



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**KRAPINSKO – ZAGORSKA ŽUPANIJA**  
**Upravni odjel za prostorno uređenje,**  
**gradnju i zaštitu okoliša Krapina**  
KLASA: 940-01/19-01/02  
URBROJ: 2140/01-08/1-19-1  
Krapina, 05. ožujka 2019.

## **IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE ZA 2018. GODINU**

## Sadržaj

1. UVOD .....	3
2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU KZŽ .....	4
3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU KZŽ OD 01.01.2018. DO 31.12.2018... 5	5
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA .....	6
5. NAJAM NEKRETNINA .....	13
6. ZAKUP NEKRETNINA .....	15
7. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA ZAJEDNIČKOG PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA .....	16
8. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE .....	17
9. ZAKLJUČAK .....	17
10. DODATNE INFORMACIJE .....	19

## 1. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15., dalje u tekstu: Zakon) uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikog grada u provedbi Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, 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. U skladu sa člankom 10. stavkom 1. Zakona, 31. ožujka 2016. godine, Odlukom o osnivanju i imenovanju procjeniteljskog povjerenstva Krapinsko-zagorske županije („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“, broj 7/16.) osnovano je i imenovano Procjeniteljsko povjerenstvo Krapinsko-zagorske županije za područje Krapinsko-zagorske županije, izuzev područja Grada Krapine.

Budući da je istim člankom Zakona dana mogućnost osnivanja zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva županije i velikog grada, Sporazumom o osnivanju Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva sklopljenim u kolovozu 2018. godine između Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine osnovano je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine (dalje u tekstu: Povjerenstvo). Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o osnivanju i imenovanju procjeniteljskog povjerenstva Krapinsko-zagorske županije (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“, broj 38/18.) Odluka je usklađena sa Sporazumom te je, u Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“ broj 8/19., objavljen pročišćeni tekst Odluke o osnivanju i imenovanju Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine.

Osnivanjem Zajedničkog povjerenstva članovi istog ostali su u nepromijenjenom sastavu. Zadatak je Povjerenstva stručna analiza i evaluacija podataka, te davanje stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina na području Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine.

Za obavljanje poslova vezanih za vrednovanje nekretnina i rad Povjerenstva propisanih člankom 16. stavkom 1. Zakona za područje Krapinsko-zagorske županije nadležan je Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Krapinsko-zagorske županije a za područje Grada Krapine Upravni odjel za imovinsko-pravne i opće poslove Grada Krapine.

U skladu sa člankom 16. stavkom 2. Zakona, Krapinsko-zagorska županija dužna je svake godine do 31. ožujka izraditi izvješće o tržištu nekretnina za prethodnu godinu i objaviti ga na svojoj mrežnoj stranici, uz prethodnu suglasnost Povjerenstva. Izvješće mora sadržavati događanja na lokalnom tržištu nekretnina koja su u traženoj kalendarskoj godini evidentirana u Zbirci kupoprodajnih cijena. U nastavku slijedi Izvješće o tržištu nekretnina na području Krapinsko-zagorske županije za 2018. godinu (dalje u tekstu: Izvješće) izrađeno od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Krapinsko-zagorske županije (dalje u tekstu: Upravni odjel). U Izvješću je dan pregled ostvarenih kupoprodaja, najma i zakupa nekretnina evidentiranih u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (dalje u tekstu: eNekretnine) za gradove Donju Stubicu, Klanjec, Oroslavje, Pregradu, Zabok i Zlatar, te općine Bedekovčinu, Budinščinu, Desinić, Đurmanec, Gornju Stubicu, Hraščinu, Hum na Sutli,

Jesenje, Konjščinu, Kraljevec na Sutli, Krapinske Toplice, Kumrovec, Lobor, Mače, Mariju Bisticu, Mihovljan, Novi Golubovec, Petrovsko, Radoboj, Stubičke Toplice, Sveti Križ Začretje, Tuhelj, Veliko Trgovišće, Zagorska Sela i Zlatar Bisticu. Podaci korišteni za izradu Izvješća dobiveni su iz eNekretnina, a preuzeti su od strane Porezne uprave i javnih bilježnika. Određeni postotak podataka o realiziranim kupoprodajama je evaluiran od strane službenika Upravnog odjela, a svi podaci o najmu i zakupu su ili evaluirani ili izvorno uneseni. Posljednje Izvješće izdano za područje Krapinsko-zagorske županije obuhvaćalo je razdoblje od 01.01.2017. godine do 31.12.2017. godine.

Za područje Grada Krapine Izvješće će izraditi Upravni odjel za imovinske pravne i opće poslove Grada Krapine.

## 2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE

Prilikom izrade Izvješća korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Krapinsko-zagorske županije evidentirani u Zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnina (dalje u tekstu: ZKC). Podaci o kupoprodaji iz sustava eNekretnine su preuzeti od Porezne uprave i djelomično evaluirani, a o najmu i zakupu preuzeti od strane javnih bilježnika u skeniranom obliku i evaluirani su od strane službenika Upravnog odjela.

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza su:

- ST – stan/apartman
- PP – poslovni prostori
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- ŠZ – šumsko zemljište.

Vrste nekretnina za koje nije bilo dovoljno podataka za detaljnu analizu su:

- OK – stambeni objekt (kuća)
- PZG – poslovne zgrade
- GZG – gospodarske zgrade
- G - garaže
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- GM – garažno mjesto
- VPM – parkirno mjesto
- R – ruševine
- PNZ – prirodno neplodno zemljište
- SP – spremište
- SKL – skladište.

### 3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

Ukupan promet nekretnina na području Krapinsko-zagorske županije u periodu od 01.01.2018. godine do 31.12.2018. godine prikazan je u nastavku tablično. Podaci su uzeti iz ZKC, analizirani i uspoređivani s prethodnim godinama. Budući da je uvid u skenirane preslike ugovora o zakupu i najmu unesene od strane javnih bilježnika u ZKC moguć tek od srpnja 2017. godine, Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu nije sadržavalo podatke o realiziranim ugovorima o najmu i zakupu pa nije moguće izraditi usporedbu s prethodnim godinama.

ZKC ne sadrži ni jedan ugovor o pravu služnosti i pravu građenja sklopljen na području Krapinsko-zagorske županije u periodu od 01.01.2018. godine do 31.12.2018. godine.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	BROJ OSTVARENIH KUPOPRODAJA U ODNOSU NA 2017. GODINU (±%)
ST – stan/apartman	97	61	0	+ >100,00
OK – stambena zgrada (kuća)	158	37	0	+ >100,00
PZG – poslovne zgrade	1	0	1	2017. godine nema podataka
PP – poslovni prostori	13	0	42	+ >100,00
GZG – gospodarske zgrade	2	0	0	2017. godine nema podataka
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	3	0	0	+ >100,00
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	-100,00
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	241	0	0	-30,55
OS – ostalo	13	3	0	-50,00
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	406	0	0	+30,30
PZ – poljoprivredno zemljište	613	0	0	+11,45
ŠZ – šumsko zemljište	82	0	0	+51,85
PNZ – prirodno neplod. zemljište	3	0	0	2017. godine nema podataka
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0
<b>UKUPNO</b>	<b>1632</b>	<b>101</b>	<b>43</b>	
	<b>1776</b>			

## 4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

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

U tablici koja slijedi analizirane su ostvarene kupoprodaje na području Krapinsko-zagorske županije u periodu od 01.01.2018. godine do 31.12.2018. godine. Budući da nisu svi ugovori u ZKC evaluirani, Upravni odjel koji je izradio ovo Izvješće je ugovore za koje je vlastitom procjenom ocijenio da ne sadržavaju realan omjer cijena i površina isključio iz analize. Tako je u tablici koja slijedi, a i u svim tablicama nakon nje, u stupcu „broj kupoprodaja uzetih u obzir“ naveden broj ugovora koji se uzimao u obzir, pa zbog toga ne odgovara ukupnom broju ostvarenih kupoprodaja.

Najmanji broj realnih ugovora je o kupoprodajama obiteljskih kuća jer u ugovore često u površinu ulaze i površine pripadajućeg zemljišta, gospodarskih zgrada, vinograda, voćnjaka, i sl., pa je nemoguće saznati stvarnu površinu samog stambenog objekta i tako izračunati prosječnu jediničnu cijenu. Cijena dana u ovoj tablici izračunata je na temelju 7 ugovora. Iz istog razloga ne postoje realne vrijednosti za 2017. godinu.

VRSTA NEKRETNINE	BROJ KUPOPRODAJA UZETIH U OBZIR	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>	JEDINIČNE CIJENE U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	75	21.622.956,60	3.863,94	5.596,09	+6,62
OK – stambena zgrada (kuća)	7	2.502.587,73	754,71	3.315,96	+ >100,00
PZG – poslovne zgrade*	1	38.226,00	41,97	910,79	<i>Nema podataka od prethodne godine</i>
PP – poslovni prostori	7	2.295.944,00	453,78	5.059,60	+ >100,00
GZG – gospodarske zgrade**	2	306.530,23	87,00 (površina zemljišta 2.024,20 m <sup>2</sup> )	3.523,33	<i>Nema podataka od prethodne godine</i>
G – garaža	3	71.000,00	63,06	1.125,91	+100,00
RN – različite nekretnine***	-	-	-	-	-
OS – ostalo	-	-	-	-	-
GZ – građevinsko zemljište	315	57.172.962,35	548.488,82	104,24	+97,05
PZ – poljoprivredno zemljište	613	7.426.353,95	2.098.464,07	3,54	-63,07
ŠZ – šumsko zemljište	82	560.544,00	377.495,81	1,48	-45,94
PNZ – prirodno neplodno zemljište****	0	-	-	-	-

NAPOMENE: \* PZG – poslovne zgrade – samo jedan podatak u ZKC, ugovor je zapravo sklopljen za kupoprodaju zemljišta (136.965,00 kn), uredske zgrade površine 41,97 m<sup>2</sup> (38.226,00 kn), betonare (77.522,00 kn), te uređenog okoliša (asfaltna površina, taložnica i separator, ograda oko parcele u vrijednosti 92.287,00 kn).

\*\* GZG – gospodarske zgrade – budući da ne postoji kategorija za klijeti, tu su iste smještene. Uz klijet, prodani su i voćnjaci (zemljišta koja im pripadaju).

\*\*\* RN i OS – različite nekretnine i ostalo – nisu rađene usporedbe i izračuni jediničnih cijena jer je u te dvije kategorije smješteno puno ugovora koje se nije znalo kud smjestiti i kod kojih nije vidljivo kolika je cijena ostvarena za kakvu nekretninu.

\*\*\*\*PNZ – prirodno neplodno zemljište – u ZKC su od strane Porezne uprave unesena 3 ugovora, ne sadržavaju presliku ugovora u skeniranom obliku, pa se nemaju na temelju čega evaluirati i provjeriti. Jedan predstavlja kupoprodaju kamenoloma u Novom Golubovcu, površine 1.252,00 m<sup>2</sup> za 14.773,60 kn, dok su drugi dva kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta površine 27.072,00 za cijene 16.600.000,00 i 15.577.000,00 (ista katastarska čestica, dvije kupoprodaje). Budući da ugovori o kupoprodaji nisu dostupni i podaci nisu evaluirani, isti ne predstavljaju stvarnu sliku kupoprodajnih cijena prirodnih neplodnih zemljišta, te nisu uvršteni u Izvješće.

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

##### 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>
75	21.622.956,60	3.863,94	5.596,09

##### 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>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	6	469.378,55	104,43	4.494,67
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	16	2.949.069,87	524,76	5.619,84
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	25	6.788.521,35	1.193,30	5.688,86
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	20	7.578.943,57	1.336,12	5.672,35
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	8	3.837.043,26	705,33	5.440,07
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	-	-	-	
<b>UKUPNO</b>	75	21.622.956,60	3.863,94	

##### 4.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
BEDEKOVČINA	1	518.000,00	81,40	6.363,64
DESINIĆ	1	111.000,00	31,67	3.504,89
HRAŠĆINA	1	148.320,02	48,00	3.090,00
HUM NA SUTLI	7	1.837.055,71	342,12	5.369,62
KONJŠĆINA	5	1.159.239,04	314,38	3.687,38
KRAPINSKE TOPLICE	14	4.372.282,98	649,34	6.733,43
MAČE	2	380.000,00	104,53	3.635,32
MARIJA BISTRICA	1	163.412,12	29,84	5.476,28

OROSLAVJE	19	5.226.252,37	931,47	5.610,76
PREGRADA	5	1.319.834,41	219,80	6.004,71
VELIKO TRGOVIŠĆE	6	2.378.524,63	404,4	5.881,61
ZABOK	5	2.147.724,15	319,95	6.712,69
ZLATAR	4	1.033.800,00	217,77	4.747,21
ZLATAR BISTRICA	4	827.511,17	169,27	4.888,70
<b>UKUPNO</b>	<b>75</b>	<b>21.622.956,60</b>	<b>3.863,94</b>	

#### 4.2.4. - PP – POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA

<b>UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)</b>	<b>VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)</b>	<b>POVRŠINA (u m<sup>2</sup>)</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>
7	2.295.944,00	453,78	5.059,60

#### 4.2.5. PP – POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

<b>GRAD/OPĆINA</b>	<b>KUPOPRODAJA (broj kupopr.)</b>	<b>VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)</b>	<b>POVRŠINA (u m<sup>2</sup>)</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>
HUM NA SUTLI	1	199.840,00	49,96	4.000,00
KRAPINSKE TOPLICE	2	1.056.498,77	111,48	9.477,02
MARIJA BISTRICA	1	660.000,00	168,47	3.917,61
OROSLAVJE	2	305.104,00	102,42	2.978,95
ZLATAR	1	74.501,23	21,45	3.473,25
<b>UKUPNO</b>	<b>7</b>	<b>2.295.944,00</b>	<b>453,78</b>	

#### 4.2.6. PP – POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

<b>POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>KUPOPRODAJA (broj kupopr.)</b>	<b>VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)</b>	<b>POVRŠINA (u m<sup>2</sup>)</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	2	114.501,23	42,95	2.665,91
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	1	301.240,77	28,85	10.441,62
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	1	199.840,00	49,96	4.000,00
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	2	1.020.362,00	163,55	6.238,84
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	1	660.000,00	168,47	3.917,61
<b>UKUPNO</b>	<b>7</b>	<b>2.295.944,00</b>	<b>453,78</b>	

#### 4.2.7. - GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

<b>UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)</b>	<b>VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)</b>	<b>POVRŠINA (u m<sup>2</sup>)</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>
315	57.172.962,35	548.488,82	104,24



4.2.8. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
BEDEKOVČINA	7	1.018.250,84	17.143,10	59,40
BUDINŠČINA	6	422.810,00	9.758,00	43,33
DESINIĆ	2	33.150,73	2.069,91	16,01
DONJA STUBICA	5	245.096,14	3.029,20	80,91
ĐURMANEC	3	19.500,00	1.683,04	11,59
GORNJA STUBICA	11	397.739,27	18.849,97	21,10
JESENJE	7	29.100,00	1.693,00	17,19
KONJŠČINA	67	2.479.105,01	159.498,03	15,54
KRAPINSKE TOPLICE	56	27.448.361,11	117.893,40	232,82
MARIJA BISTRICA	14	349.400,00	13.294,00	26,28
MIHOVLJAN	4	100.000,00	5.769,11	17,33
OROSLAVJE	23	2.982.710,79	28.689,62	103,96
PETROVSKO	3	29.000,00	692,00	41,91
PREGRADA	9	150.149,90	6.220,24	24,14
RADOBOJ	7	122.000,00	6.677,00	18,27
STUBIČKE TOPLICE	7	527.975,69	19.036,60	27,73
SV.KRIŽ ZAČRETJE	14	1.282.537,60	30.553,00	41,98
TUHELJ	8	149.389,60	2.922,00	51,12
VELIKO TRGOVIŠĆE	8	389.000,00	8.714,00	44,64
ZABOK	25	17.358.984,79	66.337,23	261,68
ZLATAR	24	1.576.050,00	24.129,12	65,32
ZLATAR-BISTRICA	5	62.650,88	3.837,25	16,33
<b>UKUPNO:</b>	315	57.172.962,35	548.488,82	

4.2.9. - PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
613	7.426.353,95	2.098.464,07	3,54

4.2.10. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
BEDEKOVČINA	65	658.020,00	256.307,66	2,57
BUDINŠČINA	16	77.000,00	38.871,02	1,98
DESINIĆ	9	66.800,00	33.652,10	1,98
DONJA STUBICA	18	460.107,64	48.553,00	9,48
ĐURMANEC	14	328.500,00	14.238,43	23,07
GORNJA STUBICA	45	910.600,00	269.757,60	3,37
HRAŠČINA	7	20.640,00	10.003,00	2,06
HUM NA SUTLI	13	230.000,00	38.931,91	5,91
JESENJE	20	138.000,00	26.021,00	5,30

KLANJEC	10	92.750,00	32.917,57	2,81
KONJŠČINA	5	30.000,00	10.819,74	2,77
KRAPINSKE TOPLICE	14	121.200,00	46.691,25	2,59
LOBOR	13	105.000,00	53.900,00	1,95
MAČE	12	54.000,00	46.802,00	1,15
MARIJA BISTRICA	59	1.111.774,28	320.892,52	3,46
MIHOVLJAN	10	55.000,00	45.846,00	1,20
NOVI GOLUBOVEC	2	12.000,00	3.901,00	3,08
OROSLAVJE	34	916.410,00	91.170,80	10,05
PETROVSKO	25	135.047,98	59.051,74	2,28
PREGRADA	18	185.141,53	36.650,50	5,05
RADOBOJ	37	105.575,00	108.934,00	0,97
STUBIČKE TOPLICE	19	74.992,28	11.375,58	6,59
SV.KRIŽ ZAČRETJE	23	71.800,00	25.565,49	2,81
TUHELJ	1	3.000,00	248	12,09
VELIKO TRGOVIŠČE	34	851.706,00	125.086,00	6,81
ZABOK	18	123.700,00	32.569,00	3,80
ZLATAR	51	342.500,00	183.197,27	1,87
ZLATAR-BISTRICA	21	144.989,24	126.509,89	1,15
<b>UKUPNO</b>	<b>613</b>	<b>7.426.353,95</b>	<b>2.098.464,07</b>	

4.2.11. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
DO 400	51	130.041,92	13.607,83	9,56
400-1000	119	517.014,15	80.157,75	6,45
>1000	443	6.779.297,88	2.004.698,49	3,38
<b>UKUPNO</b>	<b>613</b>	<b>7.426.353,95</b>	<b>2.098.464,07</b>	

4.2.12. - ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
82	560.544,00	377.495,81	1,48

4.2.13. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
BUDIŃŠČINA	2	6.000,00	12.912,00	0,46
DESINIĆ	3	5.000,00	9.678,25	0,52
DONJA STUBICA	5	25.500,00	10.117,20	2,52
ĐURMANEC	3	14.500,00	8.241,73	1,76
GORNJA STUBICA	5	38.000,00	12.195,00	3,12
HRAŠČINA	4	20.500,00	17.714,00	1,16

HUM NA SUTLI	3	14.000,00	8.420,81	1,66
JESENJE	2	41.500,00	73.508,00	0,56
NOVI DVORI	1	10.000,00	3.618,00	2,76
KONJŠČINA	3	22.000,00	14.377,50	1,53
LOBOR	6	25.200,00	26.013,75	0,97
MAČE	1	3.000,00	709,00	4,23
MARIJA BISTRICA	7	77.500,00	48.055,00	1,61
MIHOVLJAN	3	23.500,00	10.992,57	2,14
NOVI GOLUBOVEC	1	7.350,00	885,00	8,30
OROSLAVJE	2	7.500,00	3.241,00	2,31
PETROVSKO	1	2.000,00	796,00	2,51
PREGRADA	4	29.000,00	12.865,84	2,25
RADOBOJ	3	16.500,00	10.207,00	1,62
STUBIČKE TOPLICE	9	93.700,00	28.055,32	3,34
TUHELJ	2	19.000,00	7.179,84	2,65
ZLATAR	10	50.400,00	48.438,00	1,04
ZLATAR-BISTRICA	2	8.894,00	9.275,00	0,96
<b>UKUPNO</b>	<b>82</b>	<b>560.544,00</b>	<b>377.495,81</b>	

#### 4.2.14. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
DO 400	7	7.600,00	1.478,00	5,14
400-1000	11	72.350,00	8.066,20	8,97
>1000	64	480.594,00	367.951,61	1,30
<b>UKUPNO</b>	<b>82</b>	<b>560.544,00</b>	<b>377.495,81</b>	

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

Prilikom izrade Izvješća o tržištu nekretnina na području Krapinsko-zagorske županije za 2017. godinu korišteni su podaci iz ZKC koji nisu evaluirani, tako da naredne usporedbe u odnosu na prethodne godine nisu realan pokazatelj promjene cijena u kupoprodaji nekretnina s godinama.

Prilikom izračuna kupoprodajnih cijena iz kuna u eure za kupoprodajne vrijednosti iz ugovora realiziranih u 2018. godini korišten je srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan izrade Izvješća, 05.03.2019. godine i iznosi srednju vrijednost od 1 € = 7,42 kn.

##### 4.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	4.879,62	655,86	-14,00
2017.	5.260,38	707,04	+7,23
<b>2018.</b>	<b>5.596,09</b>	<b>753,88</b>	<b>+6,62</b>

#### 4.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	2.938,35	394,94	+100,00
2017.	824,60	110,83	-71,94
<b>2018.</b>	<b>3.315,96</b>	<b>446,71</b>	<b>+ &gt; 100,00</b>

#### 4.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	3.033,15	407,68	+47,74
2017.	461,59	62,04	-84,78
<b>2018.</b>	<b>5.059,60</b>	<b>681,61</b>	<b>+ &gt; 100,00</b>

#### 4.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	60,68	8,15	-59,55
2017.	52,90	7,11	-14,71
<b>2018.</b>	<b>104,24</b>	<b>14,05</b>	<b>+97,05</b>

#### 4.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	4,82	0,65	+32,78
2017.	9,66	1,30	+100,41
<b>2018.</b>	<b>3,54</b>	<b>0,48</b>	<b>-63,07</b>

#### 4.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	3,39	0,46	+27,44
2017.	2,76	0,37	-18,58
<b>2018.</b>	<b>1,48</b>	<b>0,20</b>	<b>-45,94</b>

## 5. NAJAM NEKRETNINA

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

Izješće o tržištu nekretnina Krapinsko-zagorske županije za 2017. godinu nije sadržavalo podatke o najmu i zakupu, pa je iste nemoguće uspoređivati s prethodnim godinama.

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj najma.)	MJESEČNA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
ST – stan/apartman	61	76.728,55	2.720,42	28,20
OK – stambena zgrada (kuća)	37	36.650,00	1.774,12	20,66
OS – ostalo *	3	-	-	-

NAPOMENA: \*OS – ostalo – kategorija u kojoj se nalaze ugovori s najmom/zakupom raznim nekretninama za koje je nemoguće razaznati za koju nekretninu je plaćena koja cijena, npr. u jednom ugovoru u najmu su: šuma, pašnjak, kuća, zemljište za sport, bazen i park za jednu cijenu. U drugom su ugovoru u najmu jahalište, staja za konje i spremište, također za jednu cijenu. Nije računana i analizirana mjesečna vrijednost najma, površina i jedinična cijena. Podaci nisu analizirani.

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

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

BROJ NAJMA	UKUPNA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
61	76.728,55	2.720,42	28,20

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	NAJAM (broj najma)	VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	22	22.527,45	738,80	30,49
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	33	43.901,10	1.607,73	27,31
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	6	10.300,00	373,89	27,55
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>UKUPNO</b>	61	76.728,55	2.720,42	

#### 5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	NAJAM (broj najma)	VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
BEDEKOVČINA	6	4.762,64	265,70	17,92
DONJA STUBICA	1	800,00	48,00	16,67

HUM NA SUTLI	4	3.225,00	156,16	20,65
KONJŠČINA	1	1.000,00	45,01	22,22
KRAPINSKE TOPLICE	10	15.050,00	443,26	33,95
OROSLAVJE	11	13.280,00	413,86	32,09
PREGRADA	1	1.000,00	63,00	15,87
STUBIČKE TOPLICE	3	5.300,00	151,70	34,94
SV. KRIŽ ZAČRETJE	2	2.700,00	98,00	27,55
VELIKO TRGOVIŠĆE	2	2.500,00	90,62	27,59
ZABOK	19	25.110,91	888,10	28,27
ZLATAR	1	2.000,00	57,01	35,08
<b>UKUPNO</b>	<b>61</b>	<b>76.728,55</b>	<b>2.720,42</b>	

#### 5.2.4. OK – OBITELJSKA KUĆA – NAJAM

BROJ NAJMA	UKUPNA VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
37	36.650,00	1.774,12	20,66

#### 5.2.5. OK – OBITELJSKA KUĆA - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA OBITELJSKE KUĆE (m <sup>2</sup> )	NAJAM (broj najma)	VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
< 15 m <sup>2</sup>	2	400,00	24,00	16,67
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	4	1.950,00	70,00	27,86
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	6	5.750,00	197,00	29,19
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	15	18.000,00	715,12	25,17
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	7	7.000,00	448,00	15,62
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	2	2.550,00	200,00	12,75
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	1	1.000,00	120,00	8,33
<b>UKUPNO</b>	<b>37</b>	<b>36.650,00</b>	<b>1.774,12</b>	

#### 5.2.6. OK – OBITELJSKA KUĆA - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	NAJAM (broj najma)	VRIJEDNOST NAJMA (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
BEDEKOVČINA	5	3.550,00	197,00	18,02
DONJA STUBICA	2	2.250,00	220,00	10,23
GORNJA STUBICA	1	1.800,00	40,00	45,00
HUM NA SUTLI	1	800,00	40,00	20,00
KLANJEC	1	500,00	46,00	10,87
KRAPINSKE TOPLICE	6	6.350,00	283,00	22,44
PREGRADA	2	4.000,00	116,82	34,24
STUBIČKE TOPLICE	3	3.100,00	120,30	25,77
SV. KRIŽ ZAČRETJE	2	1.500,00	69,00	21,73
VELIKO TRGOVIŠĆE	2	2.100,00	156,00	13,46
ZABOK	11	10.200,00	470,00	21,70
ZLATAR	1	500,00	16,00	31,25
<b>UKUPNO</b>	<b>37</b>	<b>36.650,00</b>	<b>1.774,12</b>	

## 6. ZAKUP NEKRETNINA

### 6.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

Izvješće o tržištu nekretnina Krapinsko-zagorske županije za 2017. godinu nije sadržavalo podatke o najmu i zakupu, pa je iste nemoguće uspoređivati s prethodnim godinama.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj zakupa)	MJESEČNA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
PP – poslovni prostor	42	212.791,51	7.076,31	30,07
PZG – poslovne zgrade	1	3.722,90	300,00	15,57

#### 6.1.1. PP – POSLOVNI PROSTOR - ZAKUP

BROJ ZAKUPA	UKUPNA VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
42	212.791,51	7.076,31	30,07

#### 6.1.2. PP – POSLOVNI PROSTOR - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj zakupa)	VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	7	7.000,03	133,60	52,39
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	11	41.554,93	368,54	112,75
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	7	24.700,00	346,20	71,35
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	3	9.100,10	192,16	47,36
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	5	16.074,74	485,96	33,08
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	9	114.361,71	5.549,85	20,61
<b>UKUPNO</b>	42	212.791,51	7.076,31	

#### 6.1.3. PP – POSLOVNI PROSTOR - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	ZAKUP (broj zakupa)	VRIJEDNOST ZAKUPA (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
BEDEKOVČINA	6	12.222,90	473,32	25,82
DESINIĆ	1	2.400,00	57,00	42,10
HUM NA SUTLI	1	1.100,00	21,90	50,23
KONJŠČINA	1	4.000,00	110,00	36,36
KRAPINSKE TOPLICE	1	2.000,00	100,00	20,00
KUMROVEC	1	1.000,00	50,00	20,00
MAČE	2	4.174,74	137,61	30,34
OROSLAVJE	3	28.250,00	1.214,00	23,27
PREGRADA	7	23.554,96	560,82	42,00
STUBIČKE TOPLICE	2	3.700,00	122,00	30,33
TUHELJ	1	2.232,36	309,85	7,20
VELIKO TRGOVIŠĆE	1	62.406,45	3.219,00	19,39

ZABOK	14	62.250,10	556,81	111,80
ZLATAR	1	3.500,00	144,00	24,30
<b>UKUPNO</b>	42	212.791,51	7.076,31	

## 7. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA ZAJEDNIČKOG PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE I GRADA KRAPINE

7.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2018. – 31.12.2018. =</b>			<b>3</b>
<b>BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</b>	<b>BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU</b>	<b>BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE</b>	
0	3	0	

7.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

<b>VRSTA NEKRETNINE</b>	<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA</b>	<b>BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</b>	<b>BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU</b>	<b>BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE</b>
GZ – građevinsko zemljište	3	0	3	0
<b>UKUPNO</b>	3	0	3	0

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 01.01.2018. DO 31.12.2018.

Svi zaprimljeni elaborati vraćeni su na ispravak i dopunu, te do dana izrade ovog Izvješća nisu dostavljeni ispravljeni odnosno dopunjeni parcelacijski elaborati.

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

Prethodnih godina nije zaprimljen niti jedan procjembeni elaborat za područje Krapinsko-zagorske županije.



## 8. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE

U razdoblju od 01.01.2018. godine do 31.12.2018. godine ukupno je od strane ovlaštenih vještaka i sudskih procjenitelja zaprimljeno 18 zahtjeva za izvatom iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Svi pristigli zahtjevi su riješeni. Prema vrsti nekretnina, najviše zahtjeva procjenitelja za izvatom iz ZKC-a odnosilo se na poslovne prostore.

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA U 2017.
PP – poslovni prostor - zakup	13
ST – stan - kupoprodaja	1
GZ – građevinsko zemljište - kupoprodaja	2
PZG – poslovne zgrade - najam	1
OK – stambeni objekt (kuća) - kupoprodaja	1
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =</b>	<b>18</b>

## 9. ZAKLJUČAK

U razdoblju od 01.01.2018. godine do 31.12.2018. godine na području Krapinsko-zagorske županije (izuzev Grada Krapine) u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina evidentirane su 1632 kupoprodaje nekretnina. Od 1632 kupoprodaje najviše njih je ostvareno za poljoprivredno zemljište, kao i 2017. godine (613 kupoprodaja, odnosno 37,56 % od ukupne kupoprodaje), a zatim slijedi kupoprodaja građevinskog zemljišta (406 kupoprodaja, odnosno 24,88 % od ukupne kupoprodaje). Slijede različite nekretnine sa 241 kupoprodajom (14,77 % od ukupne kupoprodaje), a u manjim brojevima ostvarenih kupoprodaja slijede: stambena zgrada - kuća (158 kupoprodaja), stanovi (97 kupoprodaja), šumsko zemljište (82 kupoprodaje), poslovni prostor (13 kupoprodaja), ostalo (13 kupoprodaja), prirodno neplodno zemljište i garaže (od svakog po 3 kupoprodaje), te gospodarske zgrade (2 kupoprodaje) i poslovne zgrade (1 kupoprodaja). Prosječna cijena kupoprodaje stanova po metru kvadratnom ostvarena u 2018. godini iznosi 5.596,09 kn/m<sup>2</sup>. U odnosu na 2017. godinu, cijena stanova je porasla za 6,62%. Najviše je kupoprodaja (25 kupoprodaja) ostvareno za stanove površine od 40 m<sup>2</sup> do 59 m<sup>2</sup>, 20 kupoprodaja ostvareno je za stanove površine od 60 m<sup>2</sup> do 74 m<sup>2</sup>, 16 kupoprodaja za stanove površine od 25 m<sup>2</sup> do do 39 m<sup>2</sup>, 8 kupoprodaja za stanove površine od 75 m<sup>2</sup> do 119 m<sup>2</sup>, a 6 kupoprodaja ostvareno je za stanove površine od 15 m<sup>2</sup> do 24 m<sup>2</sup>. Najskuplje kupoprodaje stanova ostvarene su u Krapinskim Toplicama (prosječna cijena 6.733,44 kn/m<sup>2</sup>). Isto je bilo i 2017. godine kad je u Krapinskom Toplicama ostvarena prosječna cijena kupoprodaje stanova 7.270,55 kn/m<sup>2</sup>. Najviše stanova u 2018. godini prodano je u Oroslavju (19 kupoprodaja), a slijede Krapinske Toplice sa 14 ostvarenih kupoprodaja. Počevši od grada/općine u kojoj su ostvarene najskuplje kupoprodaje stanova, u 2018. godini ostvarene su kupoprodaje prosječne cijene po kvadratnom metru : Krapinske Toplice 6.733,43 kn/m<sup>2</sup>, Zabok 6.712,69 kn/m<sup>2</sup>, Bedekovčina 6.363,64 kn/m<sup>2</sup>, Pregrada 6.004,71 kn/m<sup>2</sup>, Veliko Trgovišće 5.881,61 kn/m<sup>2</sup>, Oroslavje 5.610,76 kn/m<sup>2</sup>, Marija Bistrica 5.476,28 kn/m<sup>2</sup>, Hum na Sutli 5.369,62 kn/m<sup>2</sup>, Zlatar

Bistrica 4.888,70 kn/m<sup>2</sup>, Zlatar 4.747,21 kn/m<sup>2</sup>, Konjščina 3.687,38 kn/m<sup>2</sup>, Mače 3.635,32 kn/m<sup>2</sup>, Desinić 3.504,89 kn/m<sup>2</sup> i Hrašćina 3.090,00 kn/m<sup>2</sup>.

Prosječna cijena kupoprodaje stambenih objekata - kuća ostvarena po metru kvadratnom u 2018. godini je 3.315,96 kn/m<sup>2</sup>. Od 158 ostvarenih kupoprodaja kuća, za 7 ugovora su izrađivači Izvješća utvrdili da su realnog omjera cijene i površine, pa je jedinična cijena izračunata na temelju njih, te nije uspoređivana s 2017. godinom.

Prosječna kupoprodajna cijena poslovnih prostora ostvarena u 2018. godini iznosi 5.059,60 kn/m<sup>2</sup>, što je za 100 % više od 2017. godine. Najskuplje su kupoprodaje poslovnih prostora ostvarene u Krapinskim Toplicama (9.477,02 kn/m<sup>2</sup>).

Prosječna vrijednost kupoprodaje građevinskog zemljišta iznosi 104,24 kn/m<sup>2</sup>. Najskuplje kupoprodaje građevinskog zemljišta ostvarene su u Zaboku (298,46 kn/m<sup>2</sup>) i Krapinskim Toplicama (232,82 kn/m<sup>2</sup>).

Prosječna cijena kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta je 3,54 kn/m<sup>2</sup>, što je u odnosu na 2017. godinu 63,07 % manja cijena.

U periodu od 01.01.2018. godine do 31.12.2018. godine, evidentirano je 61 ugovor o najmu stanova, te 37 ugovora o najmu stambene zgrade – kuće na području Krapinsko-zagorske županije. Najviše stanova iznajmljeno je u Zaboku (19 ugovora o najmu), slijedi Oroslavje sa 11 ugovora i Krapinske Toplice sa 10 ugovora o najmu. 11 obiteljskih kuća iznajmljeno je u Zaboku, 6 u Krapinskim Toplicama i 5 u Bedekovčini. Što se tiče zakupa, od 42 zakupa poslovnih prostora, 14 ih se nalazi u Zaboku, 7 u Pregradi a 6 u Bedekovčini.

Svakako je potrebno napomenuti da problem za kvalitetnu evaluaciju predstavlja aplikacija eNekretnine koja stalno pokazuje nedostatke i koja se kontinuirano nadograđuje. Nadalje, veliki problem predstavljaju kupoprodajni ugovori, a takvih je najviše, u kojima su predmet kupoprodaje različite nekretnine a ugovorena je jedna cijena. Tako dugo dok se zakonom ili podzakonskim propisom ne propišu:

- obvezni sastojci odnosno podaci o nekretnini koja je predmet kupoprodaje koje ugovor mora sadržavati te nemogućnost realizacije ugovora ako isti ne sadrži propisane podatke i
- obveza utvrđivanja cijene po načelu: jedna nekretnina - jedna cijena, u sustav eNekretnina se neće moći unijeti i koristiti realni odnosno stvarni podaci.

I treće, obzirom da se prilikom prometa nekretnina jedan dio privremenih poreznih rješenja zamjenjuje poreznim rješenjem te se tom prilikom u poreznom postupku ponovno utvrđuje cijena nekretnina iz kupoprodajnih i dr. naplatnih ugovora (a koji ugovori su evidentirani i uneseni u eNekretnine), obzirom na povezanost Evidencije prometa nekretnina Porezne uprave i eNekretnina, a u cilju dobivanja stvarnih, realnih tržišnih cijena smatramo da bi cijene iz takvih ugovora trebalo naknadno uskladiti s cijenama utvrđenim po Poreznoj upravi.

Zaključno, a obzirom na sve do sada navedeno, ovo Izvješće treba uzeti sa određenom rezervom.

## 10. DODATNE INFORMACIJE

Sastav Povjerenstva:

1. DUBRAVKA SINKOVIĆ, viša savjetnica-spec. za pravne poslove u Upravnom odjelu za poslove Županijske skupštine Krapinsko-zagorske županije, predsjednica Povjerenstva;
2. TEA ERCEG, stručna savjetnica za prostorno uređenje u Zavodu za prostorno uređenje Krapinsko-zagorske županije, članica Povjerenstva i zamjenica predsjednice Povjerenstva;
3. DAMIR PAVLEK, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, član Povjerenstva;
4. KATARINA OREMUŠ, direktorica Anadora nekretnina j.d.o.o., Stubičke Toplice, posrednica u prometu nekretnina, članica Povjerenstva
5. LJILJANA HMELINA, poreznica III za utvrđivanje poreza i doprinosa građana u Ministarstvu financija, Porezna uprava, Područni ured Krapina, Ispostava Krapina, Odjel za građane, članica Povjerenstva.

Sjedište Povjerenstva je u Krapini, Magistratska ulica 1.

Do dana izrade Izvješća Povjerenstvo je održalo sveukupno četiri sjednice. Prva sjednica održana je 17. svibnja 2017. godine, kada je Povjerenstvo dalo suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina na području Krapinsko-zagorske županije za 2016. godinu. Druga sjednica održana je 26. veljače 2018. godine, kada je Povjerenstvo dalo suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina na području Krapinsko-zagorske županije za 2017. godinu. Nakon osnivanja Zajedničkog povjerenstva, prva sjednica Zajedničkog povjerenstva održana je 07. prosinca 2018. godine, kada je Zajedničko povjerenstvo razmatralo usklađenost tri procjembena elaborata s Zakonom i Pravilnikom.

Ovlaštena službenica za rad u sustavu eNekretnina i obavljanje administrativno-tehničkih poslova za potrebe Povjerenstva je Vanja Strabić, viša stručna suradnica za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Krapinsko-zagorske županije

Izvješće izradio: Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Krapinsko-zagorske županije.