

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD VELIKA GORICA



**Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za
područje Grada Velike Gorice**

KLASA: 364-03/24-01/01

URBROJ: 238-01-2024-1

Velika Gorica, 25. ožujak 2024. godine



Sadržaj

1.	UVOD.....	4
2.	ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE.....	5
3.	UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023. GODINE	6
3.1.	Ukupan promet nekretnina na području Grada Velike Gorice	6
4.	KUPOPRODAJA NEKRETNINA.....	8
4.1.	Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine za razdoblje do 01.01.2023. do 31.12.2023.	8
4.2.	Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnina, površini, etaži i gradu/općini/naselju	9
4.2.1.	ST – stan/apartman – kupoprodaja	9
4.2.2.	ST – stan/apartman - kupoprodaja po površini nekretnine.....	10
4.2.3.	ST – stan/apartman - kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina u zgradi nalazi.....	11
4.2.4.	ST – stan/apartman – kupoprodaja po pojedinim naseljima na području grada Velike Gorice	12
4.2.5.	OK – stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja.....	12
4.2.6.	OK – stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po ukupnoj površini nekretnine koja se prodaje.....	13
4.2.7.	OK – stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po pojedinim naseljima na području grada Velike Gorice.....	14
4.2.8.	PP – poslovni prostor – kupoprodaja.....	15
4.2.9.	PP – poslovni prostor – kupoprodaja po površini nekretnine	16
4.2.10.	PP – poslovni prostor – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi	16
4.2.11.	PP – poslovni prostor – kupoprodaja u pojedinim naseljima	17
4.2.12.	GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja	17
4.2.13.	GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine	18
4.2.14.	GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima	19
4.2.15.	PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja.....	20
4.2.16.	PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine	21
4.2.17.	PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima	22
4.2.18.	ŠZ – šumsko zemljište – kupoprodaja	23
4.2.19.	ŠŽ – šumsko zemljište – kupoprodaja prema površini.....	23
4.2.20.	ŠŽ – šumsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim gradovima/općinama/naseljima	24
4.3.	PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	25
4.3.1.	Kupoprodajne cijene stanova/apartmana	25
4.3.2.	Kupoprodajne cijene stambenih zgrada (obiteljskih kuća)	26



4.3.3.	Kupoprodajne cijene poslovnih prostora.....	27
4.3.4.	Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta	28
4.3.5.	Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta	29
4.3.6.	Kupoprodajne cijene šumskog zemljišta.....	30
4.4.	INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	31
5.	NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE	33
5.1.	Rekapitulacija najma po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine.	33
5.2.	Rekapitulacija najma po vrstama nekretnina, površini, etaži i naselju za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.	34
5.2.1.	ST – stan/apartman - najam.....	34
5.2.2.	ST – stan/apartman – najam po površini nekretnine	34
5.2.3.	ST – stan/apartman – najam po etaži na kojoj se nekretnina nalazi	35
5.2.4.	ST – stan/apartman – najam po pojedinim naseljima	36
5.2.5.	OK – stambena zgrada (kuća) – najam.....	36
5.2.6.	OK – stambena zgrada (kuća) – najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje 37	
5.2.7.	OK – stambena zgrada (kuća) – najam u pojedinim gradovima/općinama/naseljima	37
5.3.	Promjena prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina	38
5.3.1.	Cijene najma stanova/apartmana.....	38
5.3.2.	Cijene najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)	39
6.	ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE	40
6.1.	Rekapitulacija zakupa po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.	40
6.2.	Rekapitulacija zakupa po vrsti nekretnine, površini i gradu/općini/naselju za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.	41
6.2.1.	PP – poslovni prostori – zakup.....	41
6.2.2.	PP – poslovni prostori – zakup po površini nekretnine	42
6.2.3.	PP – poslovni prostori – zakup po pojedinim naseljima	43
6.2.4.	GZ - Građevinsko zemljište – zakup	44
6.2.5.	GZ – Građevinsko zemljište zakup - po površini nekretnine.....	44
6.2.6.	GZ – Građevinsko zemljište – zakup po pojedinim naseljima.....	44
6.2.7.	PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup	44
6.2.8.	PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup po površini nekretnine.....	45
6.2.9.	PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup po pojedinim naseljima.....	46
6.3.	Promjena prosječnih cijena zakupa pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine	47
6.3.1.	Cijene zakupa poslovnih prostora.....	47
6.3.2.	Cijene zakupa građevinskog zemljišta	48



6.3.3. Cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta	49
7. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VELIKE GORICE	50
7.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2023. do 31.12.2023.	50
7.2. Broj zaprimljenih elaborata po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023. ..	50
7.3. Broj zaprimljenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu i razlika u procjembenim vrijednostima prije i nakon ispravka ili dopune za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.	51
7.4. Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine 51	
7.4.1. Ukupan broj zaprimljenih elaborata	51
7.4.2. Ukupan broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje povjerenstva	51
7.4.3. Ukupan broj elaborata vraćanih na ispravku ili dopunu	51
7.4.4. Ukupan broj elaborata povučeni iz procedure razmatranja pred povjerenstvom	52
7.5. Promjena ukupnih procijenjenih vrijednosti iz elaborata potvrđenih od strane procjeniteljskog povjerenstva u odnosu na prethodne godine.....	52
8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	53
8.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	53
8.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPORODAJNIH CIJENA	54
9. ZAKLJUČAK	55



1. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15 – u daljnjem tekstu: Zakon) koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015. uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Sukladno članku 16. Zakona Ured pravnih kadrovskih i općih poslova (u daljnjem tekstu: Ured), unutar Službe gradske uprave, obavlja poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva za stručnu analizu o tržištu nekretnina na području Grada Velike Gorice (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo). Prema stavku 2. istog članka Zakona, izrađeno je Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Velike Gorice (u daljnjem tekstu: Izvješće) koje se uz prethodnu suglasnost Povjerenstva objavljuje na internetskoj stranici Grada Velike Gorice, a koje je obvezno izraditi svake godine najkasnije do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Području Grada Velike Gorice, za koje se izrađuje Izvješće, pripadaju sljedeće katastarske općine: Bukovčak, Buševac, Cerovski Vrh, Cvetković Brdo, Črnkovec, Donja Lomnica, Donje Podotočje, Dubranec, Gornje Podotočje, Gradići, Gradići Novi, Gustelnica, Kosnica, Kožjača, Kuče, Kurilovec, Kurilovec Novi, Lazina Čička, Lekeneno, Lukavec, Mičevac, Mraclin, Novo Čiče, Obrezina, Pleso, Poljana Čička, Ribnica, Staro Čiče, Strmec Bukevski, Šćitarjevo, Šiljakovina, Turopoljski Lug, Velika Buna, Velika Gorica, Velika Mlaka, Vukomerić, Vukovina,.



2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE

U Izvešću su korišteni podaci o prometu nekretnina u 2023. godini na području Grada Velike Gorice koji su evidentirani u sustavu eNekrenine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, a koji su preuzeti od Porezne uprave.

Kod izračuna prosječne kupoprodajne cijene po m² za pojedinu vrstu nekretnine korišteni su podaci o cijeni i površini kupoprodaje navedeni u ugovorima o kupoprodaji, najmu i zakupu, a koji su preuzeti od Porezne uprave.

Analizirane su kupoprodaje nekretnina za koje postoji dovoljan broj uzoraka.

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza kupoprodaje su:

- ST – Stan/apartman,
- OK – Stambeni objekt (kuća),
- PP – Poslovni prostori,
- GZ – Građevinsko zemljište,
- PZ – Poljoprivredno zemljište,
- ŠŽ – šumsko zemljište.

Podaci prikazani u izvještaju su statistički i nisu predviđeni za korištenje pri izradi procjembenih elaborata.



3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023. GODINE

3.1. Ukupan promet nekretnina na području Grada Velike Gorice

Broj ugovora po kategorijama iz sustava eNekretnine (tablični prikaz):

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	387	212	0	0	0	+6,77%
OK – stambena zgrada (kuća)	219	12	0	0	0	-15,38%
PZG – poslovne zgrade	8	0	6	0	0	+7,69%
PP – poslovni prostori	18	0	98	0	0	-14,07%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	1	0	0	-80,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	26	0	0	0	0	-21,21%
G – garaža	23	0	2	0	0	-10,71%
PGM – parkirno garažno mjesto	9	0	0	0	0	-40,00%
VPM – parkirno mjesto	1	0	2	0	0	+50,00%
RN – različite nekretnine	3	0	0	0	0	-81,25%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	-100,00%
RU – ruševine	3	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	274	0	7	1	0	-15,32%
PZ – poljoprivredno zemljište	113	0	73	0	0	-25,90%
ŠZ – šumsko zemljište	22	0	0	0	0	-12,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	3	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	2	0	5	0	0	+16,67%

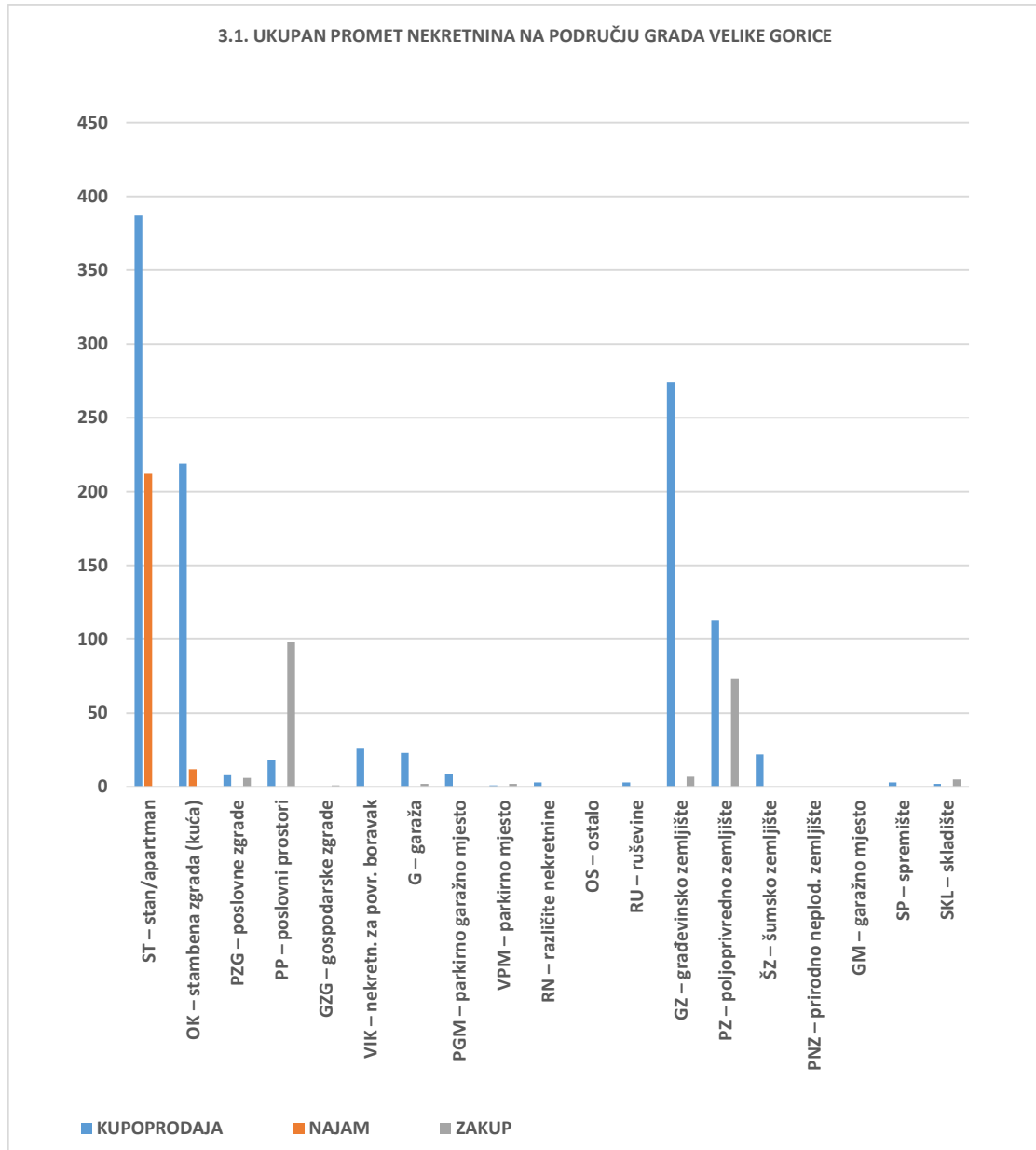
U 2023. godini najviše je ugovora bilo u kategoriji kupoprodaja, njih 1111. Međutim ukupan promet nekretnina po broju ugovora u prethodnoj godini bio je i nešto viši. Primjerice u sustavu eNekretnina postoje i ugovori o kupoprodaji kojima je dodijeljen status „Neuobičajene ili osobne okolnosti“. Tu se radi o ugovorima kod kojih je cijena znatno niža od stvarnoga stanja i to iz raznih razloga koji mogu utjecati na navedeno kao primjerice kupnja između srodnika po ravnoj ili pobočnoj liniji, prodaja nekretnine u Roh-Bau stanju i dr. Tako je primjerice, kod kupoprodaje u kategoriji stan/apartman, 21 ugovor dobio status „Neuobičajenih i osobnih okolnosti“.

Na području Grada Velike Gorice, po vrsti nekretnine, ostvareno je najviše kupoprodaje stanova, a zatim slijede građevinska zemljišta, stambeni objekti (kuće) i poljoprivredna zemljišta.



U sustavu eNekretnina u 2023. godini za administrativno područje Velike Gorice evidentirano je ukupno 358 ugovora o najmu stana od čega su 224 ugovora povezana. Što se tiče ugovora o zakupu tu je evidentirano njih 537, od čega su 194 povezana. Ugovori koji nisu povezani i evaluirani su izdvojeni jer ne sadrže sve podatke koji su potrebi za daljnju evaluaciju. Nedostaje im ili točna lokacija nekretnine koja se dalje u najam ili podatak o površini nekretnine koja je predmet ugovora. Nadalje, izuzeti su i ugovori u kojima je iskazana najamnina u simboličnom i malom iznosu odnosno u iznosu za nula eura.

Grafički prikaz prometa nekretnina po vrsti ugovora u 2023. godini:





4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

4.1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine za razdoblje do 01.01.2023. do 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	387	50.845.247,43 €	28.327,29 m ²	1.794,92 €/m ²	+14,14%
OK – stambena zgrada (kuća)	219	23.487.811,30 €	292.155,35 m ²	80,39 €/m ²	+23,33%
PZG – poslovne zgrade	8	8.171.166,74 €	44.031,00 m ²	185,58 €/m ²	+128,79%
PP – poslovni prostori	18	1.206.920,08 €	1.083,69 m ²	1.113,71 €/m ²	+47,11%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	26	943.250,00 €	36.327,00 m ²	25,97 €/m ²	+12,30%
G – garaža	23	344.200,00 €	536,63 m ²	641,41 €/m ²	+29,69%
PGM – parkirno garažno mjesto	9	66.160,00 €	127,89 m ²	517,32 €/m ²	+69,24%
VPM – parkirno mjesto	1	3.125,00 €	12,50 m ²	250,00 €/m ²	-84,03%
RN – različite nekretnine	3	3.473,87 €	105,00 m ²	33,08 €/m ²	+138,91%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU – ruševine	3	143.900,00 €	12.173,00 m ²	11,82 €/m ²	-52,48%
GŽ – građevinsko zemljište	274	18.687.340,18 €	506.089,00 m ²	36,93 €/m ²	+58,71%
PZ – poljoprivredno zemljište	113	1.476.125,74 €	368.381,02 m ²	4,01 €/m ²	-15,25%
ŠZ – šumsko zemljište	22	70.407,83 €	58.901,00 m ²	1,20 €/m ²	+3,70%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	3	9.030,00 €	29,02 m ²	311,16 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	2	93.272,28 €	259,32 m ²	359,68 €/m ²	+6.665,49%
UKUPNO OBRAĐENIH:	1111				
UKUPNO U ZKC:	1112				

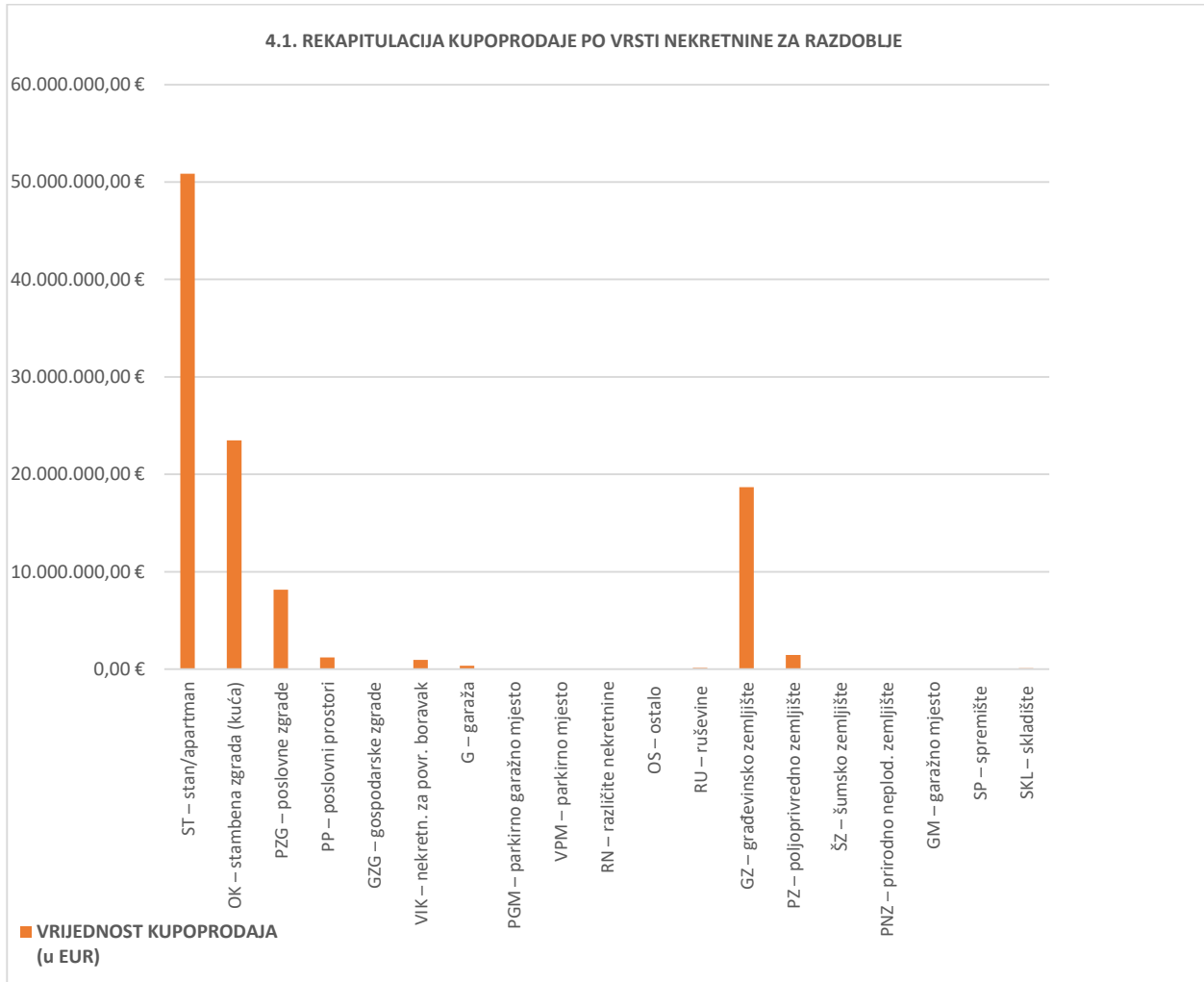
Napomene:

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 (tlocrtna površina zgrade + tlocrtna površina pomoćnih objekta + površina zemljišta/dvorišta).



4.2. Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnina, površini, etaži i gradu/općini/naselju

4.2.1. ST – stan/apartman – kupoprodaja

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
387	50.845.247,43 €	28.327,29 m ²	1.794,92 €/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.



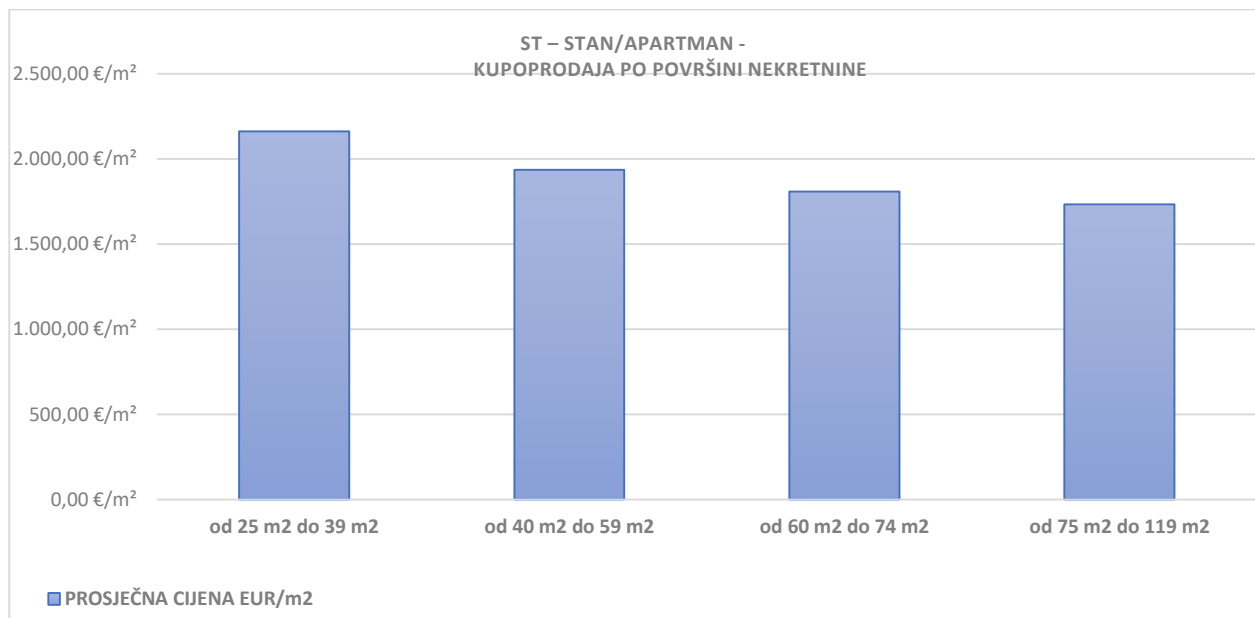
Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina (m²) koja uključuje ukupnu površinu stana i površinu pripadaka uz stan ukoliko postoje (balkon, loggia, terasa, parkirna mjesta, garže, vrt i dr.).

U gore navedenoj tablici prikazana je prosječna cijena stana po m² u iznosu od **1.794,92 EUR/m²** dok su se cijene stanova navedene u ugovorima u 2023. godini kretale od u rasponu od otprilike **1.000,00 EUR/m²** pa sve do **3.000,00 EUR/m²**.

4.2.2. ST – stan/apartman - kupoprodaja po površini nekretnine

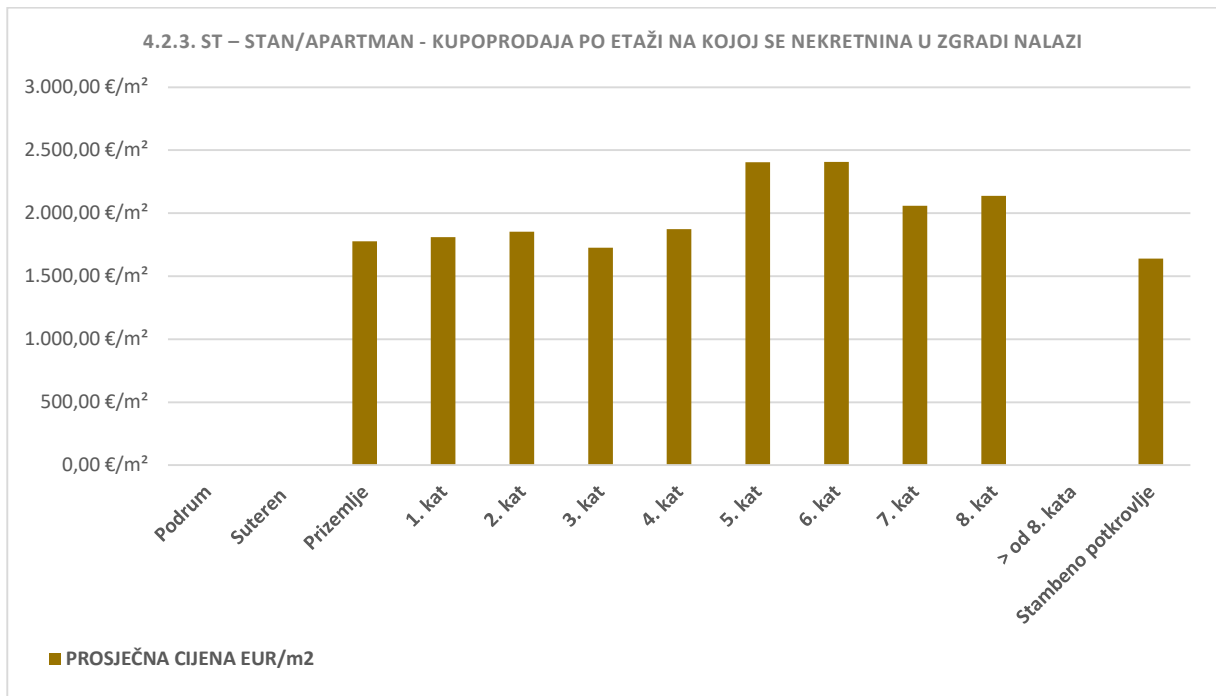
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	42	3.213.540,00 €	1.487,33 m ²	2.160,61 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	94	9.577.773,58 €	4.950,08 m ²	1.934,87 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	87	10.620.230,53 €	5.873,22 m ²	1.808,25 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	140	22.069.601,32 €	12.735,02 m ²	1.732,99 €/m ²
površine veće od 120 m ²	24	5.364.102,00 €	3.281,64 m ²	1.634,58 €/m ²

Grafički prikaz prosječne cijene po EUR/m² ovisno o površini nekretnine:



**4.2.3. ST – stan/apartman - kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina u zgradi 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	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	43	5.149.844,26 €	2.900,20 m ²	1.775,69 €/m ²
1. kat	95	12.501.915,95 €	6.912,24 m ²	1.808,66 €/m ²
2. kat	72	8.990.937,00 €	4.852,80 m ²	1.852,73 €/m ²
3. kat	62	7.077.911,59 €	4.101,40 m ²	1.725,73 €/m ²
4. kat	51	6.469.557,70 €	3.452,16 m ²	1.874,06 €/m ²
5. kat	3	310.000,00 €	128,92 m ²	2.404,59 €/m ²
6. kat	2	227.000,00 €	94,27 m ²	2.407,98 €/m ²
7. kat	3	322.000,00 €	156,34 m ²	2.059,61 €/m ²
8. kat	5	465.000,00 €	217,47 m ²	2.138,23 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	15	2.240.331,00 €	1.366,95 m ²	1.638,93 €/m ²

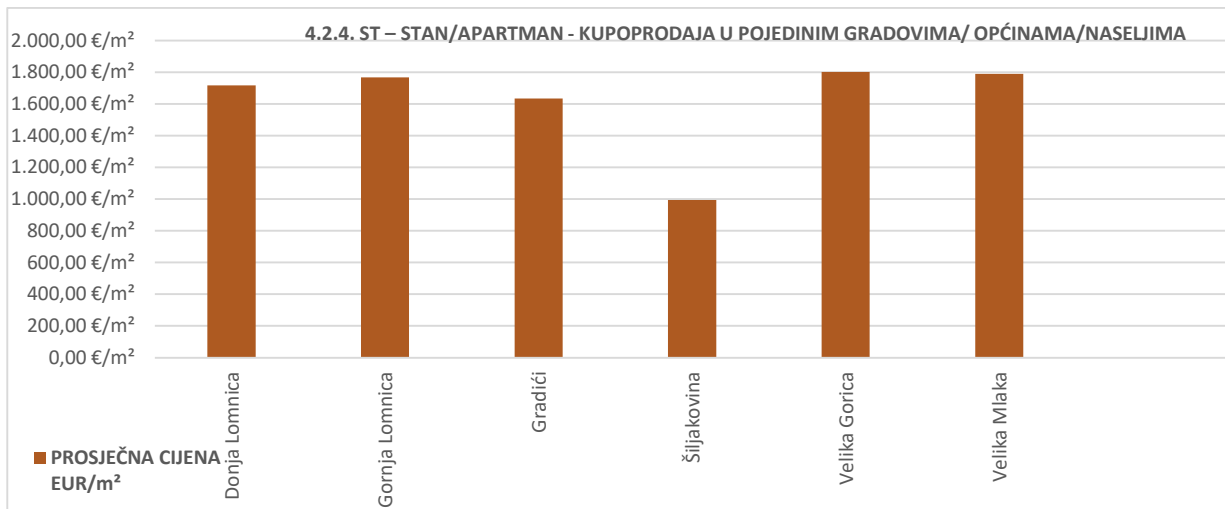




4.2.4. ST – stan/apartman – kupoprodaja po pojedinim naseljima na području grada Velike Gorice

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Donja Lomnica	1	264.000,00 €	153,83 m ²	1.716,18 €/m ²
Gornja Lomnica	2	457.000,00 €	258,53 m ²	1.767,69 €/m ²
Gradići	3	443.600,00 €	271,54 m ²	1.633,65 €/m ²
Šiljakovina	1	100.000,00 €	100,54 m ²	994,63 €/m ²
Velika Gorica	337	41.990.667,88 €	23.301,98 m ²	1.802,02 €/m ²
Velika Mlaka	43	7.589.979,55 €	4.240,87 m ²	1.789,72 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	387			
UKUPNO U ZKC:	387			

Grafički prikaz prosječne cijene EUR/m²:



4.2.5. OK – stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
219	23.487.811,30 €	292.155,35 m ²	80,39 €/m ²

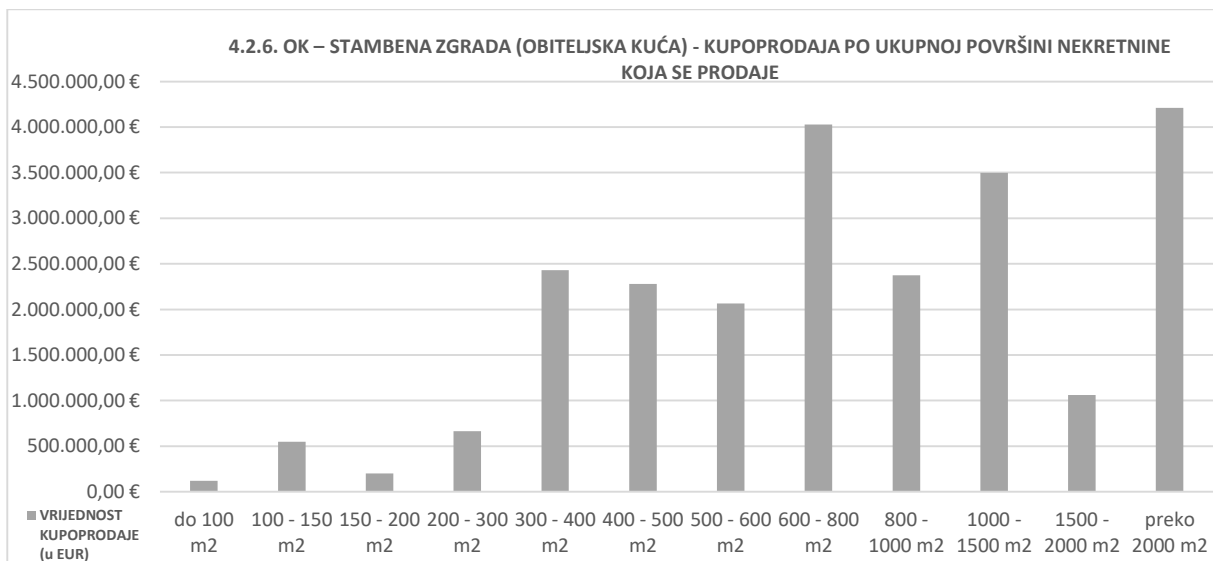
U površinu kupoprodaje ulazi ukupna površina navedena u zemljišnim knjigama, a koju čini zbroj tlocrtne površine stambene zgrade, tlocrtne površine pomoćnih objekata i tlocrtna površina zemljišta/dvorišta koje je predmet kupoprodaje, neovisno o tome koliko etaža objekti na zemljištu imaju te kolika je njihova građevno bruto površina.



4.2.6. 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 EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	8	121.157,07 €	574,62 m ²	210,85 €/m ²
100 - 150 m ²	7	547.180,70 €	831,25 m ²	658,26 €/m ²
150 - 200 m ²	4	199.600,00 €	726,00 m ²	274,93 €/m ²
200 - 300 m ²	7	665.000,00 €	1.760,65 m ²	377,70 €/m ²
300 - 400 m ²	19	2.432.000,00 €	6.705,10 m ²	362,71 €/m ²
400 - 500 m ²	23	2.281.060,53 €	10.701,07 m ²	213,16 €/m ²
500 - 600 m ²	17	2.067.000,00 €	9.437,50 m ²	219,02 €/m ²
600 - 800 m ²	33	4.029.300,00 €	23.237,82 m ²	173,39 €/m ²
800 - 1000 m ²	24	2.374.574,00 €	21.724,75 m ²	109,30 €/m ²
1000 - 1500 m ²	33	3.498.200,00 €	40.836,35 m ²	85,66 €/m ²
1500 - 2000 m ²	9	1.061.464,00 €	15.349,00 m ²	69,16 €/m ²
preko 2000 m ²	35	4.211.275,00 €	160.271,24 m ²	26,28 €/m ²

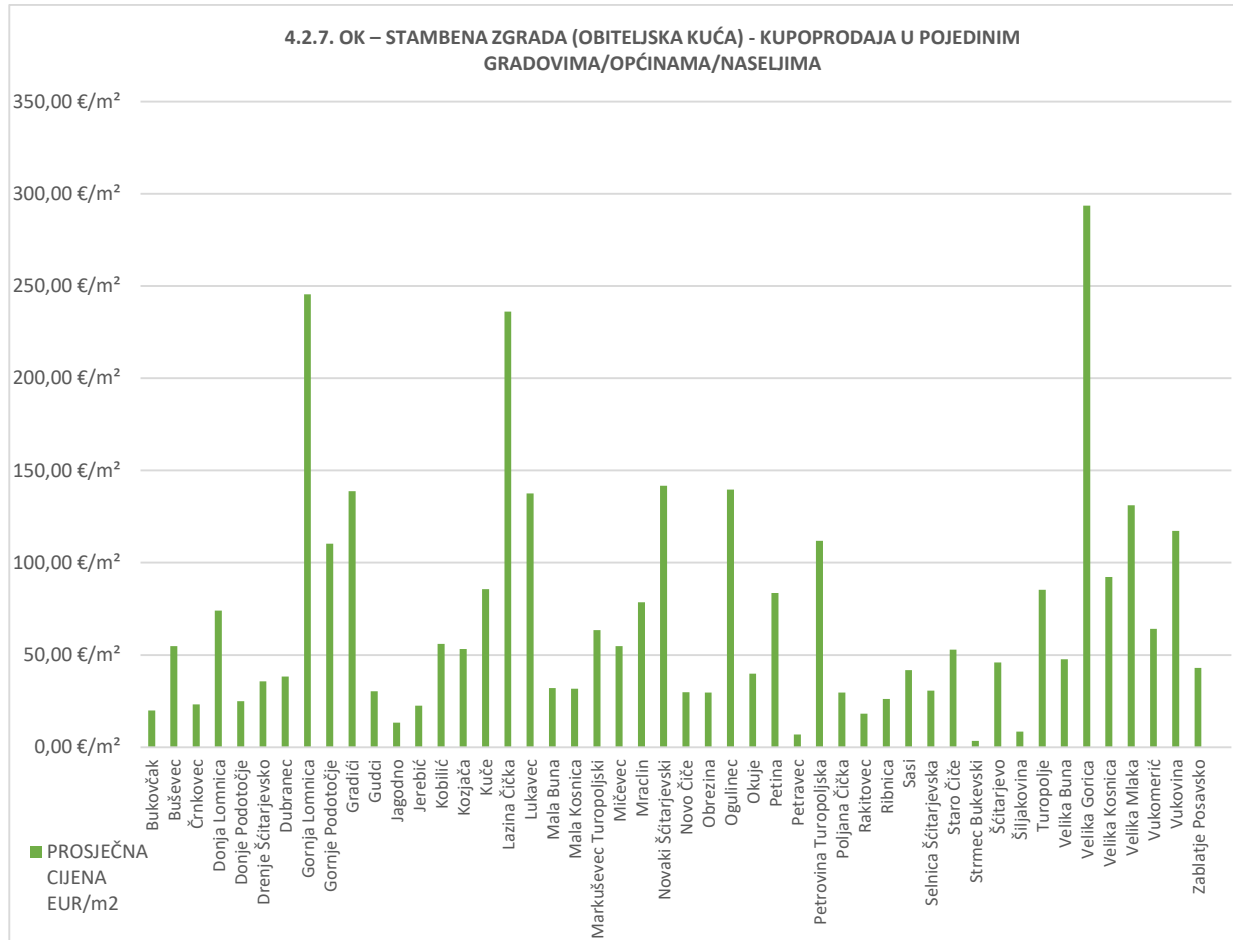
Grafički prikaz vrijednost kupoprodaje u EUR:





4.2.7. OK – stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po pojedinim naseljima na području grada Velike Gorice

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Bukovčak	1	9.300,00 €	469,00 m ²	19,83 €/m ²
Buševac	4	280.600,00 €	5.122,00 m ²	54,78 €/m ²
Črnkovec	2	110.000,00 €	4.747,00 m ²	23,17 €/m ²
Donja Lomnica	5	313.000,00 €	4.225,50 m ²	74,07 €/m ²
Donje Podotočje	2	107.000,00 €	4.289,00 m ²	24,95 €/m ²
Drenje Šćitarjevsko	2	104.325,00 €	2.917,00 m ²	35,76 €/m ²
Dubranec	3	151.657,07 €	3.961,00 m ²	38,29 €/m ²
Gornja Lomnica	3	387.000,00 €	1.576,00 m ²	245,56 €/m ²
Gornje Podotočje	2	205.000,00 €	1.858,00 m ²	110,33 €/m ²
Gradići	8	1.018.000,00 €	7.337,50 m ²	138,74 €/m ²
Gudci	4	205.200,00 €	6.784,00 m ²	30,25 €/m ²
Jagodno	1	15.000,00 €	1.127,00 m ²	13,31 €/m ²
Jerebić	3	146.000,00 €	6.466,35 m ²	22,58 €/m ²
Kobilić	3	410.000,00 €	7.322,00 m ²	56,00 €/m ²
Kozjača	2	77.500,00 €	1.454,00 m ²	53,30 €/m ²
Kuče	8	644.300,00 €	7.515,12 m ²	85,73 €/m ²
Lazina Čička	1	140.000,00 €	593,00 m ²	236,09 €/m ²
Lukavec	3	390.000,00 €	2.837,00 m ²	137,47 €/m ²
Mala Buna	1	40.000,00 €	1.249,00 m ²	32,03 €/m ²
Mala Kosnica	1	18.000,00 €	567,00 m ²	31,75 €/m ²
Markuševac Turopoljski	2	155.000,00 €	2.439,00 m ²	63,55 €/m ²
Mičevac	1	69.000,00 €	1.259,00 m ²	54,81 €/m ²
Mraclin	4	448.000,00 €	5.700,00 m ²	78,60 €/m ²
Novaki Šćitarjevski	1	110.000,00 €	776,00 m ²	141,75 €/m ²
Novo Čiče	9	897.000,00 €	30.109,59 m ²	29,79 €/m ²
Obrezina	1	27.000,00 €	913,55 m ²	29,56 €/m ²
Ogulinec	1	140.000,00 €	1.003,00 m ²	139,58 €/m ²
Okuje	6	472.000,00 €	11.855,00 m ²	39,81 €/m ²
Petina	4	200.000,00 €	2.393,17 m ²	83,57 €/m ²
Petravec	1	27.000,00 €	3.868,00 m ²	6,98 €/m ²
Petrovina Turopoljska	5	610.800,00 €	5.461,00 m ²	111,85 €/m ²
Poljana Čička	4	180.000,00 €	6.063,00 m ²	29,69 €/m ²
Rakitovec	1	12.000,00 €	661,50 m ²	18,14 €/m ²
Ribnica	6	604.000,00 €	23.115,66 m ²	26,13 €/m ²
Sasi	1	40.000,00 €	957,00 m ²	41,80 €/m ²
Selnica Šćitarjevska	6	497.000,00 €	16.243,20 m ²	30,60 €/m ²
Staro Čiče	8	467.000,00 €	8.825,70 m ²	52,91 €/m ²
Strmec Bukevski	2	47.000,00 €	13.656,97 m ²	3,44 €/m ²
Šćitarjevo	3	322.000,00 €	7.021,82 m ²	45,86 €/m ²
Šiljakovina	1	46.000,00 €	5.430,00 m ²	8,47 €/m ²
Turopolje	5	390.000,00 €	4.569,00 m ²	85,36 €/m ²
Velika Buna	5	611.150,00 €	12.824,20 m ²	47,66 €/m ²
Velika Gorica	61	9.854.479,23 €	33.564,62 m ²	293,60 €/m ²
Velika Kosnica	6	375.000,00 €	4.065,15 m ²	92,25 €/m ²
Velika Mlaka	13	1.894.500,00 €	14.443,75 m ²	131,16 €/m ²
Vukomerić	1	60.000,00 €	934,00 m ²	64,24 €/m ²
Vukovina	1	145.000,00 €	1.237,00 m ²	117,22 €/m ²
Zablatje Posavsko	1	15.000,00 €	349,00 m ²	42,98 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	219			
UKUPNO U ZKC:	219			

Grafički prikaz prosječne cijene EUR/m²:

4.2.8. PP – poslovni prostor – kupoprodaja

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
18	1.206.920,08 €	1.083,69 m ²	1.113,71 €/m ²

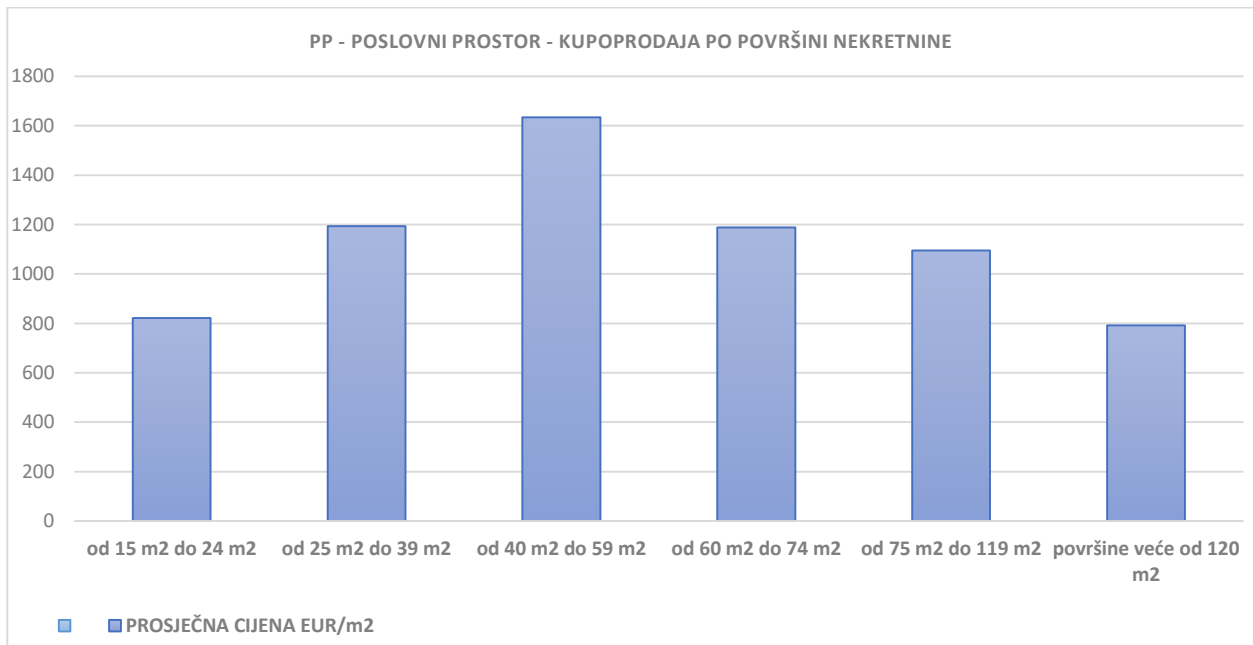
Cijene poslovnih prostora, navedene u ugovorima o kupoprodaji, u 2023. godini, na području Grada Velike Gorice, kretale su se od otprilike 600,00 EUR/m² pa do 2.300,00 EUR/m².



4.2.9. 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	27.000,00 €	32,87 m ²	821,42 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	6	254.602,08 €	213,29 m ²	1.193,69 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	4	332.700,00 €	203,58 m ²	1.634,25 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	2	155.000,00 €	130,48 m ²	1.187,92 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1	130.000,00 €	118,78 m ²	1.094,46 €/m ²
površine veće od 120 m ²	2	297.000,00 €	375,11 m ²	791,77 €/m ²

Grafički prikaz kupoprodaje po površini nekretnine



4.2.10. PP – poslovni prostor – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Prizemlje	15	968.920,08 €	867,01 m ²	1.117,54 €/m ²
1. kat	1	33.000,00 €	34,94 m ²	944,48 €/m ²
Potkrovlje	1	75.000,00 €	62,96 m ²	1.191,23 €/m ²



Grafički prikaz ukupne vrijednosti kupoprodaje u EUR-ima (ukupan promet) ovisno o površini kupoprodaje:



4.2.11. PP – poslovni prostor – kupoprodaja u pojedinim naseljima

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Velika Gorica	17	1.069.920,08 €	961,58 m ²	1.112,67 €/m ²
Velika Mlaka	1	137.000,00 €	122,11 m ²	1.121,94 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	18			
UKUPNO U ZKC:	18			

4.2.12. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja

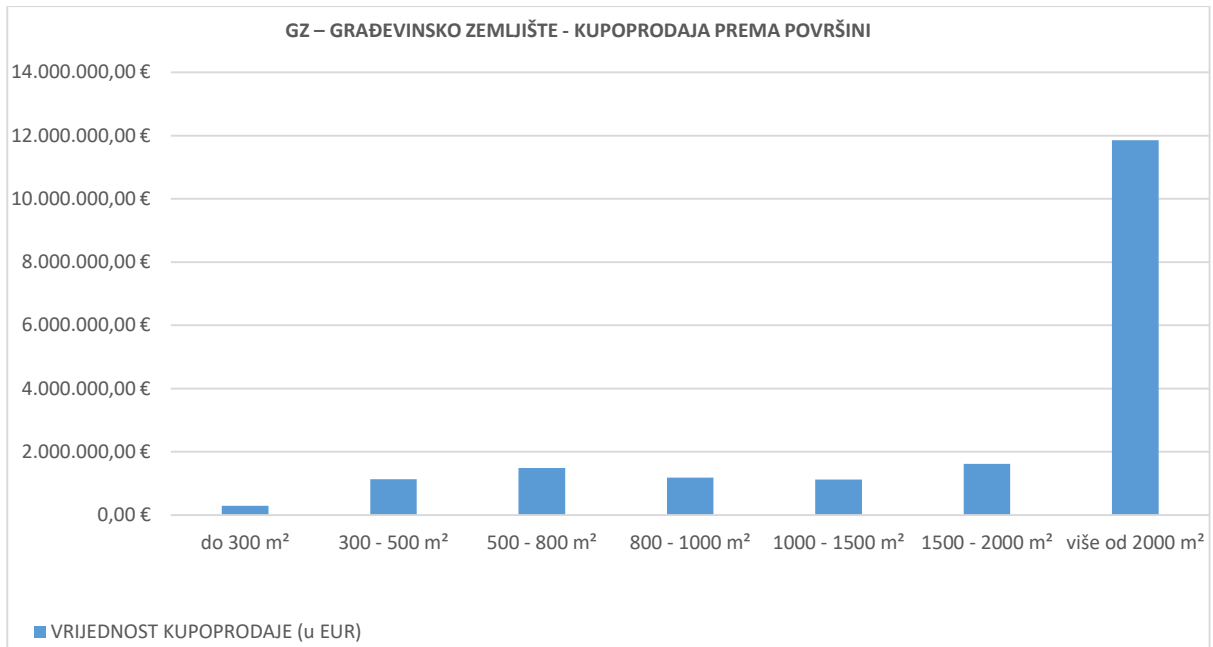
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
274	18.687.340,18 €	506.089,00 m ²	36,93 €/m ²

Cijena građevinskog zemljišta na području grada Velike Gorice u protekloj godini se kretala od otprilike 3,00 EUR/m² za građevinska zemljišta na području udaljenijih ruralnih sredina te ne nužno uz prometnu infrastrukturu, pa do 283,00 EUR/m² za građevinsko zemljište na području naselja Velike Gorice.



4.2.13. 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	43	296.833,17 €	7.259,07 m ²	40,89 €/m ²
300 - 500 m ²	26	1.136.496,00 €	10.536,00 m ²	107,87 €/m ²
500 - 800 m ²	49	1.482.702,76 €	31.116,35 m ²	47,65 €/m ²
800 - 1000 m ²	32	1.183.320,92 €	28.683,12 m ²	41,25 €/m ²
1000 - 1500 m ²	39	1.121.593,28 €	48.341,06 m ²	23,20 €/m ²
1500 - 2000 m ²	16	1.614.466,50 €	27.614,00 m ²	58,47 €/m ²
više od 2000 m ²	69	11.851.927,55 €	352.539,40 m ²	33,62 €/m ²

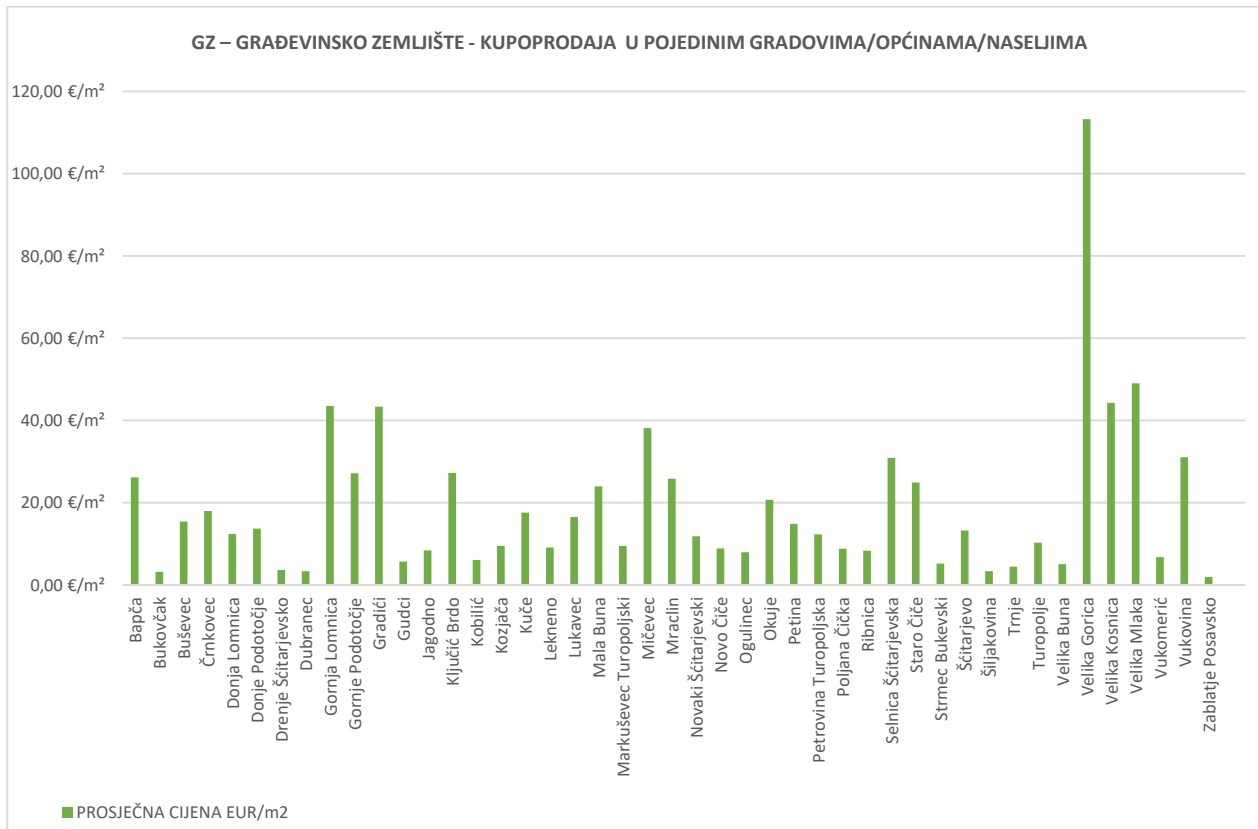


**4.2.14. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima**

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Bapča	1	35.000,00 €	1.338,00 m ²	26,16 €/m ²
Bukovčak	1	14.500,00 €	4.575,00 m ²	3,17 €/m ²
Buševac	5	80.650,00 €	5.230,00 m ²	15,42 €/m ²
Črnkovec	1	55.000,00 €	3.057,17 m ²	17,99 €/m ²
Donja Lomnica	14	168.438,00 €	13.632,35 m ²	12,36 €/m ²
Donje Podotočje	4	115.555,00 €	8.423,00 m ²	13,72 €/m ²
Drenje Ščitarjevsko	1	3.500,00 €	950,00 m ²	3,68 €/m ²
Dubranec	3	28.000,00 €	8.326,00 m ²	3,36 €/m ²
Gornja Lomnica	10	455.400,00 €	10.473,07 m ²	43,48 €/m ²
Gornje Podotočje	5	262.425,00 €	9.665,00 m ²	27,15 €/m ²
Gradići	4	82.500,00 €	1.903,00 m ²	43,35 €/m ²
Gudci	5	31.000,00 €	5.488,50 m ²	5,65 €/m ²
Jagodno	2	53.000,00 €	6.296,00 m ²	8,42 €/m ²
Ključić Brdo	1	10.000,00 €	367,00 m ²	27,25 €/m ²
Kobilić	3	33.011,00 €	5.404,00 m ²	6,11 €/m ²
Kozjača	2	12.300,00 €	1.291,65 m ²	9,52 €/m ²
Kuče	14	298.300,00 €	16.944,94 m ²	17,60 €/m ²
Lekveno	5	162.000,00 €	17.736,83 m ²	9,13 €/m ²
Lukavec	1	50.000,00 €	3.024,00 m ²	16,53 €/m ²
Mala Buna	2	38.000,00 €	1.587,00 m ²	23,94 €/m ²
Markuševac Turopoljski	9	100.972,28 €	10.600,00 m ²	9,53 €/m ²
Mičevac	2	171.500,00 €	4.493,00 m ²	38,17 €/m ²
Mraclin	4	164.700,00 €	6.373,71 m ²	25,84 €/m ²
Novaki Ščitarjevski	2	22.000,00 €	1.854,00 m ²	11,87 €/m ²
Novo Čiče	14	291.281,92 €	32.720,84 m ²	8,90 €/m ²
Ogulinec	1	5.300,00 €	666,00 m ²	7,96 €/m ²
Okuje	3	130.700,00 €	6.323,00 m ²	20,67 €/m ²
Petina	9	296.720,70 €	19.984,67 m ²	14,85 €/m ²
Petrovina Turopoljska	3	85.000,00 €	6.919,00 m ²	12,29 €/m ²
Poljana Čička	2	34.500,00 €	3.918,00 m ²	8,81 €/m ²
Ribnica	12	215.200,00 €	25.843,07 m ²	8,33 €/m ²
Selnica Ščitarjevska	1	30.000,00 €	971,00 m ²	30,90 €/m ²
Staro Čiče	9	246.566,76 €	9.911,00 m ²	24,88 €/m ²
Strmec Bukevski	1	5.000,00 €	958,00 m ²	5,22 €/m ²
Ščitarjevo	2	27.000,00 €	2.035,72 m ²	13,26 €/m ²
Šiljakovina	4	4.857,43 €	1.446,48 m ²	3,36 €/m ²
Trnje	2	29.500,00 €	6.655,00 m ²	4,43 €/m ²
Turopolje	1	800,00 €	78,00 m ²	10,26 €/m ²
Velika Buna	7	65.444,00 €	12.846,00 m ²	5,09 €/m ²
Velika Gorica	62	10.558.768,41 €	93.230,00 m ²	113,26 €/m ²
Velika Kosnica	4	72.500,00 €	1.638,00 m ²	44,26 €/m ²
Velika Mlaka	17	1.299.686,00 €	26.502,00 m ²	49,04 €/m ²
Vukomerić	1	25.000,00 €	3.692,00 m ²	6,77 €/m ²
Vukovina	16	2.658.763,68 €	85.671,00 m ²	31,03 €/m ²
Zablatje Posavsko	1	25.000,00 €	12.735,00 m ²	1,96 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	273			
UKUPNO U ZKC:	273			



Izješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Velike Gorice



4.2.15. PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja

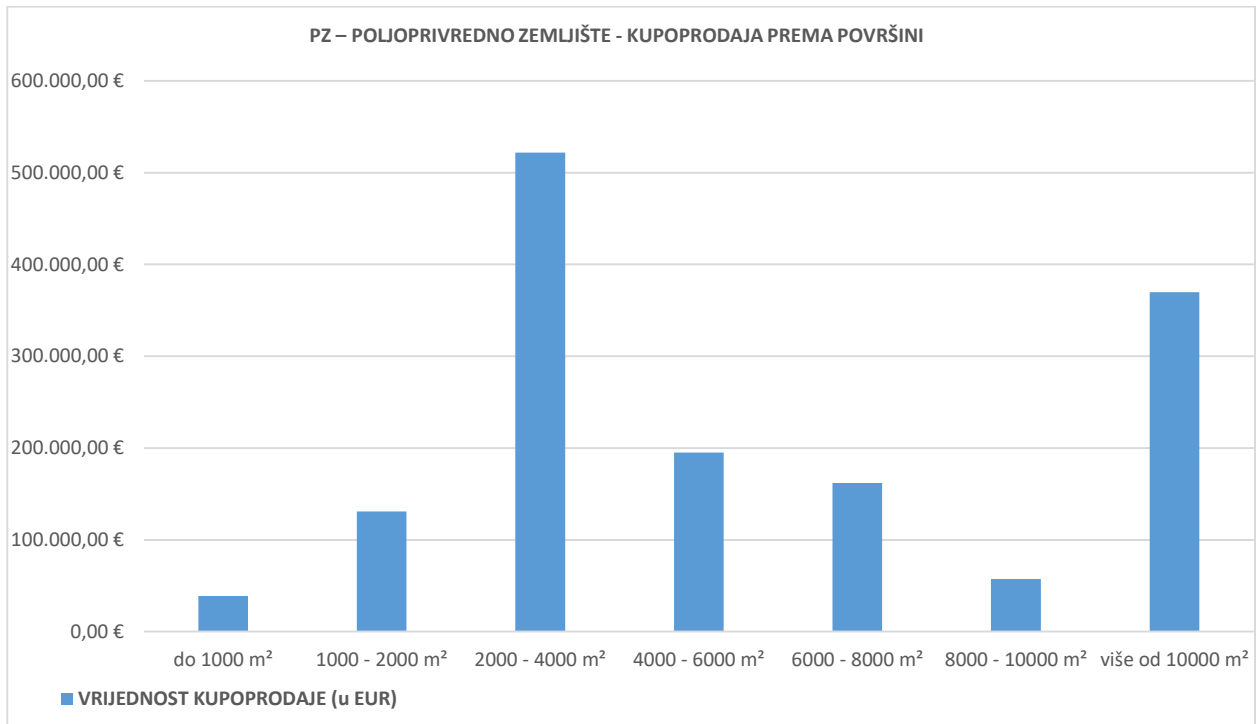
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
113	1.476.125,74 €	368.381,02 m ²	4,01 €/m ²



4.2.16. 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	21	38.997,35 €	10.379,58 m ²	3,76 €/m ²
1000 - 2000 m ²	22	130.961,84 €	32.871,85 m ²	3,98 €/m ²
2000 - 4000 m ²	39	521.736,55 €	117.808,86 m ²	4,43 €/m ²
4000 - 6000 m ²	17	195.230,00 €	85.646,83 m ²	2,28 €/m ²
6000 - 8000 m ²	7	162.000,00 €	47.412,90 m ²	3,42 €/m ²
8000 - 10000 m ²	3	57.500,00 €	28.365,00 m ²	2,03 €/m ²
više od 10000 m ²	4	369.700,00 €	45.896,00 m ²	8,06 €/m ²

Grafički prikaz:

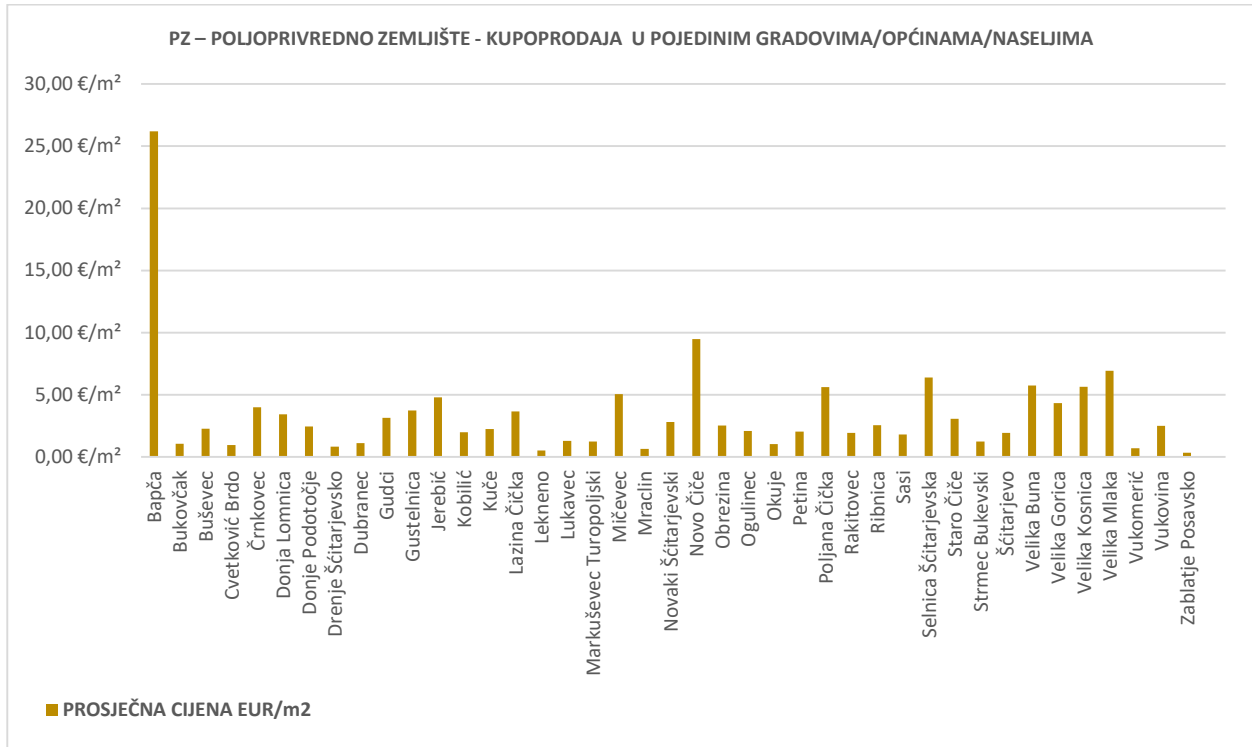


**4.2.17. PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima**

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Bapča	2	313.250,00 €	11.953,00 m ²	26,21 €/m ²
Bukovčak	2	3.500,00 €	3.317,00 m ²	1,06 €/m ²
Buševec	2	13.000,00 €	5.747,00 m ²	2,26 €/m ²
Cvetković Brdo	1	100,00 €	106,00 m ²	0,94 €/m ²
Črnkovec	9	137.950,00 €	34.476,03 m ²	4,00 €/m ²
Donja Lomnica	2	16.000,00 €	4.686,00 m ²	3,41 €/m ²
Donje Podotočje	4	84.000,00 €	34.535,67 m ²	2,43 €/m ²
Drenje Ščitarjevsko	1	1.500,00 €	1.841,49 m ²	0,81 €/m ²
Dubranec	1	5.330,00 €	4.858,00 m ²	1,10 €/m ²
Gudci	2	29.000,00 €	9.225,00 m ²	3,14 €/m ²
Gustelnica	1	5.200,00 €	1.397,00 m ²	3,72 €/m ²
Jerebić	2	11.000,00 €	2.291,00 m ²	4,80 €/m ²
Kobilić	1	1.500,00 €	754,00 m ²	1,99 €/m ²
Kuće	5	25.805,07 €	11.588,00 m ²	2,23 €/m ²
Lazina Čička	6	66.250,00 €	18.113,83 m ²	3,66 €/m ²
Lekveno	1	2.000,00 €	3.841,00 m ²	0,52 €/m ²
Lukavec	4	13.596,34 €	10.611,50 m ²	1,28 €/m ²
Markuševac Turopoljski	3	26.200,00 €	21.188,00 m ²	1,24 €/m ²
Mičevac	5	71.000,00 €	14.093,00 m ²	5,04 €/m ²
Mraclin	1	500,00 €	789,47 m ²	0,63 €/m ²
Novaki Ščitarjevski	1	2.500,00 €	888,38 m ²	2,81 €/m ²
Novo Čiče	2	42.352,00 €	4.472,22 m ²	9,47 €/m ²
Obrezina	2	13.480,00 €	5.354,00 m ²	2,52 €/m ²
Ogulinac	2	21.000,00 €	10.042,00 m ²	2,09 €/m ²
Okuje	3	5.448,04 €	5.287,70 m ²	1,03 €/m ²
Petina	2	21.318,29 €	10.444,30 m ²	2,04 €/m ²
Poljana Čička	3	74.000,00 €	13.203,02 m ²	5,60 €/m ²
Rakitovec	3	21.000,00 €	10.825,00 m ²	1,94 €/m ²
Ribnica	4	26.800,00 €	10.487,34 m ²	2,56 €/m ²
Sasi	2	4.000,00 €	2.208,00 m ²	1,81 €/m ²
Selnica Ščitarjevska	8	164.500,00 €	25.796,98 m ²	6,38 €/m ²
Staro Čiče	4	11.796,00 €	3.857,96 m ²	3,06 €/m ²
Strmec Bukevski	3	7.200,00 €	5.841,86 m ²	1,23 €/m ²
Ščitarjevo	3	14.000,00 €	7.243,74 m ²	1,93 €/m ²
Velika Buna	2	24.000,00 €	4.180,53 m ²	5,74 €/m ²
Velika Gorica	6	104.500,00 €	24.099,00 m ²	4,34 €/m ²
Velika Kosnica	1	30.000,00 €	5.323,00 m ²	5,64 €/m ²
Velika Mlaka	3	39.500,00 €	5.696,00 m ²	6,93 €/m ²
Vukomerić	1	4.000,00 €	5.711,00 m ²	0,70 €/m ²
Vukovina	1	6.150,00 €	2.460,00 m ²	2,50 €/m ²
Zablatje Posavsko	1	2.000,00 €	5.970,00 m ²	0,34 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	112			
UKUPNO U ZKC:	112			



Izješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Velike Gorice



4.2.18. ŠZ – šumsko zemljište – kupoprodaja

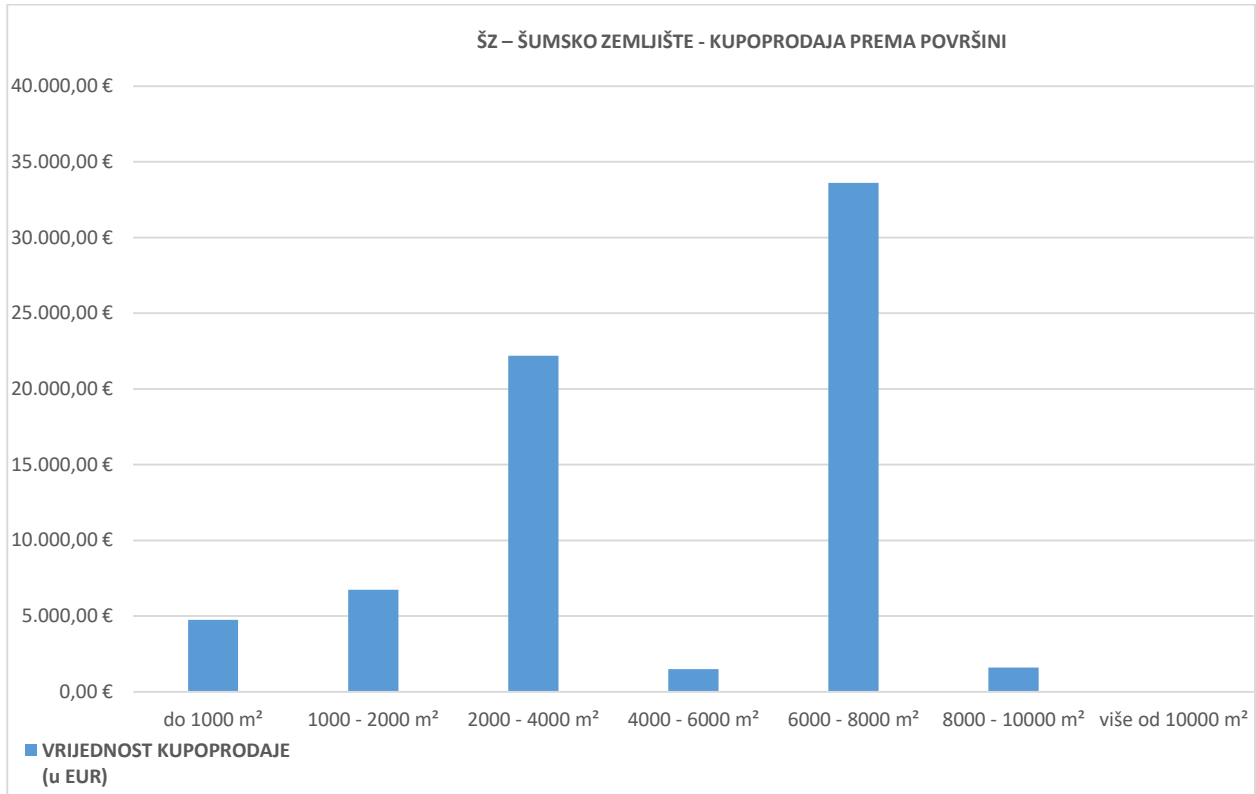
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
22	70.407,83 €	58.901,00 m ²	1,20 €/m ²

4.2.19. ŠŽ – šumsko zemljište – kupoprodaja prema površini

POVRŠINA ŠUMSKOG 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	7	4.750,00 €	3.109,00 m ²	1,53 €/m ²
1000 - 2000 m ²	3	6.740,00 €	4.120,00 m ²	1,64 €/m ²
2000 - 4000 m ²	7	22.200,00 €	20.601,00 m ²	1,08 €/m ²
4000 - 6000 m ²	1	1.500,00 €	4.360,00 m ²	0,34 €/m ²
6000 - 8000 m ²	3	33.617,82 €	18.248,00 m ²	1,84 €/m ²
8000 - 10000 m ²	1	1.600,00 €	8.463,00 m ²	0,19 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

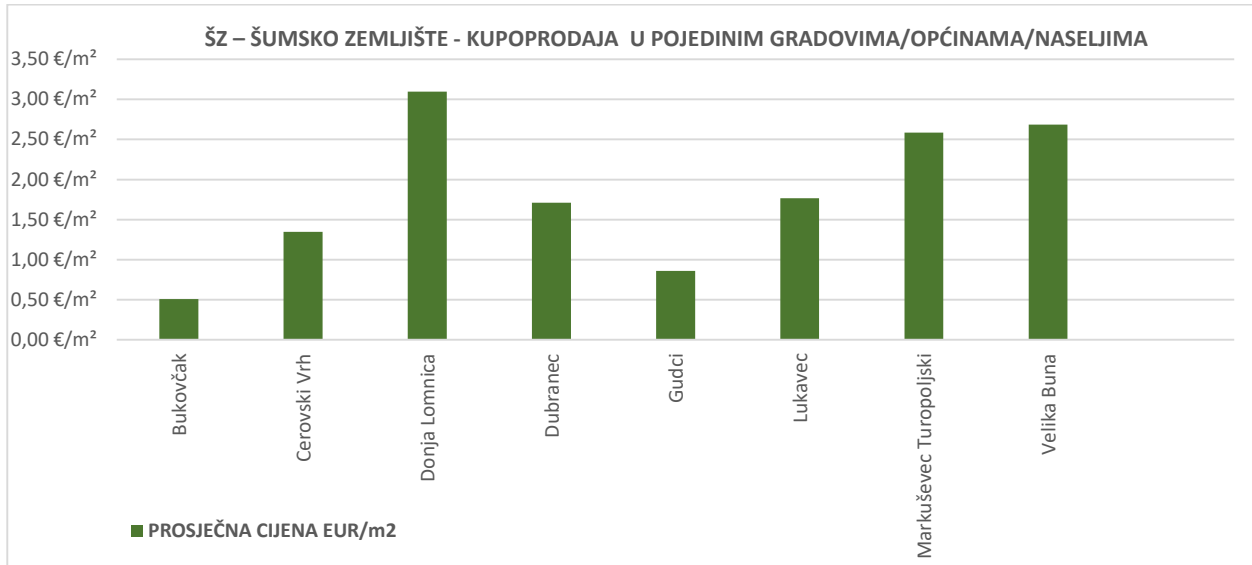


Izvešće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Velike Gorice



4.2.20. ŠŽ – šumsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim gradovima/općinama/naseljima

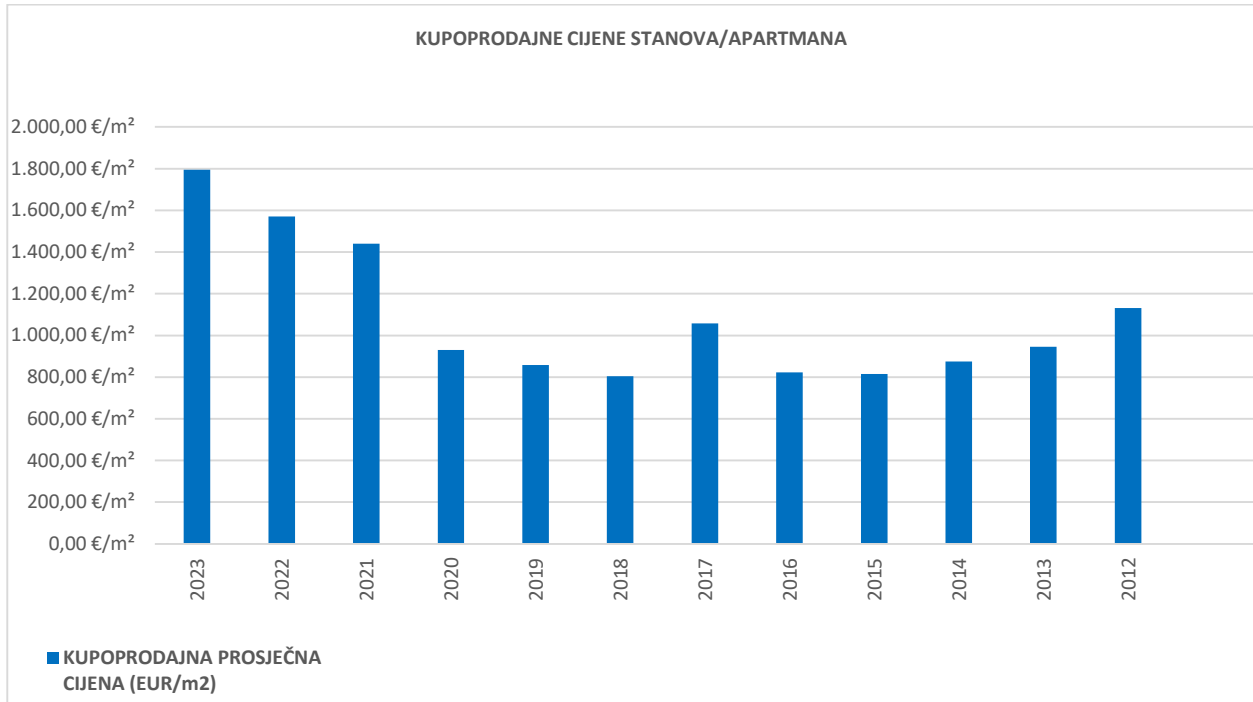
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Bukovčak	7	15.400,00 €	30.420,00 m ²	0,51 €/m ²
Cerovski Vrh	6	3.750,00 €	2.786,00 m ²	1,35 €/m ²
Donja Lomnica	1	1.000,00 €	323,00 m ²	3,10 €/m ²
Dubranec	2	9.400,00 €	5.495,00 m ²	1,71 €/m ²
Gudci	2	3.240,00 €	3.773,00 m ²	0,86 €/m ²
Lukavec	1	10.617,82 €	6.010,00 m ²	1,77 €/m ²
Markuševec Turapoljski	1	3.000,00 €	1.161,00 m ²	2,58 €/m ²
Velika Buna	2	24.000,00 €	8.933,00 m ²	2,69 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	22			
UKUPNO U ZKC:	22			



4.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI^H NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

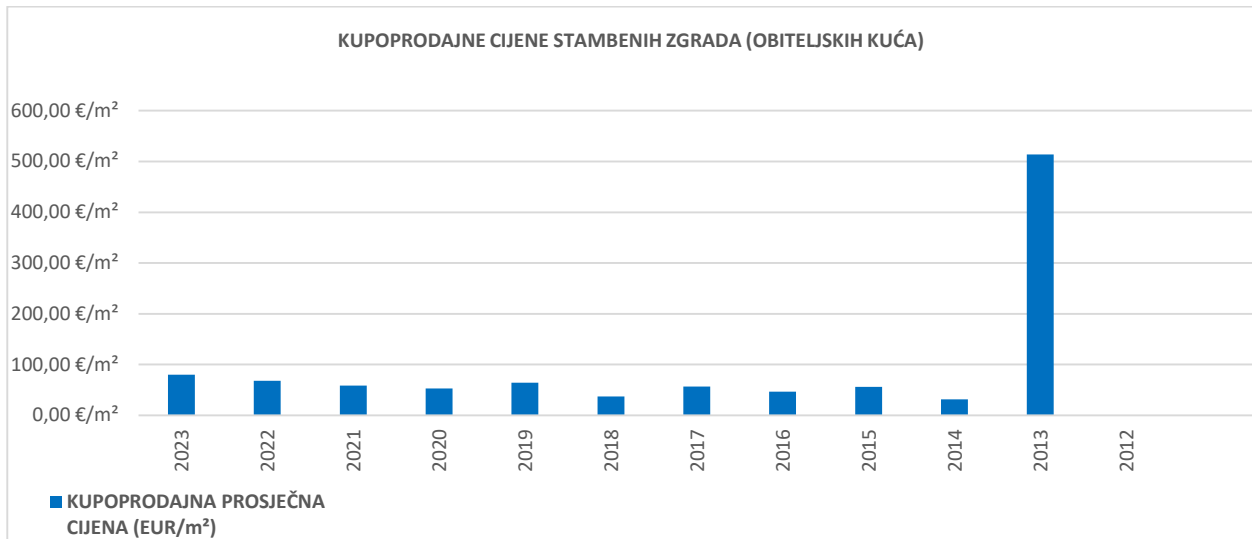
4.3.1. Kupoprodajne cijene stanova/apartmana

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1.794,92 €/m ²	+14,32%
2022	1.570,06 €/m ²	+9,07%
2021	1.439,43 €/m ²	+54,62%
2020	930,94 €/m ²	+8,55%
2019	857,60 €/m ²	+6,62%
2018	804,36 €/m ²	-23,91%
2017	1.057,13 €/m ²	+28,58%
2016	822,16 €/m ²	+0,81%
2015	815,54 €/m ²	-6,80%
2014	875,05 €/m ²	-7,53%
2013	946,28 €/m ²	-16,42%
2012	1.132,17 €/m ²	+0,00%



4.3.2. Kupoprodajne cijene stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	80,39 €/m ²	+18,01%
2022	68,13 €/m ²	+16,30%
2021	58,58 €/m ²	+10,74%
2020	52,90 €/m ²	-17,91%
2019	64,44 €/m ²	+73,09%
2018	37,23 €/m ²	-34,21%
2017	56,59 €/m ²	+21,85%
2016	46,44 €/m ²	-17,24%
2015	56,12 €/m ²	+77,16%
2014	31,67 €/m ²	-93,83%
2013	513,54 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

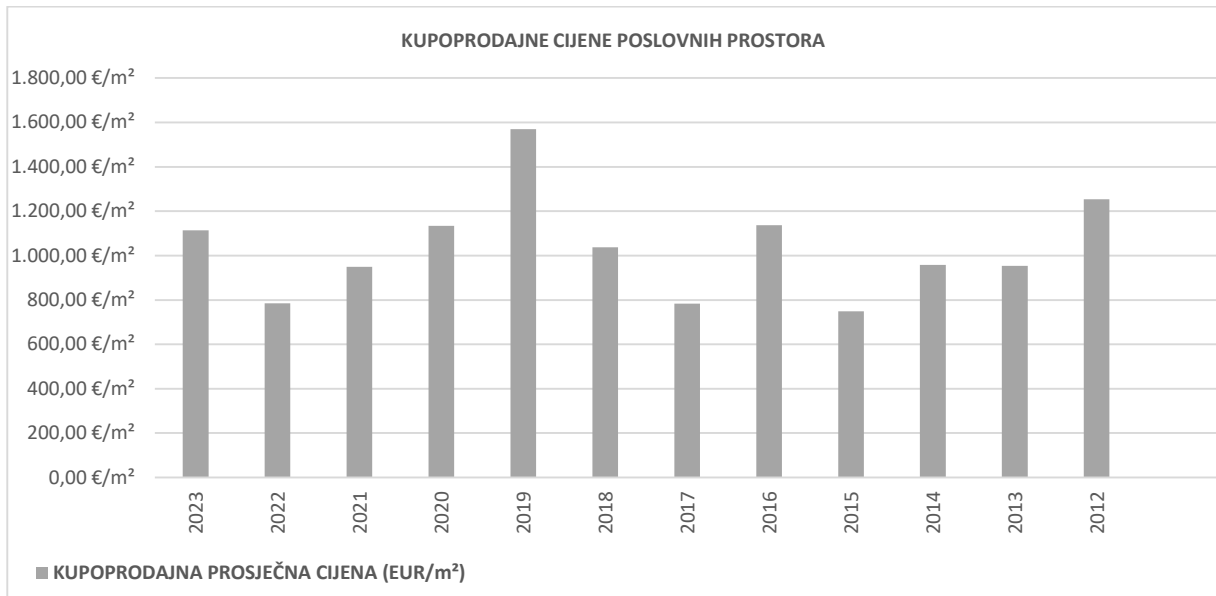


4.3.3. Kupoprodajne cijene poslovnih prostora

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1.113,71 €/m²	+41,78%
2022	785,55 €/m²	-17,23%
2021	949,08 €/m²	-16,33%
2020	1.134,24 €/m²	-27,77%
2019	1.570,25 €/m²	+51,38%
2018	1.037,27 €/m²	+32,45%
2017	783,15 €/m²	-31,07%
2016	1.136,21 €/m²	+51,63%
2015	749,34 €/m²	-21,77%
2014	957,81 €/m²	+0,48%
2013	953,27 €/m²	-23,95%
2012	1.253,47 €/m²	+0,00%

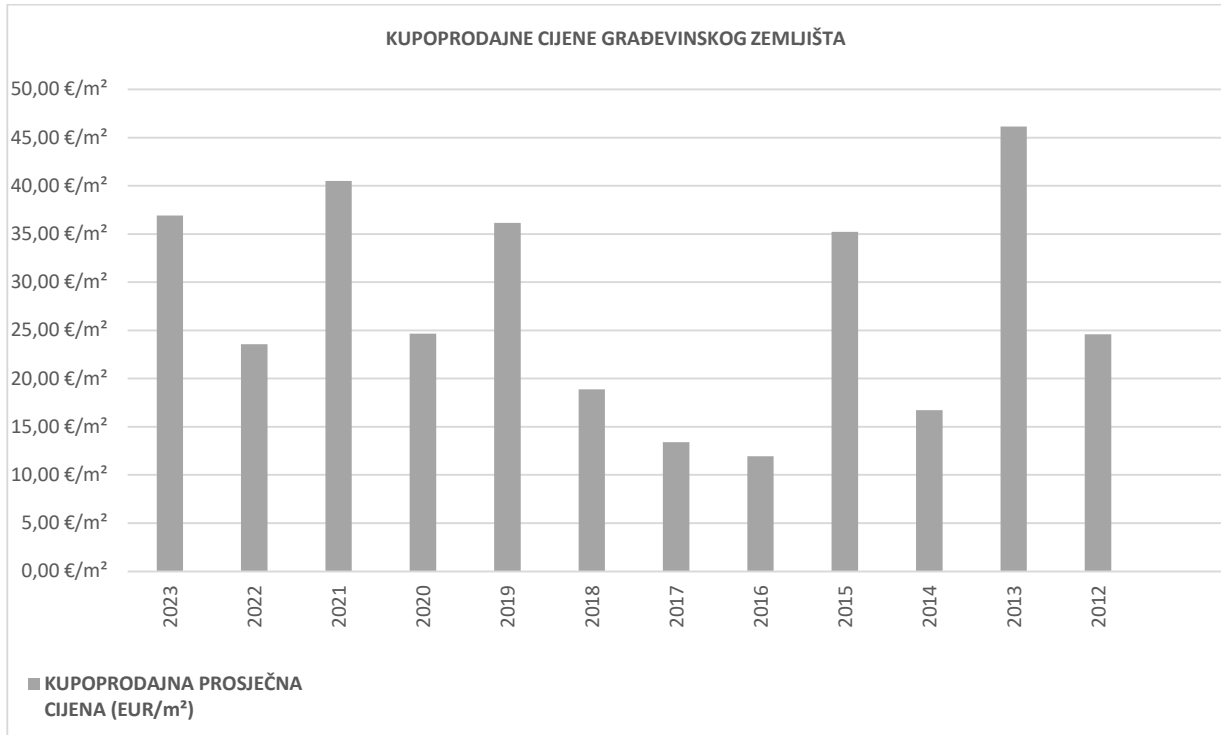


Izješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Velike Gorice



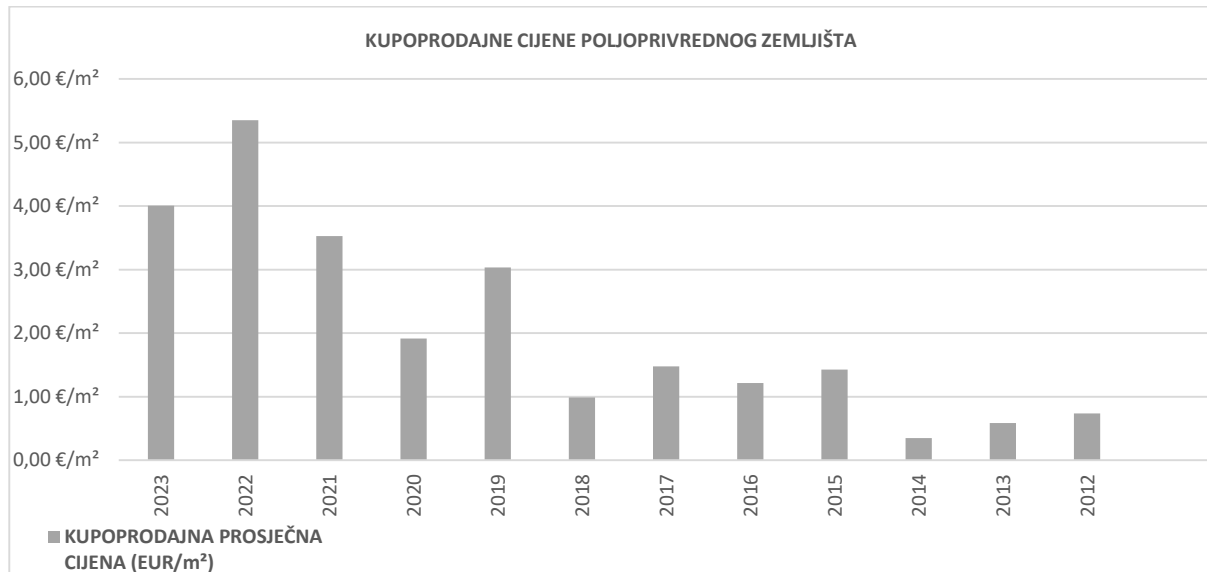
4.3.4. Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	36,93 €/m²	+56,65%
2022	23,57 €/m²	-41,79%
2021	40,50 €/m²	+64,21%
2020	24,66 €/m²	-31,80%
2019	36,16 €/m²	+91,56%
2018	18,88 €/m²	+40,92%
2017	13,40 €/m²	+12,23%
2016	11,94 €/m²	-66,10%
2015	35,21 €/m²	+110,46%
2014	16,73 €/m²	-63,73%
2013	46,13 €/m²	+87,49%
2012	24,61 €/m²	+0,00%



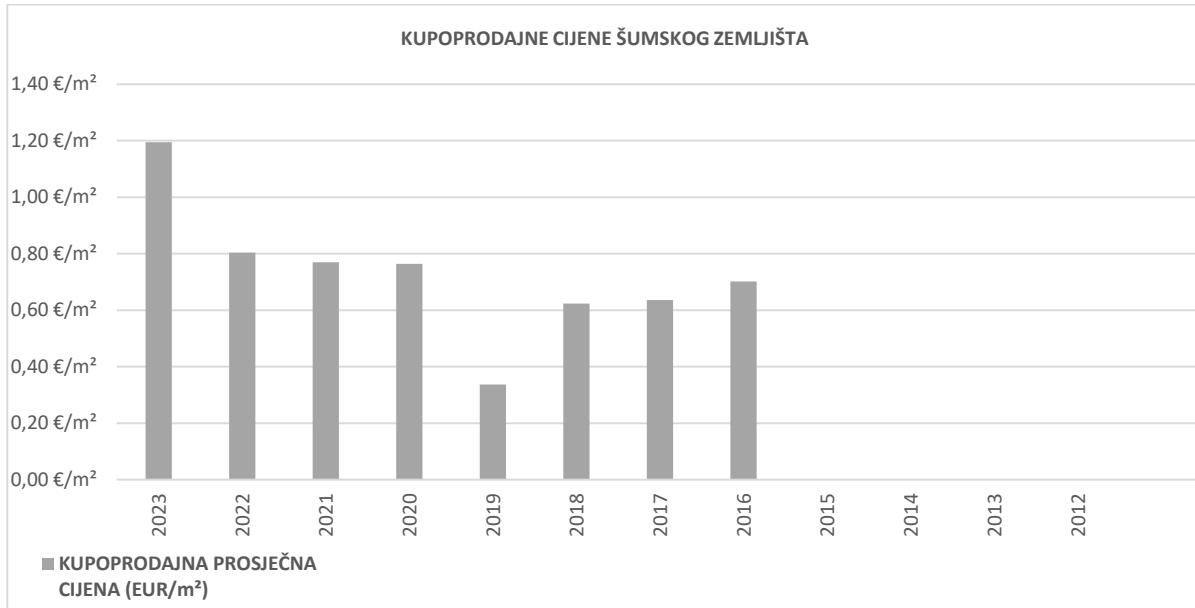
4.3.5. Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	4,01 €/m ²	-25,16%
2022	5,35 €/m ²	+51,79%
2021	3,53 €/m ²	+84,00%
2020	1,92 €/m ²	-36,85%
2019	3,04 €/m ²	+206,40%
2018	0,99 €/m ²	-32,84%
2017	1,48 €/m ²	+21,56%
2016	1,21 €/m ²	-15,06%
2015	1,43 €/m ²	+311,03%
2014	0,35 €/m ²	-40,49%
2013	0,58 €/m ²	-20,70%
2012	0,74 €/m ²	+0,00%



4.3.6. Kupoprodajne cijene šumskog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1,20 €/m ²	+48,65%
2022	0,80 €/m ²	+4,42%
2021	0,77 €/m ²	+0,82%
2020	0,76 €/m ²	+126,91%
2019	0,34 €/m ²	-46,06%
2018	0,62 €/m ²	-1,96%
2017	0,64 €/m ²	-9,30%
2016	0,70 €/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%



4.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA I STANOVE NA PODRUČJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA VELIKA GORICA (UPU VELIKA GORICA)			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (S,M, K/D)	STANOVI	
Mjera građevinskog korištenja (Kin)	1.2.-2.2.	N/A	
Kategorija	1.-2.	N/A	
Godina	2023.	152.47	207.14
	2022.	141.88	178.38
	2021.	140.04	161.38
	2020.	135.51	137.19
	2019.	144.63	121.03
	2018.	139.65	107.73
	2017.	122.62	103.44
	2016.	103.62	101.77
	2015.	100.00	100.00



TABLICA II

GODIŠNJI INDEKSNi NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA IZVAN OBUHVATA UPU-a VELIKA GORICA

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Građevinska zemljišta na području za koja su doneseni urbanistički planovi uređenja (S, M, K-I) ¹	Ostala građevinska zemljišta na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice (GZ izgrađeno / GZ neizgrađeno)	Poljoprivredna zemljišta na užem pojasu grada Velike Gorice na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice ²	Poljoprivredna zemljišta na širem pojasu grada Velike Gorice na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice ³	
Mjera građevinskog korištenja (Kin)	0.8-1.6	0,75	N/A	N/A	
Kategorija	1.-2.	1.-2.	4.1.-4.2.	4.1.-4.2.	
Godina	2023.	135.15	182.04	137.77	140.46
	2022.	120.10	139.29	147.06	133.53
	2021.	133.33	105.27	129.04	123.70
	2020.	119.52	113.57	126.01	122.54
	2019.	120.26	100.67	129.78	149.71
	2018.	115.01	78.80	156.62	102.31
	2017.	107.20	97.30	128.77	90.17
	2016.	88.46	82.92	121.87	93.06
	2015.	100.00	100.00	100.00	100.00

¹ Naselja za koja su doneseni urbanistički planovi: Novo Čiče, Lukavec, Donja Lomnica, Velika Mlaka, Gradići, Staro Čiče, Vukovinsko polje, Radna zona Rakitovec, gospodarska zona Kušanec-istok.

² Obuhvaća katastarske općine: Velika Mlaka, Donja Lomnica, Gradići, Gradići Novi, Kurilovec, Kurilovec Novi, Vukovina, Staro Čiče, Novo Čiče, Črnkovec, Kosnica, Mičevac.

³ Obuhvaća katastarske općine: Bukovčak, Buševac, Cerovski Vrh, Cvetković Brdo, Črnkovec, Donje Podotočje, Dubranec, Gornje Podotočje, Gustelnica, Kožjača, Kuče, Lazina Čička, Lekeneno, Lukavec, Mračin, Obrezina, Poljana Čička, Ribnica, Strmec Bukevski, Ščitarjevo, Šiljakovina, Turopoljski Lug, Velika Buna, Vukomerić.

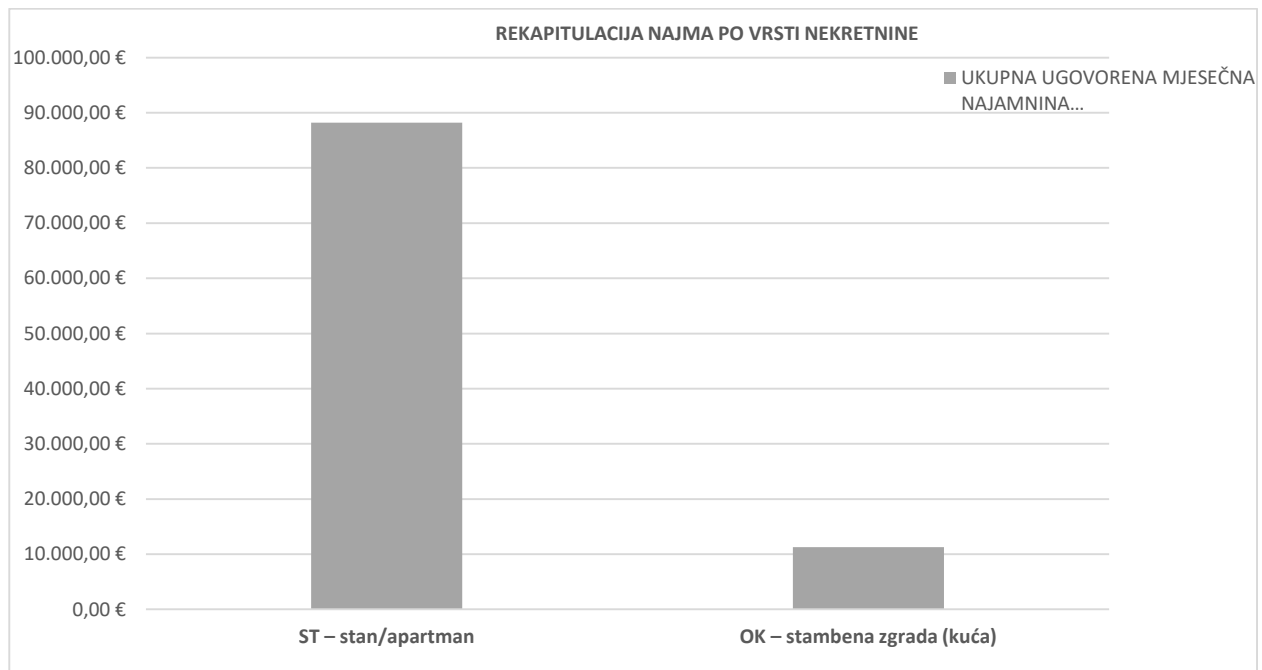


5. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE

5.1. Rekapitulacija najma po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	212	88.187,77 €	12.120,78 m ²	7,28 €/m ²	+20,72%
OK – stambena zgrada (kuća)	12	11.267,22 €	7.515,74 m ²	1,50 €/m ²	+12,50%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	224				
UKUPNO U ZKC:	12				

Grafički prikaz:



Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/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.



5.2.Rekapitulacija najma po vrstama nekretnina, površini, etaži i naselju za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.

5.2.1. ST – stan/apartman - najam

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
212	88.187,77 €	12.120,78 m ²	7,28 €/m ²

Napomene:

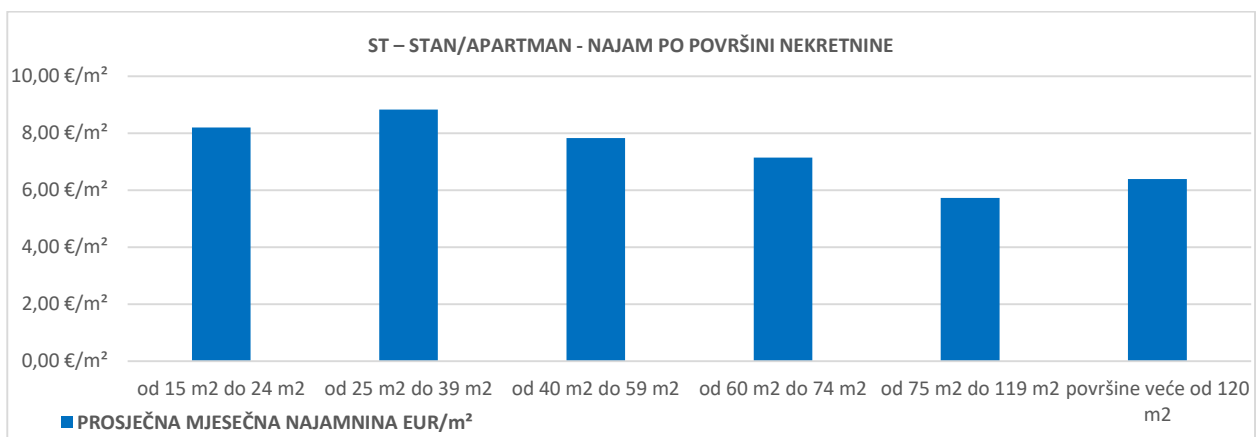
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

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.

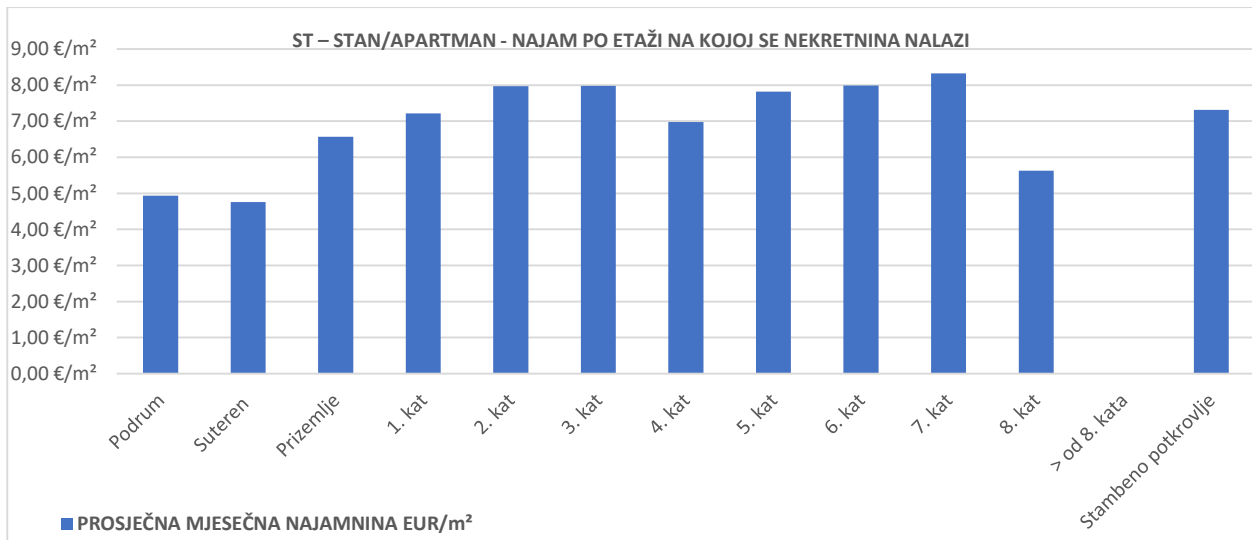
5.2.2. ST – stan/apartman – najam po površini nekretnine

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	4	656,18 €	80,00 m ²	8,20 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	58	17.878,14 €	2.024,01 m ²	8,83 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	69	27.016,35 €	3.448,97 m ²	7,83 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	47	21.971,01 €	3.073,45 m ²	7,15 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	28	14.516,08 €	2.531,86 m ²	5,73 €/m ²
površine veće od 120 m ²	6	6.150,00 €	962,49 m ²	6,39 €/m ²



**5.2.3. 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 m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	3	750,00 €	151,90 m ²	4,94 €/m ²
Suteren	2	900,00 €	189,13 m ²	4,76 €/m ²
Prizemlje	41	15.321,26 €	2.330,74 m ²	6,57 €/m ²
1. kat	55	23.038,80 €	3.193,66 m ²	7,21 €/m ²
2. kat	34	15.134,27 €	1.898,66 m ²	7,97 €/m ²
3. kat	29	12.566,09 €	1.575,41 m ²	7,98 €/m ²
4. kat	18	7.225,73 €	1.035,19 m ²	6,98 €/m ²
5. kat	8	2.610,45 €	333,78 m ²	7,82 €/m ²
6. kat	3	1.125,00 €	140,80 m ²	7,99 €/m ²
7. kat	3	1.150,00 €	138,06 m ²	8,33 €/m ²
8. kat	1	150,00 €	26,65 m ²	5,63 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	8	4.710,00 €	643,97 m ²	7,31 €/m ²



**5.2.4. ST – stan/apartman – najam po pojedinim naseljima**

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Donja Lomnica	2	400,00 €	140,00 m ²	2,86 €/m ²
Gradići	3	2.250,00 €	326,00 m ²	6,90 €/m ²
Kobilić	1	1.000,00 €	58,66 m ²	17,05 €/m ²
Kuče	2	530,90 €	100,00 m ²	5,31 €/m ²
Mičevac	1	250,00 €	90,00 m ²	2,78 €/m ²
Novo Čiče	1	100,00 €	45,00 m ²	2,22 €/m ²
Obrezina	1	50,00 €	20,00 m ²	2,50 €/m ²
Petina	2	490,00 €	135,00 m ²	3,63 €/m ²
Staro Čiče	1	450,00 €	60,00 m ²	7,50 €/m ²
Strmec Bukevski	1	200,00 €	25,00 m ²	8,00 €/m ²
Ščitarjevo	1	200,00 €	75,00 m ²	2,67 €/m ²
Turopolje	1	250,00 €	45,00 m ²	5,56 €/m ²
Velika Buna	1	500,00 €	40,10 m ²	12,47 €/m ²
Velika Gorica	186	78.710,68 €	10.539,91 m ²	7,47 €/m ²
Velika Mlaka	5	1.756,18 €	262,13 m ²	6,70 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	209			
UKUPNO U ZKC:	209			

5.2.5. OK – stambena zgrada (kuća) – najam

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
12	11.267,22 €	7.515,74 m ²	1,50 €/m ²

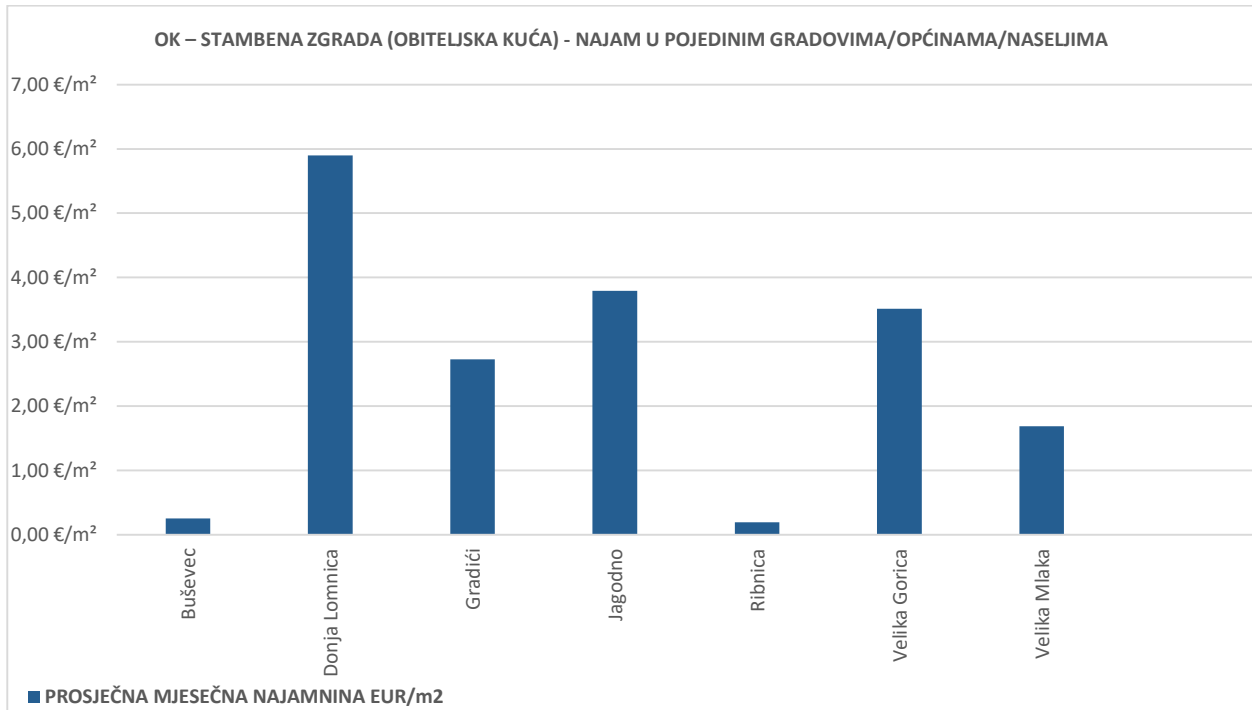


5.2.6. OK – stambena zgrada (kuća) – najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
do 100 m ²	1	600,00 €	99,00 m ²	6,06 €/m ²
100 - 150 m ²	2	1.360,00 €	284,00 m ²	4,79 €/m ²
150 - 200 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
200 - 300 m ²	3	3.630,00 €	744,00 m ²	4,88 €/m ²
300 - 400 m ²	2	2.027,22 €	700,00 m ²	2,90 €/m ²
400 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 600 m ²	1	150,00 €	589,74 m ²	0,25 €/m ²
600 - 800 m ²	1	1.700,00 €	623,00 m ²	2,73 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	1.200,00 €	1.351,00 m ²	0,89 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m ²	1	600,00 €	3.125,00 m ²	0,19 €/m ²

5.2.7. OK – stambena zgrada (kuća) – najam u pojedinim gradovima/općinama/naseljima

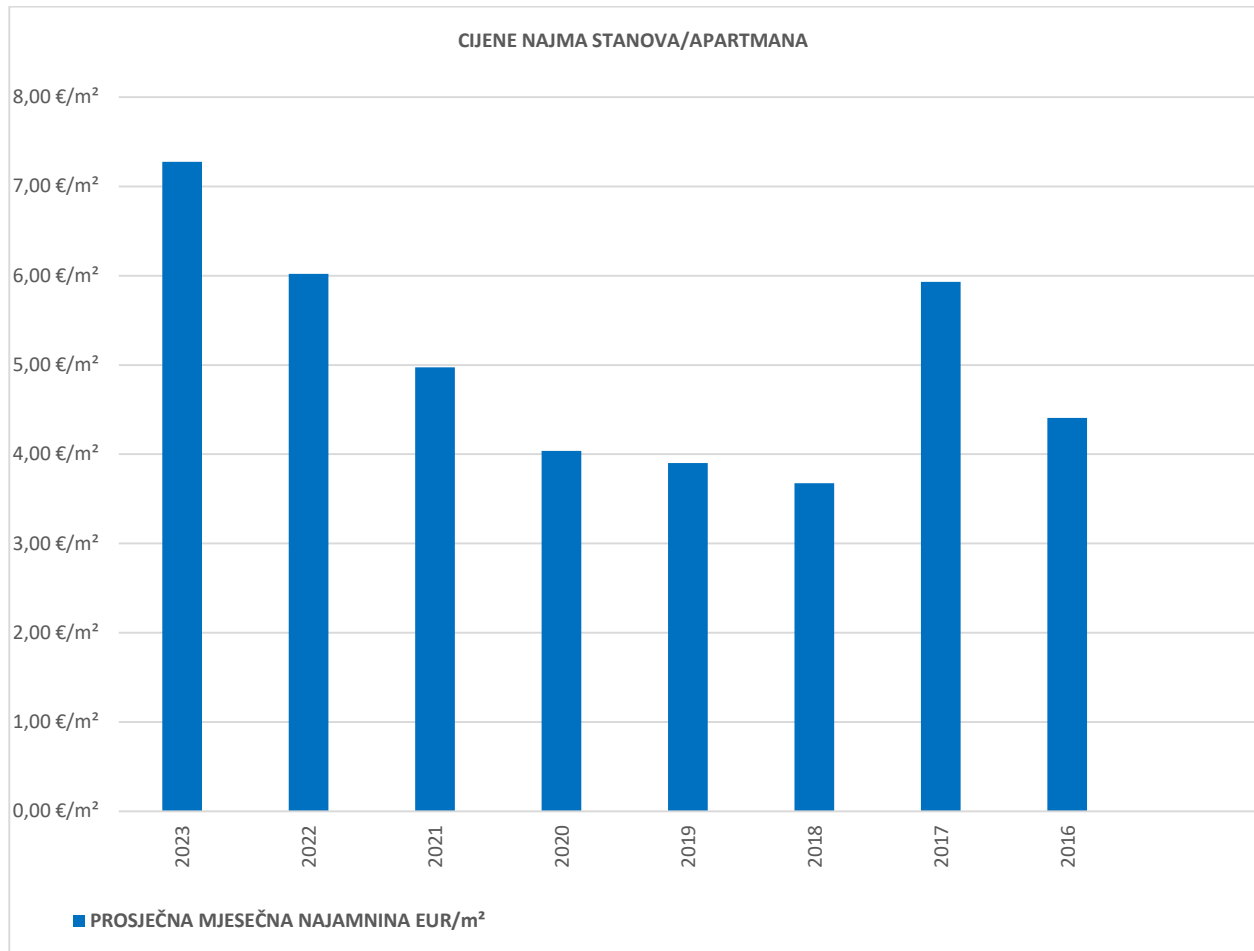
GRAD/OPĆINA/ASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Buševac	1	150,00 €	589,74 m ²	0,25 €/m ²
Donja Lomnica	1	1.180,00 €	200,00 m ²	5,90 €/m ²
Gradići	1	1.700,00 €	623,00 m ²	2,73 €/m ²
Jagodno	1	1.327,22 €	350,00 m ²	3,79 €/m ²
Ribnica	1	600,00 €	3.125,00 m ²	0,19 €/m ²
Velika Gorica	5	3.610,00 €	1.027,00 m ²	3,52 €/m ²
Velika Mlaka	2	2.700,00 €	1.601,00 m ²	1,69 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	12			
UKUPNO U ZKC:	12			



5.3. Promjena prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina

5.3.1. Cijene najma stanova/apartmana

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	7,28 €/m ²	+20,83%
2022	6,02 €/m ²	+21,09%
2021	4,97 €/m ²	+23,15%
2020	4,04 €/m ²	+3,48%
2019	3,90 €/m ²	+6,21%
2018	3,67 €/m ²	-38,04%
2017	5,93 €/m ²	+34,55%
2016	4,41 €/m ²	+0,00%



5.3.2. Cijene najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1,50 €/m²	+40,28%
2022	1,07 €/m²	+106,65%
2021	0,52 €/m²	-42,84%
2020	0,90 €/m²	+72,52%
2019	0,52 €/m²	+1,76%
2018	0,52 €/m²	-72,70%
2017	1,89 €/m²	-53,89%
2016	4,09 €/m²	+0,00%



6. ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE

6.1. Rekapitulacija zakupa po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.

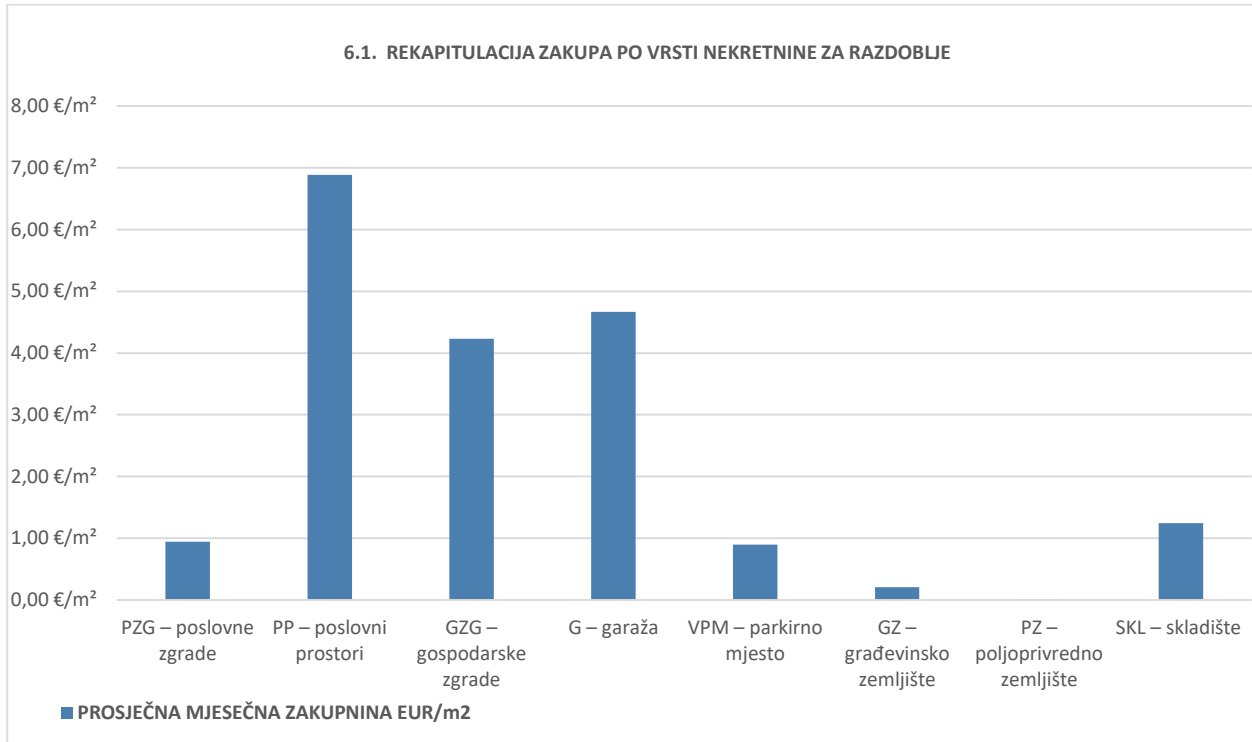
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	6	8.800,00 €	9.339,00 m ²	0,94 €/m ²	+86,91%
PP – poslovni prostori	98	80.730,55 €	11.725,79 m ²	6,88 €/m ²	+6,70%
GZG – gospodarske zgrade	1	5.000,00 €	1.182,00 m ²	4,23 €/m ²	+1.848,34%
G – garaža	2	350,00 €	75,00 m ²	4,67 €/m ²	-10,66%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	2	3.471,88 €	3.862,50 m ²	0,90 €/m ²	-29,57%
GZ – građevinsko zemljište	7	4.590,99 €	21.937,16 m ²	0,21 €/m ²	-2,86%
PZ – poljoprivredno zemljište	73	2.365,62 €	3.586.131,17 m ²	0,00066 €/m ²	-57,71%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	4	1.650,00 €	1.323,00 m ²	1,25 €/m ²	-69,27%
UKUPNO OBRAĐENIH:	193				
UKUPNO U ZKC:	0				

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/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 zakupa po vrsti nekretnine, površini i gradu/općini/naselju za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.

6.2.1. 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
98	80.730,55 €	11.725,79 m ²	6,88 €/m ²

Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

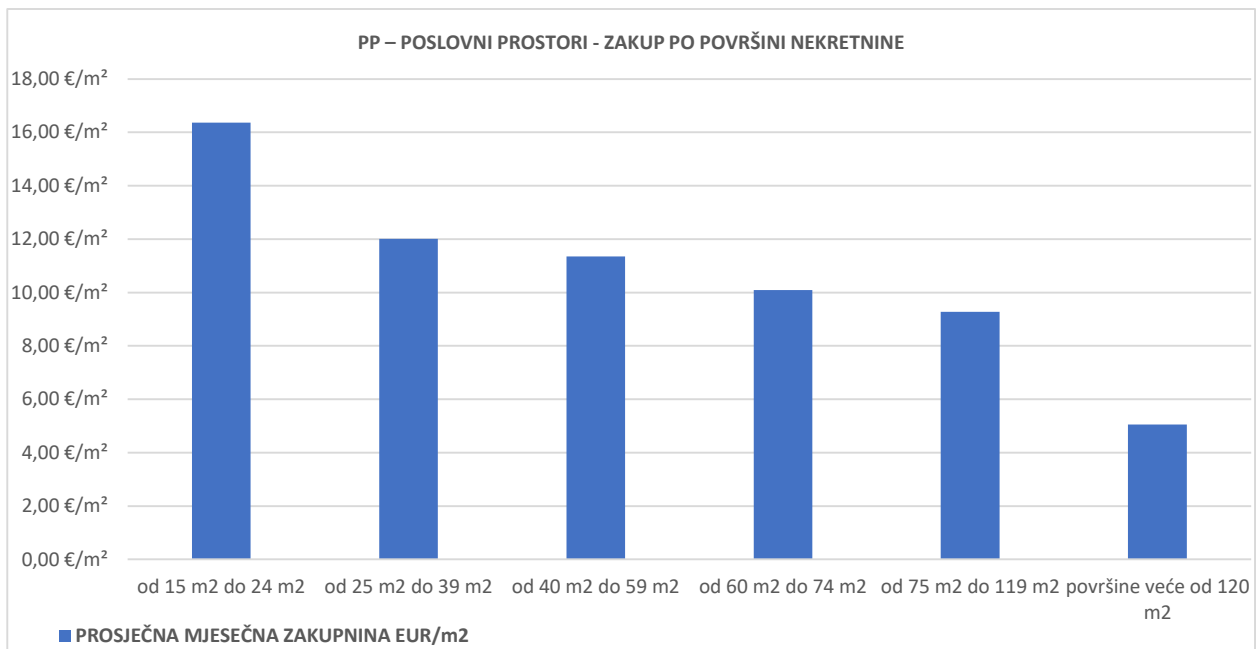
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².



6.2.2. PP – poslovni prostori – zakup po površini nekretnine

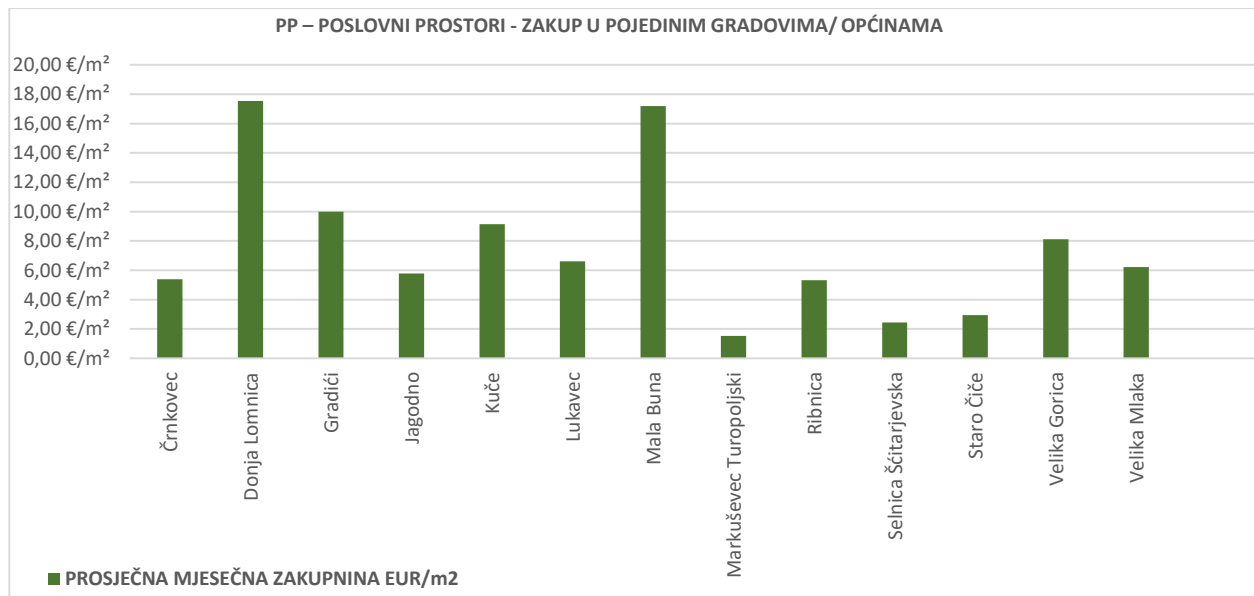
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	9	3.100,00 €	189,38 m ²	16,37 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	18	6.593,17 €	549,17 m ²	12,01 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	17	9.669,98 €	852,24 m ²	11,35 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	7	4.641,99 €	459,85 m ²	10,09 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	17	14.390,00 €	1.550,34 m ²	9,28 €/m ²
površine veće od 120 m ²	24	40.745,41 €	8.062,61 m ²	5,05 €/m ²





6.2.3. PP – poslovni prostori – zakup po pojedinim 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
Črnkovec	1	270,00 €	50,00 m ²	5,40 €/m ²
Donja Lomnica	2	2.650,00 €	151,00 m ²	17,55 €/m ²
Gradići	1	50,00 €	5,00 m ²	10,00 €/m ²
Jagodno	3	4.010,00 €	693,00 m ²	5,79 €/m ²
Kuće	1	1.244,44 €	136,00 m ²	9,15 €/m ²
Lukavec	5	4.000,00 €	605,00 m ²	6,61 €/m ²
Mala Buna	1	600,00 €	34,91 m ²	17,19 €/m ²
Markuševac Turopoljski	1	200,00 €	130,00 m ²	1,54 €/m ²
Ribnica	1	500,00 €	94,00 m ²	5,32 €/m ²
Selnica Ščitarjevska	2	4.600,00 €	1.884,05 m ²	2,44 €/m ²
Staro Čiče	1	1.000,00 €	340,00 m ²	2,94 €/m ²
Velika Gorica	78	61.206,11 €	7.538,43 m ²	8,12 €/m ²
Velika Mlaka	1	400,00 €	64,40 m ²	6,21 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	98			
UKUPNO U ZKC:	98			





6.2.4. GZ - Građevinsko zemljište – zakup

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
7	4.590,99 €	21.937,16 m ²	0,21 €/m ²

6.2.5. GZ – Građevinsko zemljište zakup - po površini nekretnine

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	2	211,66 €	45,00 m ²	4,70 €/m ²
500 - 800 m ²	1	50,00 €	560,00 m ²	0,09 €/m ²
više od 2000 m ²	4	4.329,33 €	21.332,16 m ²	0,20 €/m ²

6.2.6. GZ – Građevinsko zemljište – zakup po pojedinim naseljima

GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Jagodno	1	1.325,16 €	3.786,16 m ²	0,35 €/m ²
Selnica Ščitarjevska	1	50,00 €	560,00 m ²	0,09 €/m ²
Velika Gorica	5	3.215,83 €	17.591,00 m ²	0,18 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	7			
UKUPNO U ZKC:	7			

6.2.7. PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup

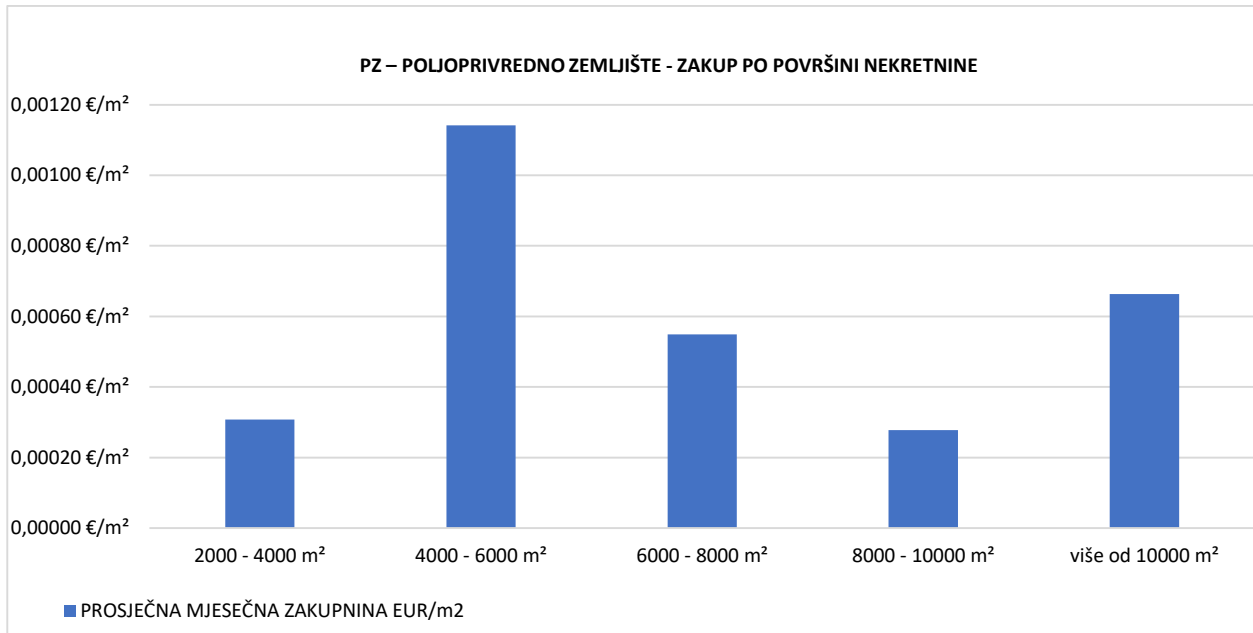
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
73	2.365,62 €	3.586.131,17 m ²	0,00066 €/m ²



6.2.8. PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup po površini nekretnine

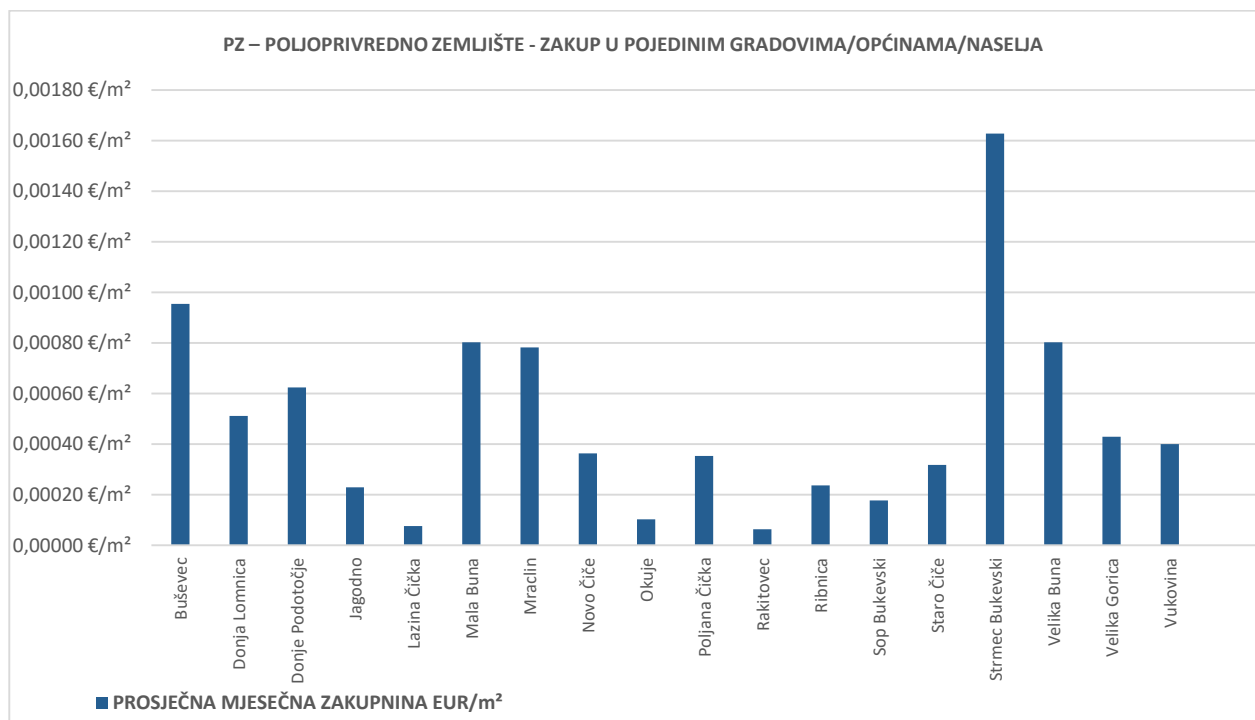
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	4	4,02 €	13.076,20 m ²	0,00031 €/m ²
4000 - 6000 m ²	7	43,92 €	38.489,12 m ²	0,00114 €/m ²
6000 - 8000 m ²	9	33,52 €	61.039,00 m ²	0,00055 €/m ²
8000 - 10000 m ²	6	15,07 €	54.278,00 m ²	0,00028 €/m ²
više od 10000 m ²	47	2.269,09 €	3.419.248,85 m ²	0,00066 €/m ²

Grafički prikaz:



**6.2.9. PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup po pojedinim 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
Buševec	4	434,70 €	455.546,96 m ²	0,00095 €/m ²
Donja Lomnica	1	5,07 €	9.915,00 m ²	0,00051 €/m ²
Donje Podotočje	8	58,08 €	92.942,00 m ²	0,00062 €/m ²
Jagodno	2	6,67 €	29.120,00 m ²	0,00023 €/m ²
Lazina Čička	1	1,67 €	21.747,00 m ²	0,00008 €/m ²
Mala Buna	1	103,48 €	128.875,00 m ²	0,00080 €/m ²
Mraclin	12	1.270,35 €	1.622.456,12 m ²	0,00078 €/m ²
Novo Čiče	5	20,18 €	55.452,00 m ²	0,00036 €/m ²
Okuje	1	0,83 €	8.041,00 m ²	0,00010 €/m ²
Poljana Čička	2	8,34 €	23.616,00 m ²	0,00035 €/m ²
Rakitovec	2	5,00 €	78.159,20 m ²	0,00006 €/m ²
Ribnica	12	60,85 €	255.984,77 m ²	0,00024 €/m ²
Sop Bukevski	1	1,67 €	9.419,00 m ²	0,00018 €/m ²
Staro Čiče	6	15,01 €	47.273,00 m ²	0,00032 €/m ²
Strmec Bukevski	1	8,33 €	5.117,12 m ²	0,00163 €/m ²
Velika Buna	1	103,11 €	128.405,00 m ²	0,00080 €/m ²
Velika Gorica	12	238,44 €	554.472,00 m ²	0,00043 €/m ²
Vukovina	1	23,84 €	59.590,00 m ²	0,00040 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	73			
UKUPNO U ZKC:	73			

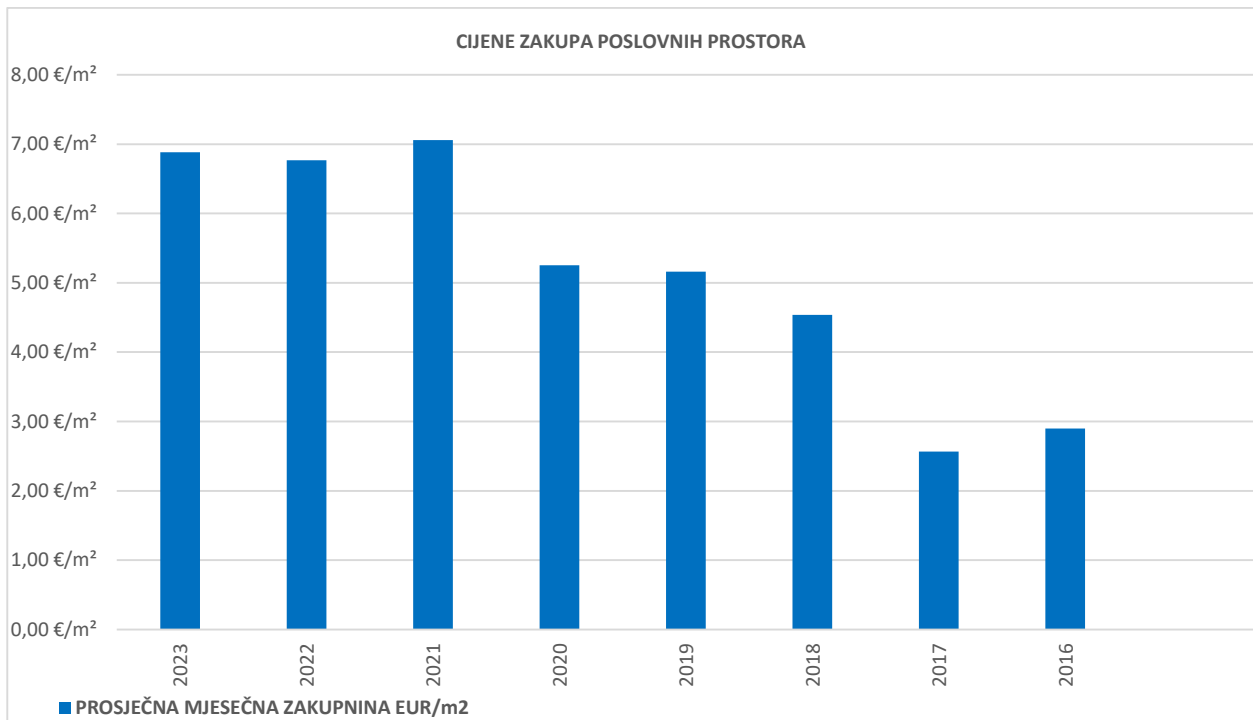




6.3. Promjena prosječnih cijena zakupa pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine

6.3.1 Cijene zakupa poslovnih prostora

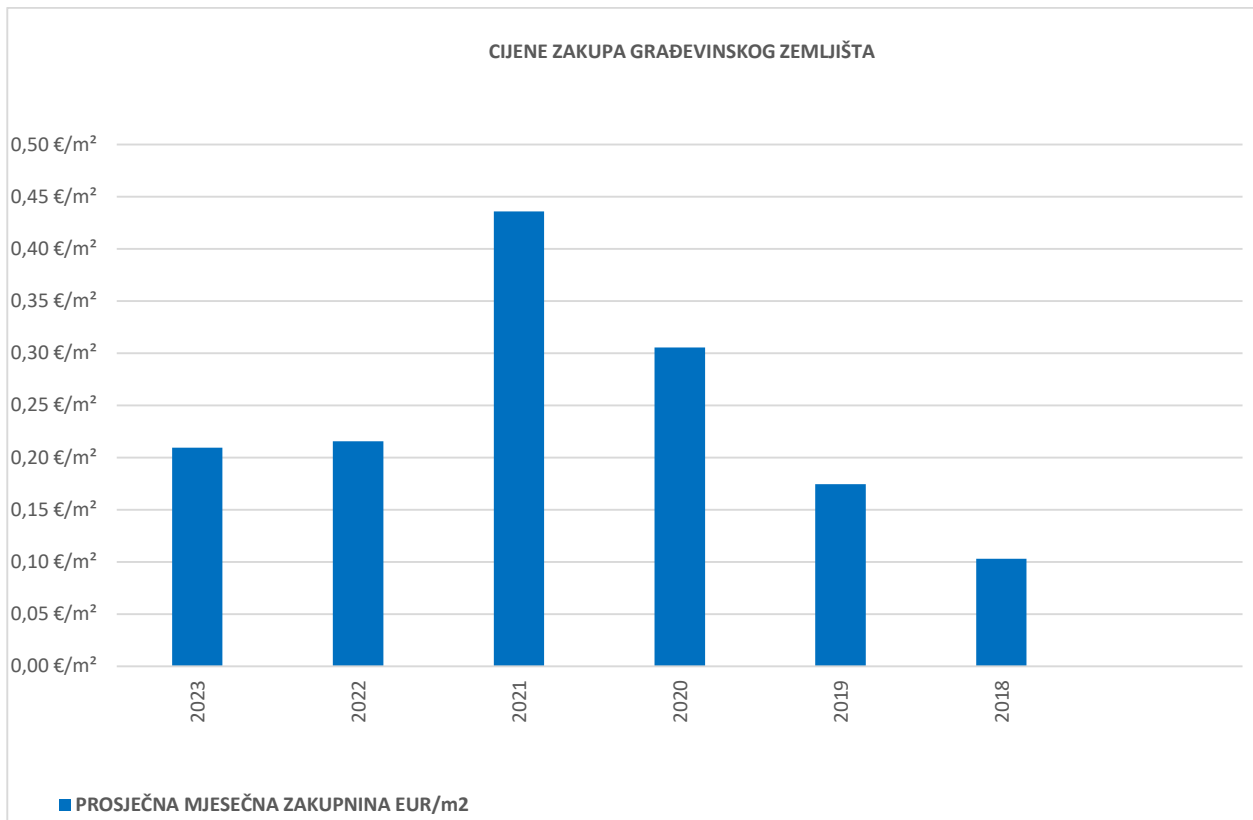
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	6,88 €/m ²	+1,69%
2022	6,77 €/m ²	-4,07%
2021	7,06 €/m ²	+34,38%
2020	5,25 €/m ²	+1,72%
2019	5,16 €/m ²	+13,80%
2018	4,54 €/m ²	+76,73%
2017	2,57 €/m ²	-11,42%
2016	2,90 €/m ²	+0,00%





6.3.2. Cijene zakupa građevinskog zemljišta

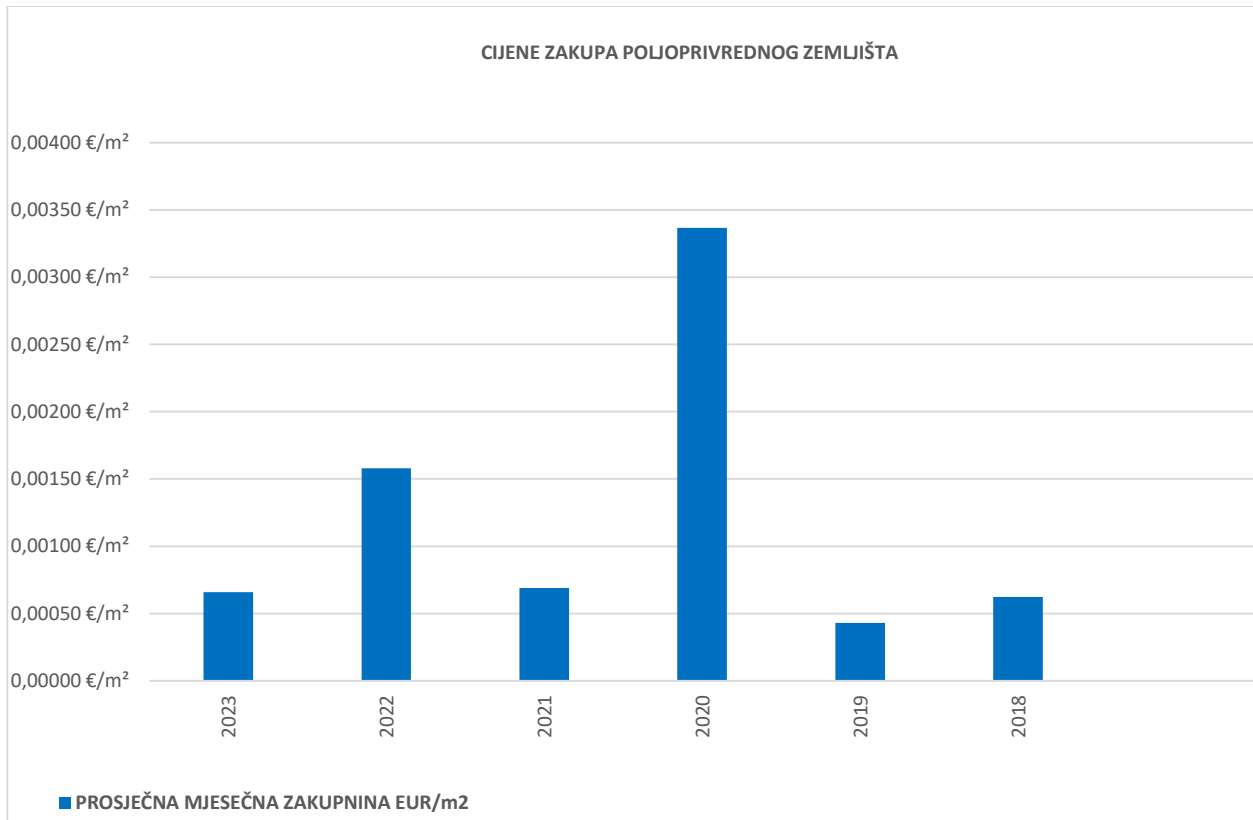
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,21 €/m ²	-2,86%
2022	0,22 €/m ²	-50,56%
2021	0,44 €/m ²	+42,74%
2020	0,31 €/m ²	+74,93%
2019	0,17 €/m ²	+69,30%
2018	0,10 €/m ²	+0,00%





6.3.3. Cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,00066 €/m ²	-58,25%
2022	0,00158 €/m ²	+128,93%
2021	0,00069 €/m ²	-79,50%
2020	0,00337 €/m ²	+683,04%
2019	0,00043 €/m ²	-31,05%
2018	0,00062 €/m ²	+0,00%





7. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VELIKE GORICE

Procjeniteljsko Povjerenstvo Grada Velike Gorice održalo je 8 sjednica u periodu od 01.01.-31.12.2023., na kojima su članovi Povjerenstva sveukupno razmatrali 18 elaborata procjene (12 elaborata vrijednosti nekretnina + 6 elaborata najma i zakupa). U tablicama ispod vidi se točan broj elaborata po vrstama nekretnina, sveukupna procijenjena vrijednost analiziranih nekretnina, izražena u eurima, te presjek ove i prethodne 2 godine po razmatranim vrijednostima nekretnina

7.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2023. do 31.12.2023.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2023. – 31.12.2023.		12
=		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
11	1	-

7.2. Broj zaprimljenih elaborata po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.

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				
OK – stambena zgrada (kuća)	1	-	-	
PZG – poslovne zgrade				
PP – poslovni prostori				
GZP – gospodarske zgrade				
VIK – nekretn. za povr. boravak				
G – garaža				
PGM – parkirno garažno mjesto				
VPM – parkirno mjesto				
RU – ruševine				
GZ – građevinsko zemljište	11	10	1	
PZ – poljoprivredno zemljište				
ŠZ – šumsko zemljište				
PNZ – prirodno neplod. zemljište				
GM – garažno mjesto				
SP – spremište				
SKL – skladište				
Školska zgrada				
groblje				



7.3. Broj zaprimljenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu i razlika u procjembnim vrijednostima prije i nakon ispravka ili dopune za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u Eurima)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u Eurima)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ± Eurima)
1	426.304,00 Eura	426.304,00 Eura	-

7.4. Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembnih elaborata u odnosu na prethodne godine

7.4.1. Ukupan broj zaprimljenih elaborata

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021.	48	-	-
2022.	19	-29	-39,58%
2023.	12	-7	-63,15%

7.4.2. 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 (± %)
2021.	48	-	-
2022.	19	-29	-39,58 %
2023.	11	-8	-57,89%

7.4.3. Ukupan broj elaborata vraćanih na ispravku ili dopunu

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021.	3	-	-
2022.	0	-3	0%
2023.	1	+1	0%



7.4.4. 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 (± %)
2021.	-	-	-
2022.	-	-	-
2023.	-	-	-

7.5. 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 Eurima)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± u Eurima)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021.	48	3.029.321,00	-	-
2022.	19	1.797.307,00	-1.232.014,00 Eura	-40,67%
2023.	12	426.304,00	-1.371.003,00 Eura	-76,28%



8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

8.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	1	5	6
OK – stambena zgrada (kuća)	3	2	5
PZG – poslovne zgrade	0	1	1
PP – poslovni prostori	3	5	9
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	1	1
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	3	3
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	9	19	29
PZ – poljoprivredno zemljište	1	3	4
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	1	1
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	17	41	58

**8.2.UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPORODAJNIH CIJENA**

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	1	5
OK – stambena zgrada (kuća)	3	2
PZG – poslovne zgrade	0	1
PP – poslovni prostori	3	5
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	1
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	3
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	9	18
PZ – poljoprivredno zemljište	1	3
ŠZ – šumsko zemljište	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	1
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	17	39
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		2



9. ZAKLJUČAK

Procjeniteljsko povjerenstvo za stručnu analizu i evaluaciju podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina na području Grada Velike Gorice je na svojoj 4. sjednici održanoj dana 27.03.2024. dalo suglasnost na izrađeno Izvešće o tržištu nekretnina za Grad Veliku Goricu za 2023.godinu.

Predsjednica Procjeniteljskog povjerenstva
Adrijana Štiks, dia