

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**VIROVITIČKO – PODRAVSKA ŽUPANIJA**  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I ZAŠTITU OKOLIŠA

---



**IZVJEŠĆE**  
**O TRŽIŠTU NEKRETNINA**  
**ZA 2016. GODINU**

KLASA: 958-01/17-01/05  
URBROJ: 2189/1-08/12-17-01

---

Virovitica, ožujak 2017. godine

## 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 Virovitičko-podravske županije, osim Grada Virovitice, odlukom Župana Virovitičko – podravske županije, KLASA: 022-05/15-01/09, URBROJ: 2189/1-04/1-15-5, od 5.10.2015. godine, imenovano je Procjeniteljsko povjerenstvo za područje nadležnosti radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.

Sastav procjeniteljskog povjerenstva Virovitičko – podravske županije:

- Emanuel Stubičar, mag.ing.aedif., predsjednik povjerenstva, službenik u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko-podravske županije,
- Jasna Baranjec – Keserica, dipl.ing.arh. zamjenica predsjednika povjerenstva, ravnateljica Zavoda za prostorno uređenje Virovitičko – podravske županije,
- Branimir Bukvić, dipl.ing.građ., član povjerenstva, stalni sudski vještak za procjenu nekretnina,
- Goran Volenik, član povjerenstva, posrednik u prometu nekretnina,
- Darko Ferenčević, član povjerenstva, predstavnik Porezne uprave Ministarstva financija Republike Hrvatske.

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.

Obaveza upravnog tijela županije koje obavlja stručne i administrativno – tehničke poslove za potrebe povjerenstva je, sukladno čl. 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, priprema izvješća o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti, te nakon dobivanja suglasnosti Procjeniteljskog

povjerenstva, objava na mrežnim stranicama Virovitičko – podravske županije svake godine do 31. ožujka.

Pri izradi izvješća o tržištu nekretnina za 2016. godinu za područje Virovitičko-podravske županije (osim Grada Virovitice), korišteni podatci iz isprava o kupoprodaji nekretnina preuzeti su s Informacijskog sustava tržišta nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, a koji su dostupni putem automatske razmjene podataka s Poreznom upravom Ministarstva financija Republike Hrvatske.

Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko – podravske županije tijekom 2016. godine dostava ovjerenih isprava o prometu nekretnina od strane javnih bilježnika nije tekla kontinuirano.

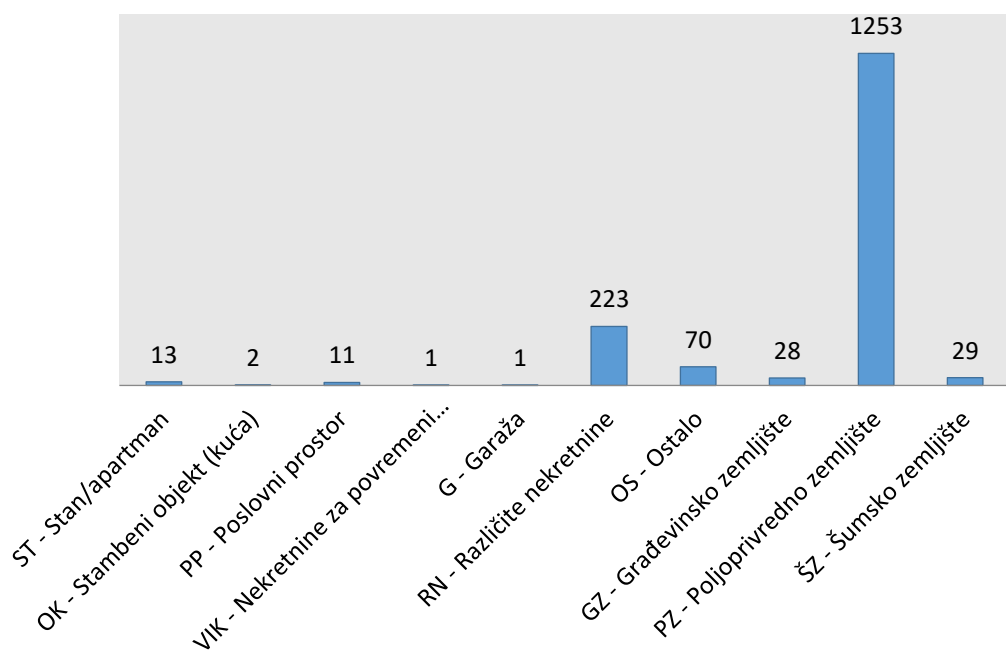
Porezna uprava Ministarstva financija Republike Hrvatske ne unosi u Informacijski sustav tržišta nekretnina ovjerene isprave o najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti.

Zbog navedenih razloga ovo izvješće o tržištu nekretnina za 2016. godinu ne promatra tržište najma, zakupa, prava građenja i služnosti.

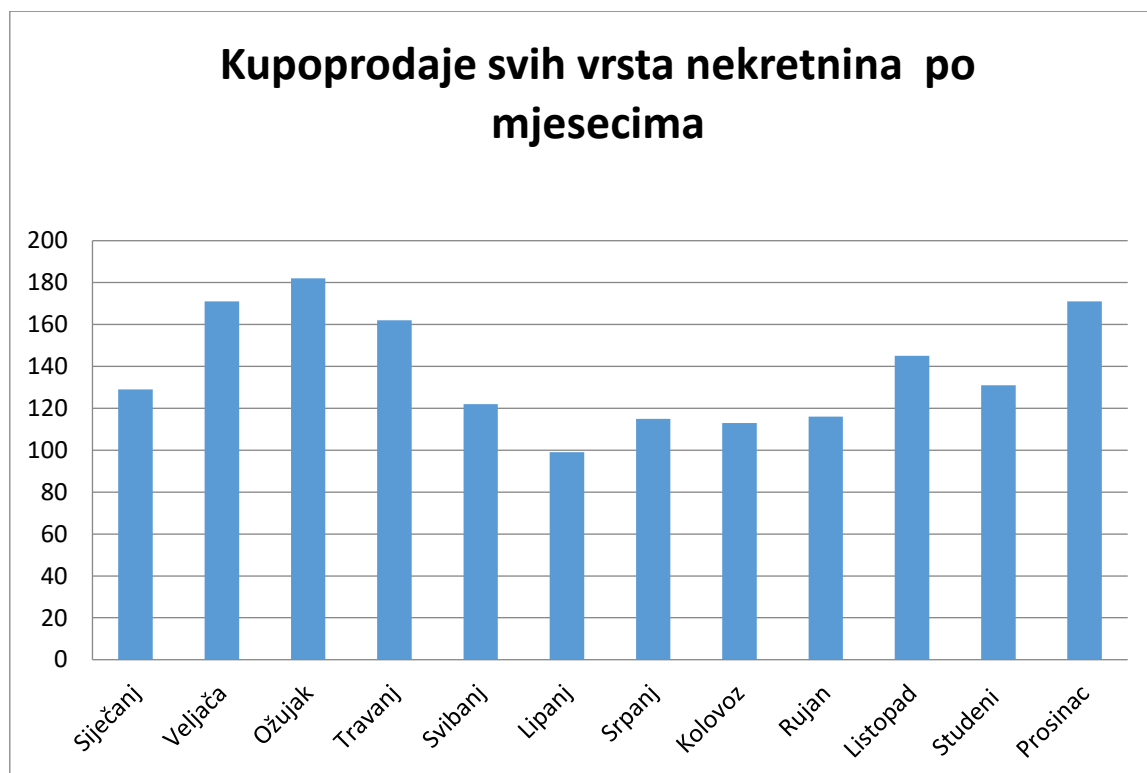
## 2. Analitički podatci za područje Virovitičko-podravske županije (osim Grada Virovitice)

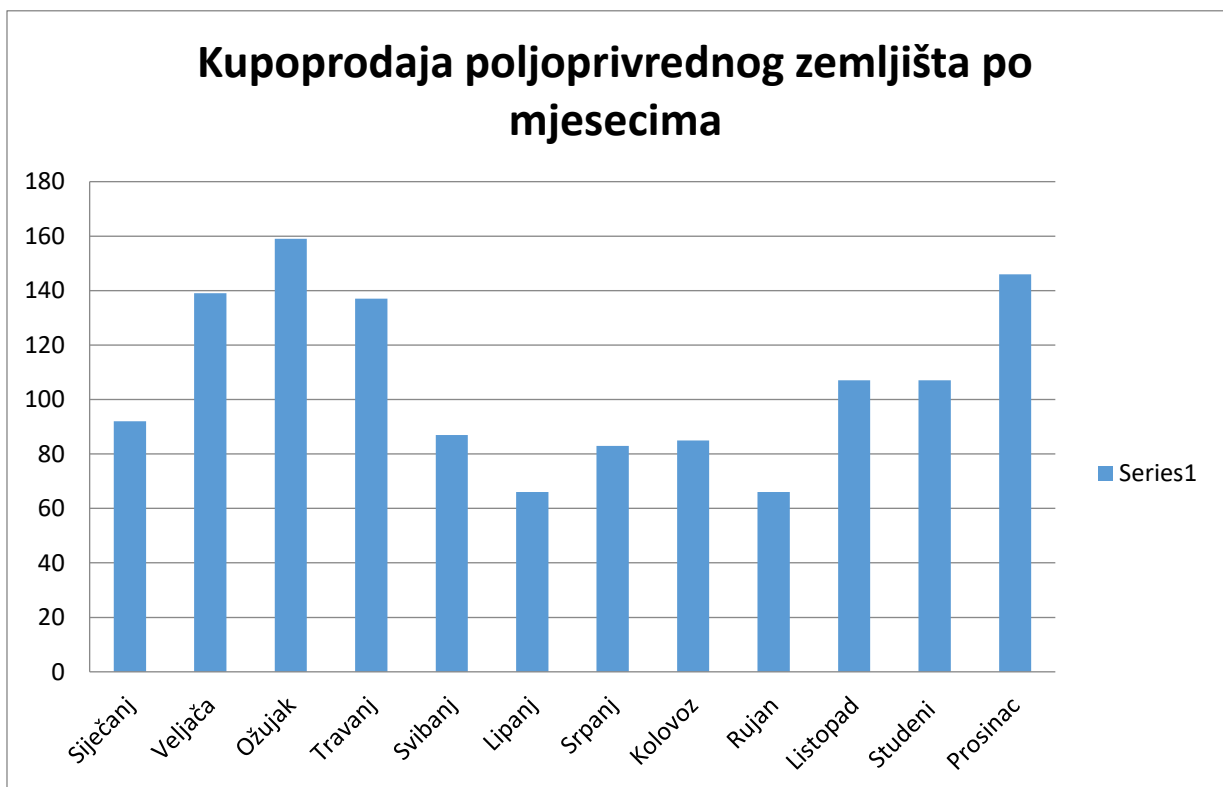
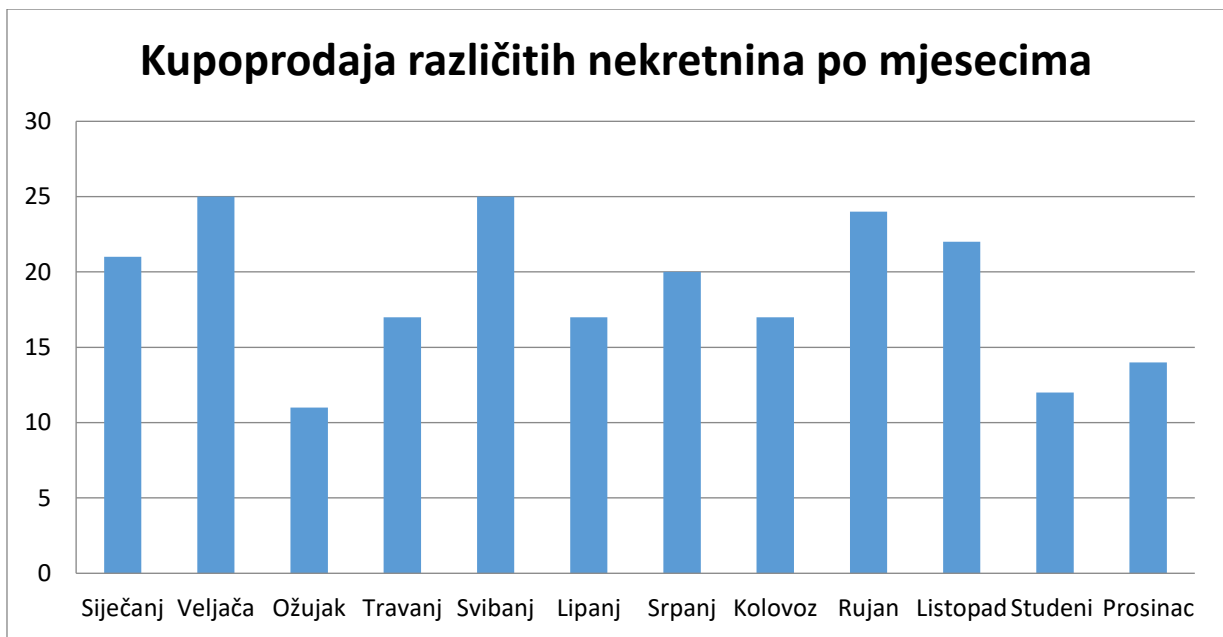
Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja	%
ST - Stan/apartman	13	0.78
OK - Stambeni objekt (kuća)	3	0.18
PZG- Poslovne zgrade	0	0.00
PP - Poslovni prostor	11	0.66
GZG - Gospodarske zgrade	0	0.00
VIK - Nekretnine za povremeni boravak	1	0.06
G - Garaža	1	0.06
PGM - Parkirno garažno mjesto	0	0.00
VPM - Parkirno mjesto	0	0.00
RN - Različite nekretnine	225	13.58
OS - Ostalo	71	4.28
RU - Ruševine	0	0.00
GZ - Građevinsko zemljište	29	1.75
PZ - Poljoprivredno zemljište	1274	76.89
ŠZ - Šumsko zemljište	29	1.75
PNZ - Prirodno neplodne zemljište	0	0.00
GM - Garažno mjesto	0	0.00
SP - Spremište	0	0.00
SKL -Skladište	0	0.00
<b>Sveukupno</b>	<b>1657</b>	<b>100</b>

### Broj kupoprodaja prema vrsti nekretnina



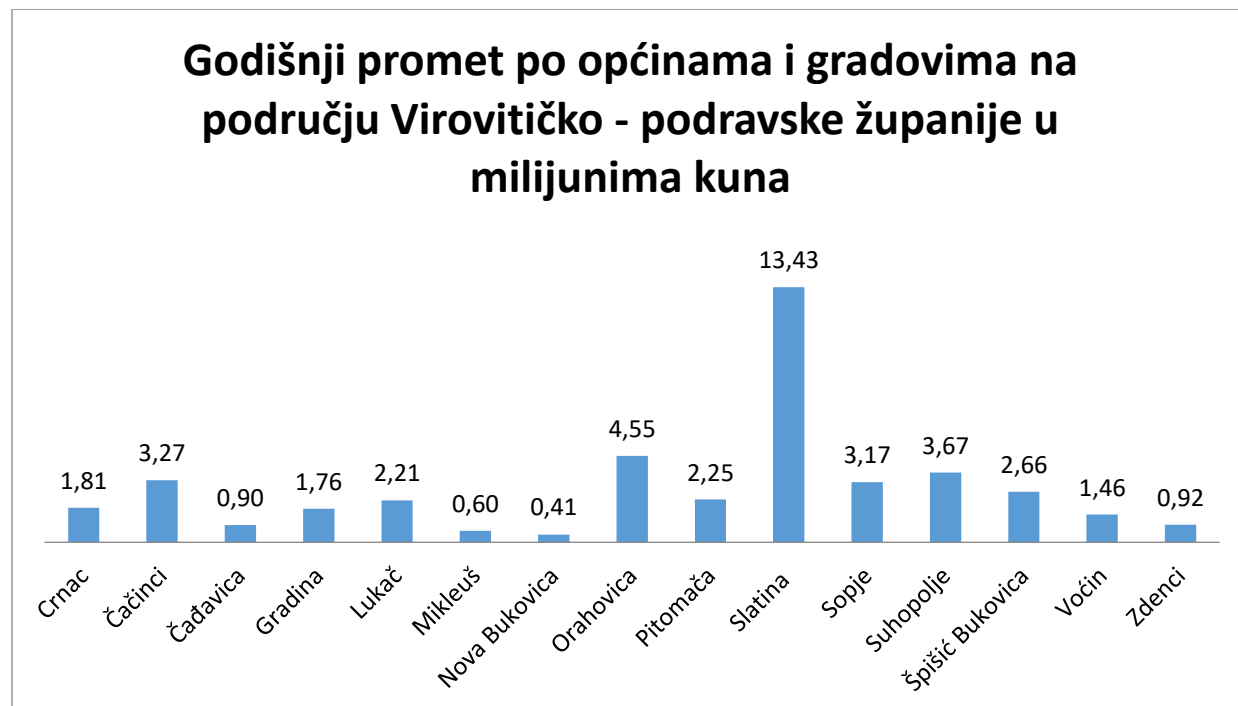
Sve kupoprodaje za 2016.g. po mjesecima	Broj kupoprodaja	%
Siječanj	129	7.79
Veljača	171	10.33
Ožujak	182	10.99
Travanj	162	9.78
Svibanj	122	7.37
Lipanj	99	5.98
Srpanj	115	6.94
Kolovoz	113	6.82
Rujan	116	7.00
Listopad	145	8.76
Studenj	131	7.91
Prosinac	171	10.33
<b>Sveukupno</b>	<b>1656</b>	<b>100.00</b>





Kupoprodaje svih nekretnina po JSL	Promet u milijunima kn	%
Crnac	1.81	4.20
Čačinci	3.27	7.59
Čađavica	0.90	2.09
Gradina	1.76	4.09
Lukač	2.21	5.13
Mikleuš	0.60	1.39
Nova Bukovica	0.41	0.95
Orahovica	4.55	10.56
Pitomača	2.25	5.22
Slatina	13.43	31.18
Sopje	3.17	7.36
Suhopolje	3.67	8.52
Špišić Bukovica	2.66	6.18
Voćin	1.46	3.39
Zdenci	0.92	2.14
<b>Sveukupno</b>	<b>43.07</b>	<b>100.00</b>

### Godišnji promet po općinama i gradovima na području Virovitičko - podravske županije u milijunima kuna



- 3. Stručna služba** za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva nalazi se pri Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko-podravske županije (Virovitica, Trg Ljudevita Patačića 1).

Uredovno vrijeme Upravnog odjela je ujedno i uredovno vrijeme stručne službe (7,00-15,00 sati).

#### **4. Zaključak**

Uvidom u analitičke podatke preuzete iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja vidljivo je da je u 2016. godini dominantna vrsta nekretnine koja je bila predmet kupoprodaje poljoprivredno zemljište, štoviše, tek svaka četvrta nekretnina nije bila poljoprivredno zemljište. Čestice sa različitim nekretninama, na kojima se nalaze obiteljske kuće i različite dvorišne zgrade činile su 13,58% udjela kupoprodaje, a prodano je i tridesetak šumskih i građevinskih zemljišta, te desetak stanova i poslovnih prostora.

Shodno udjelu kupoprodaje poljoprivrednih zemljišta, distribucija kupoprodaje po mjesecima, pod njihovim je i najvećim utjecajem. Može se uočiti kako "sezona" kupoprodaje počinje u kasnu jesen, a završava ranim proljećem. Sveukupna površina poljoprivrednog zemljišta koja je 2016. god. bila predmet kupoprodaje je cca. 487 ha.

Ukupni godišnji promet nekretninama za područje Virovitičko – podravske županije (osim Grada Virovitice) iznosio je u 2016. godini cca. 43 milijuna kuna. Gledajući po jedinicama lokalne samouprave, promet možemo svrstati u dvije kategorije, s iznimkom Grada Slatine koji ima tri puta veći promet od prvog pratioca, Grada Orahovice. Prvu kategoriju činile bi jedinice sa prometom većim od 3 mil. kn, a to su po prometu poredani Grad Orahovica, te općine Suhopolje, Čačinci, i Sopje, dok bi drugoj kategoriji pripale sve ostale općine.

Zaključno možemo konstatirati da je predmet prometovanja nekretninama na području Virovitičko – podravske županije najvećim dijelom poljoprivredno zemljište.



Izvor podataka:

- Informacijski sustav tržišta nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.