

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD VARAŽDIN

**Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu
za područje Grada Varaždina**

Varaždin, 11. svibnja 2022.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2
2. UVOD.....	5
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA GRADA VARAŽDINA	6
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA GRADA VARAŽDINA OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.	7
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA.....	8
5.1 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.	8
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.	9
5.2.1. STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	9
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	10
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	11
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA.....	12
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	12
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	13
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA.....	15
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA.....	17
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	17
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI.....	18
5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA.....	19
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA	19
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE.....	20
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA.....	22
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	22

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	24
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA.....	26
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	26
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	27
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	27
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA).....	28
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	29
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.....	30
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA.....	31
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA.....	32
6. NAJAM NEKRETNINA.....	33
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.	33
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.....	34
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM.....	34
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	35
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	35
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA.....	36
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM	36
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA.....	37
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA.....	37
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA).....	38
7. ZAKUP NEKRETNINA	39
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.	39
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.....	40
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP	40
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	41

7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA.....	42
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	43
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	43
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VARAŽDINA	44
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.....	44
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.....	44
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	45
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	45
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	45
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI.....	45
11. ZAKLJUČAK.....	46

2. UVOD

Ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu izrađeno je za područje Grada Varaždina, koje se sastoji od grada Varaždina i slijedećih naselja: Črnc Biškupečki, Donji Kućan, Gojanec, Gornji Kućan, Hrašćica, Jalkovec, Kućan Marof, Poljana Biškupečka i Zbelava.

Stručnu i administrativno-tehničku podršku procjeniteljskom povjerenstvu i obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u 2021. godini bio je zadužen Upravni odjel za upravljanje imovinom i gospodarstvo i Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo.

Ovo Izvješće izrađeno je na temelju podataka koji su uneseni u aplikaciju eNekretnine od strane Porezne uprave, a odnose na kupoprodaju nekretnina na području Grada Varaždina.

U Gradu Varaždinu se administrativni poslovi predviđeni Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina obavljaju u Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i gospodarstvo, a poslove obavljaju tri službenice, dvije diplomirane pravnice i jedna dipl.ing građevinarstva koje rade poslove vezane na upravljanje imovinom.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA GRADA VARAŽDINA

Za izradu ovog Izvješća korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Grada Varaždina evidentirani u sustavu eNekretnine, a koji su u sustav uneseni tijekom 2021. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama.

Analizom su obuhvaćene slijedeće vrste nekretnina:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- PZG – poslovne zgrade
- PP – poslovni prostori
- G – garaže
- PGM – parkirno garažno mjesto
- VPM – parkirno mjesto
- RN – različite nekretnine
- OS – ostalo
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište

Analizom nisu obuhvaćene nekretnine za koje nije bilo dovoljno podataka za detaljnu analizu, i to:

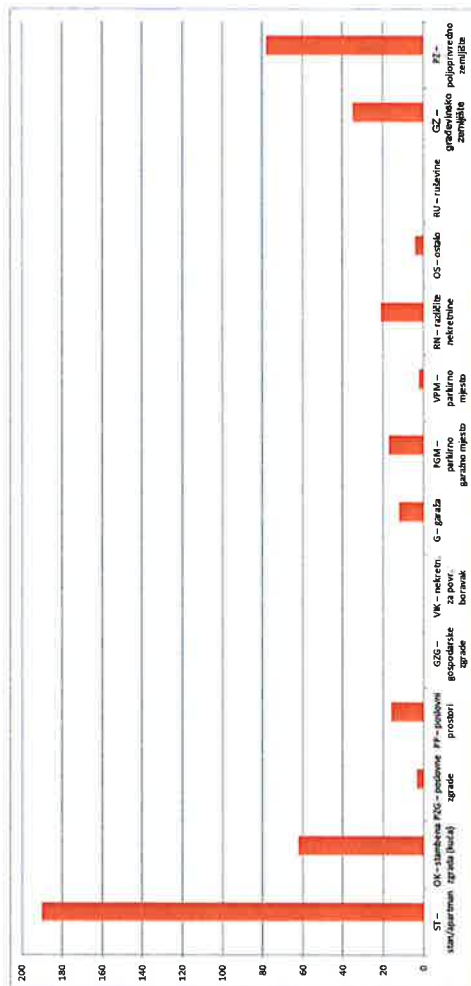
- GZG – gospodarske zgrade
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- RU – ruševine
- ŠZ – šumsko zemljište
- PNZ – prirodno neplodno zemljište
- GM – garažno mjesto
- SP - spremište
- SKL – skladište

Ukupno su u zbirci evidentirane 440 kupoprodaje od čega se 190 odnosi na kupoprodaju stanova, 62 na kupoprodaju kuća, 3 na kupoprodaju poslovnih zgrada, 16 na kupoprodaju poslovnih prostora, 12 na kupoprodaju garaža, 17 na kupoprodaju parkirnih garažnih mjesta, 2 na kupoprodaju parkirnih mjesta, 21 na kupoprodaju različitih nekretnina, 4 na kupoprodaju ostalog, 35 na kupoprodaju građevinskog zemljišta, 78 na kupoprodaju poljoprivrednog zemljišta.

U odnosu na prethodno izvješće za 2020. godinu kada je evidentirano 270 ove se godine bilježi porast broja kupoprodaja na području grada Varaždina.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA GRADA VARAŽDINA OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	190	1	0	0	0	-49,87%
OK – stambena zgrada (kuća)	62	1	0	0	0	-51,16%
PZG – poslovne zgrade	3	0	0	0	0	-25,00%
PP – poslovni prostori G – garaža	16 12	0 0	10 0	0 0	0 0	-80,88%
PGM – parkirno garažno mjesto	17	0	0	0	0	-52,00%
VPM – parkirno mjesto	2	0	0	0	0	-34,62%
RN – različite nekretnine	21	0	0	0	0	+0,00%
OS – ostalo	4	0	0	0	0	-25,00%
GZ – građevinsko zemljište	35	0	0	0	0	-42,86%
PZ – poljoprivredno zemljište	78	0	0	1	0	-33,33%
UKUPNO	440	0	54	0	0	-2,22%



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

VRSTA NEKRETNINE	KUPO PROD AJA (broj kupop r.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	190	122.882.454,29 kn	16.311.904,56 €	13.416,92 m ²	9.158,77 kn/m ²	1.215,77 €/m ²	+100,16%
OK – stambena zgrada (kuća)	62	50.642.947,35 kn	6.722.545,77 €	47.791,71 m ²	1.059,66 kn/m ²	140,66 €/m ²	+32,16%
PZG – poslovne zgrade	3	291.662,60 kn	38.716,45 €	210,04 m ²	1.388,61 kn/m ²	184,33 €/m ²	-61,82%
PP – poslovni prostori	16	85.715.124,05 kn	11.378.165,67 €	57.292,96 m ²	1.496,08 kn/m ²	198,60 €/m ²	-64,46%
G – garaža	12	668.921,25 kn	88.795,26 €	209,99 m ²	3.185,49 kn/m ²	422,85 €/m ²	+3,64%
PGM – parkirno garažno mjesto	17	917.896,41 kn	121.845,21 €	219,17 m ²	4.188,06 kn/m ²	555,94 €/m ²	+9,87%
VPM – parkirno mjesto	2	76.379,94 kn	10.138,98 €	122,00 m ²	626,07 kn/m ²	83,11 €/m ²	+0,00%
RN – različite nekretnine	21	13.332.328,43 kn	1.769.786,18 €	70.363,27 m ²	189,48 kn/m ²	25,15 €/m ²	-74,13%
OS – ostalo	4	130.510,41 kn	17.324,47 €	20,38 m ²	6.403,85 kn/m ²	850,07 €/m ²	+2.239,80%
GZ – građevinsko zemljište	35	12.228.769,25 kn	1.623.295,35 €	69.061,97 m ²	177,07 kn/m ²	23,50 €/m ²	-24,39%
PZ – poljoprivredno zemljište	78	1.724.756,00 kn	228.950,95 €	370.979,00 m ²	4,65 kn/m ²	0,62 €/m ²	+7,20%
UKUPNO OBRADENIH:	440						
UKUPNO U ZKC:	440						

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

Za izračun prosječne cijene KN/EUR po m² za OK, PZG, GZ I VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

5.2.1. STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
190	122.882.454,29 kn	16.311.904,56 €	13.416,92 m ²	9.158,77 kn/m ²	1.215,77 €/m ²

Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

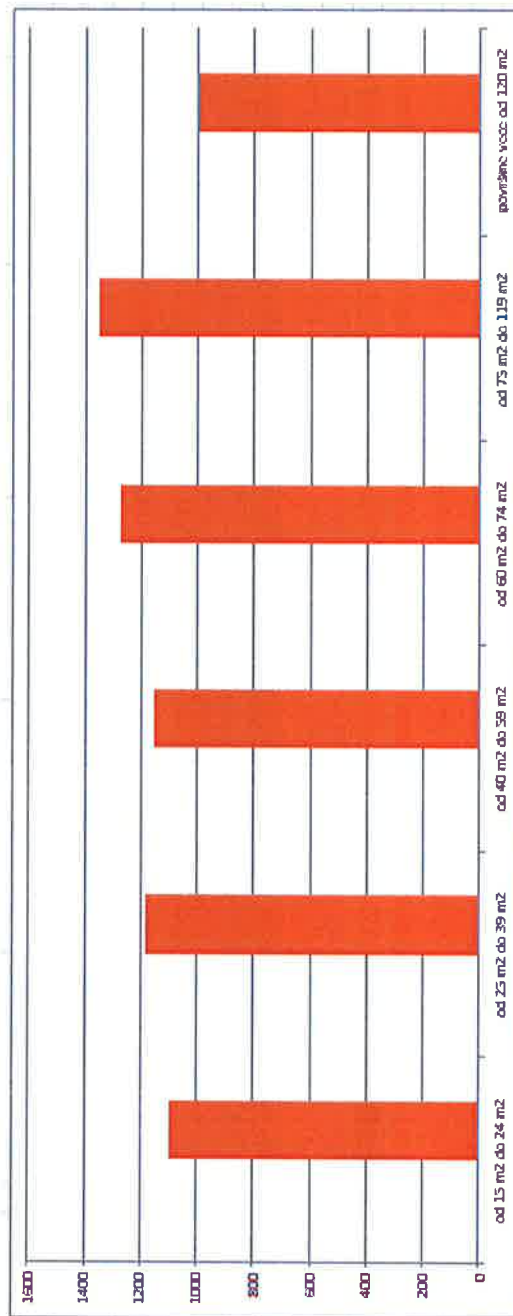
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

Za izračun prosječne cijene KN/EUR po m² za OK, PZG, GZ I VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

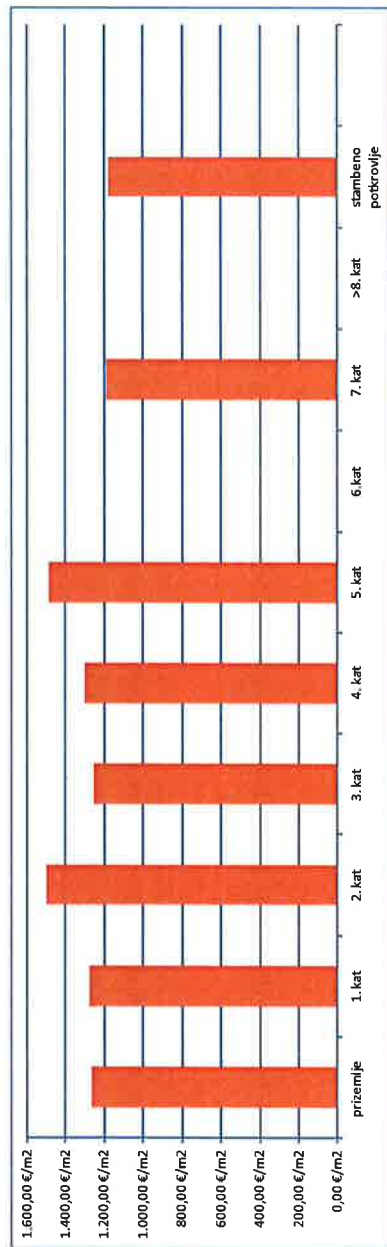
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	2	342.035,85 kn	45.403,20 €	41,50 m ²	8.241,83 kn/m ²	1.094,05 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	34	9.897.012,76 kn	1.313.768,74 €	1.109,71 m ²	8.918,56 kn/m ²	1.183,88 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	52	23.250.704,88 kn	3.086.390,82 €	2.675,44 m ²	8.690,42 kn/m ²	1.153,60 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	35	22.502.554,64 kn	2.987.078,39 €	2.342,48 m ²	9.606,30 kn/m ²	1.275,18 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	52	47.500.298,31 kn	6.305.378,07 €	4.673,54 m ²	10.163,67 kn/m ²	1.349,17 €/m ²
površine veće od 120 m ²	14	19.299.847,86 kn	2.561.938,38 €	2.561,73 m ²	7.533,91 kn/m ²	1.000,08 €/m ²



5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Prizemlje	13	7.534.353,90 kn	1.000.140,03 €	789,81 m ²	9.539,45 kn/m ²	1.266,30 €/m ²
1. kat	11	7.056.719,88 kn	936.737,00 €	733,01 m ²	9.627,04 kn/m ²	1.277,93 €/m ²
2. kat	11	8.998.314,24 kn	1.194.471,94 €	797,78 m ²	11.279,19 kn/m ²	1.497,24 €/m ²
3. kat	15	9.467.621,36 kn	1.256.769,63 €	1.002,21 m ²	9.446,74 kn/m ²	1.254,00 €/m ²
4. kat	10	6.236.279,33 kn	827.828,46 €	636,25 m ²	9.801,62 kn/m ²	1.301,11 €/m ²
5. kat	3	4.511.210,98 kn	598.836,04 €	402,58 m ²	11.205,75 kn/m ²	1.487,50 €/m ²
6. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
7. kat	1	693.884,97 kn	92.109,04 €	77,25 m ²	8.982,33 kn/m ²	1.192,35 €/m ²
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	3	1.610.882,16 kn	213.834,89 €	181,05 m ²	8.897,44 kn/m ²	1.181,08 €/m ²
Stambeno potkrovlje	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²



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

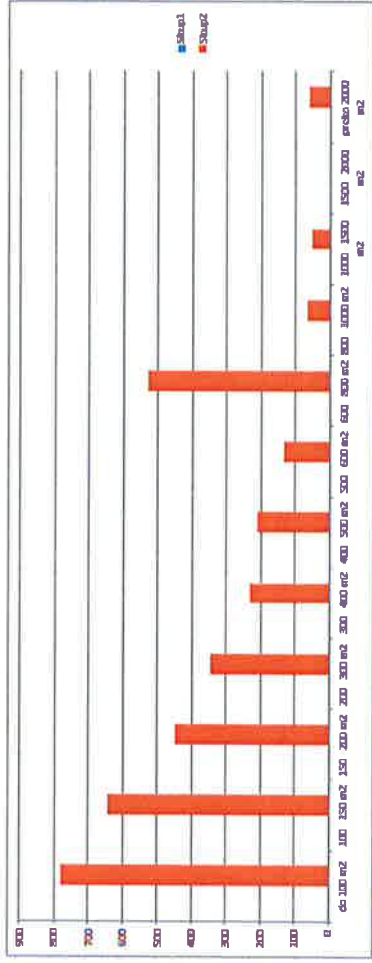
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Varaždin	189	121.404.871,83 kn	16.115.764,40 €	13.275,29 m ²	9.145,18 kn/m ²	1.213,97 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	189					
UKUPNO U ZKC:	189					

5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
62	50.642.947,35 kn	6.722.545,77 €	47.791,71 m ²	1.059,66 kn/m ²	140,66 €/m ²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

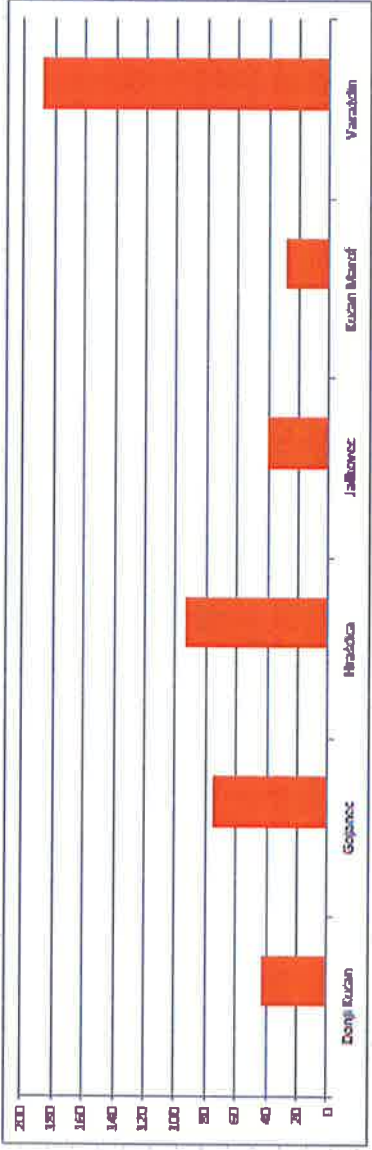
POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMJETU (u m ²) - svlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	11	3.212.250,01 kn	426.406,81 €	545,18 m ²	5.892,09 kn/m ²	782,14 €/m ²
100 - 150 m ²	10	5.900.670,96 kn	783.278,48 €	1.213,15 m ²	4.863,93 kn/m ²	645,66 €/m ²
150 - 200 m ²	3	1.781.412,56 kn	236.471,77 €	529,00 m ²	3.367,51 kn/m ²	447,02 €/m ²
200 - 300 m ²	8	4.916.780,00 kn	652.672,89 €	1.886,00 m ²	2.606,99 kn/m ²	346,06 €/m ²
300 - 400 m ²	9	5.521.175,62 kn	732.902,76 €	3.194,50 m ²	1.728,34 kn/m ²	229,43 €/m ²
400 - 500 m ²	1	644.535,96 kn	85.558,26 €	408,00 m ²	1.579,75 kn/m ²	209,70 €/m ²
500 - 600 m ²	4	2.165.527,89 kn	287.460,76 €	2.178,00 m ²	994,27 kn/m ²	131,98 €/m ²
600 - 800 m ²	4	10.799.852,36 kn	1.433.615,25 €	2.703,88 m ²	3.994,21 kn/m ²	530,21 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	408.983,36 kn	54.290,07 €	829,00 m ²	493,35 kn/m ²	65,49 €/m ²
1000 - 1500 m ²	6	2.685.172,76 kn	356.440,49 €	6.959,00 m ²	385,86 kn/m ²	51,22 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m ²	5	12.606.585,87 kn	1.673.448,23 €	27.346,00 m ²	461,00 kn/m ²	61,20 €/m ²



5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Donji Kućan	2	1.633.311,14 kn	216.812,20 €	5.128,00 m ²	318,51 kn/m ²	42,28 €/m ²
Gojanec	1	575.000,00 kn	76.327,78 €	1.010,00 m ²	569,31 kn/m ²	75,57 €/m ²
Hrašćica	1	362.400,00 kn	48.106,41 €	518,00 m ²	699,61 kn/m ²	92,87 €/m ²
Jalkovec	3	965.910,94 kn	128.218,85 €	3.185,50 m ²	303,22 kn/m ²	40,25 €/m ²
Kućan Marof	1	227.606,25 kn	30.213,36 €	1.041,00 m ²	218,64 kn/m ²	29,02 €/m ²
Varaždin	48	45.034.959,50 kn	5.978.119,21 €	31.672,64 m ²	1.421,89 kn/m ²	188,75 €/m ²
	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	56					
UKUPNO U ZKC:	56					

Izvjješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Grada Varaždina



5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
16	85.715.124,05 kn	11.378.165,67 €	57.292,96 m ²	1.496,08 kn/m ²	198,60 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	2	1.020.000,00 kn	135.398,85 €	74,00 m ²	13.783,78 kn/m ²	1.829,71 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	3	965.523,60 kn	128.167,43 €	157,45 m ²	6.132,26 kn/m ²	814,02 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	450.000,00 kn	59.734,79 €	63,60 m ²	7.075,47 kn/m ²	939,23 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	3	3.038.697,16 kn	403.368,72 €	315,72 m ²	9.624,66 kn/m ²	1.277,62 €/m ²
površine veće od 120 m ²	6	80.226.190,70 kn	10.649.542,88 €	56.679,57 m ²	1.415,43 kn/m ²	187,89 €/m ²

5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
1. kat	1	11.235.000,00 kn	1.491.378,48 €	5.600,00 m ²	2.006,25 kn/m ²	266,32 €/m ²
2. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA

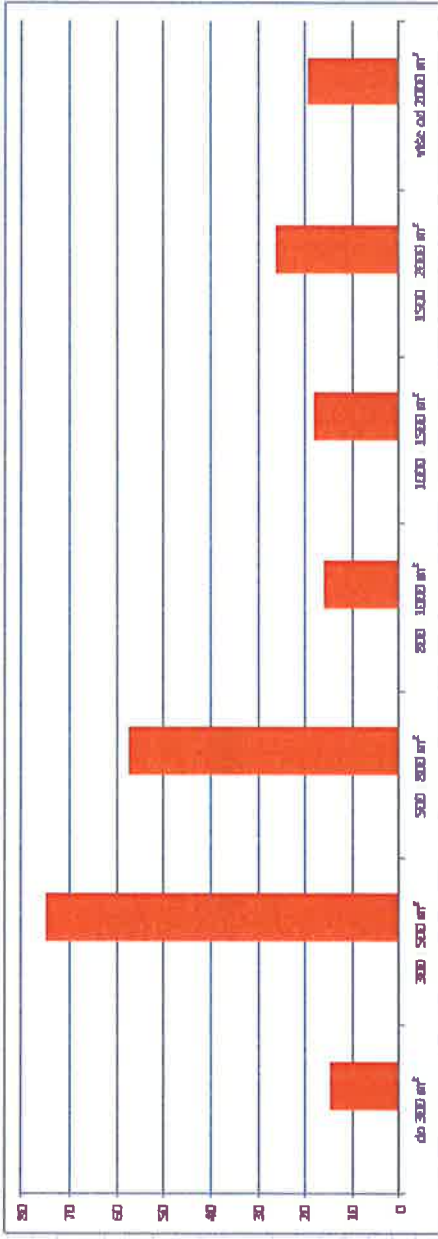
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEĆNA CIJENA kn/m ²	PROSJEĆNA CIJENA EUR/m ²
Jalkovec	2	18.735.000,00 kn	2.486.958,24 €	8.263,00 m ²	2.267,34 kn/m ²	300,98 €/m ²
Varaždin	12	65.049.565,96 kn	8.634.937,49 €	48.860,36 m ²	1.331,34 kn/m ²	176,73 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	14					
UKUPNO U ZKC:	14					

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEĆNA CIJENA kn/m ²	PROSJEĆNA CIJENA EUR/m ²
35	12.228.769,25 kn	1.623.295,35 €	69.061,97 m ²	177,07 kn/m ²	23,50 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.U.L. (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	2	23.304,72 kn	3.093,56 €	211,37 m ²	110,26 kn/m ²	14,64 €/m ²
300 - 500 m ²	3	743.780,28 kn	98.732,35 €	1.322,00 m ²	562,62 kn/m ²	74,68 €/m ²
500 - 800 m ²	6	1.815.179,56 kn	240.954,14 €	4.177,00 m ²	434,57 kn/m ²	57,69 €/m ²
800 - 1000 m ²	3	315.848,20 kn	41.926,94 €	2.582,60 m ²	122,30 kn/m ²	16,23 €/m ²
1000 - 1500 m ²	8	1.334.335,64 kn	177.125,01 €	9.845,00 m ²	135,53 kn/m ²	17,99 €/m ²
1500 - 2000 m ²	7	2.226.771,90 kn	295.590,54 €	11.232,00 m ²	198,25 kn/m ²	26,32 €/m ²
više od 2000 m ²	6	5.769.548,95 kn	765.872,82 €	39.692,00 m ²	145,36 kn/m ²	19,30 €/m ²



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

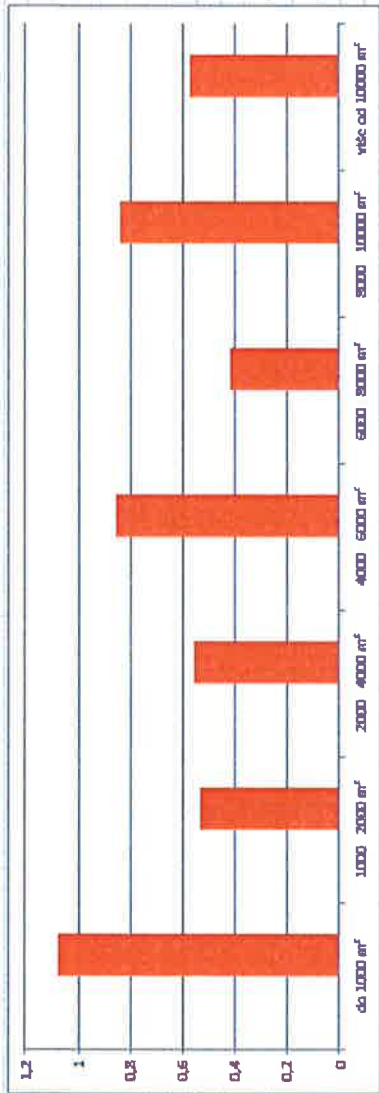
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Črnc Bškupčki	2	795.000,00 kn	105.531,45 €	10.648,00 m ²	74,66 kn/m ²	9,91 €/m ²
Donji Kućan	1	39.693,00 kn	5.269,01 €	490,00 m ²	81,01 kn/m ²	10,75 €/m ²
Gojanec	2	370.000,00 kn	49.115,27 €	2.670,00 m ²	138,58 kn/m ²	18,40 €/m ²
Gornji Kućan	2	170.000,00 kn	22.566,47 €	12.566,00 m ²	13,53 kn/m ²	1,80 €/m ²
Jalkovec	2	3.300.000,00 kn	438.055,09 €	9.988,00 m ²	330,40 kn/m ²	43,86 €/m ²
Kućan Marof	2	209.868,58 kn	27.858,79 €	1.482,00 m ²	141,61 kn/m ²	18,80 €/m ²
Varaždin	11	2.583.704,07 kn	342.971,13 €	10.889,97 m ²	237,26 kn/m ²	31,49 €/m ²
Zbelava	1	126.115,26 kn	16.741,04 €	1.608,00 m ²	78,43 kn/m ²	10,41 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	23					
UKUPNO U ZK:	23					

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
78	1.724.756,00 kn	228.950,95 €	370.979,00 m ²	4,65 kn/m ²	0,62 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	8	23.595,00 kn	3.132,09 €	2.907,00 m ²	8,12 kn/m ²	1,08 €/m ²
1000 - 2000 m ²	11	69.701,00 kn	9.252,39 €	17.298,50 m ²	4,03 kn/m ²	0,53 €/m ²
2000 - 4000 m ²	33	402.847,00 kn	53.475,51 €	96.576,00 m ²	4,17 kn/m ²	0,55 €/m ²
4000 - 6000 m ²	7	220.063,00 kn	29.212,04 €	34.061,00 m ²	6,46 kn/m ²	0,86 €/m ²
6000 - 8000 m ²	2	40.000,00 kn	5.309,76 €	12.760,00 m ²	3,13 kn/m ²	0,42 €/m ²
8000 - 10000 m ²	4	240.000,00 kn	31.858,55 €	37.810,00 m ²	6,35 kn/m ²	0,84 €/m ²
više od 10000 m ²	13	728.550,00 kn	96.710,62 €	169.566,50 m ²	4,30 kn/m ²	0,57 €/m ²



5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

Ne postoje podaci o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta u pojedinim općinama/naseljima.

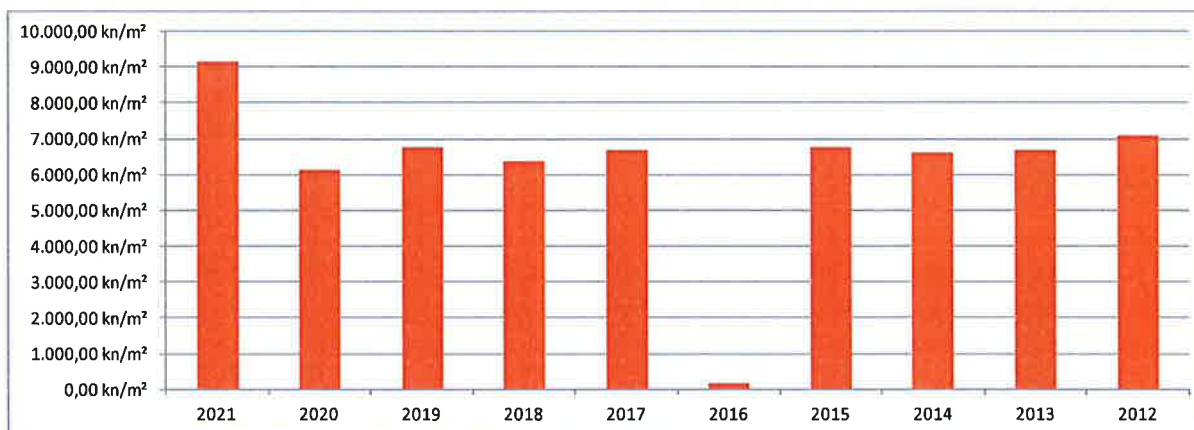
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

Ne postoje podaci o kupoprodaji šumskog zemljišta u pojedinim općinama/naseljima.

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

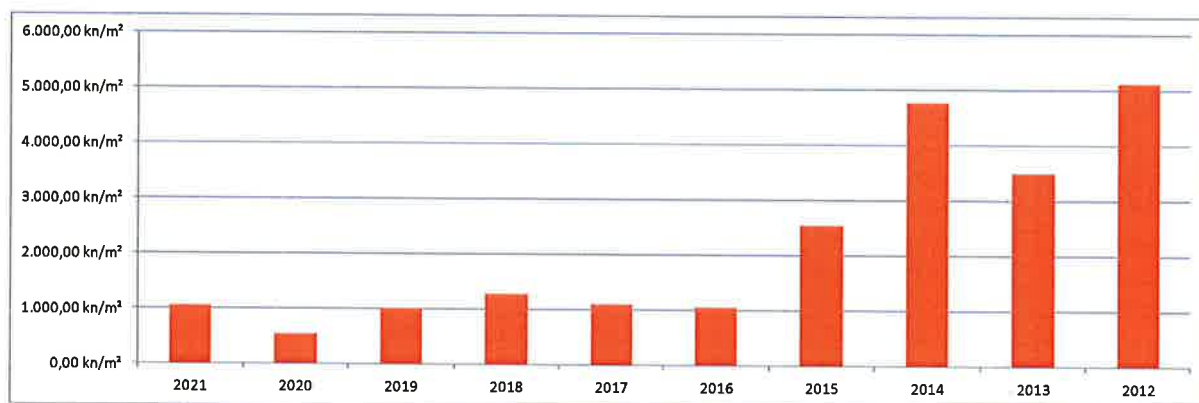
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	9.158,77 kn/m ²	1.215,77 €/m ²	+49,09%
2020	6.143,17 kn/m ²	815,47 €/m ²	-9,04%
2019	6.753,39 kn/m ²	896,47 €/m ²	+5,89%
2018	6.377,48 kn/m ²	846,57 €/m ²	-4,47%
2017	6.675,62 kn/m ²	886,15 €/m ²	+3.537,70%
2016	183,51 kn/m ²	24,36 €/m ²	-97,28%
2015	6.746,09 kn/m ²	895,50 €/m ²	+1,87%
2014	6.622,05 kn/m ²	879,04 €/m ²	-1,05%
2013	6.692,48 kn/m ²	888,39 €/m ²	-5,59%
2012	7.088,68 kn/m ²	940,98 €/m ²	+0,00%



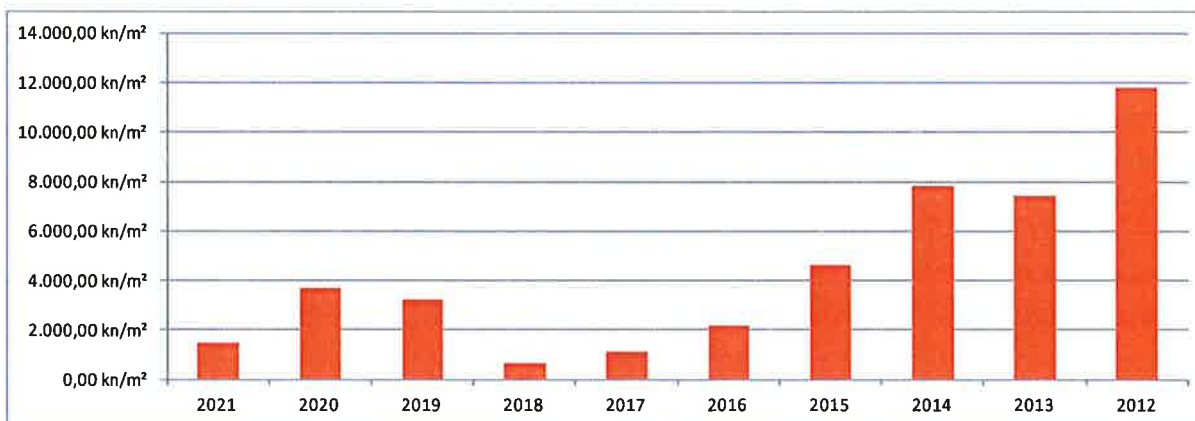
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	1.059,66 kn/m ²	140,66 €/m ²	+91,99%
2020	551,94 kn/m ²	73,27 €/m ²	-44,92%
2019	1.002,10 kn/m ²	133,02 €/m ²	-21,40%
2018	1.275,00 kn/m ²	169,25 €/m ²	+14,94%
2017	1.109,32 kn/m ²	147,26 €/m ²	+3,97%
2016	1.066,99 kn/m ²	141,64 €/m ²	-58,21%
2015	2.552,96 kn/m ²	338,89 €/m ²	-46,56%
2014	4.777,28 kn/m ²	634,15 €/m ²	+36,86%
2013	3.490,68 kn/m ²	463,37 €/m ²	-31,88%
2012	5.124,34 kn/m ²	680,22 €/m ²	+0,00%



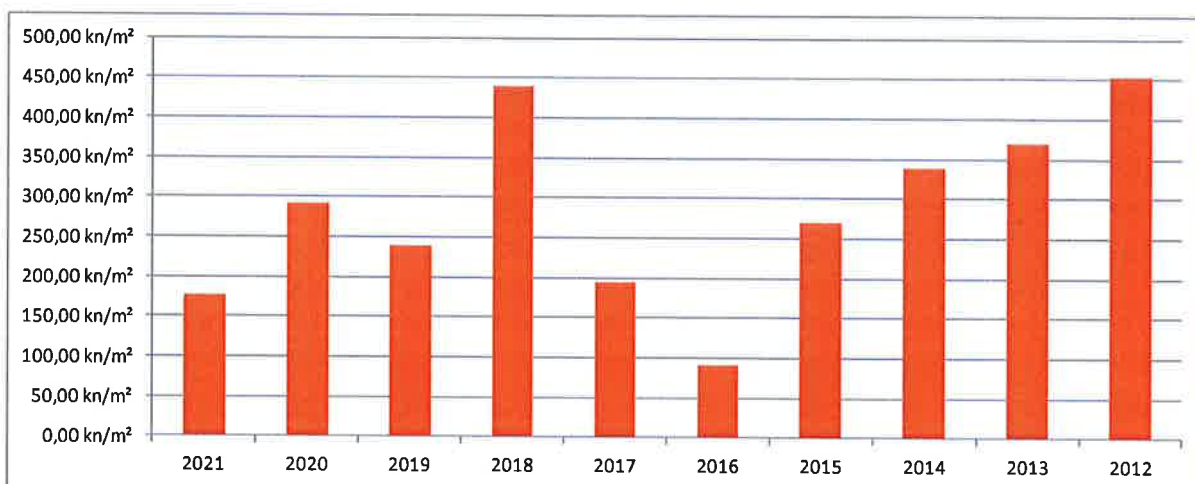
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	1.496,08 kn/m ²	198,60 €/m ²	-59,33%
2020	3.678,76 kn/m ²	488,33 €/m ²	+13,61%
2019	3.238,17 kn/m ²	429,85 €/m ²	+411,57%
2018	632,98 kn/m ²	84,02 €/m ²	-44,23%
2017	1.134,96 kn/m ²	150,66 €/m ²	-47,41%
2016	2.158,10 kn/m ²	286,47 €/m ²	-53,38%
2015	4.628,90 kn/m ²	614,46 €/m ²	-40,94%
2014	7.837,14 kn/m ²	1.040,33 €/m ²	+5,91%
2013	7.400,07 kn/m ²	982,31 €/m ²	-37,16%
2012	11.776,61 kn/m ²	1.563,27 €/m ²	+0,00%



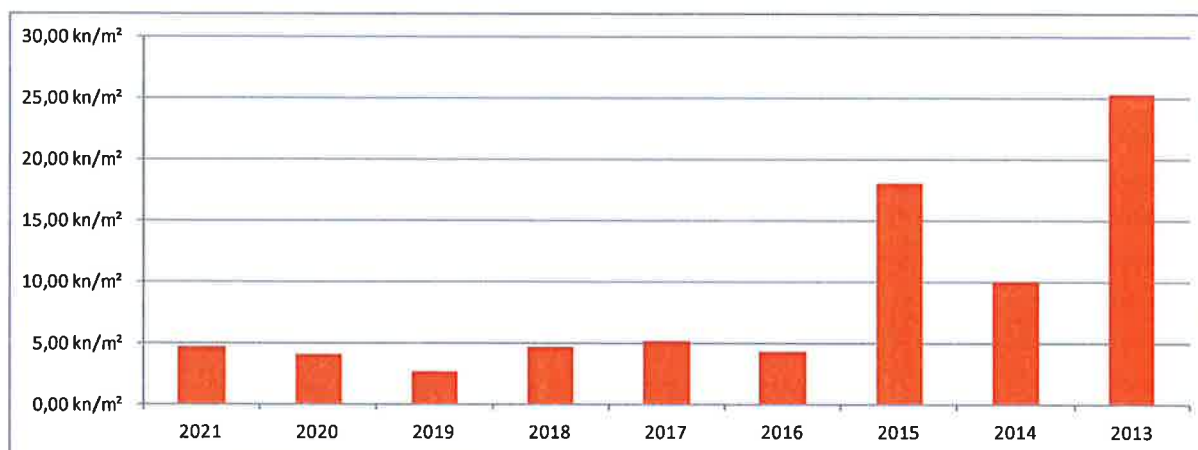
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	177,07 kn/m ²	23,50 €/m ²	-39,18%
2020	291,12 kn/m ²	38,64 €/m ²	+21,84%
2019	238,93 kn/m ²	31,72 €/m ²	-45,64%
2018	439,57 kn/m ²	58,35 €/m ²	+125,99%
2017	194,51 kn/m ²	25,82 €/m ²	+112,78%
2016	91,41 kn/m ²	12,13 €/m ²	-66,24%
2015	270,78 kn/m ²	35,94 €/m ²	-20,19%
2014	339,26 kn/m ²	45,04 €/m ²	-8,03%
2013	368,87 kn/m ²	48,97 €/m ²	-18,77%
2012	454,11 kn/m ²	60,28 €/m ²	+0,00%



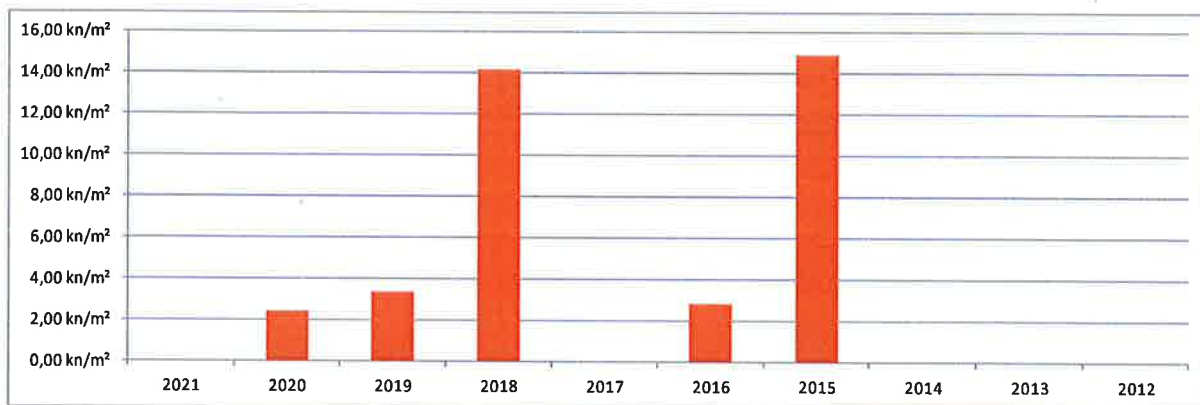
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	4,65 kn/m ²	0,62 €/m ²	+14,10%
2020	4,07 kn/m ²	0,54 €/m ²	+54,60%
2019	2,64 kn/m ²	0,35 €/m ²	-42,84%
2018	4,61 kn/m ²	0,61 €/m ²	-10,94%
2017	5,18 kn/m ²	0,69 €/m ²	+20,45%
2016	4,30 kn/m ²	0,57 €/m ²	-76,23%
2015	18,08 kn/m ²	2,40 €/m ²	+79,71%
2014	10,06 kn/m ²	1,34 €/m ²	-60,20%
2013	25,28 kn/m ²	3,36 €/m ²	+439,67%
2012	4,69 kn/m ²	0,62 €/m ²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	2,41 kn/m ²	0,32 €/m ²	-28,73%
2019	3,38 kn/m ²	0,45 €/m ²	-76,16%
2018	14,19 kn/m ²	1,88 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	2,86 kn/m ²	0,38 €/m ²	-80,83%
2015	14,93 kn/m ²	1,98 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%



6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1	2.600,00 kn	345,13 €	45,00 m ²	57,78 kn/m ²	7,67 €/m ²	+44,49%
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	1						
UKUPNO U ZKC:	1						

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih. Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
1	2.600,00 kn	345,13 €	45,00 m ²	57,78 kn/m ²	7,67 €/m ²

Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih. Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća. Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO PLOŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	1	2.600,00 kn	345,13 €	45,00 m ²	57,78 kn/m ²	7,67 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

Nema podataka o najmu po etažama na kojima se nalazi nekretnina.

6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA

Nema podataka o najmu stambenih zgrada (obiteljskih kuća).

6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM

Nema podataka o najmu stambenih zgrada (obiteljskih kuća).

6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA**6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA**

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	57,78 kn/m ²	7,67 €/m ²	+44,49%
2020	39,99 kn/m ²	5,31 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	25,89 kn/m ²	3,44 €/m ²	-2,89%
2015	26,66 kn/m ²	3,54 €/m ²	-12,91%
2014	30,61 kn/m ²	4,06 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%

6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	47,50 kn/m ²	6,31 €/m ²	-33,50%
2014	71,43 kn/m ²	9,48 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%

7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostori	9	29.110,24 kn	3.864,21 €	806,87 m ²	36,08 kn/m ²	4,79 €/m ²	-19,18%
UKUPNO OBRADENIH:	9						
UKUPNO U ZKC:	0						

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća. Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
9	29.110,24 kn	3.864,21 €	806,87 m ²	36,08 kn/m ²	4,79 €/m ²

Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

Prosječna cijena KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	1.000,00 kn	132,74 €	17,80 m ²	56,18 kn/m ²	7,46 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1	1.000,00 kn	132,74 €	25,00 m ²	40,00 kn/m ²	5,31 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	1	1.800,00 kn	238,94 €	52,15 m ²	34,52 kn/m ²	4,58 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	4	9.800,00 kn	1.300,89 €	343,54 m ²	28,53 kn/m ²	3,79 €/m ²
površine veće od 120 m ²	2	15.510,24 kn	2.058,89 €	368,38 m ²	42,10 kn/m ²	5,59 €/m ²

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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Varaždin	9	29.110,24 kn	3.864,21 €	806,87 m ²	36,08 kn/m ²	4,79 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	9					
UKUPNO U ZKC:	10					

7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	36,08 kn/m ²	4,79 €/m ²	-19,63%
2020	44,89 kn/m ²	5,96 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	64,73 kn/m ²	8,59 €/m ²	+101,53%
2015	32,12 kn/m ²	4,26 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%

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

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
29	8	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
OK – stambena zgrada (kuća)	2	2	0	0
PZG – poslovne zgrade	1	1	0	0
PP – poslovni prostori	4	4	0	0
GZG – gospodarske zgrade	1	1	0	0
GZ – građevinsko zemljište	21	13	8	0

9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjiva službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
GZ – građevinsko zemljište	6	0	6
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	6	0	6

9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
GZ – građevinsko zemljište	2	4
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	2	4

10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

Tijekom 2021. godine nije bilo zahtjeva za izdavanjem izvotka iz plana približnih vrijednosti.

11. ZAKLJUČAK

U vremenskom razdoblju od 1.1.2021. godine do 31.12.2021. godine na području Grada Varaždina u Informacijskom sustavu E- nekretnine ukupno su u zbirci evidentirane 440 kupoprodaje od čega je najviše zastupljena kupoprodaja stanova (190), a zatim slijedi kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta (78 kupoprodaja). Stambenih zgrada prodano je 62, a građevinskih zemljišta 35.

Ukupno vrijednost kupoprodaje na području Grada Varaždina tijekom 2021. godine evidentirana je u iznosima od 288.611.749,98 kn za stanove (sa prosječnom cijenom od 9158,77 kn/m²), 50.642.947,35 kn za kuće (sa prosječnom cijenom od 1.059,66 kn/m²), 85.715.124,05 kn poslovni prostori (sa prosječnom cijenom od 1.496,08 kn/m²), 12.228.769,25 kn za građevinska zemljišta (sa prosječnom cijenom od 177,07 kn/m²), 1.724.756,00 kn poljoprivredno zemljište (sa prosječnom cijenom od 4,65 kn/m²).

Sastav Procjeniteljskog povjerenstva Grada Varaždina određen je Rješenjem o osnivanju i imenovanju članova Procjeniteljskog povjerenstva Grada Varaždina KLASA: 960-03/16-01/21, UR. BROJ: 2186/01-06-03/2-16-10 od 10.06.2016. te navedeno tijelo čine:

- Roberto Krajcer, Pročelnik Upravnog odjela za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša, predsjednik Povjerenstva
- Dubravka Komes, stručna savjetnica za prostorno uređenje u Zavodu za prostorno uređenje Varaždinske županije, članica Povjerenstva i zamjenica predsjednika Povjerenstva
- Zoran Vinceković, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, član Povjerenstva
- Vlado Paurević, predstavnik posrednika u prometu nekretnina, član Povjerenstva
- Ivančica Radanović, predstavnica Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Središnja Hrvatska, Ispostava Varaždin, članica Povjerenstva.

Odluka o davanju suglasnosti na Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu, Grada Varaždina donesena je na sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Varaždina održanoj dana 11. svibnja 2021. godine.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA

Roberto Krajcer

