

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD VARAŽDIN

Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu
za područje Grada Varaždina

Varaždin, 30. ožujka 2021.

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 01.01.2020. DO 31.12.2020.	7
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA.....	9
5.1 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.	9
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE	10
5.2.1. STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	10
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	11
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	12
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA.....	13
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	13
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	14
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA.....	15
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	16
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	16
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI.....	16
5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA.....	17
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA	17
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	18
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA.....	19
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	19

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE.....	20
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA.....	21
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	21
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI.....	21
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	22
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	22
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA).....	23
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	24
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.....	25
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA.....	26
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA.....	27
6. NAJAM NEKRETNINA.....	28
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.	28
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.....	29
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM.....	29
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	30
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	30
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA.....	31
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM	31
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA.....	32
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA.....	32
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA).....	33
7. ZAKUP NEKRETNINA	34
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.	34
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.....	35
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP	35

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	36
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELJIMA.....	37
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	38
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	38
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VARAŽDINA	39
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.....	39
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.....	39
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	40
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	40
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	40
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI.....	40
11. ZAKLJUČAK.....	41

2. UVOD

Ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. 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 2020. godini bio je zadužen Upravni odjel za 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 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 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
- RN – različite nekretnine
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- ŠZ – šumsko zemljište

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

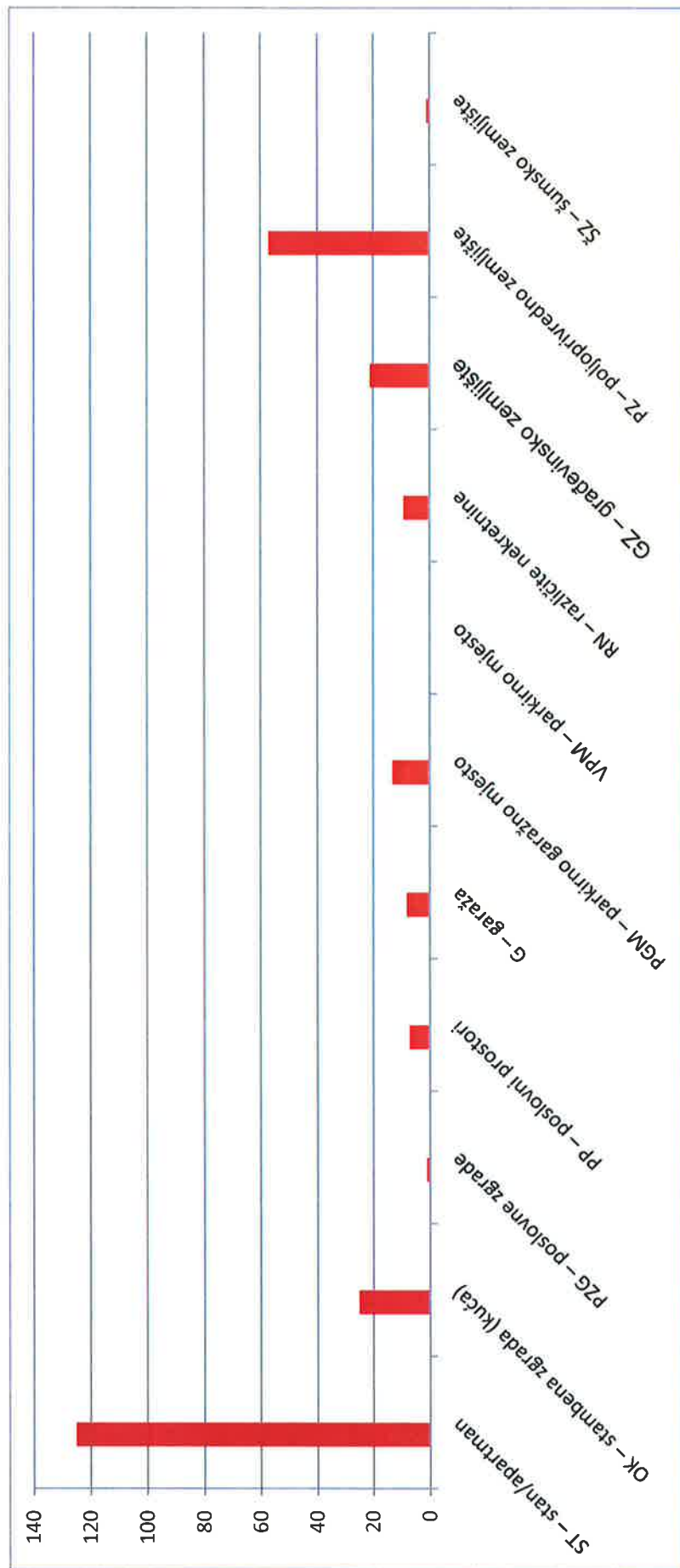
- VPM – parkirno mjesto
- GZG – gospodarske zgrade
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- RU - ruševine
- PNZ – prirodno neplodno zemljište
- GM – garažno mjesto
- SP - spremište
- SKL – skladište

Ukupno su u zbirci evidentirane 270 kupoprodaje od čega se 125 odnosi na kupoprodaju stanova, 25 na kupoprodaju kuća, 7 na kupoprodaju poslovnih prostora, 8 na kupoprodaju garaža, 13 na kupoprodaju parkirnih mjesta, 9 na kupoprodaju različitih nekretnina, 21 na kupoprodaju građevinskog zemljišta, 57 na kupoprodaju poljoprivrednog zemljišta, 1 na kupoprodaju šumskog zemljišta.

U odnosu na prethodno izvješće za 2019. godinu kada je evidentirano 753 ove se godine bilježi veliki pad broja kupoprodaja na području grada Varaždina.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA GRADA VARAŽDINA OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	125	42	0	0	0	-56,28%
OK – stambena zgrada (kuća)	25	0	0	0	0	-82,27%
PP – poslovni prostori	7	0	102	0	0	+230,30%
G – garaža	8	0	0	0	0	-79,49%
PGM – parkirno garažno mjesto	13	0	0	0	0	-27,78%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	-100,00%
RN – različite nekretnine	9	0	0	0	0	-67,86%
GZ – građevinsko zemljište	21	0	0	0	0	-63,79%
PZ – poljoprivredno zemljište	57	0	4	0	0	-12,86%
ŠZ – šumsko zemljište	1	0	0	0	0	-75,00%



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

VRSTA NEKRETNINE	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	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	125	64.501.765,17 kn	8.531.322,74 €	11.057,02 m ²	5.833,56 kn/m ²	771,58 €/m ²	-13,82%
OK – stambena zgrada (kuća)	25	12.388.802,16 kn	1.638.604,30 €	13.494,50 m ²	918,06 kn/m ²	121,43 €/m ²	-7,93%
PZG – poslovne zgrade	1	312.281,34 kn	41.303,88 €	111,08 m ²	2.811,32 kn/m ²	371,84 €/m ²	-56,74%
PP – poslovni prostori	7	7.979.811,77 kn	1.055.449,40 €	1.461,21 m ²	5.461,10 kn/m ²	722,31 €/m ²	+78,52%
G – garaža	8	338.128,09 kn	44.722,49 €	122,10 m ²	2.769,27 kn/m ²	366,28 €/m ²	+28,76%
PGM – parkirno garažno mjesto	13	677.538,56 kn	89.614,60 €	171,79 m ²	3.943,99 kn/m ²	521,65 €/m ²	+33,40%
RN – različite nekretnine	9	20.055.445,80 kn	2.652.632,54 €	33.207,94 m ²	603,94 kn/m ²	79,88 €/m ²	-23,57%
OS – ostalo	3	82.310,58 kn	10.886,80 €	70,53 m ²	1.167,03 kn/m ²	154,36 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	21	4.405.881,63 kn	582.743,71 €	15.179,00 m ²	290,26 kn/m ²	38,39 €/m ²	+10,32%
PZ – poljoprivredno zemljište	57	1.302.400,18 kn	172.261,89 €	324.448,49 m ²	4,01 kn/m ²	0,53 €/m ²	+52,30%
ŠZ – šumsko zemljište	1	7.000,00 kn	925,85 €	2.902,00 m ²	2,41 kn/m ²	0,32 €/m ²	-28,73%
UKUPNO OBRADENIH:	270						
UKUPNO U ZKC:	270						

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 upisanu 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

5.2.1. STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - 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
125	64.501.765,17 kn	8.531.322,74 €	11.057,02 m ²	5.833,56 kn/m ²	771,58 €/m ²

Napomene:

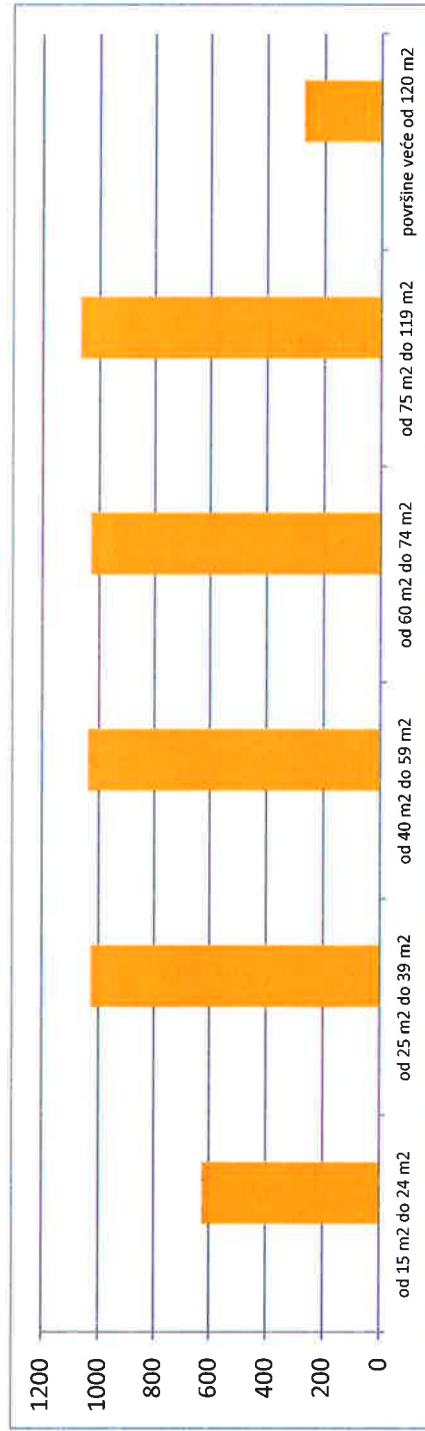
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih. Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u, prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za 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.

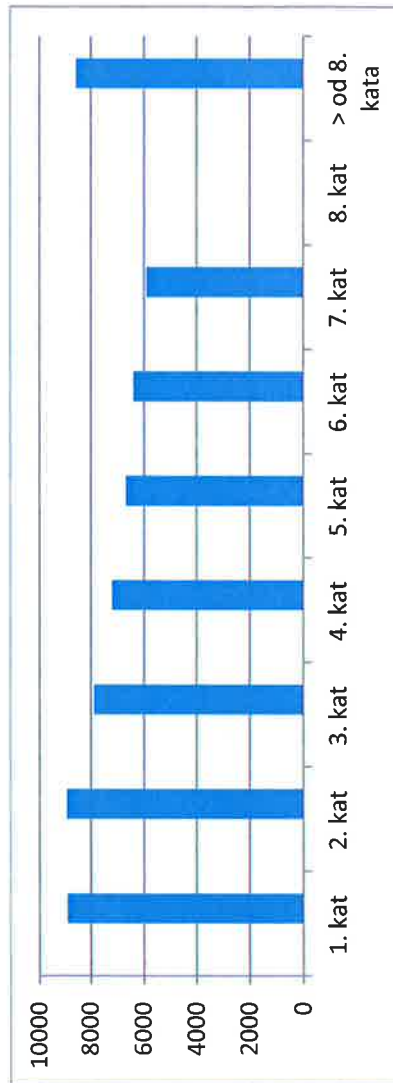
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POKRŠINI NEKRETNINE

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POKRŠINI 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	227.294,71 kn	30.063,12 €	48,20 m ²	4.715,66 kn/m ²	623,72 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	14	3.292.115,37 kn	435.431,47 €	424,46 m ²	7.756,01 kn/m ²	1.025,85 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	42	17.139.432,86 kn	2.266.946,23 €	2.185,13 m ²	7.843,67 kn/m ²	1.037,44 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	28	14.314.893,47 kn	1.893.358,67 €	1.839,78 m ²	7.780,76 kn/m ²	1.029,12 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	31	21.491.596,24 kn	2.842.584,90 €	2.665,90 m ²	8.061,67 kn/m ²	1.066,28 €/m ²
površine veće od 120 m ²	7	7.969.373,42 kn	1.054.068,78 €	3.881,50 m ²	2.053,17 kn/m ²	271,56 €/m ²



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

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	
1. kat	8	4.020.878,85 kn	531.821,34 €	451,34 m ²	8.908,76 kn/m ²	1.178,32 €/m ²	
2. kat	3	1.425.941,54 kn	188.602,09 €	159,73 m ²	8.927,20 kn/m ²	1.180,76 €/m ²	
3. kat	3	1.367.484,75 kn	180.870,30 €	173,16 m ²	7.897,23 kn/m ²	1.044,53 €/m ²	
4. kat	9	2.868.725,34 kn	379.431,81 €	397,35 m ²	7.219,64 kn/m ²	954,91 €/m ²	
5. kat	8	3.079.800,66 kn	407.349,68 €	459,91 m ²	6.696,53 kn/m ²	885,72 €/m ²	
6. kat	1	299.215,32 kn	39.575,70 €	46,65 m ²	6.414,05 kn/m ²	848,35 €/m ²	
7. kat	1	461.246,27 kn	61.006,71 €	78,08 m ²	5.907,35 kn/m ²	781,34 €/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	1	478.744,56 kn	63.321,13 €	55,90 m ²	8.564,30 kn/m ²	1.132,76 €/m ²	



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

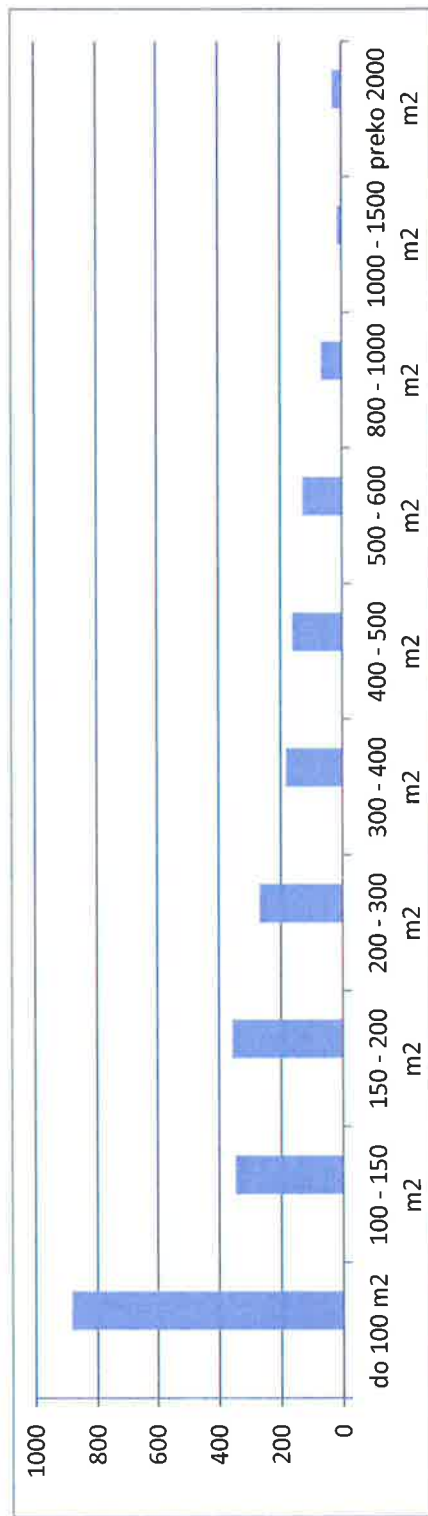
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Varaždin	125	64.501.765,17 kn	8.531.322,74 €	11.057,02 m ²	5.833,56 kn/m ²	771,58 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	125					
UKUPNO U ZKC:	125					

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

5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²
25	12.388.802,16 kn	1.638.604,30 €	918,06 kn/m ²
		13.494,50 m ²	121,43 €/m ²

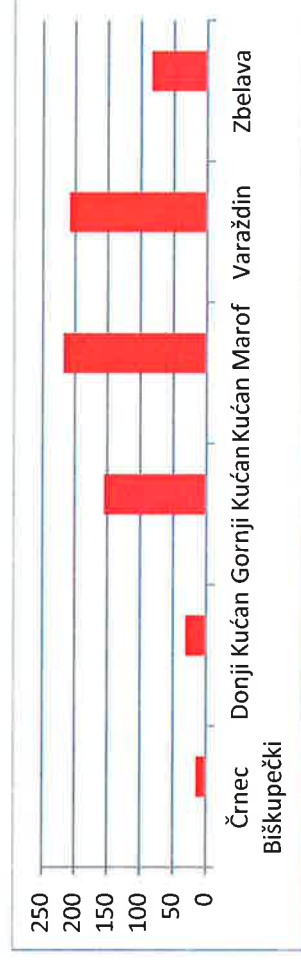
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

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.)	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 100 m ²	4	1.837.033,09 kn	242.975,09 €	275,00 m ²	6.680,12 kn/m ²	883,55 €/m ²
100 - 150 m ²	3	1.016.222,10 kn	134.410,57 €	386,00 m ²	2.632,70 kn/m ²	348,21 €/m ²
150 - 200 m ²	3	1.375.648,08 kn	181.950,02 €	508,50 m ²	2.705,31 kn/m ²	357,82 €/m ²
200 - 300 m ²	4	2.022.551,93 kn	267.512,73 €	993,00 m ²	2.036,81 kn/m ²	269,40 €/m ²
300 - 400 m ²	2	1.100.624,02 kn	145.573,98 €	793,00 m ²	1.387,92 kn/m ²	183,57 €/m ²
400 - 500 m ²	4	2.137.953,99 kn	282.776,38 €	1.754,00 m ²	1.218,90 kn/m ²	161,22 €/m ²
500 - 600 m ²	2	1.053.464,68 kn	139.336,45 €	1.084,00 m ²	971,83 kn/m ²	128,54 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	452.331,72 kn	59.827,63 €	896,00 m ²	504,83 kn/m ²	66,77 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	150.000,00 kn	19.839,74 €	1.395,00 m ²	107,53 kn/m ²	14,22 €/m ²
preko 2000 m ²	1	1.242.972,55 kn	164.401,70 €	5.410,00 m ²	229,75 kn/m ²	30,39 €/m ²



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

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
Črnc Biškupečki	1	150.000,00 kn	19.839,74 €	1.395,00 m ²	107,53 kn/m ²	14,22 €/m ²
Donji Kućan	1	1.242.972,55 kn	164.401,70 €	5.410,00 m ²	229,75 kn/m ²	30,39 €/m ²
Gornji Kućan	2	1.005.000,00 kn	132.926,27 €	864,00 m ²	1.163,19 kn/m ²	153,85 €/m ²
Kućan Marof	1	469.913,06 kn	62.153,03 €	287,00 m ²	1.637,33 kn/m ²	216,56 €/m ²
Varaždin	16	7.566.568,25 kn	1.000.791,77 €	4.821,40 m ²	1.569,37 kn/m ²	207,57 €/m ²
Zbelava	1	112.144,45 kn	14.832,78 €	178,00 m ²	630,03 kn/m ²	83,33 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	22					
UKUPNO U ZKC:	132					



5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA

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
7	7.979.811,77 kn	1.055.449,40 €	1.461,21 m ²	5.461,10 kn/m ²	722,31 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

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 75 m ² do 119 m ²	3	1.499.283,65 kn	198.302,68 €	269,11 m ²	5.571,27 kn/m ²	736,88 €/m ²
površine veće od 120 m ²	4	6.480.528,13 kn	857.146,73 €	1.192,10 m ²	5.436,23 kn/m ²	719,02 €/m ²

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

Ne postoje podaci o etažama na kojima se poslovni prostori nalaze.

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

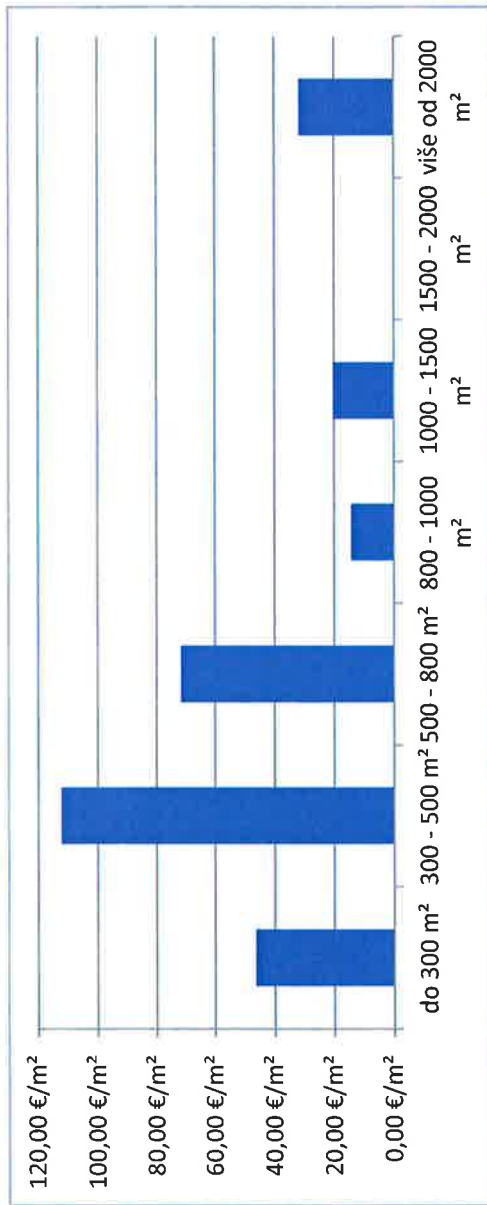
5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupoпр.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Varaždin	7	7.979.811,77 kn	1.055.449,40 €	1.461,21 m ²	5.461,10 kn/m ²	722,31 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	7					
UKUPNO U ZKC:	7					

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO 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
21	4.405.881,63 kn	582.743,71 €	15.179,00 m ²	290,26 kn/m ²	38,39 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

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	7	566.607,92 kn	74.942,37 €	1.614,00 m ²	351,06 kn/m ²	46,43 €/m ²
300 - 500 m ²	1	275.905,63 kn	36.492,64 €	325,00 m ²	848,94 kn/m ²	112,29 €/m ²
500 - 800 m ²	6	1.933.959,98 kn	255.795,12 €	3.564,00 m ²	542,64 kn/m ²	71,77 €/m ²
800 - 1000 m ²	2	199.905,00 kn	26.440,42 €	1.844,00 m ²	108,41 kn/m ²	14,34 €/m ²
1000 - 1500 m ²	4	792.402,98 kn	104.807,14 €	5.169,00 m ²	153,30 kn/m ²	20,28 €/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
više od 2000 m ²	1	637.100,12 kn	84.266,02 €	2.663,00 m ²	239,24 kn/m ²	31,64 €/m ²



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

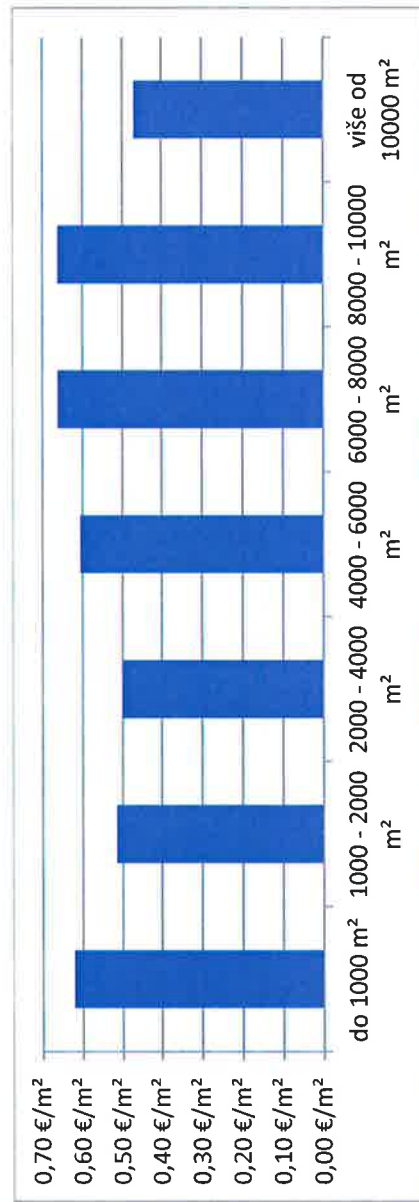
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Varaždin	3	1.257.620,00 kn	166.339,05 €	1.109,00 m ²	1.134,01 kn/m ²	149,99 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	3					
UKUPNO U ZKC:	3					

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
57	1.302.400,18 kn	172.261,89 €	324.448,49 m ²	4,01 kn/m ²	0,53 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG 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 1000 m ²	2	7.000,00 kn	925,85 €	1.491,00 m ²	4,69 kn/m ²	0,62 €/m ²
1000 - 2000 m ²	13	75.200,00 kn	9.946,32 €	19.323,00 m ²	3,89 kn/m ²	0,51 €/m ²
2000 - 4000 m ²	16	167.965,00 kn	22.215,88 €	44.354,00 m ²	3,79 kn/m ²	0,50 €/m ²
4000 - 6000 m ²	9	211.800,00 kn	28.013,72 €	46.304,00 m ²	4,57 kn/m ²	0,60 €/m ²
6000 - 8000 m ²	3	115.920,00 kn	15.332,15 €	23.184,00 m ²	5,00 kn/m ²	0,66 €/m ²
8000 - 10000 m ²	4	170.420,00 kn	22.540,59 €	34.084,00 m ²	5,00 kn/m ²	0,66 €/m ²
više od 10000 m ²	10	554.095,18 kn	73.287,37 €	155.708,49 m ²	3,56 kn/m ²	0,47 €/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

5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO 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
4	18.700,00 kn	2.458,55 €	5.525,00 m ²	3,38 kn/m ²	0,44 €/m ²

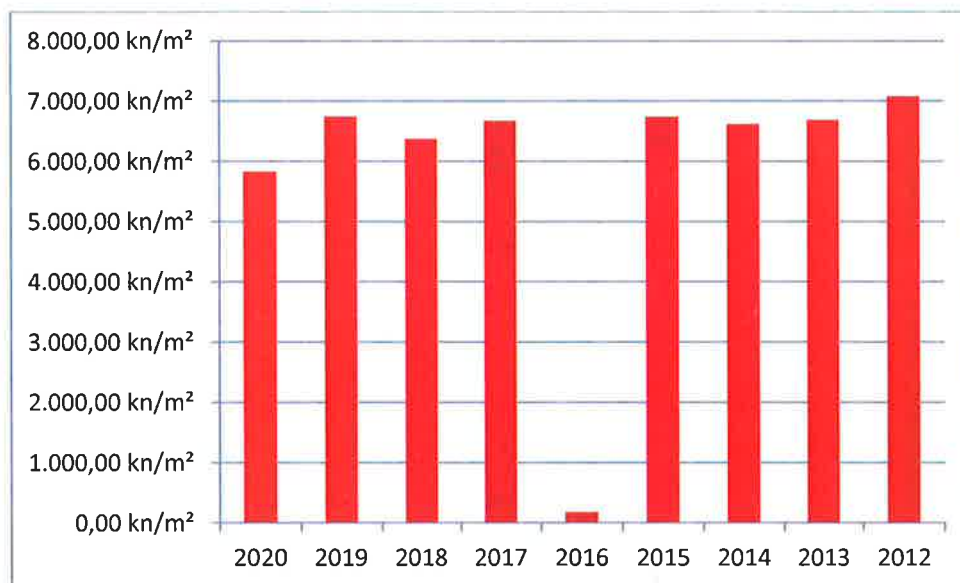
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO 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
1	7.000,00 kn	925,85 €	2.902,00 m ²	2,41 kn/m ²	0,32 €/m ²

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

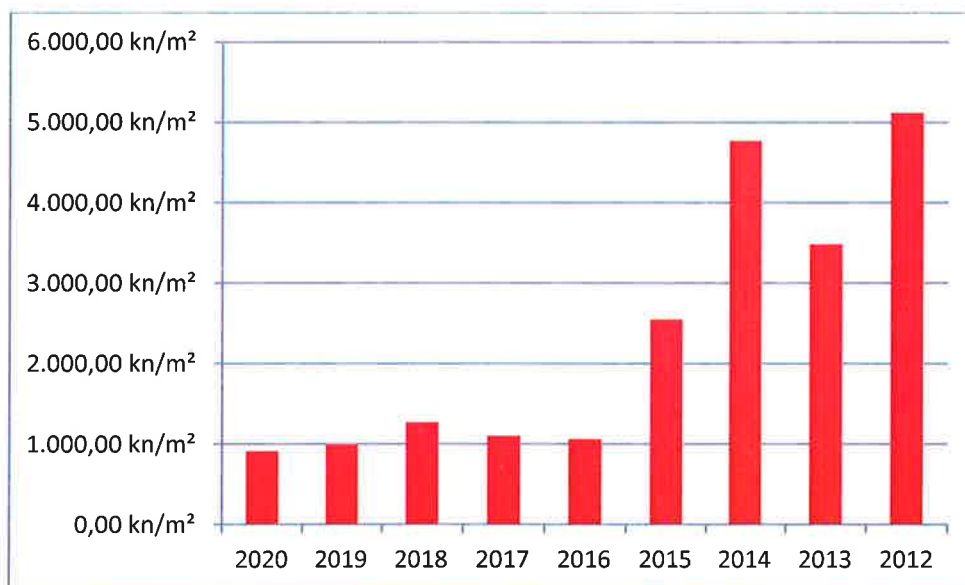
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

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 (± %)
2020	5.833,56 kn/m ²	771,58 €/m ²	-13,62%
2019	6.753,39 kn/m ²	893,24 €/m ²	+5,89%
2018	6.377,48 kn/m ²	843,52 €/m ²	-4,47%
2017	6.675,62 kn/m ²	882,95 €/m ²	+3.537,70%
2016	183,51 kn/m ²	24,27 €/m ²	-97,28%
2015	6.746,09 kn/m ²	892,27 €/m ²	+1,87%
2014	6.622,05 kn/m ²	875,87 €/m ²	-1,05%
2013	6.692,48 kn/m ²	885,18 €/m ²	-5,59%
2012	7.088,68 kn/m ²	937,58 €/m ²	+0,00%



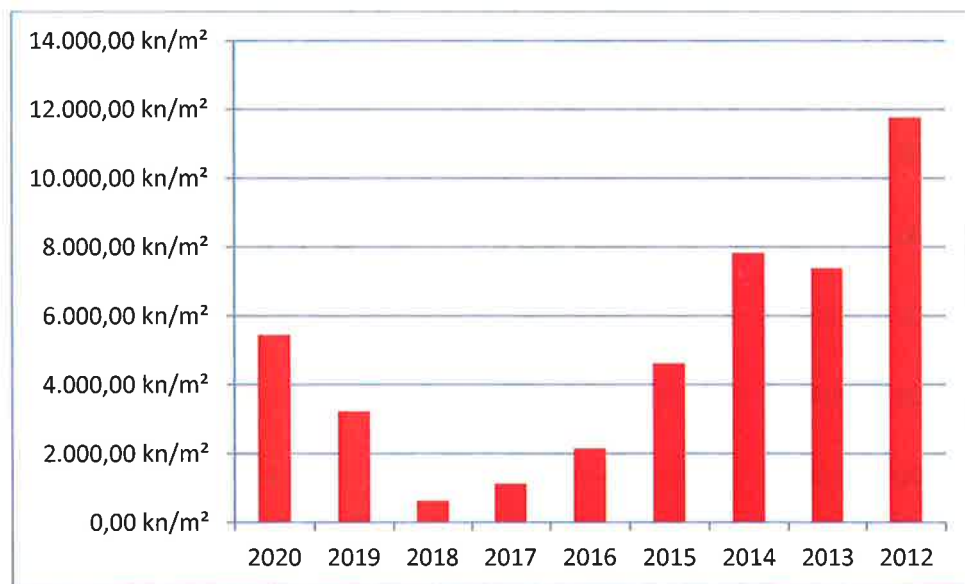
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

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 (± %)
2020	918,06 kn/m ²	121,43 €/m ²	-8,39%
2019	1.002,10 kn/m ²	132,54 €/m ²	-21,40%
2018	1.275,00 kn/m ²	168,64 €/m ²	+14,94%
2017	1.109,32 kn/m ²	146,72 €/m ²	+3,97%
2016	1.066,99 kn/m ²	141,13 €/m ²	-58,21%
2015	2.552,96 kn/m ²	337,67 €/m ²	-46,56%
2014	4.777,28 kn/m ²	631,87 €/m ²	+36,86%
2013	3.490,68 kn/m ²	461,69 €/m ²	-31,88%
2012	5.124,34 kn/m ²	677,77 €/m ²	+0,00%



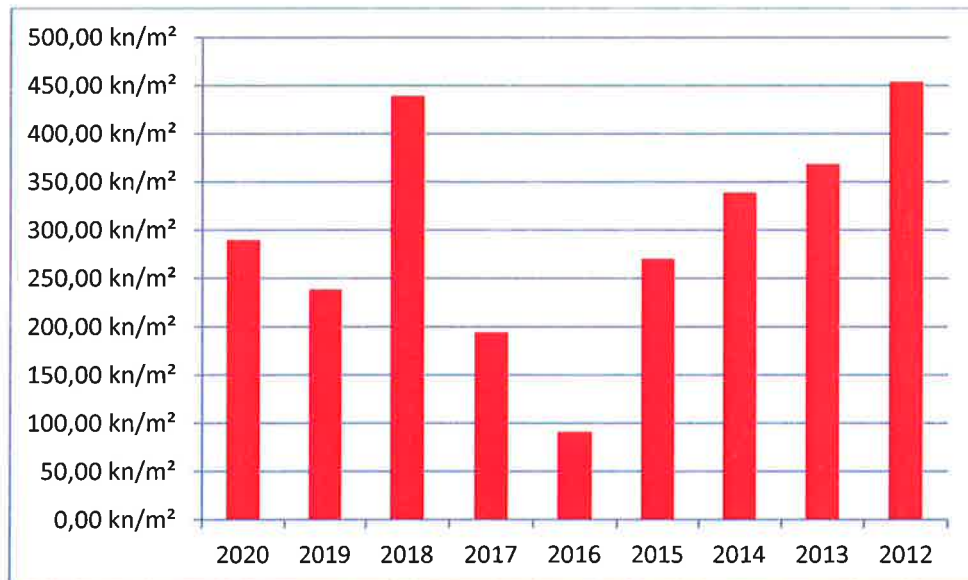
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

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 (± %)
2020	5.461,10 kn/m ²	722,31 €/m ²	+68,65%
2019	3.238,17 kn/m ²	428,30 €/m ²	+411,57%
2018	632,98 kn/m ²	83,72 €/m ²	-44,23%
2017	1.134,96 kn/m ²	150,12 €/m ²	-47,41%
2016	2.158,10 kn/m ²	285,44 €/m ²	-53,38%
2015	4.628,90 kn/m ²	612,24 €/m ²	-40,94%
2014	7.837,14 kn/m ²	1.036,58 €/m ²	+5,91%
2013	7.400,07 kn/m ²	978,77 €/m ²	-37,16%
2012	11.776,61 kn/m ²	1.557,63 €/m ²	+0,00%



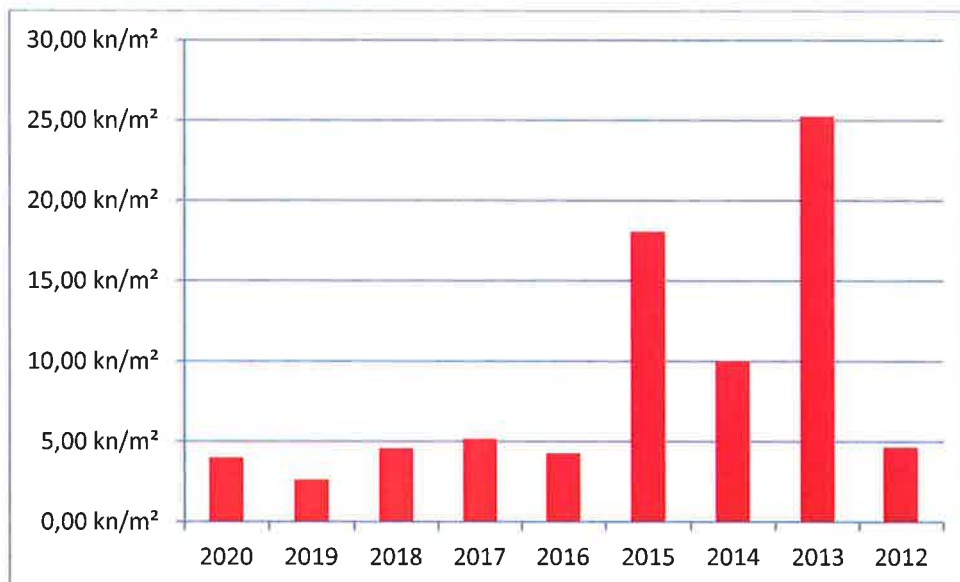
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2020	290,26 kn/m ²	38,39 €/m ²	+21,48%
2019	238,93 kn/m ²	31,60 €/m ²	-45,64%
2018	439,57 kn/m ²	58,14 €/m ²	+125,99%
2017	194,51 kn/m ²	25,73 €/m ²	+112,78%
2016	91,41 kn/m ²	12,09 €/m ²	-66,24%
2015	270,78 kn/m ²	35,81 €/m ²	-20,19%
2014	339,26 kn/m ²	44,87 €/m ²	-8,03%
2013	368,87 kn/m ²	48,79 €/m ²	-18,77%
2012	454,11 kn/m ²	60,06 €/m ²	+0,00%



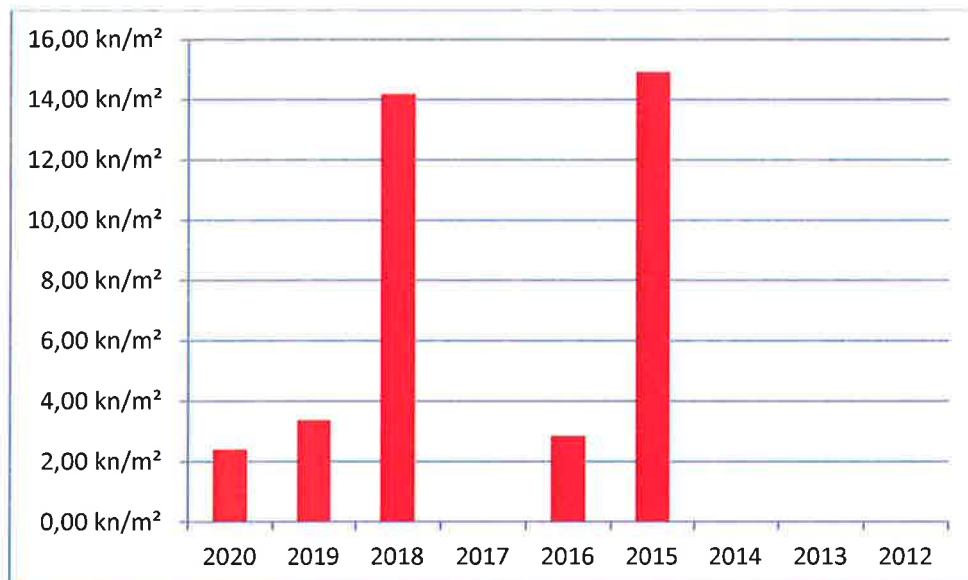
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

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 (± %)
2020	4,01 kn/m ²	0,53 €/m ²	+52,30%
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	0,68 €/m ²	+20,45%
2016	4,30 kn/m ²	0,57 €/m ²	-76,23%
2015	18,08 kn/m ²	2,39 €/m ²	+79,71%
2014	10,06 kn/m ²	1,33 €/m ²	-60,20%
2013	25,28 kn/m ²	3,34 €/m ²	+439,67%
2012	4,69 kn/m ²	0,62 €/m ²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

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 (± %)
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	1,97 €/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 01.01.2020. DO 31.12.2020.**

Nema podataka o najmu nekretnina.

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.							
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	38	71.355,00 kn	9.437,77 €	1.793,78 m ²	39,78 kn/m ²	5,26 €/m ²	+0,00%
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:	38						
UKUPNO U ZKC:	42						

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamнина/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 upisanu 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 01.01.2020. DO 31.12.2020.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM

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
38	71.355,00 kn	9.437,77 €	1.793,78 m ²	39,78 kn/m ²	5,26 €/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 POVRŠINI NEKRETNINE

6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI 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	1	1.200,00 kn	158,72 €	22,00 m ²	54,55 kn/m ²	7,21 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	9	10.650,00 kn	1.408,62 €	285,05 m ²	37,36 kn/m ²	4,94 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	19	37.530,00 kn	4.963,90 €	904,82 m ²	41,48 kn/m ²	5,49 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	8	18.975,00 kn	2.509,73 €	503,21 m ²	37,71 kn/m ²	4,99 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1	3.000,00 kn	396,79 €	78,70 m ²	38,12 kn/m ²	5,04 €/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

6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA							
GRAD/OPĆINA/NASELJE	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	
Kučan Marof	1	1.300,00 kn	171,94 €	52,00 m ²	25,00 kn/m ²	3,31 €/m ²	
Varaždin	35	66.855,00 kn	8.842,57 €	1.687,38 m ²	39,62 kn/m ²	5,24 €/m ²	
	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	
UKUPNO OBRADENIH:	36						
UKUPNO U ZKC:	80						

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

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 (± %)
2020	39,78 kn/m ²	5,26 €/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	3,42 €/m ²	-2,89%
2015	26,66 kn/m ²	3,53 €/m ²	-12,91%
2014	30,61 kn/m ²	4,05 €/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)

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 (± %)
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	6,28 €/m ²	-33,50%
2014	71,43 kn/m ²	9,45 €/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 01.01.2020. DO 31.12.2020.

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.							
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	1	1.500,00 kn	198,40 €	71,09 m ²	21,10 kn/m ²	2,79 €/m ²	+0,00%
PP – poslovnih prostorih	53	144.898,70 kn	19.165,02 €	3.230,15 m ²	44,86 kn/m ²	5,93 €/m ²	+51,53%
UKUPNO OBRADENIH:	54						
UKUPNO U ZKC:	103						

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 upisanu 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 01.01.2020. DO 31.12.2020.

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP					
UKUPAN BROJ OBRADENIH 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
53	144.898,70 kn	19.165,02 €	3.230,15 m ²	44,86 kn/m ²	5,93 €/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 POKRŠINI NEKRETNINE

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POKRŠINI 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	6	5.569,64 kn	736,67 €	119,77 m ²	46,50 kn/m ²	6,15 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	8	22.960,24 kn	3.036,83 €	253,97 m ²	90,41 kn/m ²	11,96 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	10	33.525,00 kn	4.434,18 €	502,56 m ²	66,71 kn/m ²	8,82 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	7	12.750,00 kn	1.686,38 €	496,41 m ²	25,68 kn/m ²	3,40 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	14	42.461,80 kn	5.616,21 €	1.184,75 m ²	35,84 kn/m ²	4,74 €/m ²
površine veće od 120 m ²	4	25.092,00 kn	3.318,79 €	633,31 m ²	39,62 kn/m ²	5,24 €/m ²

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

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	52	134.898,70 kn	17.842,37 €	3.152,65 m ²	42,79 kn/m ²	5,66 €/m ²
	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	52					
UKUPNO U ZKC:	100					

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

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

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 (± %)
2020	44,86 kn/m ²	5,93 €/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	8,56 €/m ²	+101,53%
2015	32,12 kn/m ²	4,25 €/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 01.01.2020. DO 31.12.2020.

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.		
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
12	3	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.				
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	2	2	0	0
PP – poslovni prostori	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	10	10	3	0
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0	0

9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM 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
ST – stan/apartman	1	0	1
PP – poslovni prostori	2	0	2
GZ – građevinsko zemljište	2	0	2
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	5	0	5

9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		
VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	1	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	2	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	3	0

10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

Tijekom 2020. godine nije bilo zahtjeva za izdavanjem izvotka iz plana približnih vrijednosti.

11. ZAKLJUČAK

U vremenskom razdoblju od 1.1.2020. godine do 31.12.2020. godine na području Grada Varaždina u Informacijskom sustavu E- nekretnine u zbirci kupoprodajnih cijena evidentirano je ukupno 270 kupoprodaja nekretnina. Od 270 kupoprodaja, najviše je zastupljena kupoprodaja stanova (125 kupoprodaja), a zatim slijedi kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta (57 kupoprodaja). Stambenih zgrada prodano je 25, a građevinskih zemljišta 21.

Ukupno vrijednost kupoprodaje na području Grada Varaždina tijekom 2020. godine evidentirana je u iznosima od 64.501.765,17 kn za stanove (sa prosječnom cijenom od 5.833,56 kn/m²), 12.388.802,16 kn za kuće (sa prosječnom cijenom od 918,06 kn/m²), 7.979.811,77 kn poslovni prostori (sa prosječnom cijenom od 5.461,10 kn/m²), 4.405.881,63 kn za građevinska zemljišta (sa prosječnom cijenom od 290,26 kn/m²), 1.302.400,19 kn poljoprivredno zemljište (sa prosječnom cijenom od 4,01 kn/m²) te vrijednošću od 7.000,00 kn za šumsko zemljište (prosječna vrijednost od 0,32 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 2020. godinu, Grada Varaždina donesena je na sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Varaždina održanoj dana 01. travnja 2021. godine.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA

Roberto Krajcer

