



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

Upravni odjel za komunalni
sustav i urbanizam

KLASA:960-03/17-01/24
URBROJ:2186/01-06-03/4-17-12
Varaždin, 8. lipnja 2017. godine

Na temelju članka 16. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/15), objavljuje se

Izvešće o tržištu nekretnina za područje Grada Varaždina za 2016. godinu

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) – dalje Zakon, koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Osnova za izradu Izvešća su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena preuzeti iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine uspostavljenog od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske, a koji se odnose za razdoblje od 1.1. do 31.12.2016. godine.

Izvešće sukladno članku 16. stavku 2. izrađuje i objavljuje zaduženo upravno tijelo – Upravni odjel za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina, a uz prethodnu suglasnost procjeniteljskog povjerenstva.

Procjeniteljsko povjerenstvo

Temeljem članka 10. stavak 1. Zakona procjeniteljsko povjerenstvo je stručno tijelo koje se sastoji od predsjednika i četiri člana. Imenuju se na razdoblje od 4 godine, a imenuje i razrješuje ih gradonačelnik velikog grada.

Rješenjem o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Grada Varaždina od 10. lipnja 2016. g. (KLASA:960-03/16-01/21, URBROJ:2186/01-06-03/2-16-10) imenovana je predsjednica i članovi Procjeniteljskog povjerenstva:

- Emanuela Grđan – predstavnica Grada Varaždina - predsjednica;
- Ivana Galović – predstavnica Ministarstva financija, Porezna uprava – Područni ured Varaždin;

- Darko Geček – predstavnik procjenitelja;
- Dubravka Komes – predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije;
- Vlado Paurević – predstavnik posrednika u prometu nekretnina

Procjeniteljsko povjerenstvo sukladno članku 12. Zakona obavlja sljedeće poslove:

- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena;
- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina (Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti;
- daje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe;
- vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima i druge stručne poslove.

Stručni i administrativno-tehnički poslovi

Temeljem članka 15. Zakona te Zaključka o imenovanju službenica ovlaštenih za rad u eNekretnina (informacijski sustav tržišta nekretnina) za područje Grada Varaždina od 26.2.2016.g. (KLASA:960-03/16-01/21, URBROJ:2186/01-06-03/1-16-1) stručne i administrativno-tehničke poslove za Procjeniteljsko povjerenstvo obavljaju službenice u Upravnom odjelu za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina:

- Emanuela Grđan, +385 42 201 417, emanuela.grdjan@varazdin.hr, Trg slobode 12/II, Varaždin
- Andrejana Šantek, +385 42 201 418, andrejana.santek@varazdin.hr, Trg slobode 12/II, Varaždin
- Katarina Conar-Brod, +385 42 201 414, katarina.conar.brod@varazdin.hr, Trg slobode 12/II, Varaždin

Sukladno članku 16. Zakona obavljaju sljedeće poslove:

- pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama
- ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama
- evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
- pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina
- izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina
- izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina
- vođenje i izlučivanje zbirke isprava
- dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva
- druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

Tijekom 2016. godine pristigla su 3 zahtjeva za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena, a izdan je 1 izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

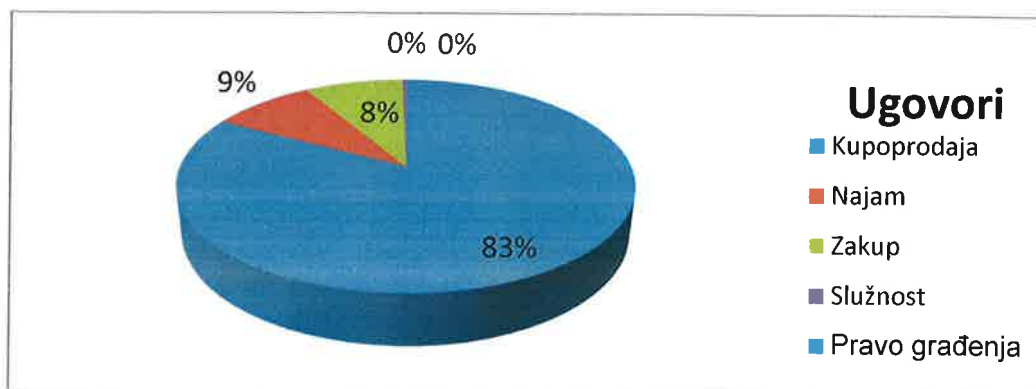
Tabela 1. Izvod iz Zbirke kupoprodajnih ugovora

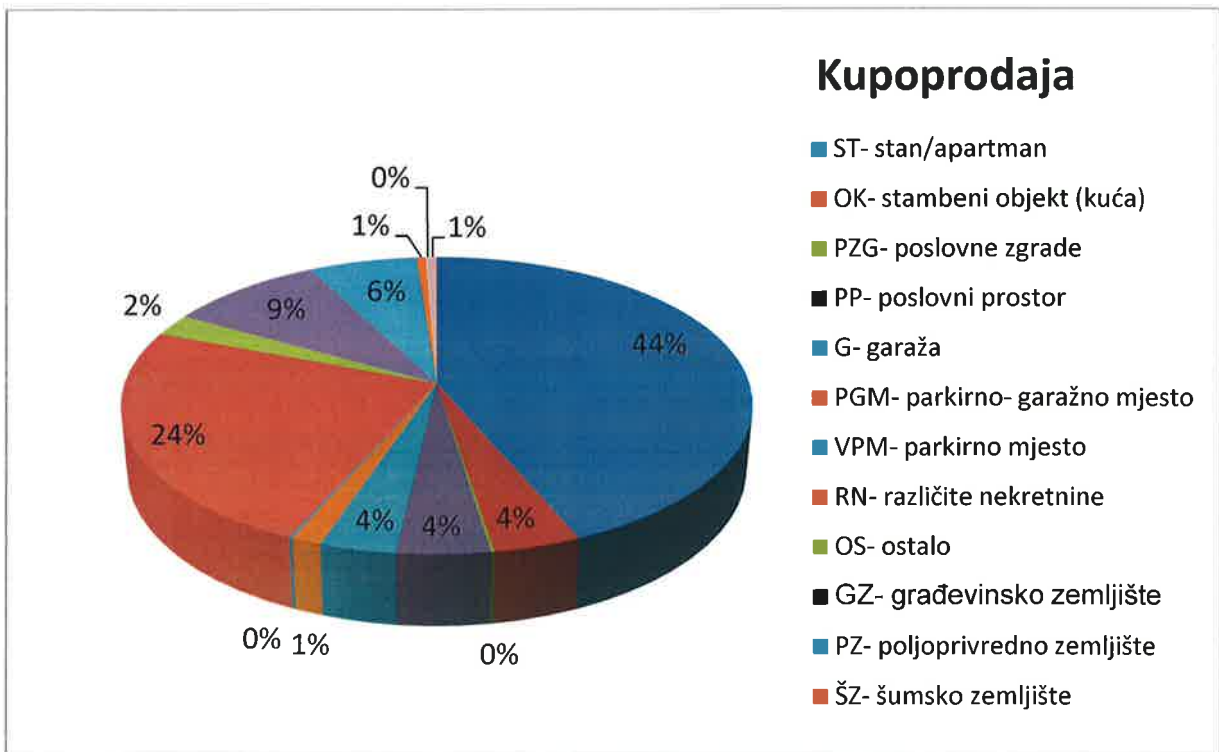
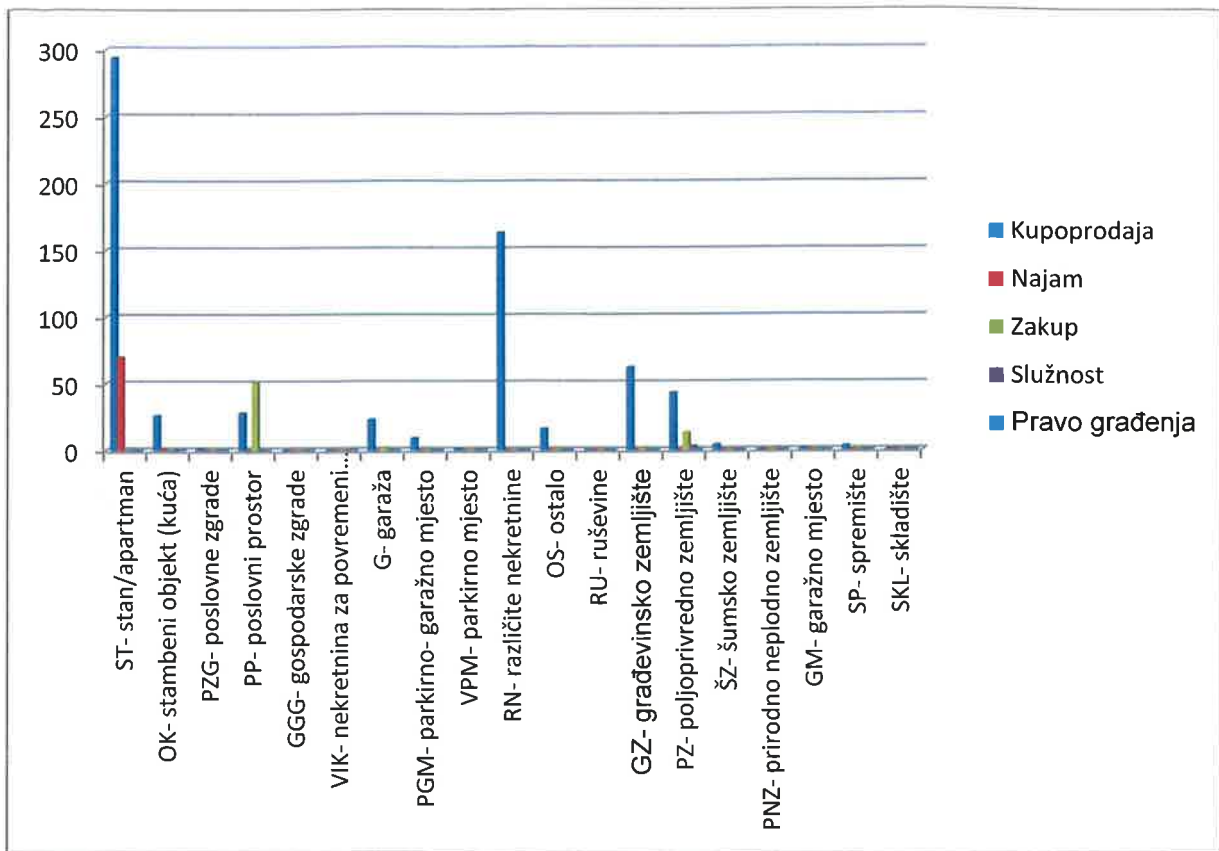
Red. Br.	Vrsta nekretnine	Kupoprodaja	Najam	Zakup	Služnost	Ukupna vrijednost kupoprodaje u kunama
1.	ST- stan/apartman	294	70	0	0	93.400.000,00 kn
2.	OK- stambeni objekt (kuća)	26	1	0	0	4.555.000,00 kn
3.	PZG- poslovne zgrade	1	0	0	0	8.675.000,00 kn
4.	PP- poslovni prostor	28	0	51	0	31.517.000,00 kn
5.	GGG- gospodarske zgrade	0	0	0	0	-
6.	VIK- nekretnina za povremeni boravak	0	0	0	0	-
7.	G- garaža	23	0	2	0	435.000,00 kn
8.	PGM- parkirno- garažno mjesto	9	0	0	0	380.000,00 kn
9.	VPM- parkirno mjesto	1	0	0	0	635.000,00 kn
10.	RN- različite nekretnine	163	0	0	0	55.300.000,00 kn
11.	OS- ostalo	16	0	0	0	21.800.000,00 kn
12.	RU- ruševine	0	0	0	0	-
13.	GZ- građevinsko zemljište	62	0	1	0	25.500.000,00 kn
14.	PZ- poljoprivredno zemljište	43	0	13	3	1.600.000,00 kn
15.	ŠZ- šumsko zemljište	4	0	0	0	8.100,00 kn
16.	PNZ- prirodno neplodno zemljište	0	0	0	0	-
17.	GM- garažno mjesto	1	0	0	0	-
18.	SP- spremište	3	0	0	0	-
19.	SKL- skladište	0	0	0	0	-
	UKUPNO	674	71	67	3	243.805.100,00 kn

U 2016. g. čak 83% sklopljenih ugovora odnosi se na kupoprodaju, a manje od 10% odnosi se na najam (stanova) i zakup (poslovnih prostora i poljoprivrednog zemljišta).

Ugovori kupoprodaje najviše, čak 44% se odnose na kupoprodaju stanova za razliku od kuća ili garaža na koje se odnosi po cca 4%. 24% otpada na različite nekretnine, a manje od 10% na kupoprodaju građevinskog zemljišta.

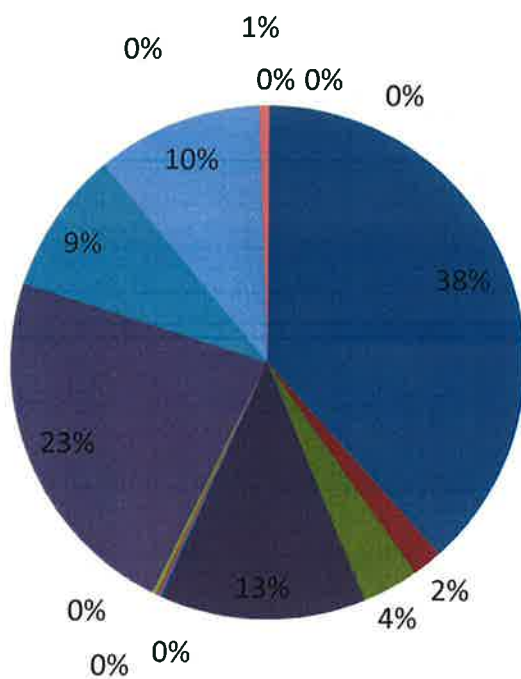
Kod poslovnih prostora trend je bio zakup i to za čak 50% više nego kupoprodaja.





Kod izvorno unesenih podataka često nedostaje vrijednost nekretnine, njena površina ili oboje.

Ukupna vrijednost kupoprodaje u kunama



- 1. ST- stan/apartman
- 2. OK- stambeni objekt (kuća)
- 3. PZG- poslovne zgrade
- 4. PP- poslovni prostor
- 5. GGG- gospodarske zgrade
- 6. VIK- nekretnina za povremeni boravak
- 7. G- garaža
- 8. PGM- parkirno- garažno mjesto
- 9. VPM- parkirno mjesto
- 10. RN- različite nekretnine
- 11. OS- ostalo
- 12. RU- ruševine
- 13. GZ- građevinsko zemljište
- 14. PZ- poljoprivredno zemljište
- 15. ŠZ- šumsko zemljište
- 16. PNZ- prirodno neplodno zemljište
- 17. GM- garažno mjesto
- 18. SP- spremište
- 19. SKL- skladište

Ukupna vrijednost kupoprodaje u kunama

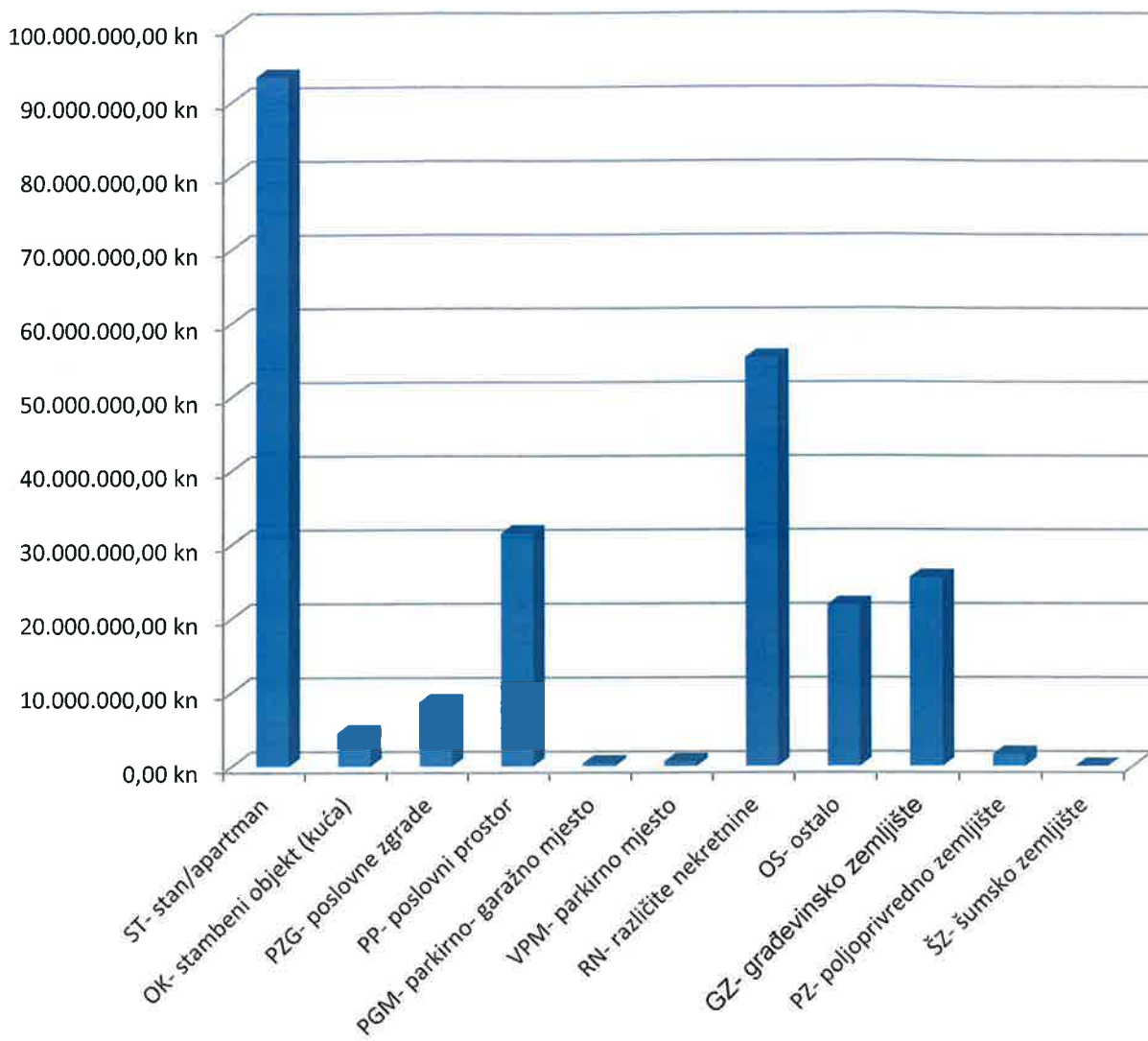


Tabela 2. Kretanja na tržištu nekretnina u odnosu na 2015. godinu

ST - STANOVNI	Godina	Broj ugovora	Promjena u odnosu na 2015.g.	
	KUPOPRODAJA			
	2015	294	-2,38% manje ugovora	
	2016	287		
NAJAM				
	2015	162	-56,79% manje ugovora	
	2016	70		
PP - POSLOVNI PROSTORI	Godina	Broj ugovora	Promjena u odnosu na 2015.g.	
	KUPOPRODAJA			
		2015	21	33,33% više ugovora
		2016	28	
	ZAKUP			
		2015	82	-37,80% manje ugovora
	2016	51		
GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE	Godina	Broj ugovora	Promjena u odnosu na 2015.g.	
	KUPOPRODAJA			
		2015	31	100,00% više ugovora
		2016	62	

Izradila:
Emanuela Grdan, dipl.ing.arh.

