

Republika Hrvatska
GRAD VARAŽDIN

Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za
područje Grada Varaždina

Varaždin, 26. ožujka 2019.

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	18
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 2018. godinu izrađeno je za područje Grada Varaždina, koje se sastoji od grada Varaždina i slijedećih naselja: Črncac 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 2018. godini bio je zadužen Upravni odjel za EU projekte, upravljanje imovinom i 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 EU projekte, upravljanje imovinom i gospodarstvo, a poslove obavljaju dvije službenice, diplomirane pravnice koje rade poslove vezane na upravljanje imovinom.

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 2018. 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 01.01.2018. DO 31.12.2018.

U tablicu je unesen ukupan broj evidentiranih ugovora za razdoblje od 01.01.2018. do 31.12.2018. godine.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA
ST – stan/apartman	255
OK – stambena zgrada (kuća)	75
PP – poslovni prostori	21
G – garaža	21
PGM – parkirno garažno mjesto	15
VPM – parkirno mjesto	3
RN – različite nekretnine	71
OS – ostalo	7
GZ – građevinsko zemljište	44
PZ – poljoprivredno zemljište	38

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
ST – stan/apartman	255	99.187.255,31	18.307,26	5.417,92
OK – stambena zgrada (kuća)	75	41.118.133,23	31.966,86	1.286,27
PP – poslovni prostori	21	14.871.472,78	24.652,23	603,25
G – garaža	21	826.865,06	343,11	2.409,91
PGM – parkirno garažno mjesto	15	784.304,34	225,01	3.485,64
VPM – parkirno mjesto	3	133.461,46	60,37	2.210,72
RN – različite nekretnine	71	54.634.082,98	32.709,07	1.670,30
OS – ostalo	7	91.326,09	102,27	892,99
GZ – građevinsko zemljište	44	22.650.033,77	50.384,68	449,54
PZ – poljoprivredno zemljište	38	443.618,00	96.201,83	4,61

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

5.2.1. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
255	99.187.255,31	18.307,26	5.417,92

5.2.2. 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	254	98.467.527,95	18.200,90	5.410,04
Hrašćica	1	719.727,36	106,36	6.766,90
01.01.2018. – 31.12.2018.	255	99.187.255,31	18.307,26	5.417,92

5.2.3. 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	3	256.872,37	34,26	7.497,73
od 15 m ² do 24 m ²	4	366.500,00	79,69	4.599,07
od 24 m ² do 39 m ²	45	10.051.254,41	1.416,60	7.095,34
od 39 m ² do 59 m ²	94	31.028.171,18	4.479,00	6.561,25
od 59 m ² do 74 m ²	57	23.567.976,23	3.719,38	6.336,53
od 74 m ² do 119 m ²	43	25.124.884,30	3.769,89	6.664,62
površine veće od 119 m ²	9	8.791.596,82	4.558,44	1.928,64
01.01.2018. – 31.12.2018.	255	99.187.255,31	18.307,26	5.417,92

5.3.1. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
75	41.118.133,23	31.966,86	1.286,27

5.3.2. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM 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	60	32.874.087,31	20.311,36	1.618,51
Črnc Biškupečki	2	660.339,59	1.652,00	399,72
Donji Kućan	2	733.590,11	1.634,00	448,95
Gornji Kućan	2	749.232,64	1.345,00	557,05
Hrašćica	4	4.971.705,47	2.946,00	1.687,61
Jalkovec	2	256.057,80	598,50	427,83
Kućan Marof	1	370.463,70	999,00	370,83
Zbelava	2	502.656,61	2.481,00	202,60
01.01.2018. – 31.12.2018.	75	41.118.133,23	31.966,86	1.286,27

5.3.3. 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	23	8.293.486,40	2.195,17	3.778,06
od 151 m ² do 200 m ²	13	6.644.272,04	3.325,55	2.857,08
od 201 m ² do 250 m ²	3	1.298.688,63	670,00	1.938,34
od 251 m ² do 600 m ²	19	7.688.767,89	7.851,04	979,32
površine veće od 600 m ²	17	17.192.918,27	18.925,00	908,48
01.01.2018. – 31.12.2018.	75	41.118.133,23	31.966,86	1.286,27

5.4.1. PP – poslovni prostor - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
21	14.871.472,78	24.652,23	603,25

5.4.2. PP – poslovni prostor - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA / OPĆINAMA / IZDVOJENIM 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	20	14.671.472,78	23.398,23	627,03
Gojanec	1	200.000,00	1.254,00	159,49
01.01.2018. – 31.12.2018.	21	14.871.472,78	24.652,23	603,25

5.4.3. PP – poslovni prostor - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 50 m ²	3	450.397,87	59,48	7.572,26
od 50 m ² do 100 m ²	10	5.601.359,87	763,29	7.338,44
od 100 m ² do 150 m ²	4	3.085.630,34	498,86	6.185,36
od 150 m ² do 200 m ²	1	886.120,92	156,10	5.676,62
površine veće od 200 m ²	3	4.847.963,78	23.174,50	209,19
01.01.2018. – 31.12.2018.	21	14.871.472,78	24.652,23	603,25

5.5.1. G - garaža - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
21	826.865,06	343,11	2.409,91

5.5.2. G - garaža - 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	21	826.865,06	343,11	2.409,91
01.01.2018. – 31.12.2018.	21	826.865,06	343,11	2.409,91

5.5.3. G – garaža - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA GARAŽE (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 12 m ²	1	56.164,07	10,91	5.147,94
od 12,01 m ² do 15 m ²	9	285.847,25	129,70	2.203,91
od 15,01 m ² do 20 m ²	9	369.861,50	150,70	2.454,29
površine veće od 20 m ²	2	114.992,24	51,80	2.219,93
01.01.2018. – 31.12.2018.	21	826.865,06	343,11	2.409,91

5.6.1. PGM – parkirno garažno mjesto - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
15	784.304,34	225,01	3.485,64

5.6.2. PGM – parkirno garažno mjesto - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA / OPĆINAMA / IZDVOJENIM 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	15	784.304,34	225,01	3.485,64
01.01.2018. – 31.12.2018.	15	784.304,34	225,01	3.485,64

5.6.3. PGM – parkirno garažno mjesto - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA PARKIRNO GARAŽNOG MJESTA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 12 m ²	2	80.985,24	22,00	3.681,15
od 12,01 m ² do 15 m ²	9	453.802,11	116,16	3.906,70
od 15,01 m ² do 20 m ²	2	99.608,38	33,15	3.004,78
površine veće od 20 m ²	2	149.908,61	53,70	2.791,59
01.01.2018. – 31.12.2018.	15	784.304,34	225,01	3.485,64

5.7.1. VPM – parkirno mjesto - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
3	133.461,46	60,37	2.210,72

5.7.2. PGM – parkirno mjesto - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA / OPĆINAMA / IZDVOJENIM 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	3	133.461,46	60,37	2.210,72
01.01.2018. – 31.12.2018.	3	133.461,46	60,37	2.210,72

5.7.3. PGM – parkirno mjesto - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA PARKIRNO GARAŽNOG MJESTA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 15 m ²	2	73.461,46	25,50	2.880,84
površine veće od 15 m ²	1	60.000,00	34,87	1.720,68
01.01.2018. – 31.12.2018.	3	133.461,46	60,37	2.210,72

5.8.1. RN – različite nekretnine - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
71	54.634.082,98	32.709,07	1.670,30

5.8.2. RN – različite nekretnine - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA / OPĆINAMA / IZDVOJENIM 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	68	54.441.632,98	30.625,75	1.777,64
Jalkovec	1	1.000,00	127,32	7,85
Kučan Marof	1	35.000,00	1.530,00	22,88
Poljana Biškupečka	1	156.450,00	426,00	367,25
01.01.2018. – 31.12.2018.	71	54.634.082,98	32.709,07	1.670,30

5.8.3. RN – različite nekretnine - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA RAZLIČITIH NEKRETNINA(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 50 m ²	7	902.904,62	153,16	5.895,17
od 51 m ² do 100 m ²	20	11.026.506,19	1.491,34	7.393,69
od 101 m ² do 150 m ²	9	4.908.447,50	1.081,02	4.540,57
od 151 m ² do 250 m ²	7	5.748.710,41	1.384,51	4.152,16
od 251 m ² do 600 m ²	13	11.024.449,66	4.397,04	2.507,24
površine veće od 600 m ²	15	21.023.064,60	24.202,00	868,65
01.01.2018. – 31.12.2018.	71	54.634.082,98	32.709,07	1.670,30

5.9.1. OS - ostalo - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
7	91.326,09	102,27	892,99

5.9.2. OS – ostalo - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA / OPĆINAMA / IZDVOJENIM 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	7	91.326,09	102,27	892,99
01.01.2018. – 31.12.2018.	7	91.326,09	102,27	892,99

5.9.3. OS – ostalo - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA OSTALOG (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 15 m ²	6	51.326,09	15,27	3.361,24
površine veće od 15 m ²	1	40.000,00	87,00	459,77
01.01.2018. – 31.12.2018.	7	91.326,09	102,27	892,99

5.10.1. GZ – građevinsko zemljište- KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
44	22.650.033,77	50.384,68	449,54

5.10.2. GZ – građevinsko zemljište - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA / OPĆINAMA / IZDVOJENIM 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	41	21.960.076,77	44.525,68	493,20
Donji Kućan	1	45.000,00	1.051,00	42,82
Kućan Marof	1	488.507,00	4.382,00	111,48
Poljana Biškupečka	1	156.450,00	426,00	367,25
01.01.2018. – 31.12.2018.	44	22.650.033,77	50.384,68	449,54

5.10.3. GZ – građevinsko zemljište - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 150 m ²	11	412.163,44	963,18	427,92
od 151 m ² do 500 m ²	11	2.204.857,75	3.896,50	565,86
od 501 m ² do 1000 m ²	8	1.303.761,26	5.006,00	260,44
od 1001 m ² do 1500 m ²	10	3.331.724,32	12.211,00	272,85
površine veće od 1501 m ²	4	15.397.527,00	28.308,00	543,93
01.01.2018. – 31.12.2018.	44	22.650.033,77	50.384,68	449,54

5.11.1. PZ – poljoprivredno zemljište - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
38	443.618,00	96.201,83	4,61

5.11.2. PZ – poljoprivredno zemljište - 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	11	96.653,00	27.099,00	3,57
Črnc Biškupečki	6	93.080,00	19.172,00	4,85
Donji Kućan	1	4.000,00	2.281,00	1,75
Gojanec	4	31.700,00	5.134,00	6,17
Gornji Kućan	1	7.000,00	1.368,00	5,12
Jalkovec	8	47.185,00	20.182,00	2,34
Kućan Marof	2	105.500,00	6.170,00	17,10
Zbelava	1	3.500,00	1.200,83	2,91
01.01.2018. – 31.12.2018.	34	388.618,00	82.606,83	4,70

5.11.3. PZ – poljoprivredno zemljište - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m²)	kn/m²
do 1000 m ²	7	36.685,00	3.713,00	9,88
od 1001 m ² do 1500 m ²	8	42.000,00	9.728,83	4,32
od 1501 m ² do 2000 m ²	6	49.600,00	10.961,00	4,53
od 2001 m ² do 2500 m ²	4	28.500,00	9.047,00	3,15
površine veće od 2501 m ²	13	286.833,00	62.752,00	4,57
01.01.2018. – 31.12.2018.	38	443.618,00	96.201,83	4,61

6. RAD PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VARAŽDINA

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Varaždina održalo je u 2018. godini tri sjednice.

18.04.2018.

a) Pregled i utvrđivanje vrijednosti nekretnina prema procjenama ovlaštenog sudskog vještaka Martine Cesar-Kelemen za slijedeće čestice:

1. u ulici Zrinskih i Frankopana, čk.br. 2134/1 k.o.Varaždin (u osnivanju)
2. u ulici K.Filića, čk.br. 2553/2 i 3153 k.o.Varaždin (u osnivanju)
3. Trg P.Štosa 31, čk.br. 6144/2, 6141 i 1 k.o.Varaždin (u osnivanju)
4. u Aninoj ulici, čk.br. 1982/1 k.o.Varaždin (u osnivanju)
5. u Aninoj ulici, čk.br. 1982/1 k.o.Varaždin (u osnivanju)- dopuna dnevnog reda

b) Pregled i ocjena Izvješća o tržištu nekretnina za 2017. godinu za područje Grada Varaždina

U vezi procjembenih elaborata utvrđeno je slijedeće:

- U svim elaboratima obavezno navesti kategoriju zemljišta.
- Procjembeni elaborati ubuduće ne smiju sadržavati tekst iz točke 5. elaborata koji kaže -citati : „iz vlastitih baza podataka“, već taj dio teksta treba izbaciti.
- Procjembeni elaborati ubuduće ne smiju sadržavati dio teksta iz izjave o neovisnosti i nepristranosti, a koji dio teksta kaže-citati : „svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.“ (procjenitelj je zaposlen u firmi PZC Vž), već taj dio teksta treba izbaciti.
- Konačni iznosi procjena ubuduće se moraju prema Zakonu zaokruživati na cijele stotice, odnosno tisućice, ovisno o veličini konačnog iznosa.
- Procjembeni elaborat u ulici Zrinskih i Frankopana, čk.br. 2134/1 k.o.Varaždin (u osnivanju) izraditi novi za cijelu parcelu jer je parcela vrednija ukoliko se prodaje kao cjelina.
- U procjembenom elaboratu za nekretninu na Trgu P.Štosa 31, čk.br. 6144/2, 6141 i 1 k.o.Varaždin (u osnivanju) provjeriti čk.br. 6141.
- U procjembenom elaboratu za nekretninu u Aninoj ulici, čk.br. 1982/1 k.o.Varaždin (u osnivanju) navesti da se radi o liD DPU dijela južne zone centra Grada Varaždina S- stambene namjene

Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za područje Grada Varaždina prihvaćeno je jednoglasno.

19.02.2018.

a) Pregled i utvrđivanje vrijednosti nekretnina prema procjenama ovlaštenog sudskog vještaka Martine Cesar-Kelemen za slijedeće čestice:

1. u Viničkoj ulici, dio čk.br. 725/1 k.o.Varaždin (u osnivanju), udio 78/232 površine 117 m² po početnoj cijeni od 44.331,56 kn,

2. u Ulici I. Meštrovića dio čk.br. 3131 k.o.Varaždin (u osnivanju) površine 145 m² po početnoj cijeni od 85.027,81 kn
3. u Ulici A. Harambašića bb dio čk.br. 125/23 k.o.Varaždin (u osnivanju) površine 256 m² po početnoj cijeni od 75.706,24 kn
4. u Ulici E. Kumičića dio čk.br. 326 k.o.Varaždin (u osnivanju) površine 1 m² po početnoj cijeni od 328,36 kn
5. u Varaždinskoj ulici čk.br. 360/1 k.o.Varaždin (u osnivanju) površine 1358 m² po početnoj cijeni od 224.111,91 kn
6. u Ulici D. Trstenjaka dio čk.br. 884 k.o.Varaždin (u osnivanju) površine 120 m² po početnoj cijeni od 437,53 kn po m²
7. u Ulici S. Glavača 8 dio čk.br. 1179 k.o.Varaždin (u osnivanju) površine 58 m² po početnoj cijeni od 24.279,58 kn
8. u Ulici I. Kukuljevića čk.br. 1322 k.o.Varaždin (u osnivanju) površine 373 m² po početnoj cijeni od 415,75 kn po m²
9. u Radničkoj ulici čk.br. 12827/2 (nova oznaka parcele) površine 19 m² po početnoj cijeni od 6.799,95 kn
10. u Varaždinskoj ulici, Zbelava, čk.br. 120 k.o. Zbelava površine 182 m² po početnoj cijeni od 2.589,06 kn
11. u Ulici M. Držića bb dio čk.br. 2980/4 k.o. Varaždin površine 103 m² po početnoj cijeni od 40.248,31 kn
12. u Ulici I. Meštrovića dio čk.br. 3131 k.o.Varaždin (u osnivanju) površine 85 m² po početnoj cijeni od 49.843,89 kn
13. u Labinskoj ulici bb, dio čk.br. 3437/1 k.o. Varaždin (u osnivanju) površine 210 m² po početnoj cijeni 72.523,64 kn
14. u ulici B. Plazzerriano dio čkbr. 830/12 k.o. Varaždin (u osnivanju) po početnoj cijeni od 389,34 m²
15. u Bosanskoj ulici čk.br. 114/1 k.o. Varaždin (u osnivanju) po cijeni 85.186,00 kn
16. u Ulici Ankice Opolski, čk.br. 1752 k.o. Varaždin (u osnivanju) površine 404 m² po početnoj cijeni 392.533,00 kn
17. u Prolazu Nikole Fallera dio čk.br. 1006 k.o. Varaždin (u osnivanju) po početnoj cijeni od 429,00 kn/m²

U vezi procjembenih elaborata utvrđeno je slijedeće:

- Elaborat pod rednim brojem 4. Provjeriti konačnu jediničnu cijenu zemljišta i usporediti sa jediničnom cijenom nekretnina koje se nalaze u neposrednoj blizini navedene lokacije, a rađene su u ovoj grupi procjena.
- Elaborat pod rednim brojem 6. dostavljen je nepotpun. Fali tabela međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Ukoliko tabele nema izraditi novi elaborat.
- Utvrđeno je kako je elaborete pod rednim brojem 14. i 15. potrebno izbaciti te izraditi potpuno nove iz razloga što su izrađeni prema nevažećem zakonu.
- Elaborat pod rednim brojem 16. provjeriti konačnu jediničnu cijenu zemljišta i usporediti sa jediničnom cijenom zemljišta sličnih nekretnina koje se nalaze u neposrednoj blizini navedene lokacije.
- U svim elaboratima obavezno navesti kategoriju zemljišta.

- Procjembeni elaborati ubuduće ne smiju sadržavati tekst iz točke 5. elaborata koji kaže -citat : „iz vlastitih baza podataka“, već taj dio teksta treba izbaciti.
- Procjembeni elaborati ubuduće ne smiju sadržavati dio teksta iz izjave o neovisnosti i nepristranosti, a koji dio teksta kaže-citat : „svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.“ (procjenitelj je zaposlen u firmi PZC Vž), već taj dio teksta treba izbaciti.
- Konačni iznosi procjena ubuduće se moraju prema Zakonu zaokruživati na cijele stotice, odnosno tisućice, ovisno o veličini konačnog iznosa.
- Ostali elaborati prihvaćeni su jednoglasno.

Član Povjerenstva gđin. Vinceković zatim obrazlaže problem rada Povjerenstva na način kako Zakon predviđa.

Ističe kako je problem ovakvog načina rada u tome što se od članova traži detaljnija analiza izrađenih procjena, drugim riječima revizija predmetnih procjena a za što je potrebna i detaljnija priprema i detaljnija kontrola izračun. Isto iziskuje vrijeme, opremu i adekvatnu nagradu. Budući da povjerenstvo snosi i dio odgovornosti za konačno odobrenje navedenih procjena teško je bez revizije biti siguran u dobivene rezultate.

Ovako ostaje da se eventualno na temelju vizualnog pregleda samo provjeri sadržaj, usklađenost sa zakonskom regulativom RH i kompletnost procjene, ali se preuzima rizik netočne tehnologije izračuna što može katkad imati kobne i nezgodne posljedice.

Dakle, ukoliko se isključuje rizik odgovornosti za kontrolu procjena, onda ovakav, postojeći način rada povjerenstva može ostati, međutim ukoliko bi se tražila i konačna odgovornost povjerenstva za izvršene kontrole procjena, onda bi bilo uputno i korisno prije pregleda procjena od strane povjerenstva iste procjene dati na reviziju mjerodavnoj tvrtci ili osobi i nakon toga izvršiti završno odobrenje od strane povjerenstva.

Netko bi mogao pitati što će onda kontrola povjerenstva ukoliko se radi revizija od strane ovlaštenih, ali teško da će se bilo tko složiti sa preuzimanjem odgovornosti od strane povjerenstva uz trenutno prisutan način rada povjerenstva.

Nadalje, navodi da takve kontrole procjena koje se od povjerenstva traže u onom stručnom, a to je i najvažnijem dijelu, ne zanemarujući ni malo pri tome sve ostale struke od kojih se povjerenstvo sastoji, mogu raditi isključivo procjenitelji, dakle osobe koje su educirane za to. Ističe kako će on osobno, a vjeruje kako će tako i ostali procjenitelji odbiti takav način rada jer realno gledajući član povjerenstva, ovlašten procjenitelj, mora uložiti previše vremena da bi detaljno kontrolirao procjene što na kraju nema ni ekonomske računicе za samog procjenitelja. Primjedbe na konkretne procjene je izrazio ali izričito ističe kako se radi o prevelikom obimu posla da bi se iste pregledalo na način kako Zakon to traži. Još jednom predlaže da procjene prije sjednice Povjerenstva pregleda ovlaštena osoba. Ostali članovi Povjerenstva se slažu sa navedenim primjedbama gđina Vincekovića.

25.10.2018.

a) Pregled i utvrđivanje vrijednosti nekretnina prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka Martine Cesar-Kelemen za slijedeće čestice:

1. Predio između ulica Gustava Krkleca i ulice Franj Račkog, dio čk.br. 802 k.o.Varaždin (u osnivanju), procjena oznake 77/2018
2. u ulici Vladimira Nazora 26/I, stan na katu zgrade, procjena oznake 75/2018

3. Zemljište u Varaždinu, Braće Radić, dio parcele kč.br. 2248 k.o. Varaždin (u osnivanju) procjena oznake 77/2018

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	
PZG – poslovne zgrade	1
PP – poslovni prostori	1
GZ – građevinsko zemljište	3
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =	5