

Republika Hrvatska  
GRAD VIROVITICA

Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za  
područje grada Virovitice

Virovitica, ožujak 2019.

# **1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA**

## **2. UVOD**

## **3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VIROVITICE**

## **4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VIROVITICE**

## **5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA**

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

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

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

## **6. NAJAM NEKRETNINA**

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

## **7. ZAKUP NEKRETNINA**

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

## **8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VIROVITICE**

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

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

8.4. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

## **9. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA VIROVITICE**

## **10. ZAKLJUČAK**

## 2. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne Novine“ br 78/15 - u daljnjem tekstu Zakon) koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015. uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se 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 odredbama Zakona, za područje Grada Virovitice Upravni odjel za imovinske i pravne poslove Grada Virovitice predstavlja upravno tijelo koje obavlja poslove propisane člankom 16. Zakona. Prema stavku 2. istog članka Zakona, izrađeno je Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Virovitice za 2018. godinu, koje se uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Grada Virovitice objavljuje na internetskoj stranici Grada Virovitice, [www.virovitica.hr](http://www.virovitica.hr), a koje je obvezno izraditi svake godine najkasnije do 31. ožujka.

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja sukladno čl. 6. Zakona uspostavilo je informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine za potrebe provedbe Zakona. Podatci koji su trenutno dostupni u ZKC-u u sustavu eNekretnina preuzimaju se izravno iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave koja ih unosi u informacijski sustav iz ugovora o prometu nekretninama prilikom obračuna poreza. Prema čl. 7. stavku 3. Zakona osim razmjene podataka, osigurano je preuzimanje pripadnih ugovora u elektroničkom obliku te evaluacija istih od strane nadležnih službenika. Navedeni podatci u sustavu djelomično su evaluirani od strane nadležnog upravnog odjela budući da je na području grada Virovitice tijekom 2018. godine provedeno osnivanje zemljišne knjige za dijelove katastarskih općina Virovitica i Virovitica-grad (K.O. Virovitica – centar), te je još uvijek u tijeku postupak izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih u postupku katastarske izmjere i tehničke reambulacije (k.o. Petrovac), te stoga nije u cijelosti provedena evaluacija podataka te ažuriranje istih. Slijedom navedenog, bez evidentiranih i evaluiranih podataka nije niti moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom te stoga ovo Izvješće treba uzeti sa rezervom s obzirom na sve do sada navedeno.

Predmetno izvješće o prometu nekretnina odnosi se na razdoblje od 1. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine.

Posljednje izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu objavljeno je na internetskoj stranici Grada Virovitice dana 26. ožujka 2018. godine.

Predmetno Izvješće odnosi se na slijedeće katastarske općine:

- Virovitica
- Virovitica - centar
- Antunovac
- Rezovac
- Jasenaš
- Antunovac
- Požari

### **3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VIROVITICE**

- korišteni su podaci o prometu nekretnina na području grada Virovitice 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 – stambeni objekt (kuća)
- PZG – poslovne zgrade
- PP – poslovni prostori
- GZG – gospodarske zgrade
- G – garaže
- VPM- parkirno mjesto
- RN – različite nekretnine
- OS- ostalo
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- ŠZ – šumsko zemljište

NAPOMENA: za slijedeće nekretnine nije bilo dovoljno podataka za detaljnu analizu:

- VIK - nekretnine za privremeni boravak
- PGM - parkirno garažno mjesto
- RU - ruševine
- PNZ - prirodno neplodno zemljište
- GM - garažno mjesto
- SP - spremište
- SKL - skladište

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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	41	52	0	0	0	-56%
OK – stambena zgrada (kuća)	24	6	0	0	0	114%
PZG – poslovne zgrade	2	0	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	0	0	1	0	0	-270%
GZP – gospodarske zgrade	1	0	0	0	0	0
G – garaža	1	0	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	1	0	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	26	0	0	0	0	0
OS – ostalo	2	0	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	21	0	0	0	0	-109%
PZ – poljoprivredno zemljište	151	0	183	0	0	86%
ŠZ – šumsko zemljište	5	0	0	0	0	0
SVEUKUPNO	275	58	184	0	0	0

#### 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

##### 5.1. 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 m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	41	12.348.765,00	2.404,35	5.136,00	-156%
OK – stambena zgrada (kuća)	24	5.936.336,00	1.280.485,00	4.636,00	0
PZG – poslovne zgrade	2	1.550.001,00	8.921,00	173,75	-550%
GZP – gospodarske zgrade	1	50.000,00	916,00	54,58	0
G – garaža	1	29.653,00	14,92	1.987,00	0
VPM – parkirno mjesto	1	7.000,00	12,50	560,00	0
RN – različite nekretnine	26	7.801.462,20	162.370,00	48,05	0
OS – ostalo	2	60.000,00	5.226,00	11,48	0
GZ – građevinsko zemljište	21	2.066.518,00	5.4647	37,81	-109%
PZ – poljoprivredno zemljište	151	2.289.297,03	1.257.643,93	1,82	99%
ŠZ – šumsko zemljište	5	20.000,00	44.924,53	0,45	0

## 5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

### 5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
41	12.348.765	2.404,35	5.136

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	2	202.947,43	48,14	4.215,78
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	4	846.293,87	140,93	6.005,07
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	15	3.950.945,01	765,48	5.161
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	17	5.569.900,38	1.161,93	4.798
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	2	1.185.785,92	156,22	7.590
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	1	592.892,96	131,65	4.503
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

### 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 <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Suteren				
Prizemlje	3	837.180,00	140,39	5.963
1. kat	3	1.031.527,36	163,02	6.327
2. kat	4	1.962.727,67	282,51	6.947
3. kat	4	1.414.343,57	265,74	5.322
4. kat	2	578.070,63	69,17	8.357
Stambeno potkrovlje	3	1.126.394,92	241,74	4.659
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

Napomena: za 22 ugovora nije navedena etaža

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

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
grad/općina/k.o./naselje				
VIROVITICA	4	1.732.464,06	325,20	5.327,38
VIROVITICA - CENTAR	36	10.379,143,76	2.014,09	5.153,26
ANTUNOVAC	1	237.157,18	65,01	3.648,00
<b>01.01.2018.– 31.12.2018.</b>				

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

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
24	5.936.336	1.280,48	4.636,02

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

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
grad/općina/k.o./naselje				
VIROVITICA	13	3.248.533,00	1.272,685	2.552
VIROVITICA - CENTAR	2	430.000,00	204	2.107
ANTUNOVAC	6	1.711.252,00	5021	340,00
REZOVAC	3	546.551,00	2.575	212,00
<b>01.01.2018.– 31.12.2018.</b>				

Napomena: vrijednost kupoprodaje odnosi se na kuću s pripadajućim zemljištem i /ili pomoćnim zgradama.

#### 5.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
do 150 m <sup>2</sup>	13	3.354.278	1.420	2.362

od 151 m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>	1	415.308,04	165	2.517
od 201 m <sup>2</sup> do 250 m <sup>2</sup>	-			
od 251 m <sup>2</sup> do 600 m <sup>2</sup>	1	220.000,00	328,52	669
površine veće od 600 m <sup>2</sup>	-			
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

NAPOMENA: u 9 ugovora nije naznačena zasebna površina kuće, stoga nisu navedeni u gornjoj tablici.

### 5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

#### 5.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017.	5.789,98	780,26	
<b>2018.</b>	<b>5.136,00</b>	692,13	-13%

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

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017.	nema podataka		
<b>2018.</b>	<b>4.636,02</b>	624,75	0

## 6. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

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

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA CIJENA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST - stan/apartman	52	58.050,00	3.214,67	18,05	-15%
OK - stambena zgrada (kuća)	6	6.000,00	321	18,69	-133%
PP - poslovni prostori	1	1500,00	1.191	1,25	-1300%
PZ-poljoprivredno zemljište	183	455.128,78	8.837.081	0,05	78%
...					

### 6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/ASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

#### 6.2.1 ST – STAN/APARTMAN - NAJAM

UKUPNI NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
52	58.050	3.214,67	18.05

NAPOMENA: u dva ugovora nije navedena površina stana koji se iznajmljuje. Cijena najma je 1.000,00 kn po ugovoru i ti ugovori nisu uzeti u izračun.

#### 6.2.2 ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	1	600	24,67	24,32
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	3	2.800	94,42	29,65
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	28	30.050	1.429,72	21,01
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	8	10.450	542,52	19,26
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	9	13.150	798,34	16,47
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	1	1.000	325	3,07

<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				
----------------------------------	--	--	--	--

### 6.2.3 ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Suteren				
Prizemlje	4	7.950	251,82	31,57
1. kat	8	9.650	441,67	21,84
2. kat	5	6.900	296,60	23,26
3. kat	1	1.000	57,00	17,54
4. kat				
Stambeno potkrovlje	6	8.300	367,67	22,57
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

NAPOMENA: Ostali ugovori ne sadrže površinu.

### 6.2.4 ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM KATASTARSKIM OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
katastarska općina:				
VIROVITICA	11	6.300,00	585,18	10,77
VIROVITICA – CENTAR	38	48.650,00	2.101,33	23,15
ANTUNOVAC	3	3.100,00	203,15	15,26
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

### 6.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - NAJAM

UKUPNI NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
6	6.000,00	321,00	18,69

NAPOMENA: u dva ugovora nije navedena površina u prometu te je jedan ugovor bez naknade.

### 6.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM KATASTARSKIM OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
katastarska općina:				
VIROVITICA	2 (1 ugovor je bez naknade)	600,00	43,00 (1 ugovor je bez površine)	13,95
VIROVITICA - CENTAR	4	5.400,00	278,00 (1 ugovor je bez površine)	19,42
<b>01.01.2018. – 31.12.2018</b>				

### 6.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE U PROMETU

POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
do 150 m <sup>2</sup>	4	6.000	321	18,69
od 151 m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>				
od 201 m <sup>2</sup> do 250 m <sup>2</sup>				
od 251 m <sup>2</sup> do 600 m <sup>2</sup>				
površine veće od 600 m <sup>2</sup>				
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

## 6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

### 6.3.1 CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA

GODINA	UGOVORENI IZNOS NAJMA (kn/m <sup>2</sup> )	UGOVORENI IZNOS NAJMA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017.	9,60	1,29	
<b>2018.</b>	<b>18,67</b>	<b>2,52</b>	<b>94%</b>

### 6.3.2 CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (KUĆA)

GODINA	UGOVORENI IZNOS NAJMA (kn/m <sup>2</sup> )	UGOVORENI IZNOS NAJMA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017.	7,37	0,99	
2018.	18,69	2,52	152%

## 7. ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VIROVITICE

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

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORE NA CIJENA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU U GODINU (±%)
PP - poslovni prostori	1	1.500,00	1.191,00	1,26	-1300%
PZ – poljoprivredno zemljište	183	455.128,78	8.837.081,00	0,05	78%

### 7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

#### 7.2.1 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
1	1.500,00	1.191,00	1,26

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

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	1	1.500,00	1.191,00	1,25
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

**7.2.3 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/NASELJIMA**

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
katastarska općina:				
VIROVITICA - CENTAR	1	1.500,00	1.191,00	1,25
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

**7.2.4 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP**

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
183	455.128,78	8.837.081,00	0,05

**7.2.5 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE**

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
do 3000 m <sup>2</sup>	14	4.058,22	30.651,00	0,13
od 3001 m <sup>2</sup> do 10000 m <sup>2</sup>	69	27.089,56	444.598,00	0,06
više od 10000 m <sup>2</sup>	100	423.981,00	8.361.832,00	0,05
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

**7.2.6 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM KATASTARSKIM OPĆINAMA**

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
katastarska općina:				
VIROVITICA	140	352.745,95	6.785.871,00	0,05
POŽARI	15	48.296,18	914.175,00	0,05
JASENAŠ	2	1.204,00	63.223,00	0,02
ANTUNOVAC	10	49.494,64	879.001,00	0,06
REZOVAC	16	3.388,01	194.811,00	0,02
<b>01.01.2018. – 31.12.2018.</b>				

## 8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VIROVITICE

### 8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2018. – 31.12.2018. =		26
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
26	-	-

### 8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

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
OK – stambena zgrada (kuća)	1	1	-	-
PZG – poslovne zgrade	1	1	-	-
G – garaža	1	1	-	-
VPM – parkirno mjesto	1	1	-	-
GZ – građevinsko zemljište	22	22	-	-
...				

### 8.3. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

#### 8.3.1 UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	10	+7	+233
2017.	9	-1	-10
<b>2018.</b>	<b>26</b>	<b>+17</b>	<b>+189</b>

### 8.3.2 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 (± %)
2016.	10	-	-
2017.	9	-	-
<b>2018.</b>	<b>26</b>	-	-

### 8.3.3 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 (± %)
2016.	2	+2	
2017.	-	-	
<b>2018.</b>	-	-	

### 8.4. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u kn)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± u kn)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	10			
2017.	9			
<b>2018.</b>	<b>26</b>	<b>10.232.000,00</b>		

Napomena: Ukupna procijenjena vrijednost u iznosu od 10.232.000,00 kn je iz 20 procjembenih elaborata, a u preostalih 6 je procijenjena vrijednost iskazana po m<sup>2</sup> za građevinska zemljišta gospodarske namjene, koja se nalaze u poduzetničkim zonama, a ista su opremljena kompletnom komunalnom infrastrukturom te u prosjeku iznose 138 kn/m<sup>2</sup>.

## 9. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA VIROVITICE

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	1
Građevinsko zemljište	1
...	
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =</b>	<b>2</b>

## 10. ZAKLJUČAK

Na području grada Virovitice ukupno je sklopljeno 550 kupoprodajnih ugovora, od kojih se najveći broj i dalje odnosi na kupoprodaju poljoprivrednog zemljišta (151 ugovor). Sklopljeno je ukupno 58 ugovora o najmu, a od ukupno 184 ugovora o zakupu, 183 se odnosi na zakup poljoprivrednog zemljišta.

Sastav Procjeniteljskog povjerenstva Grada Virovitice:

1. Senaida Deskar, ispred Grada Virovitice, predsjednica,
2. Jasna Baranjec – Keserica, ispred Zavoda za prostorno uređenje Virovitičko- podravske županije, član,
3. Stjepan Vargek, ispred procjenitelja, član,
4. Petar Pilek, ispred posrednika u prometu nekretnina, član,
5. Darko Ferenčević, ispred Ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave, član.

Na 24. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Virovitice, održanoj dana 28. ožujka 2019. godine dana je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu.

Pročelnik Upravnog odjela za pravne i  
imovinske poslove

Boris Horvat