10 | 62.824,00 | 2,06 |
| Drškovci | 1 | 3.000,00 | 1.493,00 | 2,01 |
| Komušina | 3 | 6.000,00 | 10.621,39 | 1,97 |
| Mihaljevci | 6 | 107.883,63 | 52.020,00 | 2,04 |
| Novo Selo | 1 | 2.000,00 | 775,00 | 2,58 |
| Požega | 24 | 197.954,00 | 83.908,10 | 4,33 |
| Stara Lipa | 1 | 7.500,00 | 4.307,00 | 1,74 |
| Šeovci | 9 | 721.347,98 | 176.490,00 | 2,91 |
| Škrabutnik | 1 | 10.000,00 | 8.794,00 | 1,14 |
| Štitnjak | 4 | 54.500,00 | 36.224,00 | 1,62 |
| Ugarci | 5 | 311.750,00 | 84.519,00 | 2,32 |
| Vidovci | 4 | 47.750,00 | 14.117,00 | 6,62 |
| **UKUPNO**  **01.01.2018. – 31.12.2018.** | 76 | 1.660.968,09 | 573.792,99 | 2,99 |

### 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 5000 m2 | 44 | 257.759,38 | 100.125,99 | 3,60 |
| od 5001 m2 do 10000 m2 | 16 | 182.883,63 | 107.998,00 | 1,69 |
| od 10001 m2 do 15000 m2 | 8 | 166.477,10 | 97.645,00 | 1,72 |
| od 15001 m2 do 20000 m2 | 3 | 91.500,00 | 48.948,00 | 1,85 |
| površine veće od 20001 m2 | 5 | 962.347,98 | 219.076,00 | 4,50 |
| **UKUPNO**  **01.01.2018. – 31.12.2018.** | 76 | 1.660.968,09 | 573.792,99 | 2,99 |

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

Iz analize poljoprivrednih zemljišta izbačeno je 26 kupoprodaja, isključene su višestruke zabilježene kupoprodaje te neuobičajeno visoke cijene za poljoprivredno zemljište (preko 50 kn/m2).

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPNA KUPOPRODAJA**  **(broj kupopr.)** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)** | **POVRŠINA**  **(u m2)** | **kn/m2** |
| 7 | 740.345,94 | 4.521 | 171,18 |

### GRAĐEVINSKO 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 500 m2 | 3 | 234.500,00 | 1.250 | 198,60 |
| od 501 m2 do 1000 m2 | 3 | 233.701,94 | 2.103 | 123,16 |
| od 1001 m2 do 2000 m2 | 1 | 272.144,00 | 1.168 | 233,00 |
| **UKUPNO**  **01.01.2018. – 31.12.2018.** | 7 | 1.688.042,74 | 13.039,99 | 171,92 |

NAPOMENA: nije rađena detaljna razrada po pojedinim katastarskim općinama, jer su sva građevinska zemljišta koja su bila predmet kupoprodaje u 2018. godini u k. o. Požega.

Iz ove analize isključeno je 3 kupoprodaje, jer njihova ostvarena cijena po m2 ne predstavlja tržišnu vrijednost.

Kao i kod drugih vrsta nekretnina, pokazatelj kn/m2 nije dobiven kao ukupna vrijednost kupoprodaje / ukupna površina, nego kao aritmetička sredina po pojedinačnim ostvarenim kupoprodajama.

### OSTALE KATEGORIJE

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

# ZAKLJUČAK

Prema prikazanim rezultatima analize tržišta nekretnina na području Grada Požege za 2018. godinu, u odnosu na 2017. godinu primjetan je ukupan pad volumena tržišta nekretnina prema ostvarenom broju kupoprodaja. No, ako se promatra izdvojeno kretanje dvije kategorije – *stambene kuće*, te *različite nekretnine*, zamjećuje se rast broja kupoprodaja stambenih kuća, te s druge strane obrnuto proporcionalan pad broja kupoprodaja za različite nekretnine. Iz ovog se može zaključiti postojanje korelacije između ove dvije kategorije. 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* jer nisu bile identificirane na pravi način).

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

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.

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

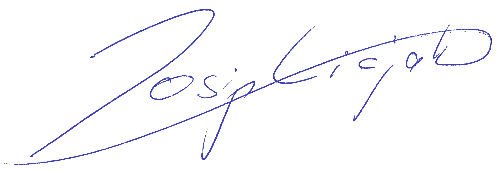
Rajko Smiljanić, član

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 2018. godinu, Procjeniteljsko povjerenstvo dalo je na svojoj 6. sjednici održanoj 28. ožujka 2019. godine.*

Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva



(potpis i pečat)

Klasa: 080-01/15-01/17

Urbroj: 2177/01-05/04-19-37