

REPUBLIKA HRVATSKA

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - GRADA VARAŽDINA

KLASA: 364-01/25-01/2
URBROJ: 2186-01-05/3-25-7
Varaždin, 27. ožujka 2025.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	
2.UVOD	
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	
6.NAJAM NEKRETNINA	

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
7.ZAKUP NEKRETNINA	
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	
8.ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
9.IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	
11. ZAKLJUČAK	

2. UVOD

Ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. 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.

Obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u 2024. godini bio je zadužen Odsjek za raspolaganje imovinom i stambene poslove u Upravnom odjelu za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Ovo Izvješće izrađeno je na temelju podataka koji su uneseni u aplikaciju eNekretnine od strane Porezne uprave, a odnose se na kupoprodaju nekretnina na području Grada Varaždina u razdoblju od 01.01. do 31.12.2024. godine.

Dopunjuje službenik!

Opis s navodima sljedećih potrebnih podataka:

- *Županija / Grad Zagreb / veliki grad*
- *naziv Upravnog odsjeka /odjela/stručne službe zadužene za stručnu i administrativno-tehničku podršku procjeniteljskom povjerenstvu i obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina*
- *kratak opis izvora podataka na temelju kojih je izrađeno Izvješće*
- *razdoblje za koje se izrađuje tekuće Izvješće*
- *proteklo razdoblje od podnošenja zadnjeg Izvješća*
- *navođenje gradova/općina/naselja koje pripadaju području županije/Grada Zagreba/ velikoga grada za koje se izrađuje Izvješće*

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

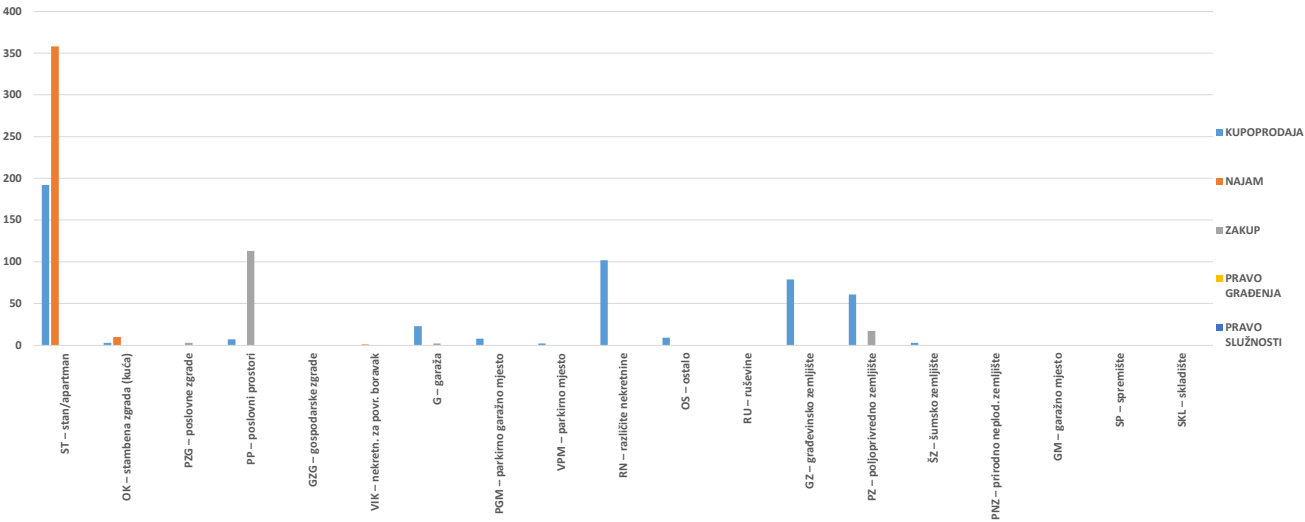
Zbirka kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine sadrži podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina na području Grada Varaždina. Preduvjet korektno izrađenog izvješća dovoljan je broj podataka o transakcijama unesenih u aplikaciju eNekretnine od strane Ministarstva financija, Područnog ureda Varaždin na temelju kojih je izvršena evaluacija sukladno članku 18. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine" broj 68/20. i 12/24.), po službenicima Odsjek za raspolaganje imovinom i stambene poslove koji je ustrojen unutar Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	192	358	0	0	0	-18,64%
OK – stambena zgrada (kuća)	3	10	0	0	0	-64,86%
PZG – poslovne zgrade	0	0	3	0	0	-40,00%
PP – poslovni prostori	7	0	113	0	0	-34,78%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	1	0	0	0	+0,00%
G – garaža	23	0	2	0	0	-37,50%
PGM – parkirno garažno mjesto	8	0	0	0	0	-65,22%
VPM – parkirno mjesto	2	0	0	0	0	+100,00%
RN – različite nekretnine	102	0	0	0	0	-44,57%
OS – ostalo	9	0	0	0	0	+125,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	79	0	0	0	0	-35,25%
PZ – poljoprivredno zemljište	61	0	17	0	0	-2,50%
ŠZ – šumsko zemljište	3	0	0	0	0	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



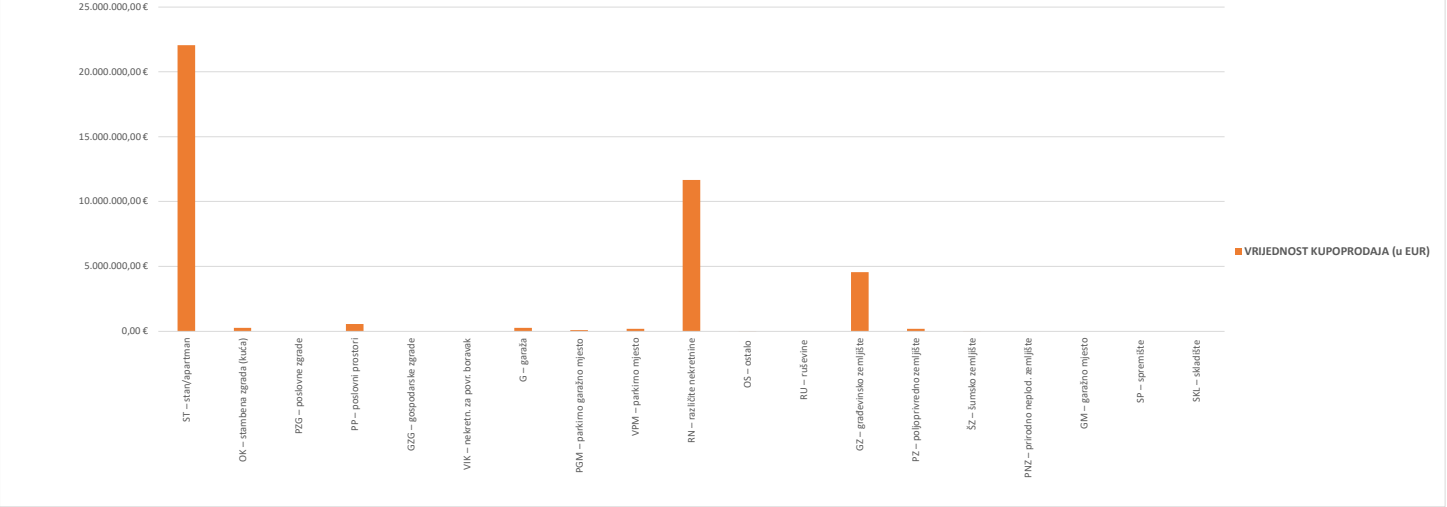
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	192	22.056.054,14 €	12.059,24 m²	1.828,98 €/m²	+18,41%
OK – stambena zgrada (kuća)	3	268.000,00 €	3.334,75 m²	80,37 €/m²	-60,46%
PZG – poslovne zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PP – poslovni prostori	7	552.500,00 €	458,26 m²	1.205,65 €/m²	+122,34%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
G – garaža	23	252.026,13 €	379,49 m²	664,12 €/m²	+11,04%
PGM – parkirno garažno mjesto	8	99.044,00 €	107,91 m²	917,84 €/m²	+23,26%
VPM – parkirno mjesto	2	194.750,00 €	982,63 m²	198,19 €/m²	-84,14%
RN – različite nekretnine	102	11.663.261,36 €	88.251,18 m²	132,16 €/m²	+10,16%
OS – ostalo	9	27.406,00 €	23,06 m²	1.188,46 €/m²	+17,16%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	79	4.566.406,14 €	154.160,00 m²	29,62 €/m²	-21,93%
PZ – poljoprivredno zemljište	61	182.875,63 €	173.527,20 m²	1,05 €/m²	-15,12%
ŠZ – šumsko zemljište	3	4.200,00 €	4.928,00 m²	0,85 €/m²	+23,96%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	489				
UKUPNO U ZKC:	489				

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' 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.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.
Za izračun prosječne cijene EUR po m2 za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

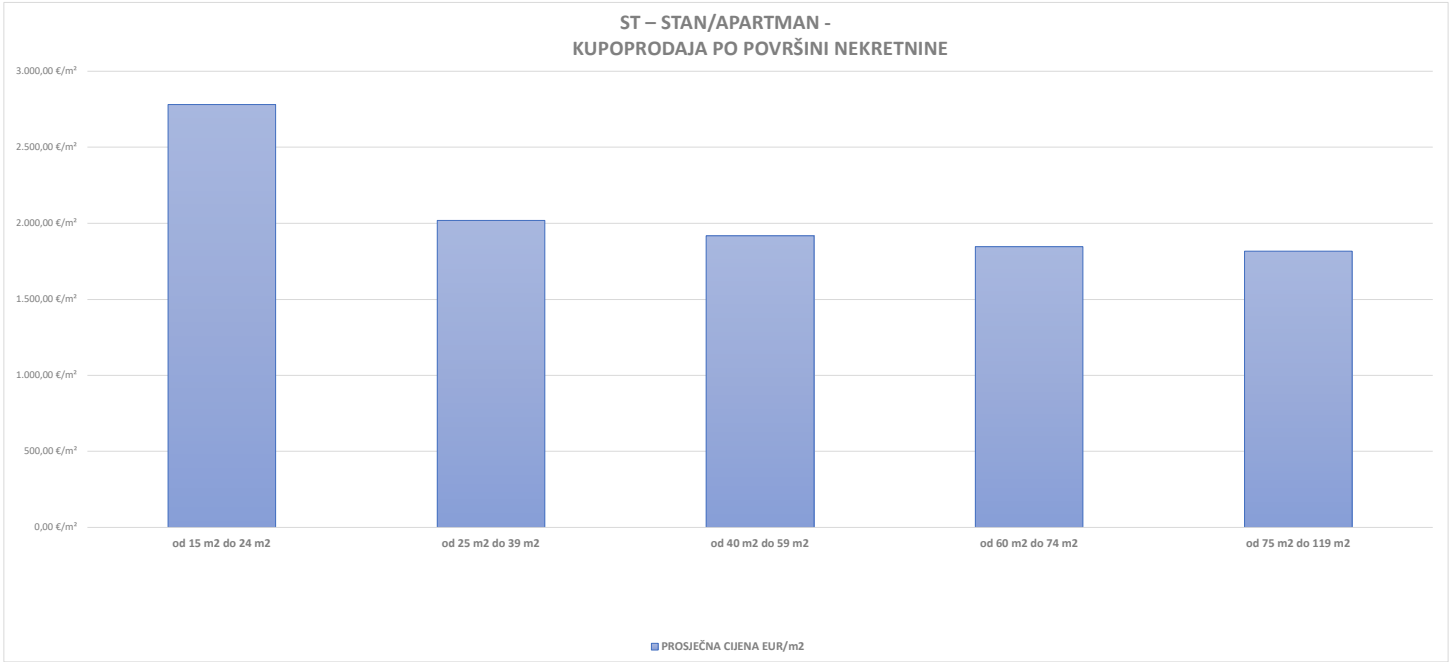


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

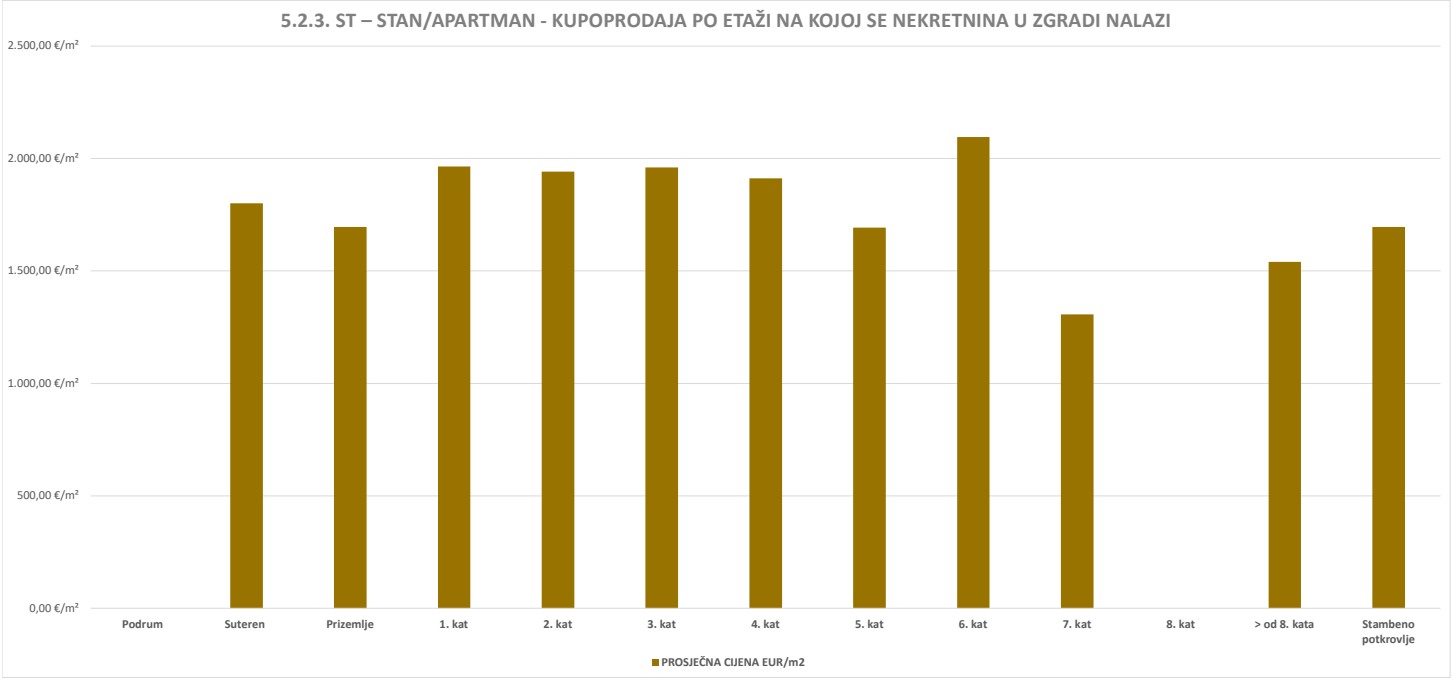
5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
192	22.056.054,14 €	12.059,24 m ²	1.828,98 €/m ²

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' 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.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.
Za izračun prosječne cijene 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 EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	5	312.500,00 €	112,35 m ²	2.781,49 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	35	2.324.380,00 €	1.151,00 m ²	2.019,44 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	67	6.560.719,03 €	3.419,88 m ²	1.918,41 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	38	4.609.228,78 €	2.495,18 m ²	1.847,25 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	36	5.767.072,33 €	3.174,18 m ²	1.816,87 €/m ²
površine veće od 120 m ²	10	2.454.154,00 €	1.691,98 m ²	1.450,46 €/m ²

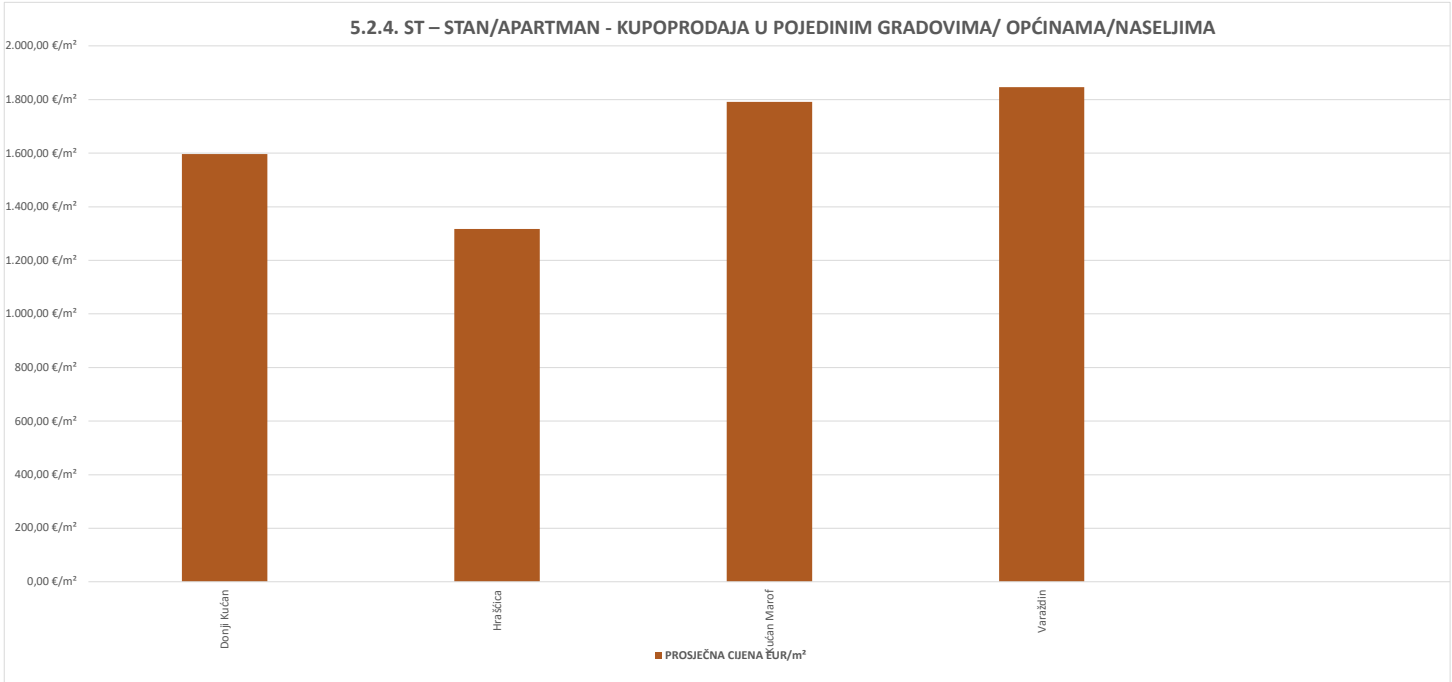


5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	2	170.000,00 €	94,40 m ²	1.800,85 €/m ²
Prizemlje	23	2.235.139,00 €	1.318,23 m ²	1.695,56 €/m ²
1. kat	37	4.303.258,83 €	2.190,50 m ²	1.964,51 €/m ²
2. kat	34	4.449.376,25 €	2.291,37 m ²	1.941,80 €/m ²
3. kat	19	1.689.722,68 €	862,22 m ²	1.959,73 €/m ²
4. kat	26	2.549.801,31 €	1.333,68 m ²	1.911,85 €/m ²
5. kat	5	576.388,47 €	340,32 m ²	1.693,67 €/m ²
6. kat	5	894.000,00 €	426,61 m ²	2.095,59 €/m ²
7. kat	1	68.000,00 €	52,00 m ²	1.307,69 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	3	313.000,00 €	203,25 m ²	1.539,98 €/m ²
Stambeno potkrovlje	9	871.307,60 €	513,68 m ²	1.696,21 €/m ²



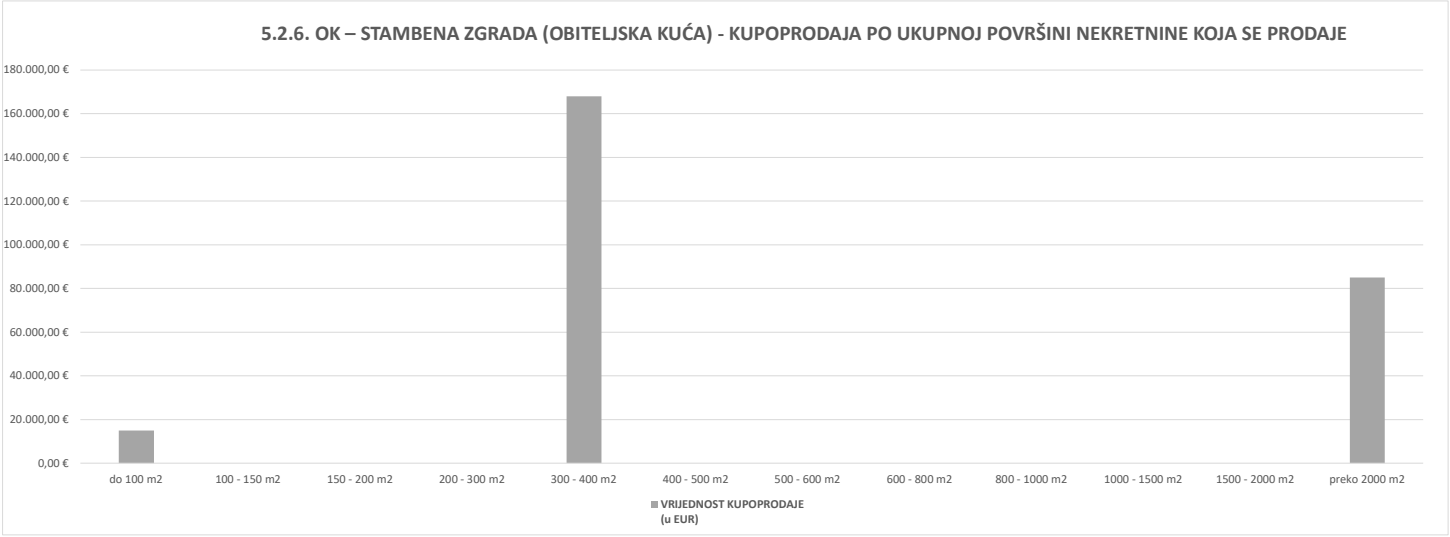
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Donji Kućan	2	306.000,00 €	191,60 m ²	1.597,08 €/m ²
Hrašćica	3	385.433,33 €	292,67 m ²	1.316,96 €/m ²
Kućan Marof	2	360.000,00 €	200,90 m ²	1.791,94 €/m ²
Varaždin	185	21.004.620,81 €	11.374,07 m ²	1.846,71 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	192			
UKUPNO U ZKC:	192			



5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
3	268.000,00 €	3.334,75 m ²	80,37 €/m ²

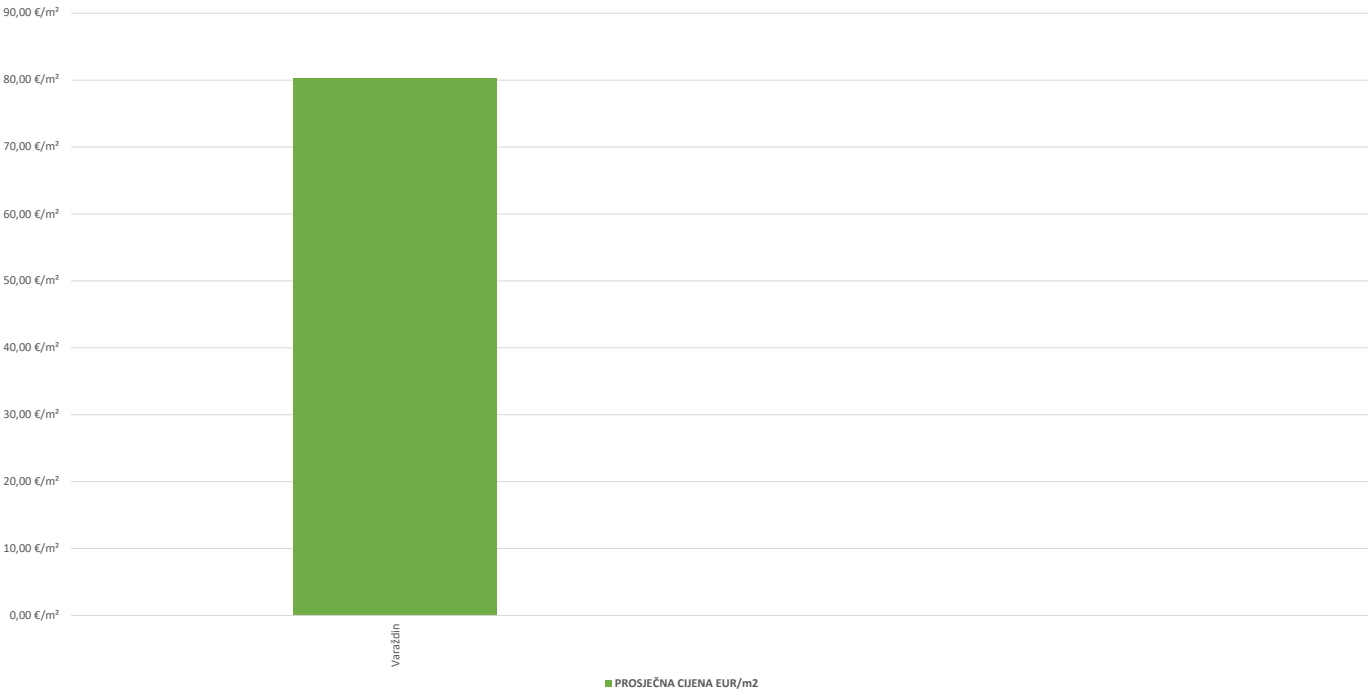
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m2	1	15.000,00 €	70,75 m ²	212,01 €/m ²
100 - 150 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
150 - 200 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
200 - 300 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
300 - 400 m2	1	168.000,00 €	392,00 m ²	428,57 €/m ²
400 - 500 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 600 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
600 - 800 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m2	1	85.000,00 €	2.872,00 m ²	29,60 €/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 EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Varaždin	3	268.000,00 €	3.334,75 m ²	80,37 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	3			
UKUPNO U ZKC:	3			

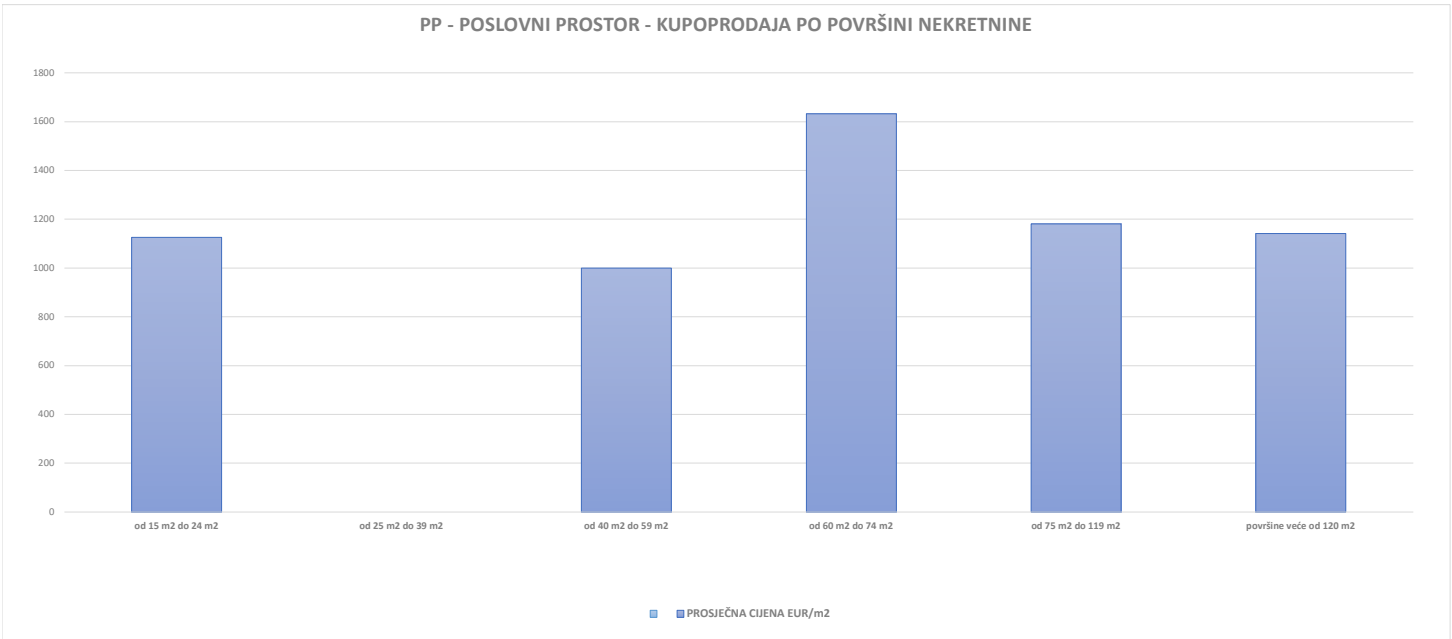
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



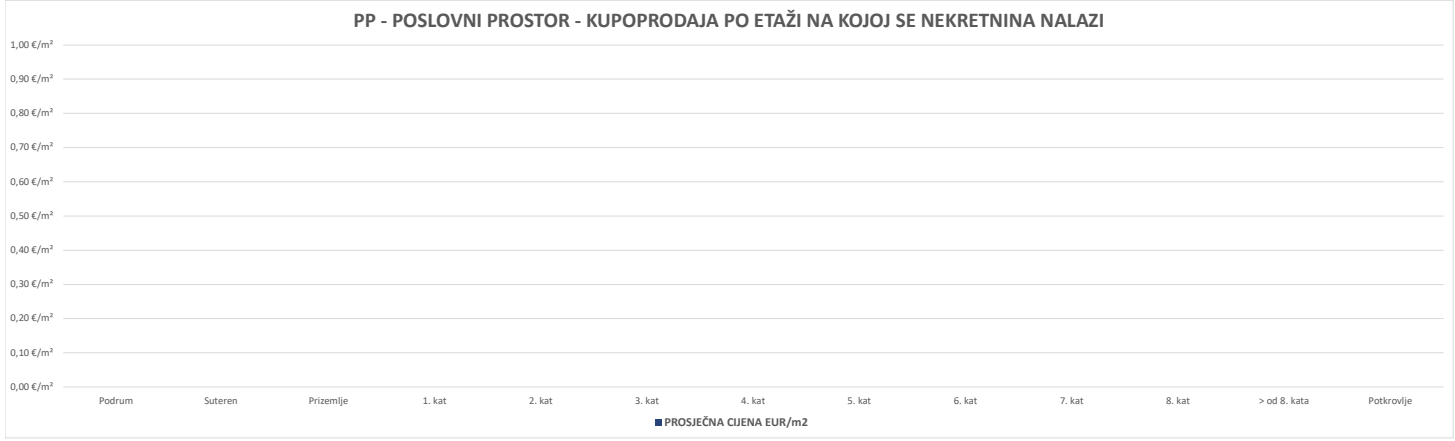
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
7	552.500,00 €	458,26 m ²	1.205,65 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	2	47.500,00 €	42,18 m ²	1.126,13 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	1	50.000,00 €	50,00 m ²	1.000,00 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	100.000,00 €	61,25 m ²	1.632,65 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	2	215.000,00 €	182,17 m ²	1.180,22 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	140.000,00 €	122,66 m ²	1.141,37 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

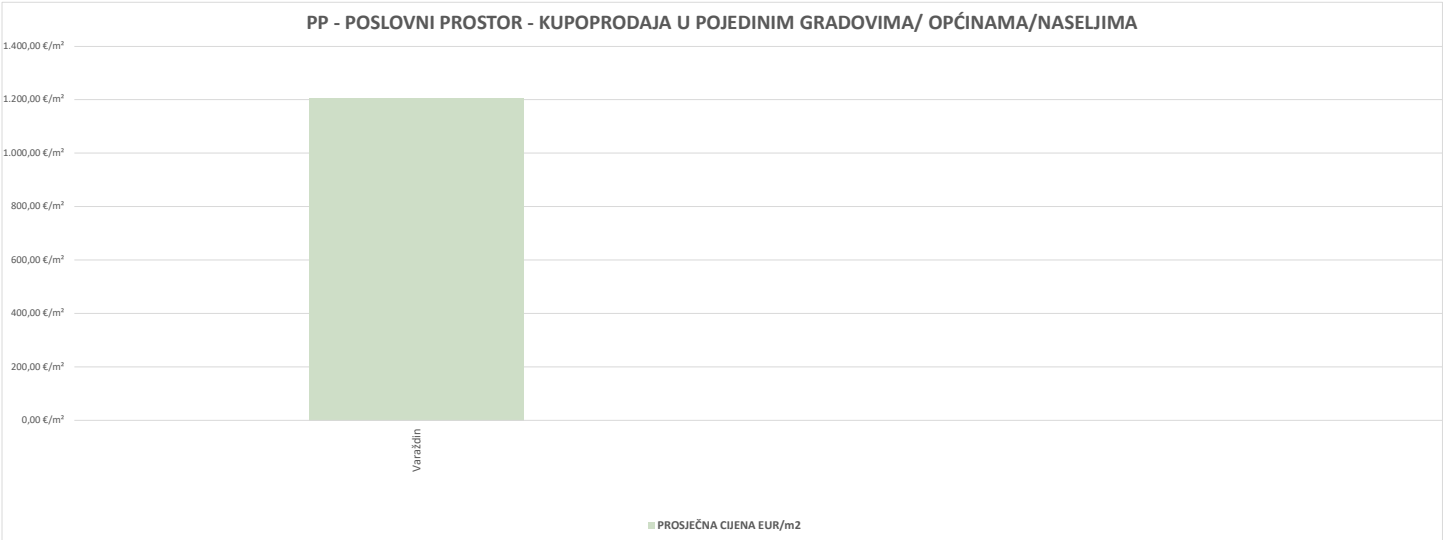


5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



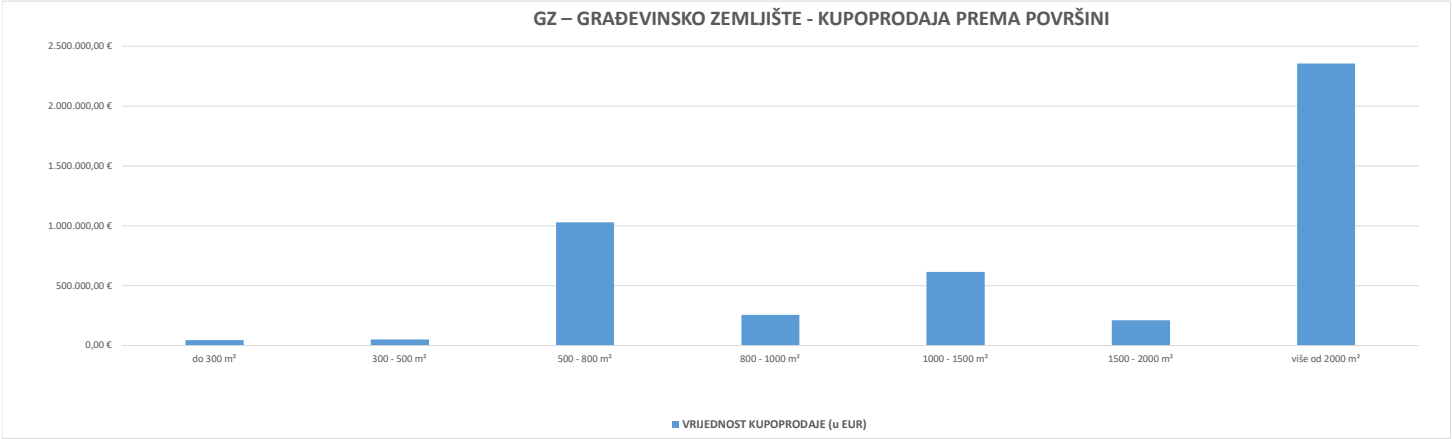
5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Varaždin	7	552.500,00 €	458,26 m ²	1.205,65 €/m ²

<i>UKUPNO OBRADENIH:</i>	7				
<i>UKUPNO U ZKC:</i>	7				



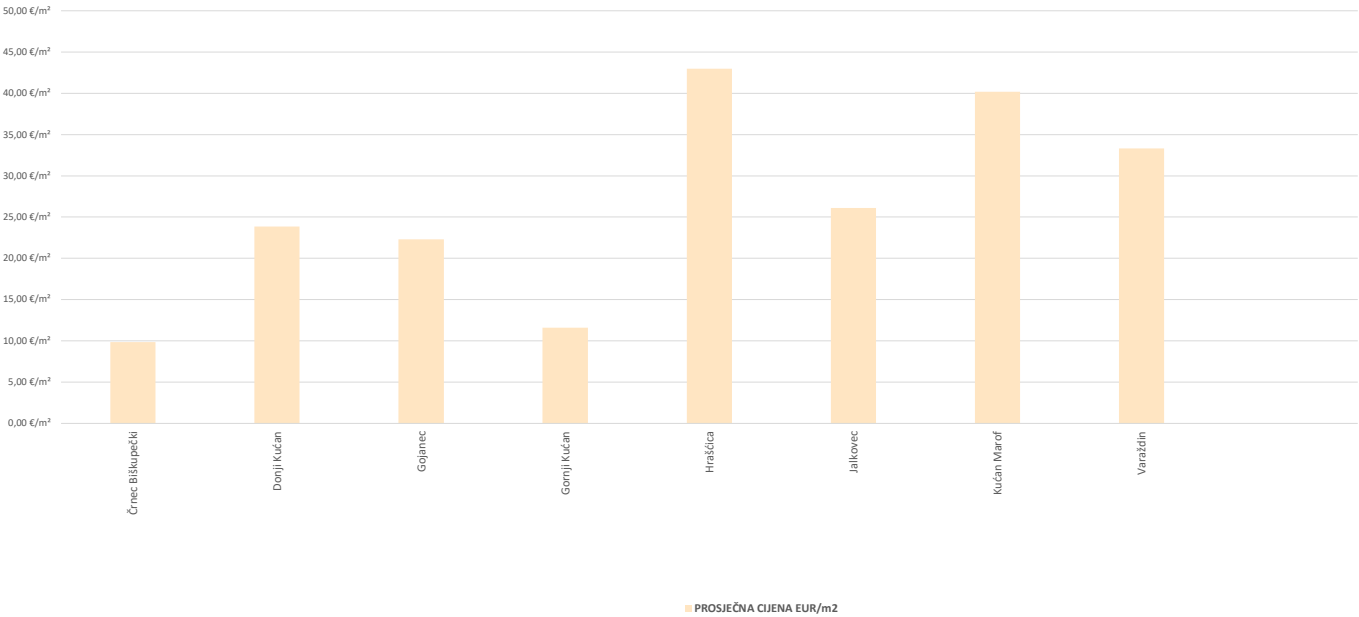
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
79	4.566.406,14 €	154.160,00 m ²	29,62 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	9	46.764,56 €	1.320,00 m ²	35,43 €/m ²
300 - 500 m ²	2	51.000,00 €	946,00 m ²	53,91 €/m ²
500 - 800 m ²	30	1.030.830,58 €	19.059,00 m ²	54,09 €/m ²
800 - 1000 m ²	8	256.342,00 €	6.790,00 m ²	37,75 €/m ²
1000 - 1500 m ²	7	615.006,00 €	8.112,00 m ²	75,81 €/m ²
1500 - 2000 m ²	4	212.500,00 €	6.702,00 m ²	31,71 €/m ²
više od 2000 m ²	19	2.353.963,00 €	111.231,00 m ²	21,16 €/m ²



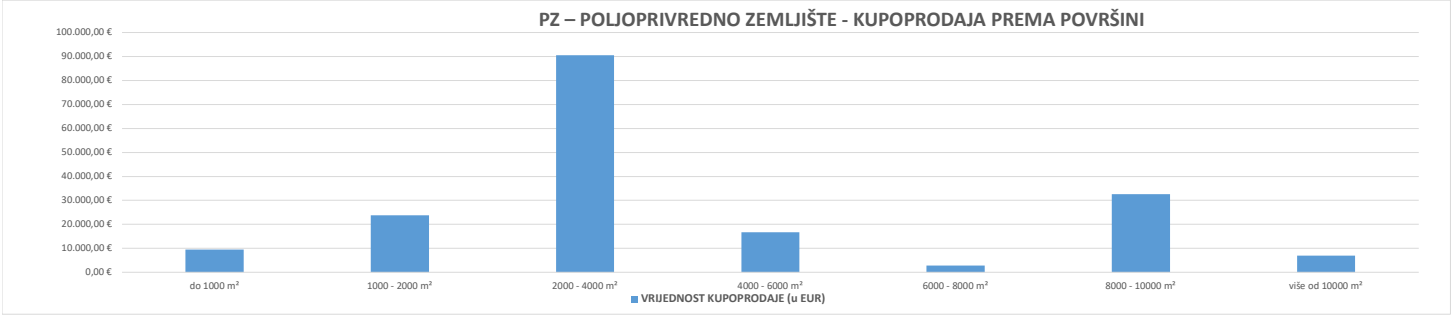
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Črnc Biškupečki	1	17.000,00 €	1.730,00 m²	9,83 €/m²
Donji Kućan	1	21.500,00 €	901,00 m²	23,86 €/m²
Gojanec	3	38.500,00 €	1.726,00 m²	22,31 €/m²
Gornji Kućan	7	104.142,00 €	8.982,00 m²	11,59 €/m²
Hrašćica	7	180.520,00 €	4.202,00 m²	42,96 €/m²
Jalkovec	11	499.700,00 €	19.151,00 m²	26,09 €/m²
Kućan Marof	4	91.000,00 €	2.264,00 m²	40,19 €/m²
Varaždin	34	3.544.104,58 €	106.385,00 m²	33,31 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	68			
UKUPNO U ZKC:	68			

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

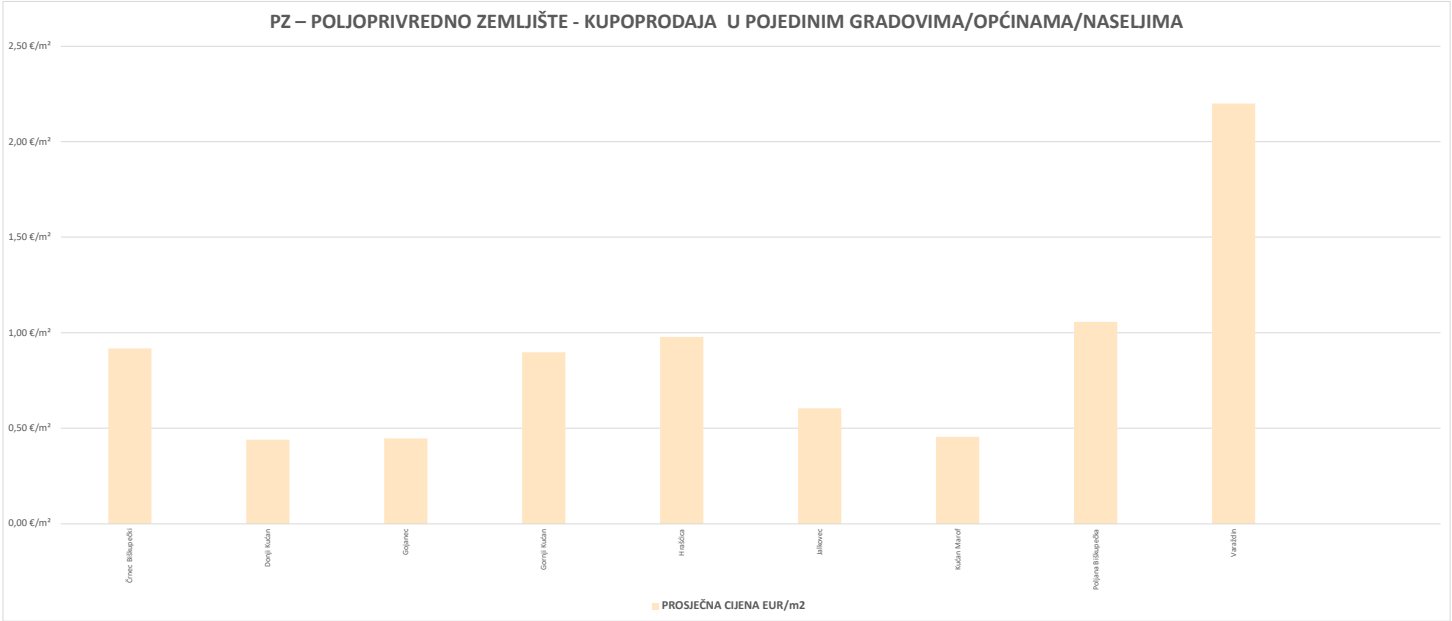


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
61	182.875,63 €	173.527,20 m²	1,05 €/m²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	6	9.482,00 €	4.447,00 m ²	2,13 €/m ²
1000 - 2000 m ²	19	23.741,72 €	28.829,00 m ²	0,82 €/m ²
2000 - 4000 m ²	26	90.511,60 €	71.844,00 m ²	1,26 €/m ²
4000 - 6000 m ²	4	16.746,31 €	18.432,00 m ²	0,91 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	2.800,00 €	6.150,00 m ²	0,46 €/m ²
8000 - 10000 m ²	4	32.594,00 €	32.817,00 m ²	0,99 €/m ²
više od 10000 m ²	1	7.000,00 €	11.008,20 m ²	0,64 €/m ²

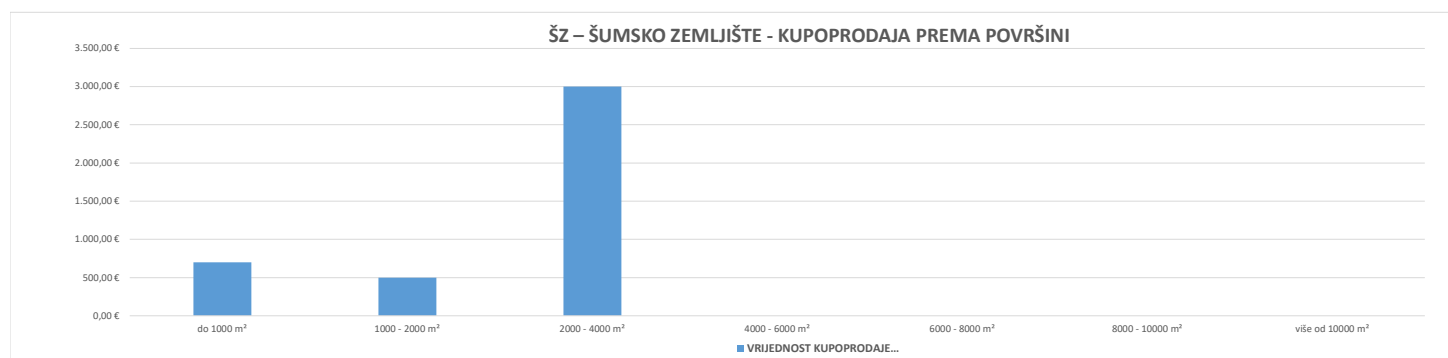


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/ASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Črnc Bškupečki	17	39.841,56 €	43.428,00 m ²	0,92 €/m ²
Donji Kućan	4	3.933,94 €	8.950,00 m ²	0,44 €/m ²
Gojanec	2	2.700,00 €	6.043,00 m ²	0,45 €/m ²
Gornji Kućan	4	6.166,06 €	6.869,00 m ²	0,90 €/m ²
Hrašćica	2	3.500,00 €	3.581,00 m ²	0,98 €/m ²
Jalkovec	9	8.700,00 €	14.397,00 m ²	0,60 €/m ²
Kućan Marof	1	2.800,00 €	6.150,00 m ²	0,46 €/m ²
Poljana Bškupečka	9	21.340,06 €	20.191,00 m ²	1,06 €/m ²
Varaždin	9	62.300,01 €	28.316,00 m ²	2,20 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		57		
UKUPNO U ZKC:		57		



5.2.18. ŠŽ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
3	4.200,00 €	4.928,00 m ²	0,85 €/m ²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	1	700,00 €	570,00 m ²	1,23 €/m ²
1000 - 2000 m ²	1	500,00 €	1.347,00 m ²	0,37 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	3.000,00 €	3.011,00 m ²	1,00 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

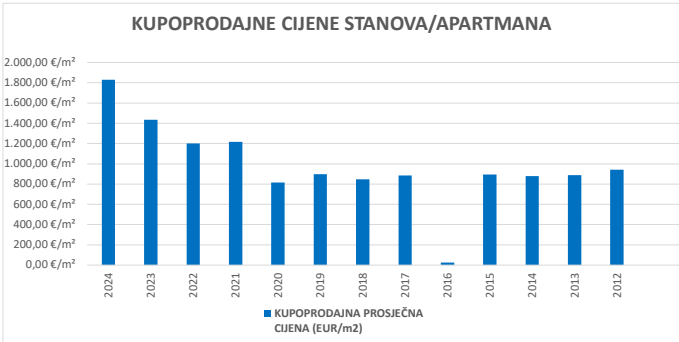


5.2.20. ŠŽ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	0				
UKUPNO U ZKC:	0				

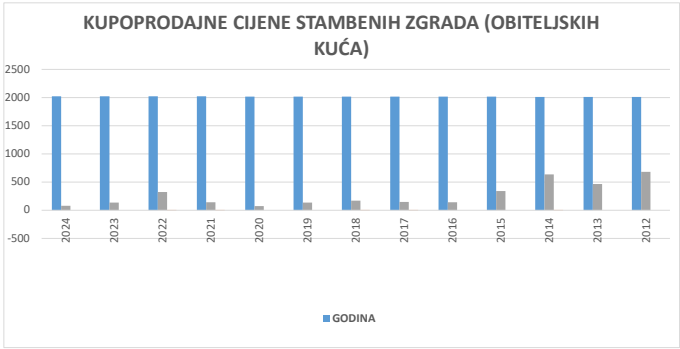


5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

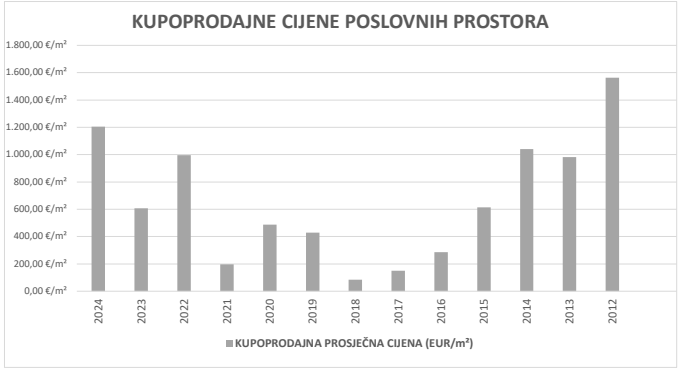
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1.828,98 €/m ²	+27,34%
2023	1.436,34 €/m ²	+19,49%
2022	1.202,04 €/m ²	-1,11%
2021	1.215,58 €/m ²	+49,09%
2020	815,34 €/m ²	-9,04%
2019	896,33 €/m ²	+5,89%
2018	846,44 €/m ²	-4,47%
2017	886,01 €/m ²	+3.537,70%
2016	24,36 €/m ²	-97,28%
2015	895,36 €/m ²	+1,87%
2014	878,90 €/m ²	-1,05%
2013	888,24 €/m ²	-5,59%
2012	940,83 €/m ²	+0,00%



5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	80,37 €/m ²	-41,07%
2023	136,37 €/m ²	-57,73%
2022	322,60 €/m ²	+129,38%
2021	140,64 €/m ²	+91,99%
2020	73,26 €/m ²	-44,92%
2019	133,00 €/m ²	-21,40%
2018	169,22 €/m ²	+14,94%
2017	147,23 €/m ²	+3,97%
2016	141,61 €/m ²	-58,21%
2015	338,84 €/m ²	-46,56%
2014	634,05 €/m ²	+36,86%
2013	463,29 €/m ²	-31,88%
2012	680,12 €/m ²	+0,00%

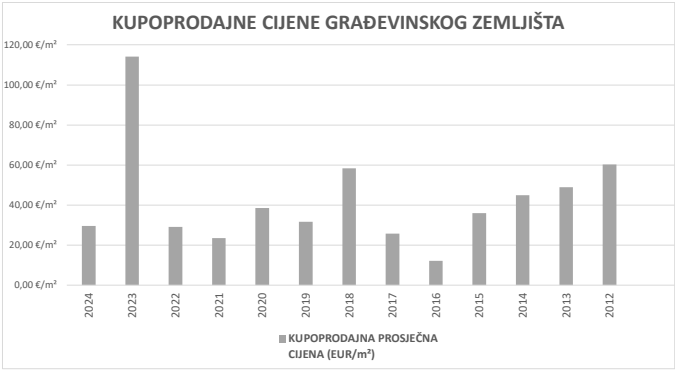


5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1.205,65 €/m²	+98,40%
2023	607,69 €/m²	-39,04%
2022	996,94 €/m²	+402,07%
2021	198,56 €/m²	-59,33%
2020	488,26 €/m²	+13,61%
2019	429,78 €/m²	+411,57%
2018	84,01 €/m²	-44,23%
2017	150,64 €/m²	-47,41%
2016	286,43 €/m²	-53,38%
2015	614,36 €/m²	-40,94%
2014	1.040,17 €/m²	+5,91%
2013	982,16 €/m²	-37,16%
2012	1.563,02 €/m²	+0,00%

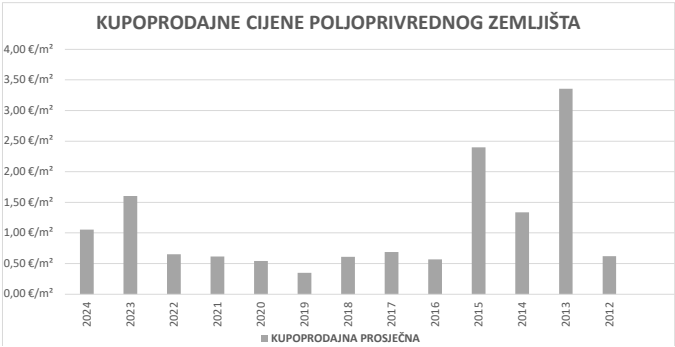


5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	29,62 €/m²	-74,06%
2023	114,20 €/m²	+291,33%
2022	29,18 €/m²	+24,17%
2021	23,50 €/m²	-39,18%
2020	38,64 €/m²	+21,84%

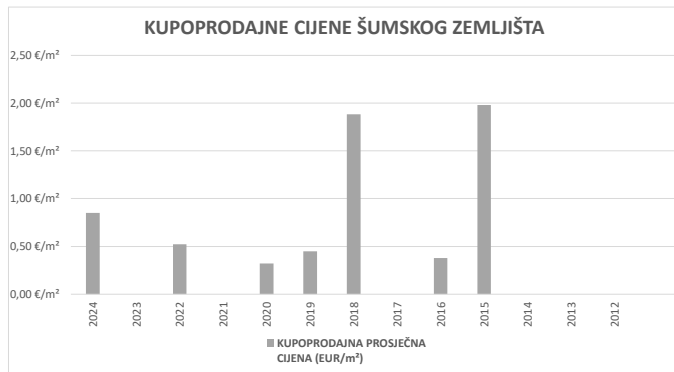
2019	31,71 €/m²	-45,64%
2018	58,34 €/m²	+125,99%
2017	25,82 €/m²	+112,78%
2016	12,13 €/m²	-66,24%
2015	35,94 €/m²	-20,19%
2014	45,03 €/m²	-8,03%
2013	48,96 €/m²	-18,77%
2012	60,27 €/m²	+0,00%



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1,05 €/m²	-34,29%
2023	1,60 €/m²	+146,91%
2022	0,65 €/m²	+5,27%
2021	0,62 €/m²	+14,10%
2020	0,54 €/m²	+54,60%
2019	0,35 €/m²	-42,84%
2018	0,61 €/m²	-10,94%
2017	0,69 €/m²	+20,45%
2016	0,57 €/m²	-76,23%
2015	2,40 €/m²	+79,71%
2014	1,34 €/m²	-60,20%
2013	3,36 €/m²	+439,67%
2012	0,62 €/m²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,85 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,52 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,32 €/m ²	-28,73%
2019	0,45 €/m ²	-76,16%
2018	1,88 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,38 €/m ²	-80,83%
2015	1,98 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

INDEKSNI NIZOVI – GRAD VARAŽDIN										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Građevinsko zemljište</i>	-	-	100	138,88	200,01	167,84	121,98	132,44	110,75	148,99
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100	140,94	143,25	148,43	148,47	145,36	146,48	160,77	166,74	187,04
<i>Šumsko zemljište</i>	100	23,64	-	96,43	11,73	16,33	-	25,51	30,61	40,82
<i>Prirodno neplodno zemljište</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stanovi/Apartmani</i>	100,00	103,97	102,36	105,13	111,92	127,50	144,10	163,81	189,47	212,35

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	346	131.598,92 €	20.327,92 m²	6,47 €/m²	+10,18%
OK – stambena zgrada (kuća)	8	6.070,00 €	1.010,00 m²	6,01 €/m²	+131,34%
VIK – nekretn. za povr. boravak	1	140,00 €	98,00 m²	1,43 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	355				
UKUPNO U ZKC:	369				

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' 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.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
346	131.598,92 €	20.327,92 m²	6,47 €/m²

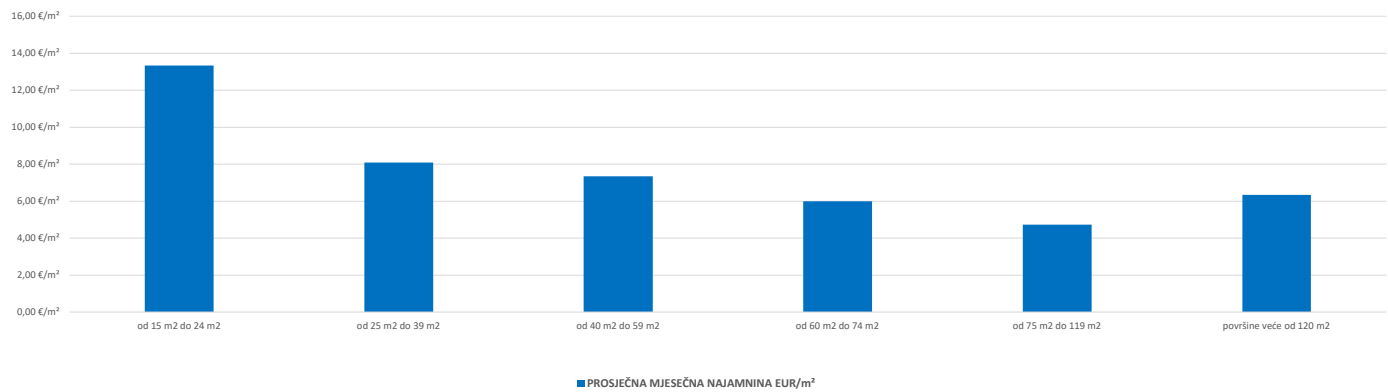
Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka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

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	9	2.490,00 €	186,59 m²	13,34 €/m²
od 25 m² do 39 m²	75	20.123,46 €	2.487,90 m²	8,09 €/m²
od 40 m² do 59 m²	119	43.763,00 €	5.960,71 m²	7,34 €/m²

od 60 m ² do 74 m ²	83	32.372,73 €	5.396,31 m ²	6,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	48	20.824,02 €	4.402,51 m ²	4,73 €/m ²
površine veće od 120 m ²	12	12.025,71 €	1.893,90 m ²	6,35 €/m ²

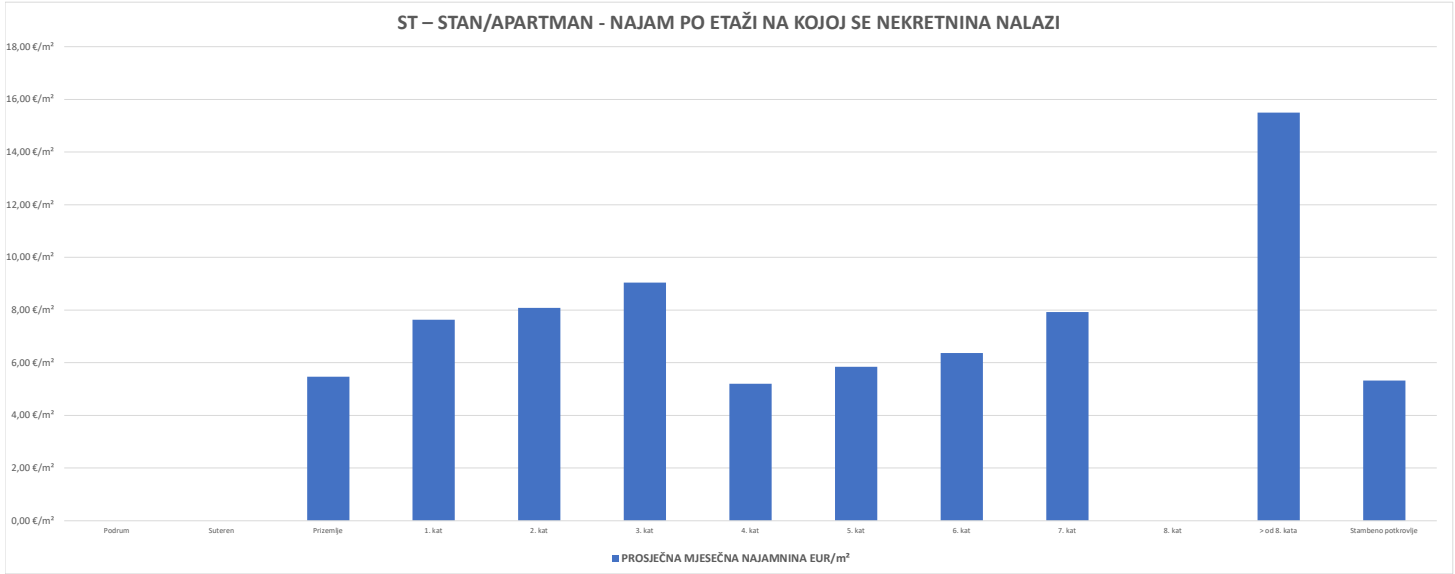
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Prizemlje	4	841,54 €	153,95 m²	5,47 €/m²
1. kat	2	830,00 €	108,80 m²	7,63 €/m²
2. kat	6	2.800,00 €	346,48 m²	8,08 €/m²
3. kat	3	1.500,00 €	165,85 m²	9,04 €/m²
4. kat	4	1.159,73 €	223,10 m²	5,20 €/m²
5. kat	2	550,00 €	94,10 m²	5,84 €/m²
6. kat	6	2.146,00 €	336,89 m²	6,37 €/m²
7. kat	1	300,00 €	37,85 m²	7,93 €/m²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
> od 8. kata	3	930,00 €	60,00 m²	15,50 €/m²

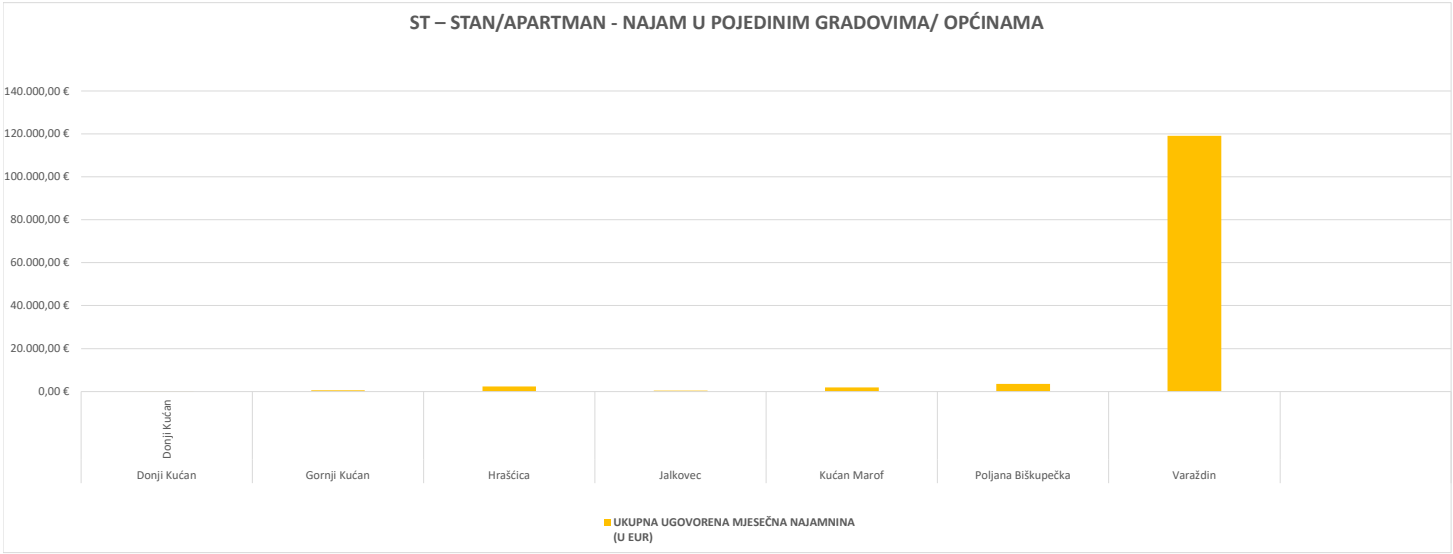
Stambeno potkrovlje	1	425,00 €	79,95 m ²	5,32 €/m ²
---------------------	---	----------	----------------------	-----------------------



6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESJEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESJEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Donji Kućan	1	50,00 €	20,00 m ²	2,50 €/m ²
Gornji Kućan	4	550,00 €	137,00 m ²	4,01 €/m ²
Hrašćica	7	2.391,40 €	682,38 m ²	3,50 €/m ²
Jalkovec	1	450,00 €	90,00 m ²	5,00 €/m ²
Kućan Marof	6	1.820,00 €	312,00 m ²	5,83 €/m ²
Poljana Biškupečka	2	3.540,00 €	334,00 m ²	10,60 €/m ²
Varaždin	315	119.080,80 €	18.041,21 m ²	6,60 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	336			
UKUPNO U ZKC:	348			

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

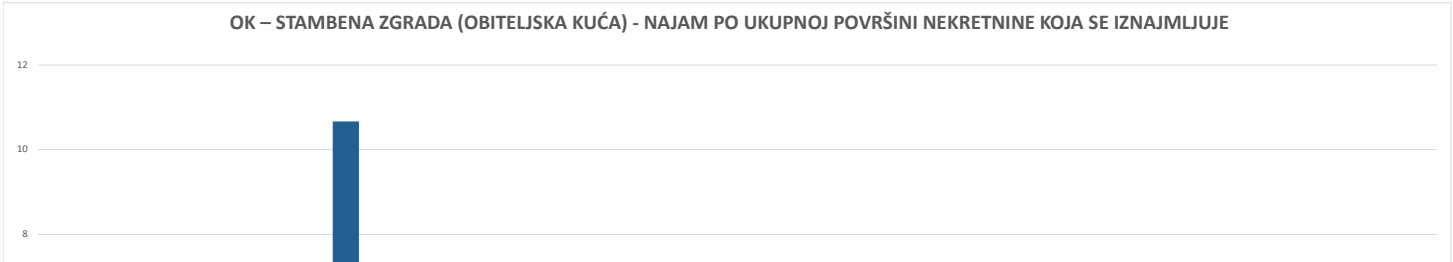


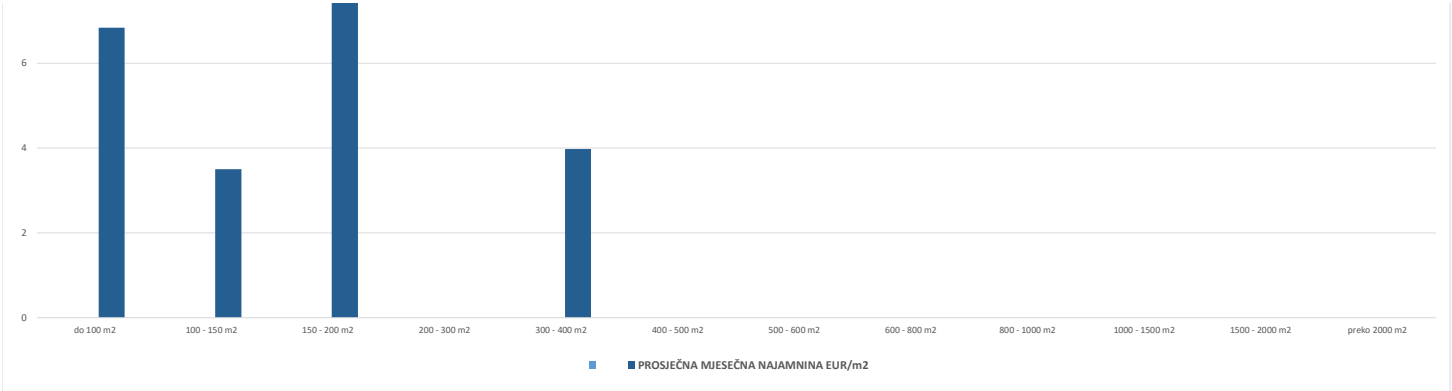
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
8	6.070,00 €	1.010,00 m²	6,01 €/m²

6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

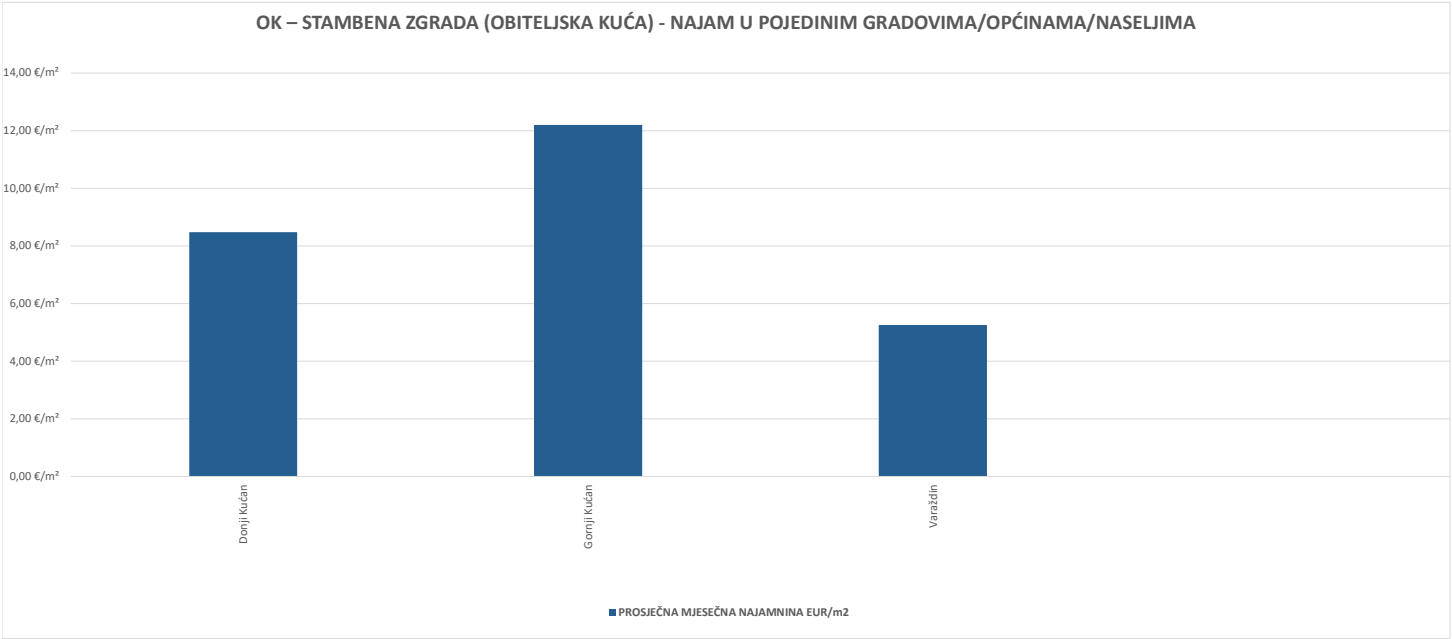
POVRŠINA IZ ZK.UL.(m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
do 100 m2	5	2.620,00 €	383,00 m²	6,84 €/m²
100 - 150 m2	1	350,00 €	100,00 m²	3,50 €/m²
150 - 200 m2	1	1.600,00 €	150,00 m²	10,67 €/m²
200 - 300 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
300 - 400 m2	1	1.500,00 €	377,00 m²	3,98 €/m²
400 - 500 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
500 - 600 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
600 - 800 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
800 - 1000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1000 - 1500 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1500 - 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
preko 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE





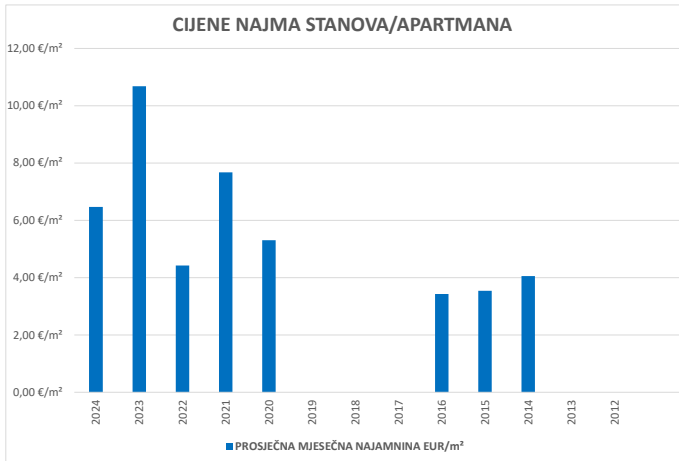
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Donji Kućan		1	500,00 €	59,00 m²	8,47 €/m²
Gornji Kućan		1	1.000,00 €	82,00 m²	12,20 €/m²
Varaždin		6	4.570,00 €	869,00 m²	5,26 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	8				
UKUPNO U ZKC:	10				



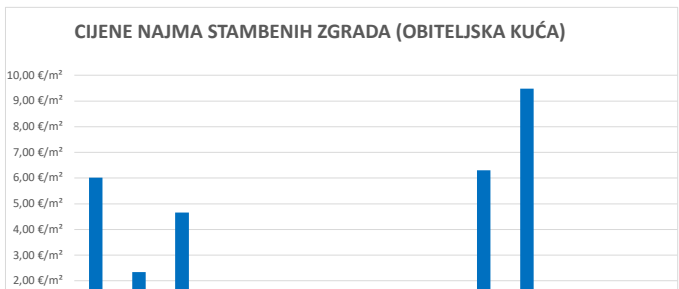
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	6,47 €/m²	-39,41%
2023	10,68 €/m²	+141,66%
2022	4,42 €/m²	-42,34%
2021	7,67 €/m²	+44,49%
2020	5,31 €/m²	+0,00%

2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	3,44 €/m ²	-2,89%
2015	3,54 €/m ²	-12,91%
2014	4,06 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	6,01 €/m ²	+156,55%
2023	2,34 €/m ²	-49,74%
2022	4,66 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	6,30 €/m ²	-33,50%
2014	9,48 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

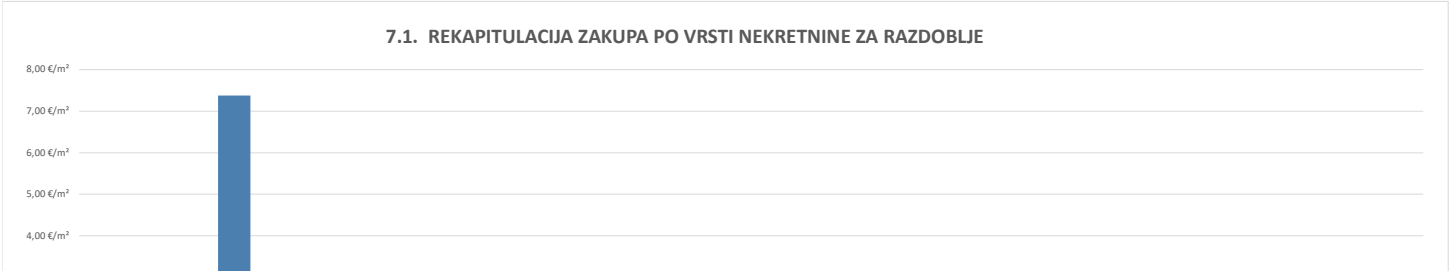




7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	3	11.340,00 €	5.398,00 m²	2,10 €/m²	-5,32%
PP – poslovni prostori	100	109.337,47 €	14.825,63 m²	7,37 €/m²	+9,60%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
G – garaža	1	40,00 €	15,00 m²	2,67 €/m²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PZ – poljoprivredno zemljište	4	2.522,00 €	148.340,00 m²	0,01700 €/m²	+1.599,93%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	108				
UKUPNO U ZKC:	135				

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina' 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.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.



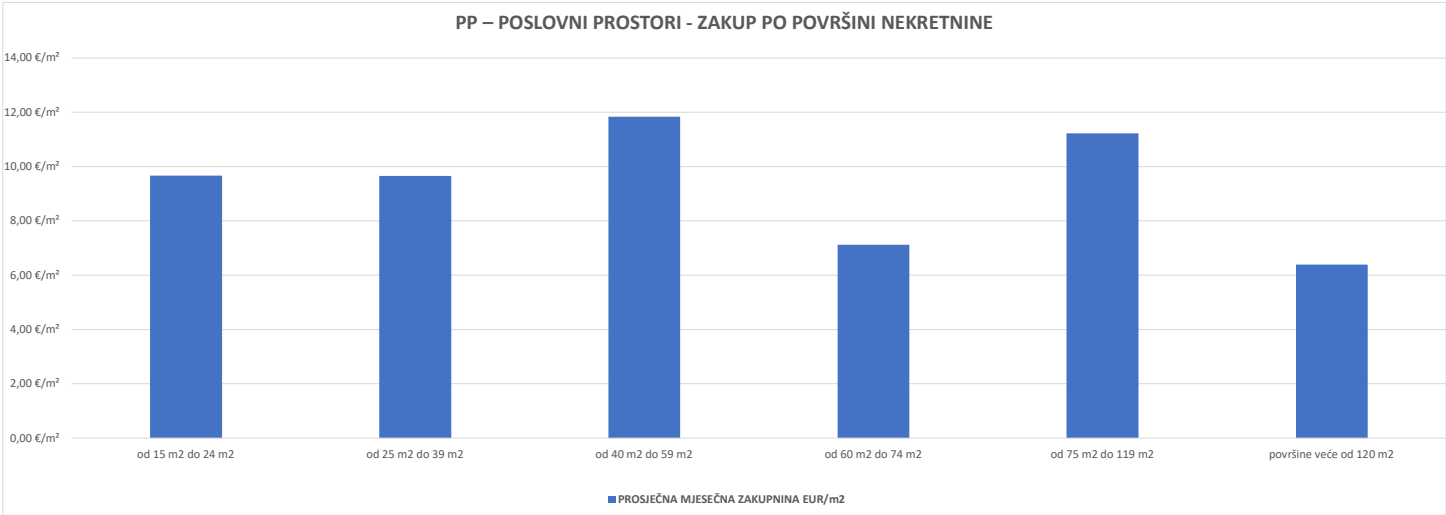


**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNOSTI, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.**

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
100	109.337,47 €	14.825,63 m ²	7,37 €/m ²

Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnosti koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnosti u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisanu oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnosti m².

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	14	2.486,45 €	257,04 m ²	9,67 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	17	5.264,13 €	544,85 m ²	9,66 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	10	5.540,50 €	468,02 m ²	11,84 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	11	5.183,53 €	728,07 m ²	7,12 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	20	19.354,03 €	1.724,85 m ²	11,22 €/m ²
površine veće od 120 m ²	20	70.356,91 €	11.018,00 m ²	6,39 €/m ²

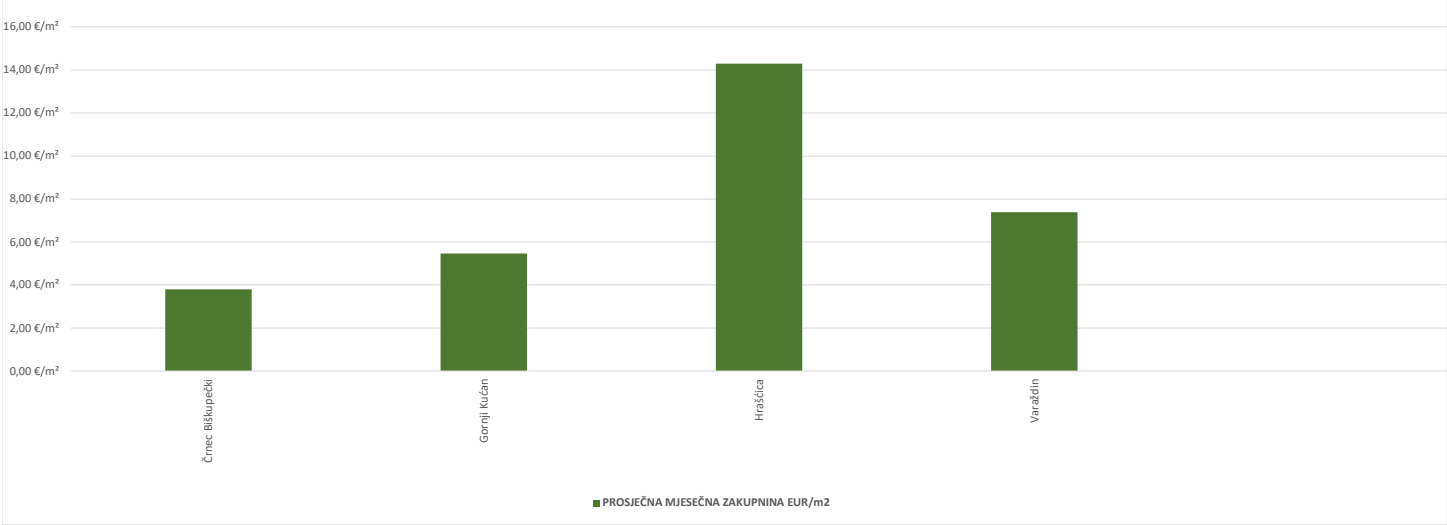


7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Črnc Biškupečki	1	300,00 €	79,00 m ²	3,80 €/m ²

Gornji Kučan	3	1.330,00 €	243,60 m ²	5,46 €/m ²
Hrašćica	1	1.000,00 €	70,00 m ²	14,29 €/m ²
Varaždin	95	106.707,47 €	14.433,03 m ²	7,39 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	100			
UKUPNO U ZKC:	113			

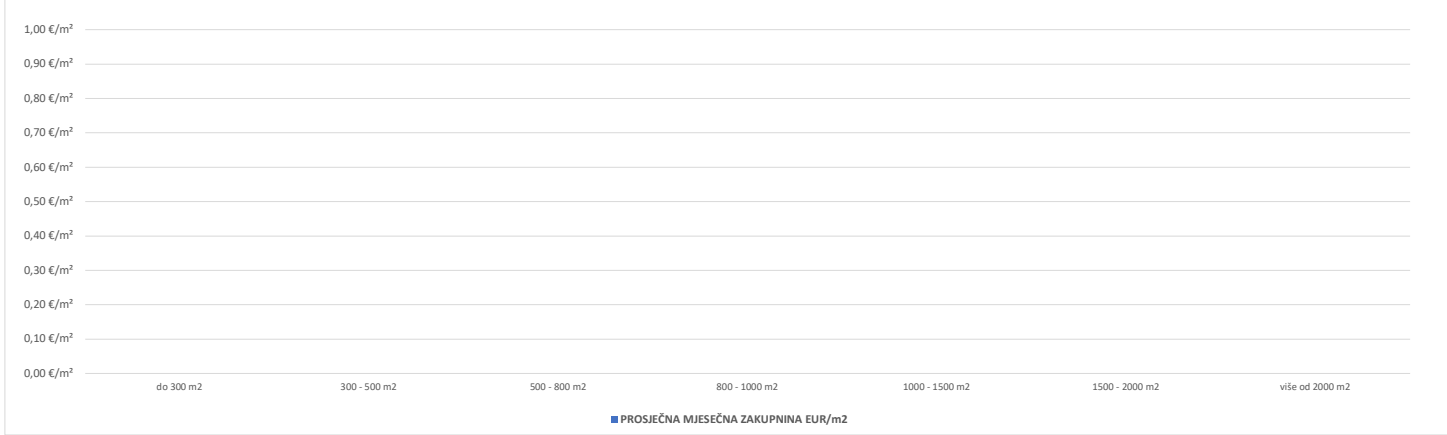
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 300 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
300 - 500 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
500 - 800 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
800 - 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1000 - 1500 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1500 - 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
više od 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



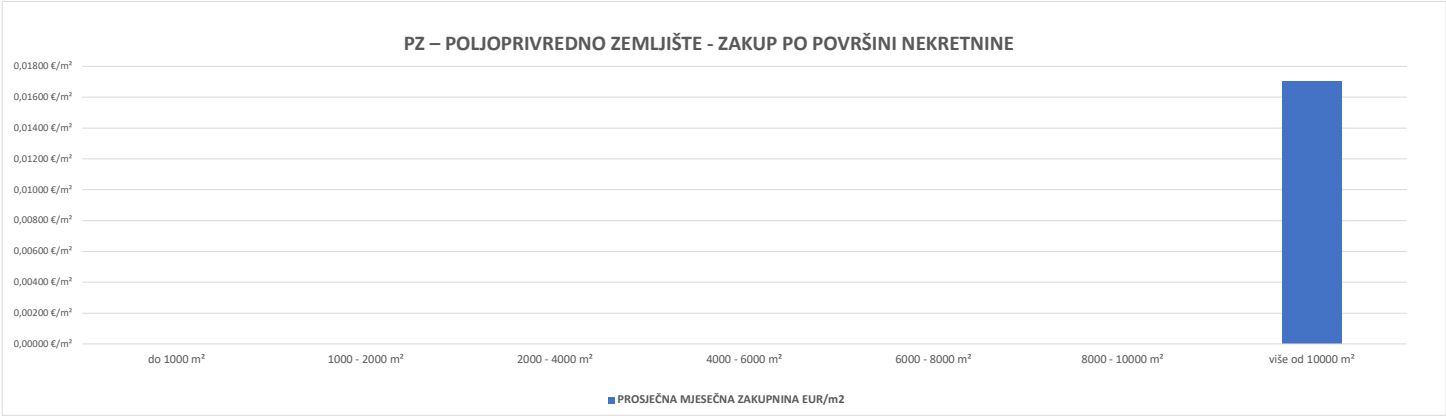
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
UKUPNO OBRADENIH:	0				
UKUPNO U ZKC:	0				

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

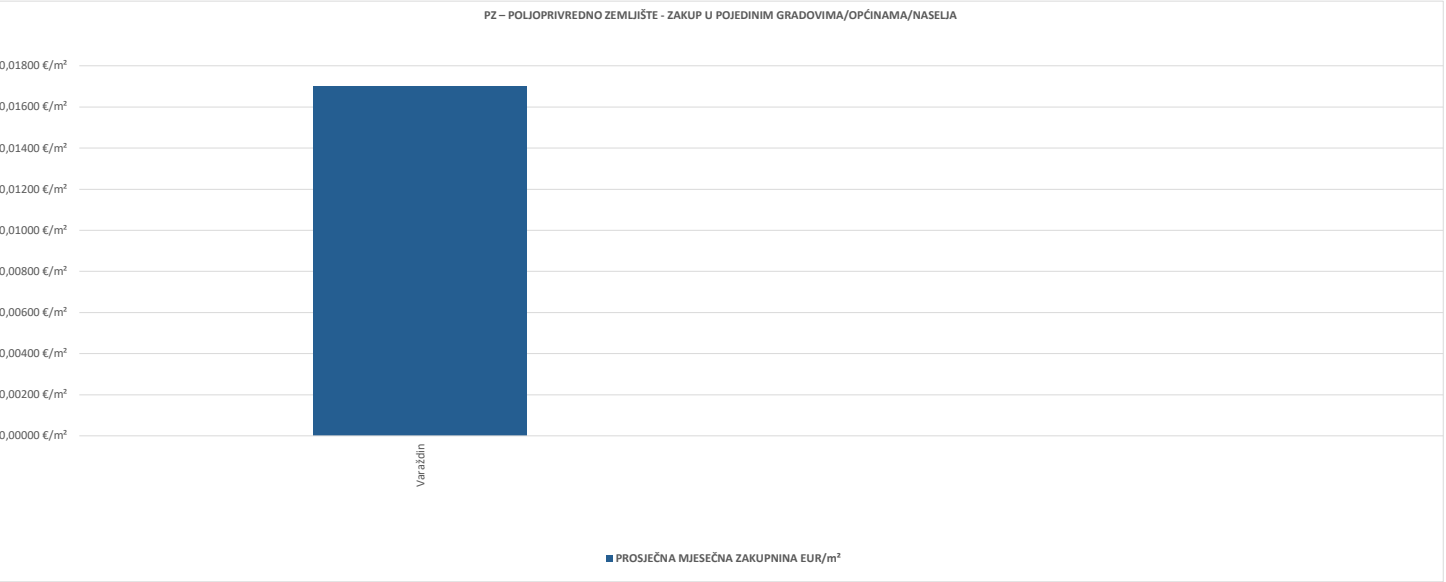


7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
4	2.522,00 €	148.340,00 m ²	0,01700 €/m ²

7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	4	2.522,00 €	148.340,00 m ²	0,01700 €/m ²

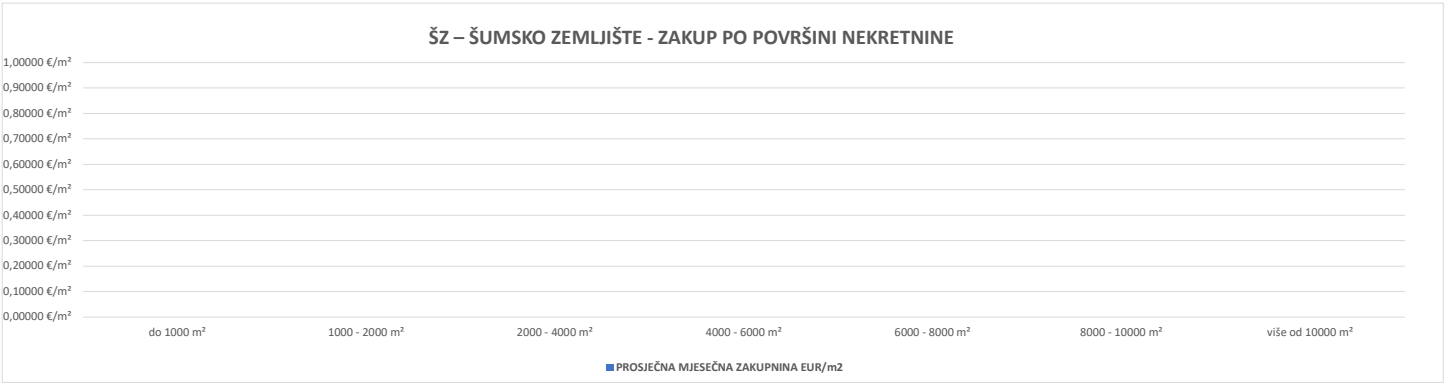


7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Varaždin	4	2.522,00 €	148.340,00 m ²	0,01700 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	4			
UKUPNO U ZKC:	16			



7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²



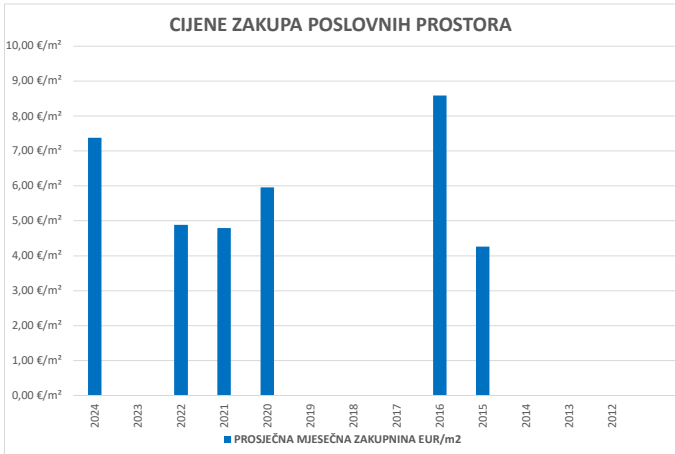
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
UKUPNO OBRADENIH:	0				
UKUPNO U ZKC:	0				





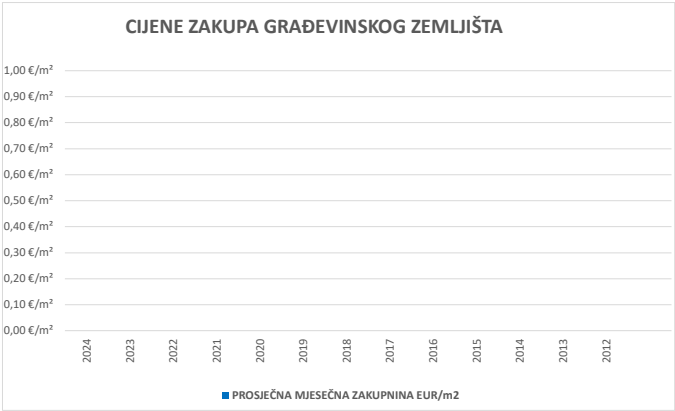
**7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA
U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	7,37 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	4,88 €/m ²	+1,98%
2021	4,79 €/m ²	-19,63%
2020	5,96 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	8,59 €/m ²	+101,53%
2015	4,26 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

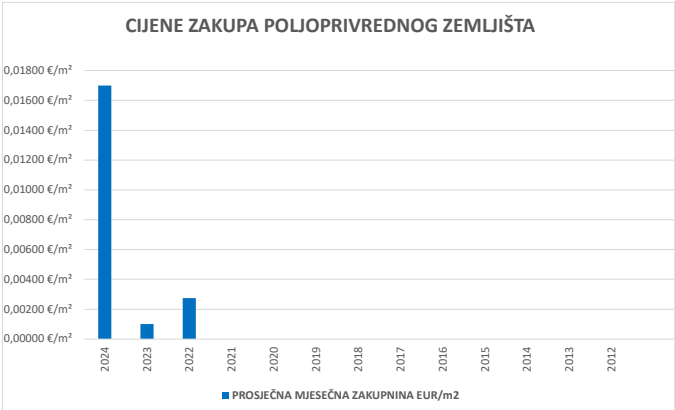


7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,00 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%

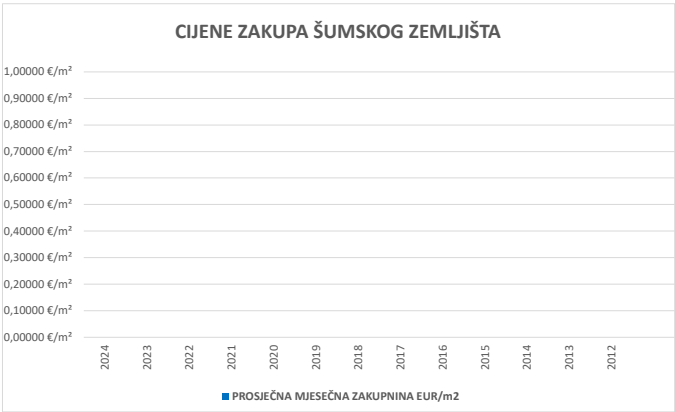
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,01700 €/m ²	+1.599,90%
2023	0,00100 €/m ²	-63,67%
2022	0,00275 €/m ²	+0,00%
2021	0,00000 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%



7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00000 €/m ²	+0,00%
2023	0,00000 €/m ²	+0,00%
2022	0,00000 €/m ²	+0,00%
2021	0,00000 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%

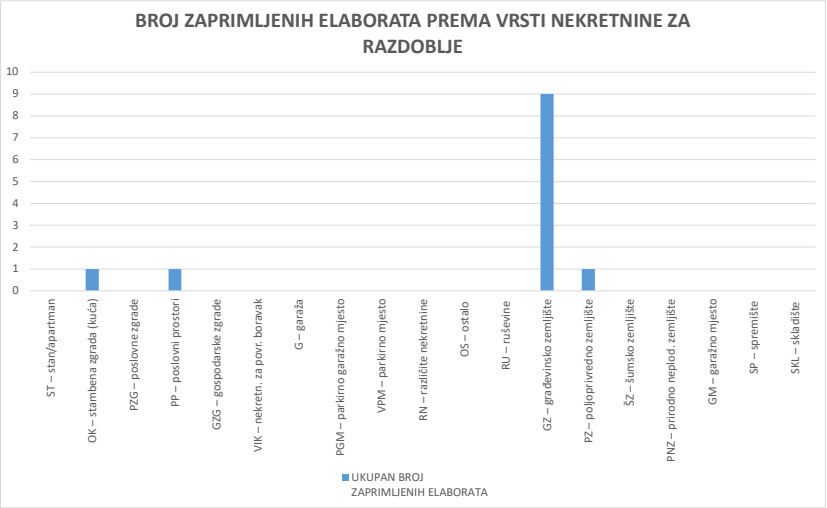


8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI
NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Od 01.siječnja 2024. godine poslove analize procjembениh elaborata obavljalo je zajedničko županijsko povjerenstvo te su podaci iskazani u izvješću Varaždinske županije, od 06. studenog 2024. godine imenovano je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Varaždina te se podaci odnose samo na razdoblje od 06. studenog do 31. prosinca 2024. godine

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 06. 11.2024. DO 31.12.2024.		
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
10	2	0

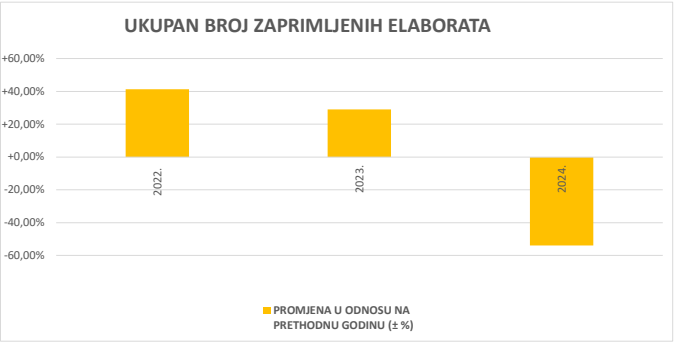
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 06.11.2024. DO 31.12.2024.				
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	0	0	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0	1	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	1	1	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	9	8	1	0
PZ – poljoprivredno zemljište	1	1	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0



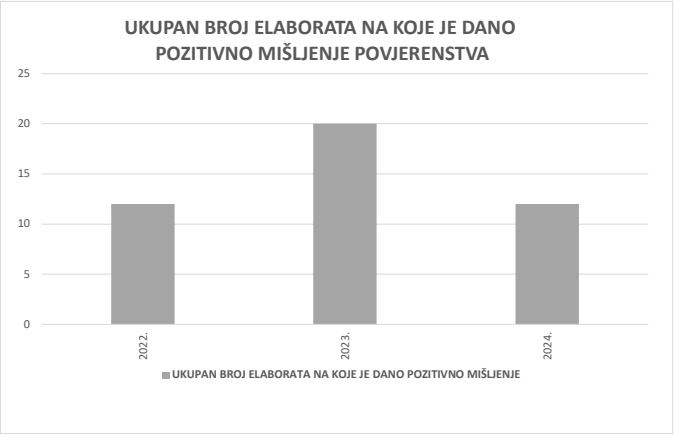
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 06.11.2024. DO 31.12.2024.			
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u €eur)
2	141.000,00 EUR	141.000,00 EUR	0,00 EUR

8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA
U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

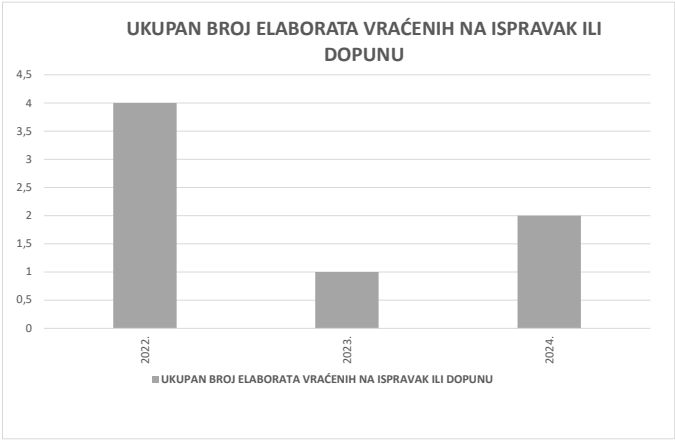
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022.	17	-12	+41,38%
2023.	22	+5	+29,00%
2024.	12	-10	-54,00%



8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022.	12	-17	-141,67%
2023.	20	+8	+66,67%
2024.	12	-8	-66,67%



8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022.	4	-4	-50,00%
2023.	1	-3	-75,00%
2024.	2	+1	+100,00%

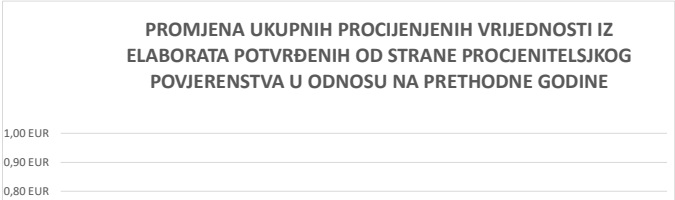


8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022.	5	+5	+0,00%
2023.	1	-4	-80,00%
2024.	0	-1	-100,00%



8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
	0	0,00 EUR	+0,00%
	0	0,00 EUR	+0,00%
	0	0,00 EUR	+0,00%



0,70 EUR

0,60 EUR

0,50 EUR

0,40 EUR

0,30 EUR

0,20 EUR

0,10 EUR

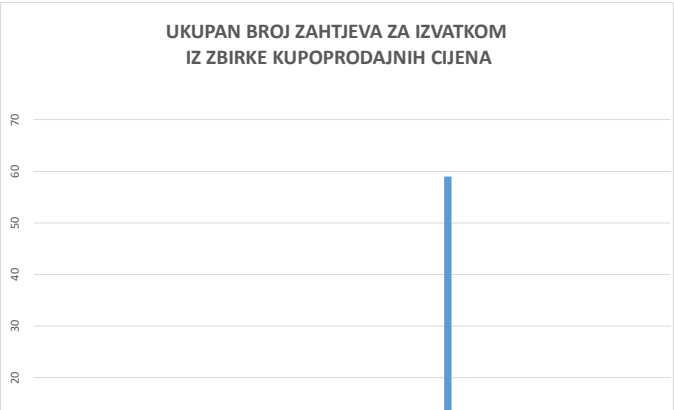
0,00 EUR

■ UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)

9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

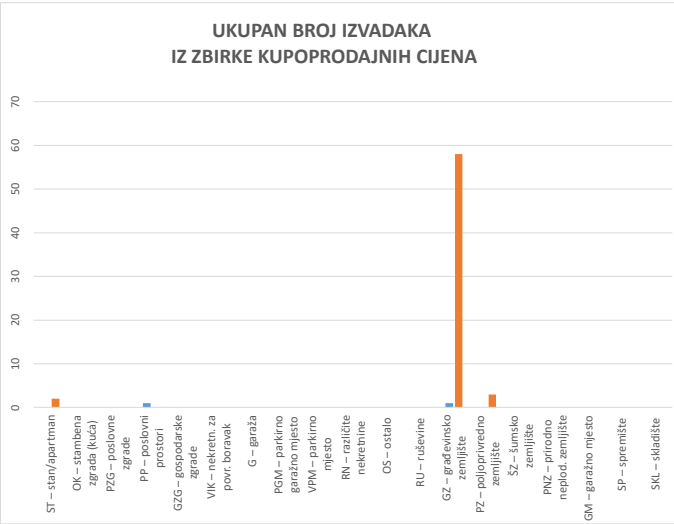
Dopunjuje službenik!

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjava službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	2	0	2
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	1	0	1
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	59	0	59
PZ – poljoprivredno zemljište	3	0	3
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	65	0	65





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	0	2
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	1	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	1	58
PZ – poljoprivredno zemljište	0	3
SZ – šumsko zemljište	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	2	63
Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:		0



10. ZAHTEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

Dopunjuje službenik!

10.1. UKUPAN BROJ ZAHTEJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti			
VRSTA NEKRETNINE		BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA	BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA
ST – stan/apartman		0	0
OK – stambena zgrada (kuća)		0	0
PZG – poslovne zgrade		0	0
PP – poslovni prostori		0	0
GZG – gospodarske zgrade		0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak		0	0
G – garaža		0	0
PGM – parkirno garažno mjesto		0	0
VPM – parkirno mjesto		0	0
RN – različite nekretnine		0	0
OS – ostalo		0	0
RU – ruševine		0	0
GZ – građevinsko zemljište		0	0
PZ – poljoprivredno zemljište		0	0
ŠZ – šumsko zemljište		0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište		0	0
GM – garažno mjesto		0	0
SP – spremište		0	0
SKL – skladište		0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA		0	0



11. ZAKLJUČAK

U vremenskom razdoblju od 1.1.2024. godine do 31.12.2024. godine na području Grada Varaždina u Informacijskom sustavu E- nekretnine ukupno su u zbirci evidentirane 489 kupoprodaje od čega je najviše zastupljena kupoprodaja stanova (192), a zatim slijedi kupoprodaja različitih nekretnina (102), slijedi kupoprodaja građevinskog zemljišta (79), poljoprivrednog zemljišta (61), garaža 23. Zatim slijede parkirna garažna mjesta, poslovni prostori, šumska zemljišta, stambene zgrade i vanjska parkirna mjesta .

Ukupno vrijednost kupoprodaje na području Grada Varaždina tijekom 2023. godine evidentirana je u iznosima od 39.866.523 EUR. Prosječna cijena za stanove iznosi 1.829 EUR/m², poslovni prostori imali su prosječnu cijenu od 1.205,65 607,69 EUR/m²), garaže 52.261,00 EUR (prosječna cijena 585,30 EUR/m²), parkirno garažno mjesto 48.073,00 EUR (prosječna cijena 603,78 EUR/m²), različite nekretnine u vrijednosti 4.524.630,19 EUR (prosječne vrijednosti 498,51 EUR/m. Građevinska zemljišta su tijekom 2024. godine prodavana po prosječnoj cijeni od 29,62 EUR/m² a poljoprivredna po prosječnoj cijeni od 1,05 EUR/m².

Analizu procjemenih elaborata od 01.siječnja 2024. godine obavljalo je zajedničko županijsko povjerenstvo. Od 06. studenog 2024. godine Rješenjem o imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Grada Varaždina (KLASA: 364-01/22-01/1, UR. BROJ: 2186-1-05-05/4-24-8 imenovani su slijedeći članovi gradskog Povjerenstva:

- Emanuela Grđan, Odsjek za urbanizam, promet i zaštitu okoliša u Upravnom odjelu za gradnju i komunalno gospodarstvo, predsjednica Povjerenstva;
- Dubravka Komes, predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije, članica Povjerenstva;
- Roman Labaš, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, član Povjerenstva;
- Sanja Majnić, predstavnica posrednika u prometu nekretnina, članica Povjerenstva;
- Željko Sedlanić, predstavnik Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Središnja Hrvatska, Ispostava Varaždin, član Povjerenstva.

Napomene:

- *napisati zaključke utemeljene na analizama prikazanim u izvješću,*
- *navesti članove procjeniteljskog povjerenstva za područje svoje nadležnosti,*
- *navesti podatke o upravnom tijelu/sluzbi/odjelu koje je zaduženo za poslove vezane uz procjenu vrijednosti nekretnina za svoje područje nadležnosti*
- *navesti mjesto i datum sjednice procjeniteljskog povjerenstva za svoje područje nadležnosti na kojoj je prihvaćeno izvješće o tržištu nekretnina*

