

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**  
**GRAD VELIKA GORICA**



**Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za  
područje Grada Velike Gorice**

**KLASA: 940-01/18-01/49**

**URBROJ: 238-31-02/540-2018-2**

Velika Gorica, 22. ožujak 2018. godine

## Sadržaj

1. UVOD.....	3
2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE .....	4
3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.....	5
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA .....	6
4.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.....	6
4.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KAT. OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017. ....	6
4.2.1. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA.....	6
4.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	7
4.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI	7
4.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA.....	7
4.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA .....	8
4.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/NASELJIMA .....	8
5. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE PREMA PODACIMA IZ EVIDENCIJE GVG-a .....	9
5.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.....	9
5.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KAT. OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017. ....	9
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM .....	9
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	9
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA.....	10
5.2.4. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - NAJAM .....	10
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – NAJAM PO IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA.....	10
6. ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE PREMA EVIDENCIJI GVG-a .....	11
6.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KAT.OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017. ....	11
6.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP .....	11
6.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE .....	11
6.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA.....	12
6.2.4. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP .....	12
6.2.5. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE .....	12

6.2.6.	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA.....	13
7.	ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VELIKE GORICE .....	14
7.1.	UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.....	14
7.2.	BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.....	14
7.3.	BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.....	15
7.4.	PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	15
7.4.1.	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA.....	15
7.4.2.	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	15
7.4.3.	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU.....	15
7.4.4.	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM.....	16
8.	UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA .....	17
9.	ZAKLJUČAK.....	17

## 1. UVOD

Grad Velika Gorica, Upravni odjel za lokalnu samoupravu, Odsjek pravnih poslova i upravljanja gradskom imovinom (u daljnjem tekstu stručna služba) obavlja poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva za stručnu analizu o tržištu nekretnina na području Grada Velike Gorice. Temeljem članka 16. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), stručna služba pregledala je i analizirala podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine i podatke iz Evidencije Grada Velike Gorice o pometu nekretnina za područje Grada Velike Gorice, a koji se odnose na predmet kupoprodaje, zakupa i najma u periodu od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. godine. Temeljem provedene analize izrađeno je Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za područje Grada Velike Gorice (u daljnjem tekstu: Izvještaj)

Području Grada Velike Gorice pripadaju sljedeće katastarske općine: Bukovčak, Buševac, Cerovski Vrh, Cvetković Brdo, Črnkovec, Donja Lomnica, Donje Podotočje, Dubranec, Gornje Podotočje, Gradići, Gustelnica, Kosnica, Kožjača, Kuče, Kurilovec, 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 Izvještaju su korišteni neevaluirani podaci o prometu nekretnina na području Grada Velike Gorice, koji su evidentirani u sustavu eNekrenine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te uneseni od strane Porezne uprave.

Uz navedene podatke pri izradi Izvještaja korišteni su podaci uneseni u Evidenciju Grada Velike Gorice o prometu nekretnina za područje Grada Velike Gorice (u daljnjem tekstu: Evidencija GVG-a), a koji su izvučeni iz kupoprodajnih ugovora dostavljenih od strane javnih bilježnika s područja Grada Velike Gorice za 2017. godinu. Podaci iz Evidencije Grada Velike Gorice korišteni su kod analize kupoprodaje stambenih objekata (kuća) na području Grada.

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
- G – Garaža,
- RN – Različite nekretnine
- GZ – Građevinsko zemljište
- PZ – Poljoprivredno zemljište

Nisu analizirane nekretnine za koje nije bilo ili nije bilo dovoljno uzoraka ili nemaju dovoljno karakterističnih obilježja. Vrste nekretnina koje nisu obuhvaćene analizom su:

- PZG – poslovne zgrade,
- GZG – gospodarske zgrade,
- VIK – nekretnine za povremeni boravak,
- PGM – parkirno garažno mjesto,
- VPM – parkirno mjesto,
- OS – ostalo,
- RU – ruševine,
- ŠŽ – šumsko zemljište,
- PNZ – prirodno nepl.žemljište
- GM – Garažno mjesto
- SP- spremište
- SKL - skladište

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

### 3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

Broj kupoprodajnih ugovora po kategorijama iz sustava eNekretnine .

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA
ST – stan/apartman	146
OK – stambena zgrada (kuća)	45*
PZG – poslovne zgrade	
PP – poslovni prostori	7
GZP – gospodarske zgrade	
VIK – nekretn. za povr. boravak	
G – garaža	16
PGM – parkirno garažno mjesto	1
VPM – parkirno mjesto	
RN – različite nekretnine	475
OS – ostalo	
RU – ruševine	
GZ – građevinsko zemljište	11
PZ – poljoprivredno zemljište	8
ŠZ – šumsko zemljište	
PNZ – prirodno neplod. zemljište	
GM – garažno mjesto	
SP – spremište	
SKL – skladište	

\*broj je preuzet iz Evidencije GVG-a, s obzirom da u sustavu eNekretnine ne postoje podaci o navedenom te budući da su se podaci o prometnu ove kategorije nekretnine u sustavu eNekretnine evidentirali pod kategorijama RZ-različite nekretnine ili OS-ostalo.

Ukupan broj ugovora sa ostalih područja raspolaganja nekretninama:

NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI
447	770	14	166

\*odnosi se ukupan broj evidentiranih ugovora za razdoblje od 01.01.2017. do 31.12.2017. godine u sustavu eNekretnine

## 4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

### 4.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

VRSTA NEKRETNINE	KUOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
ST – stan/apartman	146	49.838.811,95	7367,57	6.764,62
OK – stambena zgrada (kuća)**	45	28.168.946,03	41880,94	672,60
PZG – poslovne zgrade				
PP – poslovni prostori*	7	2.388.002,91	431,19	5.538,16
GZP – gospodarske zgrade				
VIK – nekretn. za povr. boravak				
G – garaža	16	750.664,88	252,89	2.968,34
PGM – parkirno garažno mjesto*	1	19.375,00	16,48	1.175,67
VPM – parkirno mjesto				
RN – različite nekretnine	475	145.032.820,00	7865.504,82	184,41
OS – ostalo				
RU – ruševine				
GZ – građevinsko zemljište*	11	950.480,50	6442,00	147,55
PZ – poljoprivredno zemljište*	8	223.809,24	25.021,33	8,94
ŠZ – šumsko zemljište				
PNZ – prirodno neplod. zemljište				
GM – garažno mjesto				
SP – spremište				
SKL – skladište				

\*nedovoljno podataka ili karakteristika za analizu

\*\*podaci iz Evidencije GVG-a. U površinu su uključeni i pripaci uz stambenu zgradu (kuću) kao npr. dvorište, zemljište, garaža, pomoćne građevine itd.

### 4.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KAT. OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

#### 4.2.1. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)*	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
146	49.838.811,95	7367,57	6.764,62

\*preuzeto iz sustava eNekretnine

#### 4.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)*	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
< 15m <sup>2</sup>	3	103.659,43	18,39	5.636,73
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	4	458.527,69	80,12	5.723,01
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	41	10.263.976,32	1.451,12	7.073,14
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	44	14.549.902,23	2.194,23	6.630,28
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	41	17.432.837,76	2.670,96	6.526,80
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	7	4.840.114,43	641,32	7.547,11
površine veće od 120 m <sup>2</sup>				
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	140	47.649.017,86	7.059,14	6.749,97

\*preuzeto iz sustava eNekretnine

#### 4.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Suteren				
Prizemlje*	4	1.247.923,00	171,85	7.261,73
1. kat*	7	3.202.266,55	481,19	6.654,89
2. kat*	2	819.920,47	118,26	6.933,20
3. kat*	2	1.020.558,95	148,10	6.891,01
4. kat*	2	689.158,87	119,87	5.749,21
...				
Stambeno potkrovlje				
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	17**	6.979.827,84	1.039,27	6.716,08

\*preuzeto iz sustava eNekretnine

\*\* ukupan broj kupoprodaje po etaži je manji od ukupnog broja kupoprodaje stanova na području Grada Velike Gorice iz razloga jer etaže nisu unesene od strane Porezne uprave i jer podaci nisu evaluirani u sustavu eNekretnina

#### 4.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA

KAT. OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Velika Gorica*	127	41.541.354,58	6.238,00	6.659,40
Kurilovec*	14	6.234.761,01	832,52	7.489,02
Kuče*	1	153.000,00	30,44	5.026,28
Gradići*	4	1.909.696,36	266,61	7.162,88
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	146	49.838.811,95	7.367,57	6.764,62

\*podaci preuzeti iz sustava eNekretnine



#### 4.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
45*	28.168.940,02	43.318,25	650,27

\*broj je preuzet iz Evidencije GVG-a

#### 4.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/NASELJIMA

KAT. OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)*	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )**	kn/m <sup>2</sup>
Bukovčak	1	22.500,00	677,00	33,23
Črnkovec	1	79.500,00	8.492,00	9,37
Donja Lomnica	3	816.255,00	2.623,00	311,20
Gradići	2	2.100.000,00	1.205,00	1.742,74
Kuće	2	900.000,00	1.330,00	676,69
Kurilovec	6	3.507.660,00	4.231,00	829,04
Mraclin	1	360.000,00	978,11	368,06
Novo Čiče	1	270.000,00	1.075,20	251,16
Poljana Čička	5	699.860,02	4.197,16	166,75
Ribnica	3	1.702.500,00	1.749,00	973,41
Šiljakovina	1	262.500,00	1.116,00	235,21
Velika Buna	3	811.665,00	3.427,78	236,79
Velika Gorica	15	15.286.500,00	10.951,00	1.395,89
Velika Mlaka	1	1.350.000,00	1.266,00	1.066,35
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	45	28.168.940,02	43.318,25	650,27

\* broj je preuzet iz Evidencije GVG-a

\*\* uz površinu stambene zgrade (kuće) u površinu su uključene i površine pripadaka kuće

## 5. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE PREMA PODACIMA IZ EVIDENCIJE GVG-a

### 5.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)*	UGOVORENA CIJENA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
ST - stan/apartman	36	42.805,00	2045,05	20,93
OK - stambena zgrada (kuća)	3	4.200,00	278,00	15,10

\*podaci preuzeti iz Evidencije GVG-a

### 5.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KAT. OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

#### 5.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM

UKUPNI NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
36	42.805,00	2.045,05	20,93

#### 5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	1	600,00	16,00	37,50
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	4	5.000,00	142,47	35,09
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	18	21.025,00	941,45	22,33
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	10	12.130,00	670,13	18,10
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	3	4.050,00	275,00	14,72
površine veće od 120 m <sup>2</sup>				
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	36	82.848,00	2.045,05	20,93

### 5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA

KAT. OPĆINA	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Velika Gorica	30	36.680,00	1.662,10	22,06
Kurilovec	3	4.125,00	226,95	18,17
Velika Mlaka	1	750,00	100,00	7,50
Obrezina	1	650,00	40,00	16,25
Vukovina	1	600,00	16,00	37,50
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	36	42.805,00	2045,05	20,93

### 5.2.4. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - NAJAM

UKUPNI NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
3	4.200,00	278,00	15,10

### 5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – NAJAM PO IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Velika Gorica	2*	2.700,00	158,00	17,08
Kuće	1*	1.500,00	120,00	12,50
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	3	4.200,00	278,00	15,10

\*nedovoljno podataka za daljnju analizu

## 6. ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE PREMA EVIDENCIJI GVG-a

### 6.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA CIJENA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
PP - poslovni prostori	34	125.075,00	2.200,71	56,83
PZ – poljoprivredno zemljište	8	4.657,33	618.039,00	0,008

### 6.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I KAT.OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

#### 6.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
34	125.075,00	2.200,71	56,83

#### 6.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
<15 m <sup>2</sup>	2	1.000,00	18,5	54,05
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	7	10.720,00	129,37	82,86
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	6	11.975,00	182,41	65,64
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	7	26.230,00	354,31	74,03
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	2	4.500,00	130,00	34,61
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	4	16.837,00	399,12	42,18
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	6	53.813,00	987,00	54,52
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	<b>34</b>	<b>125.075,00</b>	<b>2.200,71</b>	<b>56,83</b>

### 6.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA

KAT. OPĆINA	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Velika Gorica	26	100.525,00	1437,21	61,07
Velika Mlaka	1	700,00	35,00	20,00
Kuče	1	10.313,00	150,00	68,75
Gornje Podotočje	1	200,00	8,50	23,52
Donja Lomnica	1	2.400,00	100,00	24,00
Velika Buna	1	3.938,00	75,00	52,50
Novo Čiče	1	3.000,00	195,00	15,38
Staro Čiče	1	1.500,00	130,00	11,54
Kurilovec	1	2.500,00	70,00	35,71
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	<b>34</b>	<b>125.076,00</b>	<b>2.200,71</b>	<b>56,83</b>

### 6.2.4. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
8	4.657,33	618.039,00	0,008

### 6.2.5. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
od 3001 m <sup>2</sup> do 10000 m <sup>2</sup>	4	2.083,33	15.229,00	0,140
više od 10000 m <sup>2</sup>	4	2.574,00	602.810,00	0,004
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	<b>8</b>	<b>4.657,33</b>	<b>618.039,00</b>	<b>0,008</b>

**6.2.6. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA**

<b>KAT. OPĆINA</b>	<b>ZAKUP (broj ugovora)</b>	<b>UGOVORENA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)</b>	<b>POVRŠINA U PROMETU (u m<sup>2</sup>)</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>
Črnkovec	1	0,00	3.518,00	0,000
Lazina Čička	1	83,33	3.147,00	0,026
Buševec	1	257,00	15.422,00	0,016
Staro Čiče	2	734,00	44.069,00	0,016
Kuče	3	3.583,00	551.883,00	0,006
<b>01.01.2017. – 31.12.2017.</b>	<b>8</b>	<b>4.657,33</b>	<b>618.039,00</b>	<b>0,008</b>

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

### 7.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2017 – 31.12.2017. =		63
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
57	6	-

### 7.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

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	8	8		-
OK – stambena zgrada (kuća)	3	3		-
PZG – poslovne zgrade				
PP – poslovni prostori	2	2		-
GZP – gospodarske zgrade				
VIK – nekretn. za povr. boravak				
G – garaža				
PGM – parkirno garažno mjesto				
VPM – parkirno mjesto				
RU – ruševine				
GZ – građevinsko zemljište	42	39	3	-
PZ – poljoprivredno zemljište	8	5	3	-
ŠZ – šumsko zemljište				
PNZ – prirodno neplod. zemljište				
GM – garažno mjesto				
SP – spremište				
SKL – skladište				
...				
...				
...				

**7.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±kn)
6	188.184,00 kn	188.184,00 kn	-

**7.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH 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 (± %)
2015.	8	-	-
2016.	238	+230	297,5%
<b>2017.</b>	<b>63</b>	<b>-175</b>	<b>-37%</b>

**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 (± %)
2015.	8	-	-
2016.	206	+198	+ 257,5%
<b>2017.</b>	<b>57</b>	<b>-141</b>	<b>-36,14%</b>

**7.4.3. 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 (± %)
2015.	-	-	-
2016.	32	+32	0%
<b>2017.</b>	<b>6</b>	<b>-26</b>	<b>-53%</b>



#### 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 (± %)
2015.	-	-	-
2016.	-	-	-
<b>2017.</b>	-	-	-

## 8. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	2
OK – stambena zgrada (kuća)	2
PZG – poslovne zgrade	-
PP – poslovni prostori	2
GZP – gospodarske zgrade	-
VIK – nekretn. za povr. boravak	-
G – garaža	-
Z - zemljište	12
Z – zakup	2
...	
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =</b>	<b>20</b>

## 9. ZAKLJUČAK

Analiza rada procjeniteljskog povjerenstva kroz protekle 3 godine (2015., 2016. i 2017.g.) pokazala je sljedeće:

- Grada Velika Gorica osnovao je procjeniteljsko povjerenstvo tijekom 2015. godine, u kojoj godini je održao 1 sjednicu ( na kojoj je analizirao 8 elaborata procjene) tako da 2015. godinu ne trebamo uspoređivati s radom povjerenstva u 2016. i 2017. godini.
- Tijekom 2016. godine procjeniteljsko povjerenstvo je održalo 17 sjednica, na kojima je bilo analizirano 238 elaborata procjene.
- Tijekom 2017. godine procjeniteljsko povjerenstvo je održalo 17 sjednica, na kojima je bilo analizirano 63 elaborata procjene.
- Ovako velika razlika u broju analiziranih elaborata rezultat je puno veće gospodarske aktivnosti na području Grada Velika Gorica, odnosno veće potražnje za kupovinom gradskih zemljišta i stanova od strane investitora.

Sastav procjeniteljskog povjerenstva prikazan je u dolje navedenoj tablici:

1. Adrijana Štiks, dipl. ing. arh -predsjednica Povjerenstva	Grad Velika Gorica Upravni odjel za urbanizam i zaštitu okoliša Grada V. Gorica Trg Kralja Tomislava 34, 10410 Velika Gorica
2. Gordan Anđel, dipl.ing.arh. -član Povjerenstva	Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Kralja Stjepana Tomaševića 9, 10410 Velika Gorica
3. Hilda Gjuranić -članica Povjerenstva	Porezna Uprava Ured državne uprave Zagrebačka županija Ispostava Velika Gorica Trg Kralja Tomislava 34, 10410 Velika Gorica

4. Hrvoje Kujundžić, dipl.ing.arh -član Povjerenstva	Zagrebačka županija Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije Ulica grada Vukovara 72, 10000 Zagreb
5. Nikolina Kotrman -članica Povjerenstva	„KOTA GPN“ d.o.o. Trg Kralja Tomislava 34, 10410 Velika Gorica Agent za posredovanje u prometu nekretnina

Na 9. Sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Velika Gorica održanoj 26. ožujka 2018.g dana je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina Grada za 2017. godinu.

**Predsjednica procjeniteljskog  
povjerenstva:**

Adrijana Štiks, dia

(potpis i pečat)