

Republika Hrvatska
GRAD VARAŽDIN

Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za
područje Grada Varaždina

Varaždin, 26. ožujka 2018.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
2. UVOD	3
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VARAŽDINA GRADA	4
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VARAŽDINA OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.	5
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	6
6. RAD PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VARAŽDINA	8
7. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA VARAŽDINA	9

2. UVOD

Ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu izrađeno je za područje Grada Varaždina, koje se sastoji od grada Varaždina i slijedećih naselja: Črnec 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 2017. godini bio je zadužen Upravni odjel za komunalni sustav i urbanizam, Odsjek za pravne poslove, poreze i javna davanja.

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.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VARAŽDINA GRADA

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 2017. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama.

Analizom su obuhvaćene slijedeće vrste nekretnina:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- 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:

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

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VARAŽDINA OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

U tablicu je unesen ukupan broj evidentiranih ugovora za razdoblje od 01.01.2017. do 31.12.2017. godine.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA
ST – stan/apartman	253
OK – stambena zgrada (kuća)	7
PP – poslovni prostori	12
G – garaža	31
PGM – parkirno garažno mjesto	23
VPM – parkirno mjesto	2
RN – različite nekretnine	208
OS – ostalo	12
GZ – građevinsko zemljište	43
PZ – poljoprivredno zemljište	49

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
ST – stan/apartman	253	100.217.019,74	14.692,20	6.821,10
OK – stambena zgrada (kuća)	8	3.424.089,78	761,00	4.499,46
PP – poslovni prostori	12	6.040.264,84	2.698,29	2.238,55
G – garaža	31	936.039,41	486,58	1.923,71
PGM – parkirno garažno mjesto	23	1.060.135,52	340,24	3.115,84
VPM – parkirno mjesto	2	94.385,74	27,70	3.519,91
RN – različite nekretnine	210	135.532.779,60	157.600,70	859,97
OS – ostalo	12	470.031,22	134,93	3.483,51
GZ – građevinsko zemljište	43	15.398.429,84	79.167,06	194,50
PZ – poljoprivredno zemljište	50	763.243,26	175.538,50	4,34

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
253	100.217.019,74	14.692,20	6.821,10

5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 15 m ²	4	172.754,93	35,98	
od 15 m ² do 24 m ²	5	727.919,50	102,73	
od 25 m ² do 39 m ²	42	9.255.125,25	1.376,81	
od 40 m ² do 59 m ²	80	27.443.595,10	4.028,49	
od 60 m ² do 74 m ²	60	25.715.405,55	3.926,19	
od 75 m ² do 119 m ²	40	23.965.496,57	3.400,88	
površine veće od 120 m ²	7	7.999.208,66	1.058,32	
01.01.2017. – 31.12.2017.	253	100.217.019,74	14.692,20	6.821,10

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

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
Varaždin k.o. Varaždin	253	10.217.019,74	14.692,20	695,70
01.01.2017. 31.12.2017.	– 253	10.217.019,74	14.692,20	695,70

5.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
8	3.424.089,78	761	4.499,46

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

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
Varaždin k.o. Varaždin	8	3.424.089,78	761,00	4.499,46
01.01.2017. 31.12.2017.	– 8	3.424.089,78	761,00	4.499,46

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

POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 150 m ²	7	2.666.784,28	581,15	4.588,80
od 151 m ² do 200 m ²	1	775.305,50	180,00	4.307,25
od 201 m ² do 250 m ²	-	-	-	-
od 251 m ² do 600 m ²	-	-	-	-
površine veće od 600 m ²	-	-	-	-
01.01.2017. – 31.12.2017.		3.424.089,78	761,00	4.499,46

6. RAD PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VARAŽDINA

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Varaždina održalo je u 2017. godini dvije sjednice.

7. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA VARAŽDINA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	1
PZG – poslovne zgrade	1
PP – poslovni prostori	6
GZ – građevinsko zemljište	1
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =	9