



**REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA**

GRAD GOSPIĆ

IZVJEŠĆE

**O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2018. GODINU ZA
PODRUČJE GRADA GOSPIĆA**

SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
SADRŽAJ IZVIJEŠĆA	2
UVOD	3,4
ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA GOSPIĆA	5
UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA GOSPIĆA OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.	6,7,8
KUPOPRODAJA NEKRETNINA	9-14
ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ZA PODRUČJE GRADA GOSPIĆA	15
UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA GOSPIĆA	16
ZAKLJUČAK	17

1. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15 – u daljnjem tekstu: Zakon) uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnost procjeniteljskog povjerenstva i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti i opis poslova upravnih tijela županija i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjenu vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu. Nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih temeljem ovog Zakona, kao i zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja, provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

Temeljem članka 16. Zakona, upravna tijela županije dužna su izraditi izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti (u daljnjem tekstu: Izvješće) i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost procjeniteljskog povjerenstva (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Sukladno članku 16. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) ovo upravno tijelo izradilo je Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti za podatke koji su se evaluirani u 2018. godini.

Predmetno Izvješće sadržava podatke koje obuhvaća tržište nekretnina za područje Grada Gospića.

Grad Gospić je pozivanjem na članak 10. stavak 5. Zakona samostalno preuzeo obvezu osnutka Procjeniteljskog povjerenstva i samim tim je dužan samostalno obavljati zakonom navedene poslove za područje svoje jedinice lokalne samouprave.

Sukladno članku 10. i 11. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15), dalje u tekstu Zakon) Gradonačelnik Grada Gospića 01. Ožujka 2016. godine imenovano je Procjeniteljsko povjerenstvo - Odlukom o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Gospića (KLASA: 940-01/15-01/44, URBROJ: 2125/01-02-16-10) sa izmjenom u - Odluci o izmjeni Odluke o osnivanju Procjeniteljskog Povjerenstva za područje Grada Gospića u kojoj se imenuje novi i razrješuje stari predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 08/17), te sa izmjenom u - Odluci o izmjeni Odluke o osnivanju Procjeniteljskog Povjerenstva za područje Grada Gospića u kojoj se imenuje novi i razrješuje stari član iz redova procjenitelja (KLASA: 940-01/15-01/44, URBROJ: 2125/01-02-19-12 od 01.04.2019.godine)

U skladu s člankom čl. 15. Zakona, Gradonačelnik Grada Gospića je donio 06. veljače 2018. godine i Odluku o imenovanju službenika koji imaju pristup informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) za koje područje je određen Gradski upravni odjel za komunalnu djelatnost stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Gospića.

Sukladno traženju Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja o mogućim osnovanim stručnim službama, potrebno je naglasiti kako Grad Gospić nije osnovao posebnu stručnu

službu koja bi se bavila poslovima vezanim za procjenu vrijednosti nekretnina, već je predmetni posao raspodijeljen na službenike u Gradskom Upravnom odjelu za komunalnu djelatnost stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, od kojim je jedan službenik imenovan za predsjednika Procjeniteljskog povjerenstva a tri su imenovana za pristup informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine).

Međutim posebno je za naglasiti kako je unutarnje ustrojstvo u Gradskom upravnom odjelu za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša organizirano kroz tri odsjeka kao unutarnje ustrojstvene jedinice i to: Odsjek za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za stambeno- komunalne poslove i Odsjek za komunalno, prometno i poljoprivredno redarstvo. Navedeni Odsjeci imaju vrlo veliko područje koje pokriva sa malim brojem službenika, te je ovo novi posao koji nije lako organizirati prvenstveno zbog poteškoća u kadrovskim rješenjima jer se radi se o poslovima koji zahtijevaju znanja iz više područja. Obzirom da se trebaju evidentirati podaci sadržani u prostornim planovima, katastru i zemljišnim knjigama potrebno je angažirati službenike određenih stručnih znanja iz različitih područja (građevinske, pravne ili ekonomske struke) i što je jako bitno organizirati edukacije službenicima od strane Ministarstva.

Sukladno zakonskoj odredbi Gradski upravni odjel za komunalnu djelatnost, stanovanje graditeljstvo i zaštitu okoliša je tijekom 2018. godine započeo sa vođenjem Zbirke kupoprodajnih cijena, a što je propisao člankom 7. Zakona, za svoje područje djelovanja temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji (ugovora) dostavljenim od strane Porezne uprave, odnosno evaluacijom istih.

Područje nadležnosti Grada Gospića a sukladno Zakonu obuhvaća područje 50 naselja:

Aleksinica, Barlete, Bilaj, Brezik, Brušane, Budak, Bužim, Debelo Brdo I, Debelo Brdo II, Divoselo, Donje Pazarište, Drenovac Radučki, Gospić, Kalinovača, Kaniža Gospićka, Klanac, Kruščica, Kruškovac, Kukljić, Lički Čitluk, Lički Ribnik, Lički Osik, Lički Novi, Mala Plana, Medak, Mogorić, Mušaluk, Novoselo Trnovačko, Novoselo Bilajsko, Ornice, Ostrvica, Oteš, Pavlovac Vrebački, Počitelj, Podastrana, Podoštra, Popovača Pazariška, Rastoka, Rizvanuša, Smiljan, Smiljansko Polje, Široka Kula, Trnovac, Vaganac, Velika Plana, Veliki Žitnik, Vranovine, Vrebac, Zavode, Žabica.

2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA GOSPIĆA

Gradski Upravni odjel je statistički obradio podatke za 2018. godinu koji su preuzeti iz Evidencije o prometu nekretnina Porezne uprave.

Tablično su prikazani rezultati statističke obrade svih transakcija evidentiranih u informacijskom sustavu eNekretnine na području Grada Gospića u razdoblju od 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine.

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

Podaci su uneseni u sustav tijekom 2018. godine od strane Porezne uprave i Upravnog odjela temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama.

Analiza je napravljena za sljedeće vrste nekretnina:

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

Analizom nisu obuhvaćene nekretnine za koje nije bilo dovoljno podataka ili nemaju dovoljno karakterističnih obilježja, a to su sljedeće nekretnine:

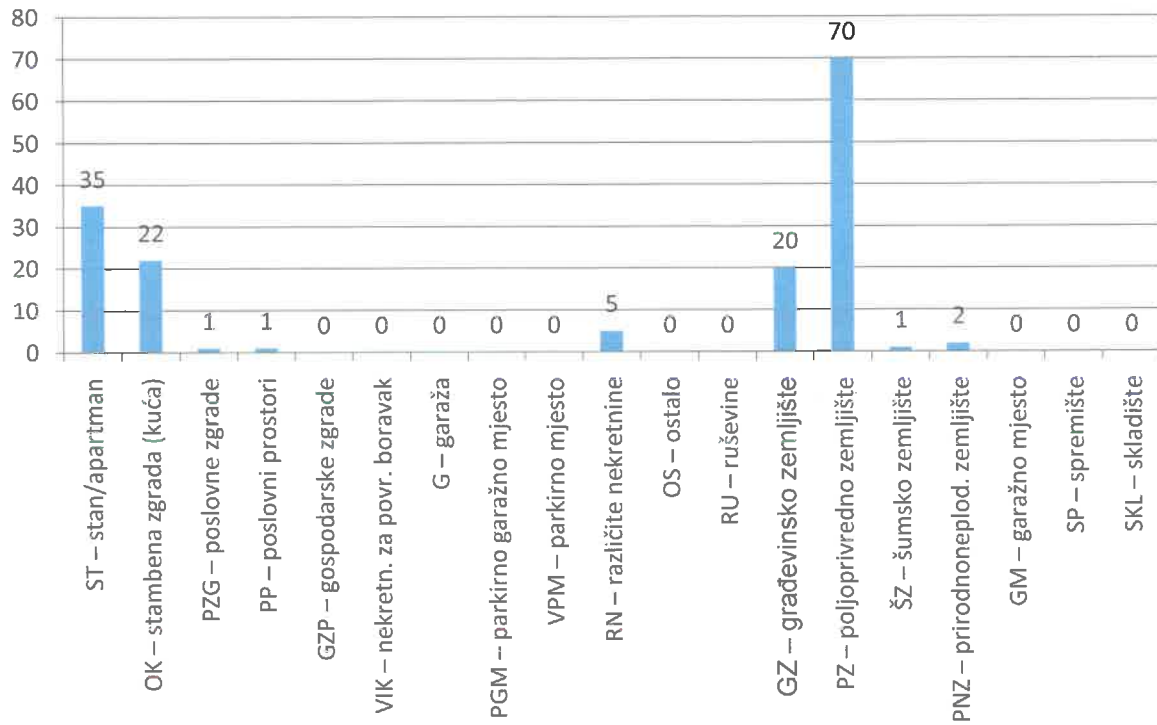
- PZG – poslovne zgrade
- PP – poslovni prostori
- GZP – gospodarske zgrade
- VIK – nekretn. za povr. Boravak
- G – garaža
- PGM – parkirno garažno mjesto
- VPM – parkirno mjesto
- RN – različite nekretnine
- RU – ruševine
- OS – ostalo
- ŠZ – šumsko zemljište
- PNZ – prirodnoneplod. Zemljište
- GM – garažno mjesto
- SP – spremište
- SKL – skladište

3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA GOSPIĆA OD 01.01.2018. do 31.12.2018.

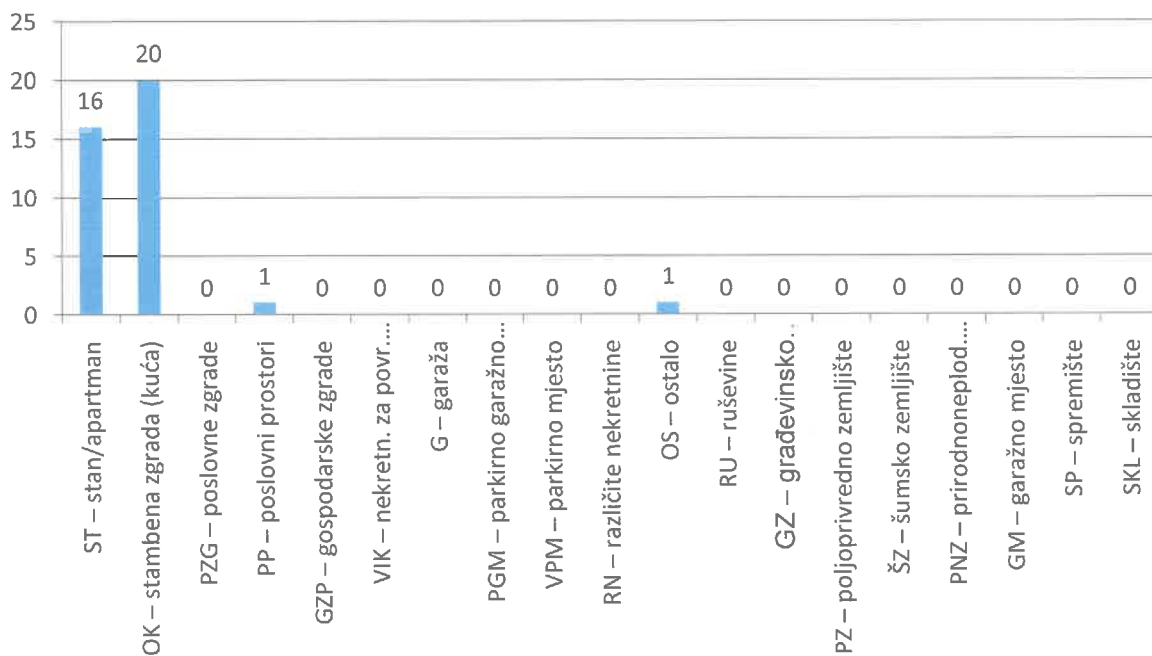
Na području Grada Gospića u 2018. godini na temelju preuzetih podataka od porezne uprave u sustavu eNekretnine evaluirano je ukupno 209 transakcija, od čega se 75,12 % odnosi na kupoprodaju nekretnina.

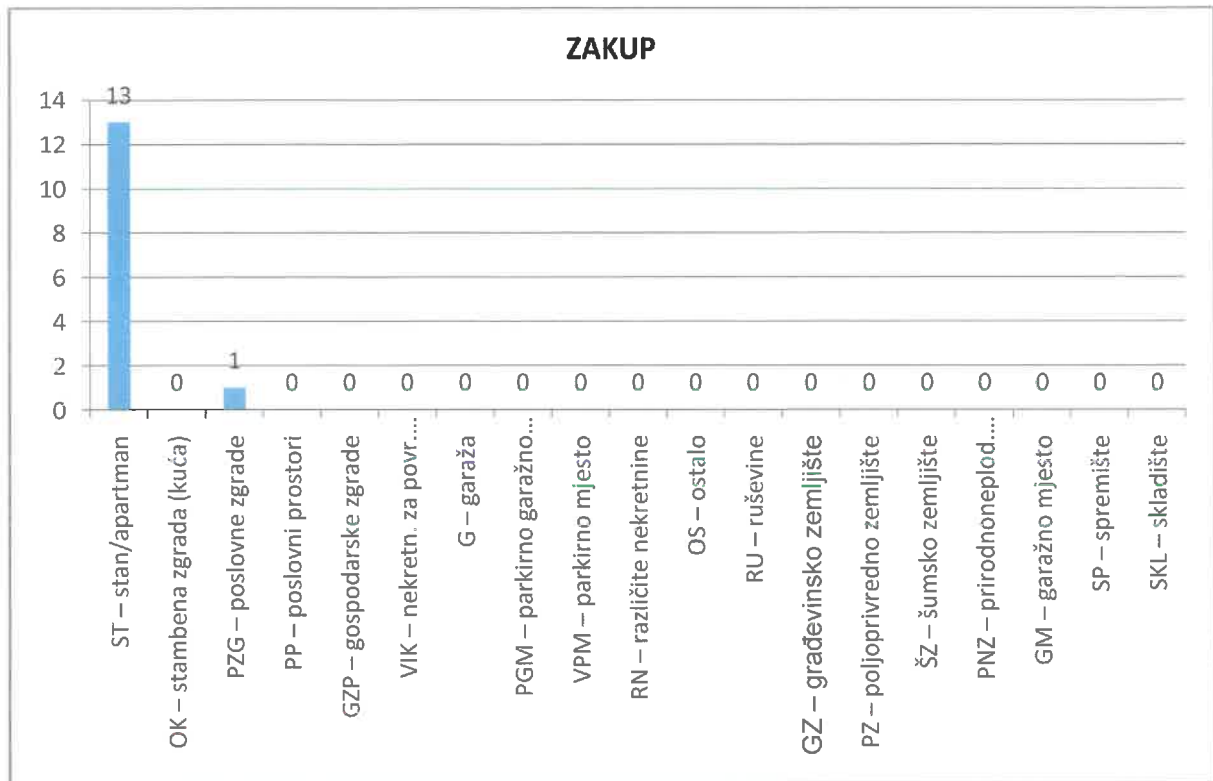
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	35	16	13			-
OK – stambena zgrada (kuća)	22	20	-			-
PZG – poslovne zgrade	1	-	1			-
PP – poslovni prostori	1	1	-			-
GZP – gospodarske zgrade	-	-	-			-
VIK – nekretn. za povr. boravak	-	-	-			-
G – garaža	-	-	-			-
PGM – parkirno garažno mjesto	-	-	-			-
VPM – parkirno mjesto	-	-	-			-
RN – različite nekretnine	5	-	-			-
OS – ostalo	-	1	-			-
RU – ruševine	-	-	-			-
GZ – građevinsko zemljište	20	-	-			-
PZ – poljoprivredno zemljište	70	-	-			-
ŠZ – šumsko zemljište	1	-	-			-
PNZ – prirodnoneplod. zemljište	2	-	-			-
GM – garažno mjesto	-	-	-			-
SP – spremište	-	-	-			-
SKL – skladište	-	-	-			-
UKUPNO:	157	38	14			

KUPOPRODAJA



NAJAM





Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja, najveći broj se odnosi na kupoprodaju poljoprivrednog zemljišta (44,59%). Zatim slijedi kupoprodaja stanova (22,30 %), stambenih zgrada-kuća (14,02 %), građevinskog zemljišta (12,74%), te različitih ostalih vrsta nekretnina (6,37 %).

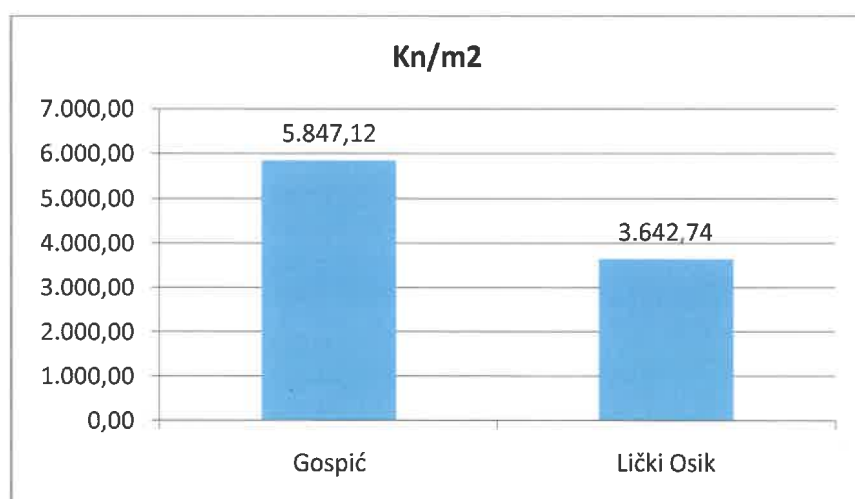
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

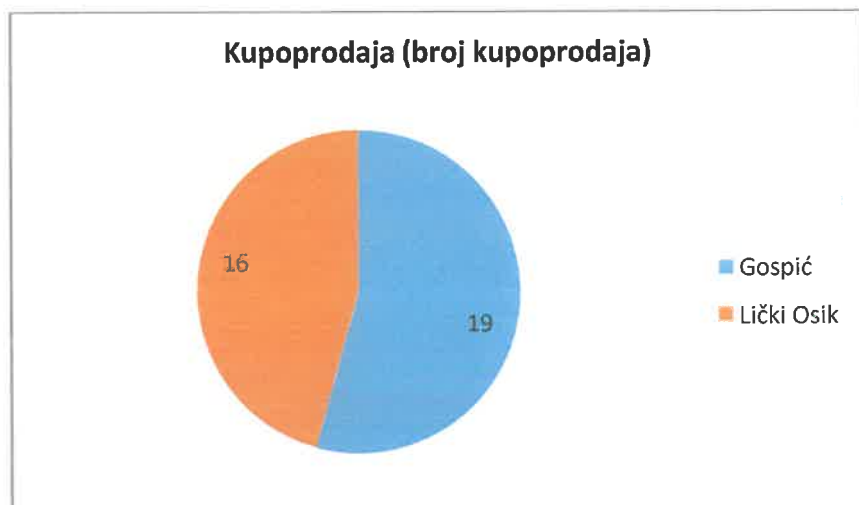
4.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

U sljedećim tablicama su navedeni podaci o broju kupoprodaja, vrijednosti kupoprodaja, površini te cijeni po m² za stan, kuću, građevinsko zemljište i poljoprivredno zemljište za svako naselje koje se nalazi na području Grada Gospića.

4.2.1 STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

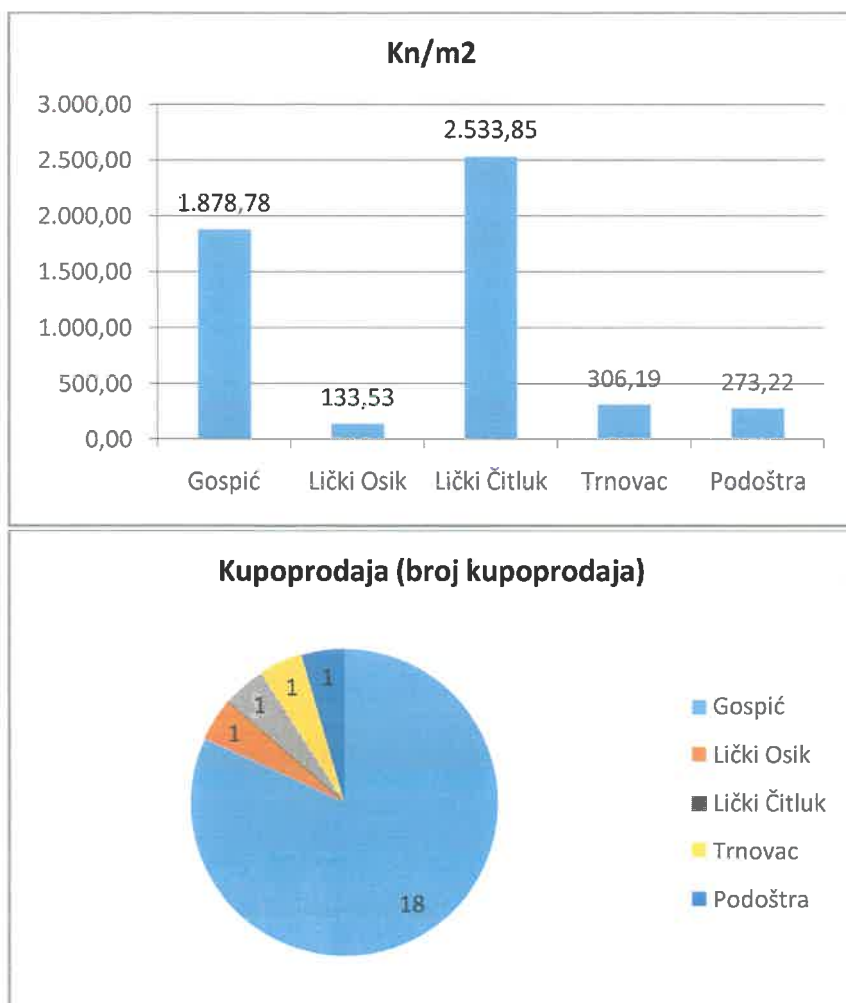
Naselje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina u (m ²)	Kn/m ²
Gospić	19	5.840.743,00	998,91	5.847,12
Lički Osik	16	2.350.693,93	645,31	3.642,74
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
UKUPNO	35	8.191.436,93	1.644,22	4.981,96





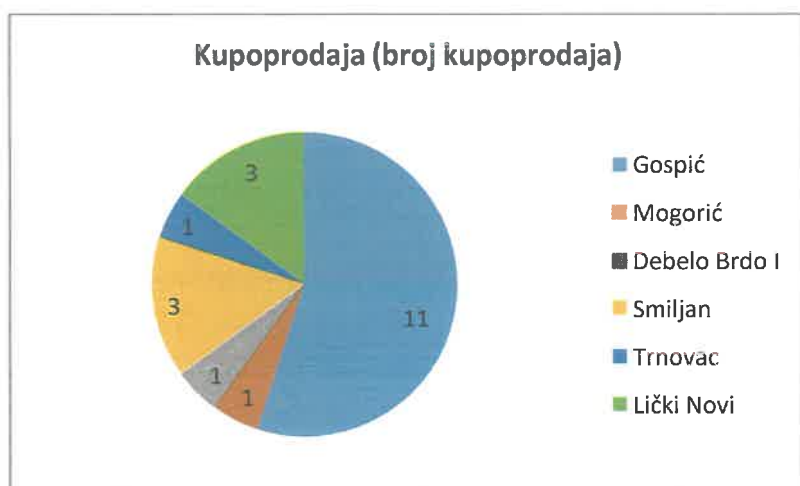
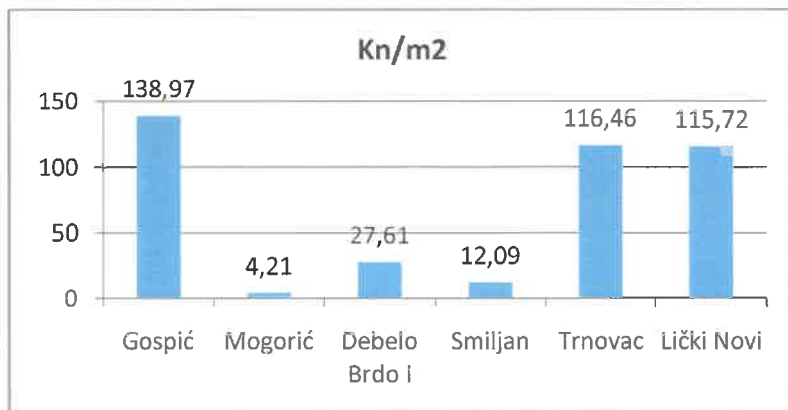
4.2.2 Stambena zgrada (kuća) – KUPOPRODAJA

Naselje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina u (m ²)	Kn/m ²
Gospić	18	6.576.964,80	3.500,66	1.878,78
Lički Osik	1	296.970,96	2.224,00	133,53
Lički Čitluk	1	88.684,75	35,00	2.533,85
Trnovac	1	221.377,80	723,00	306,19
Podoštra	1	150.000,00	549,00	273,22
UKUPNO:	22	7.333.998,31	7.031,66	1.043,00



4.2.3 Građevinsko zemljište - KUPOPRODAJA

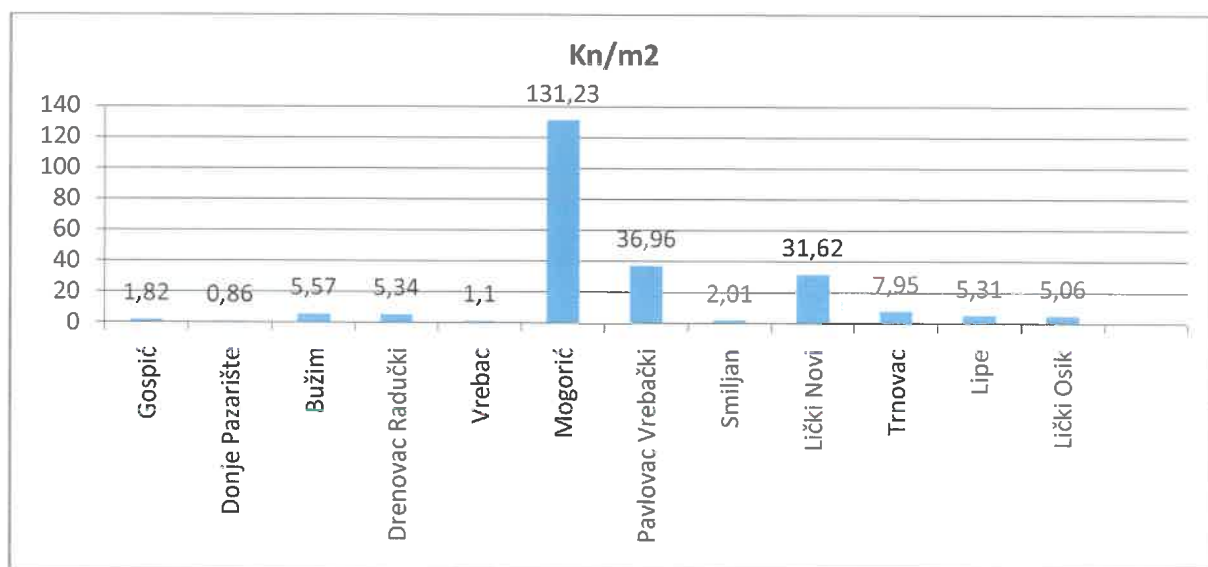
Naselje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina u (m ²)	Kn/m ²
Gospić	11	835.196,64	6.010	138,97
Mogorić	1	2.000,00	475	4,21
Debelo Brdo I	1	45.000,00	1630	27,61
Smiljan	3	91.968,02	7.606	12,09
Trnovac	1	150.000,00	1.288	116,46
Lički Novi	3	3.738.750,00	32.307,30	115,72
UKUPNO	20	4.862.914,66	49.316,30	98,61



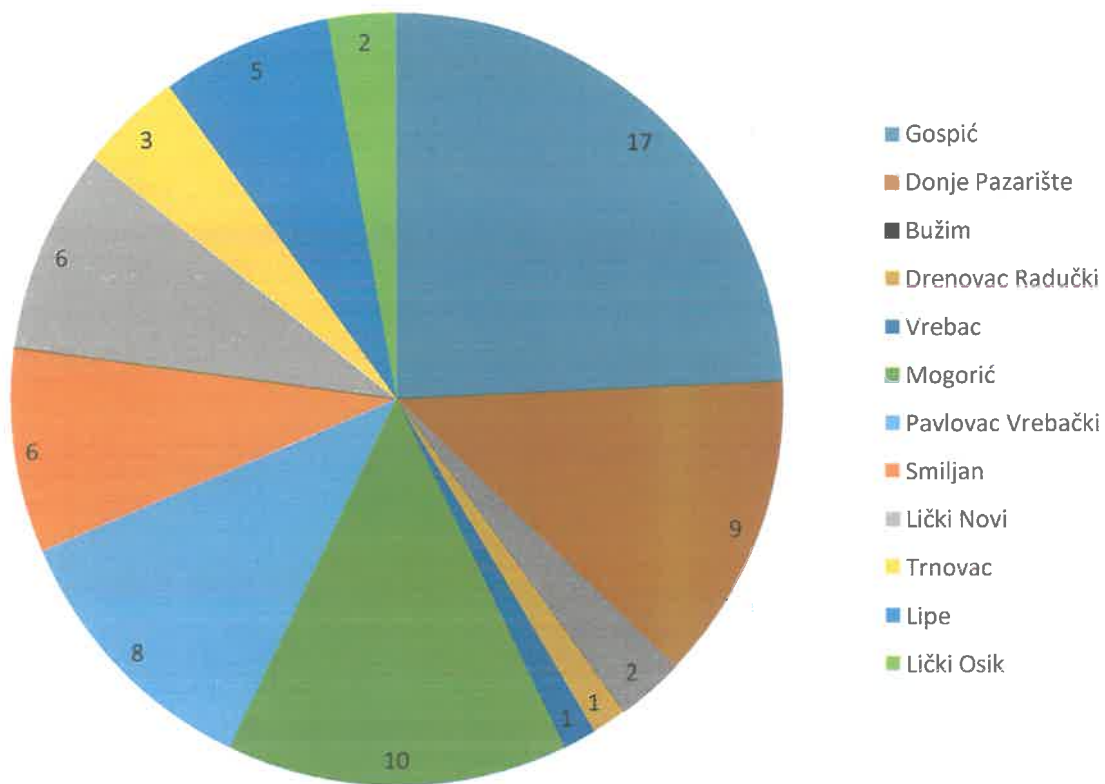
4.2.4 Poljoprivredno zemljište - KUPOPRODAJA

Naselje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina u (m ²)	Kn/m ²
Gospić	17	250.000,00	137.359	1,82
Donje Pazarište	9	90.000,00	104.175	0,86
Bužim	2	130.000,00	23.350	5,57
Drenovac Radučki	1	259.303,73	48.530	5,34
Vrebac	1	7.429,67	6.729	1,10
Mogorić	10	76.900,00	586	131,23
Pavlovac Vrebački	8	1.800.000,00	48.700	36,96

Smiljan	6	47.184,00	23.447	2,01
Lički Novi	6	110.725,06	3.502	31,62
Trnovac	3	67.500,00	8.493	7,95
Lipe	5	52.711,59	9.931	5,31
Lički Osik	2	42.500,00	8.405	5,06
UKUPNO:	70	2.934.254,05	423.207	6,93



Kupoprodaja (broj kupoprodaja)



**5. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU
RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ZA
PODRUČJE GRADA GOSPIĆA**

**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.=		0
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
-	-	-

U 2018. godini Povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Gospića nije zaprimilo niti jedan elaborat na mišljenje o njihovoj usklađenosti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, obzirom da Grad Gospić tijekom 2018 godine nije pristupao značajnijim realizacijama kupoprodaje nekretnina.

**6. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA GOSPIĆA**

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	-
OK – stambena zgrada (kuća)	-
PZG – poslovne zgrade	-
PP – poslovni prostori	-
GZP – gospodarske zgrade	-
VIK – nekretn. za povr. boravak	-
G – garaža	-
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =	-

U periodu od 01.01. 2018. do 31.12.2018. godine, Gradski upravni odjel za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša nije zaprimio niti jedan zahtjev od strane stalnih sudskih procjenitelja za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena

7. ZAKLJUČAK

Ovaj zaključak utemeljen je na podacima u izvješću.

Izvješće o tržištu nekretnina izrađeno je temeljem podataka unesenih u sustav eNekretnina od strane Porezne uprave i evaluiranih od strane službenika ovlaštenih za rad u sustavu eNekretnina prema podacima iz ugovora koji se nalaze u sustavu eNekretnina.

Ukupan promet kupoprodaje nekretnina u 2018. godini iznosi 23.322,604,00 kn.

Najveći promet nekretnina u 2018 godini ostvaren je u kupoprodaji stanova/apartmana i iznosi 8.191.436,93 kn. Zatim slijedi stambene zgrade (kuće) 7.333.998,31 kn, građevinsko zemljište 4.862.914,66 kn, te poljoprivredno zemljište 2.934.254,05 kn.

Ukupan broj prometa kupoprodaje nekretnina u 2018. godini iznosi 157 transakcija.

Najveći broj prometa nekretnina ostvaren je u kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta (44,59%). Zatim slijedi kupoprodaja stanova (22,30 %), stambenih zgrada-kuća (14,02 %), građevinskog zemljišta (12,74%), te različitih ostalih vrsta nekretnina (6,37 %), koje nisu obuhvaćene rekapitulacijom ovog izvješća.

Ukupno odstupanje prometa kupoprodaje nekretnina i broja prometa kupoprodaje nekretnina za 2018 u odnosu na 2017. godinu nije bilo moguće prikazati zbog ne izrađenog izvješća za 2017. godinu.


Procjeniteljsko povjerenstvo za područje Grada Gospića u sastavu:

1. Zoran Miškulin - predsjednik povjerenstva;
2. Ana Mileusnić - član (zamjenik predsjednika) – službenik Županijskog zavoda za prostorno uređenje;
3. Lidija Pernar - član - Stalni sudski vještak građevinske struke iz redova procjenitelja;
4. Ivan Bižanović - član povjerenstva, posrednik u prometu nekretnina;
5. Marina Pavletić – član - predstavnik Ministarstva Financija- Porezne uprave.

Sjednica povjerenstva za područje Grada Gospića nije održana radi davanja suglasnosti na predmetno izvješće, već je izvješće izrađeno od strane službenika koji imaju pristup u sustav eNekretnine, te predano na mišljenje predsjedniku Povjerenstva.

Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva
za područje Grada Gospića

Zoran Miškulin


(potpis)