

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD VELIKA GORICA



**Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za
područje Grada Velike Gorice**

KLASA: 364-03/26-01/01

URBROJ: 238-31-01/321-2026-1

Velika Gorica, 24. ožujak 2026. godine



Sadržaj

UVOD	5
1. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE.....	6
2. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025. GODINE	7
3.1. Ukupan promet nekretnina na području Grada Velike Gorice	7
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	9
4.1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine za razdoblje do 01.01.2025. do 31.12.2025.	9
4.2. Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnina, površini, etaži i gradu/općini/naselju	10
4.2.1. ST – stan/apartman – kupoprodaja	11
4.2.2. ST – stan/apartman - kupoprodaja po površini nekretnine.....	11
4.2.3. ST.....	12
Grafički prikaz:	13
4.2.4. ST – stan/apartman – kupoprodaja po pojedinim naseljima na području grada Velike Gorice	13
4.2.5. OK – stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja.....	14
4.2.6. OK – stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po ukupnoj površini nekretnine koja se prodaje.....	15
4.2.7. OK – stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po pojedinim naseljima na području grada Velike Gorice.....	16
4.2.8. PP – poslovni prostor – kupoprodaja.....	17
4.2.9. PP – poslovni prostor – kupoprodaja po površini nekretnine	18
4.2.10. PP – poslovni prostor – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi	18
4.2.11. PP – poslovni prostor – kupoprodaja u pojedinim naseljima	19
4.2.12. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja	20
4.2.13. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine	21
4.2.14. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima	22
4.2.15. PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja.....	23
4.2.16. PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine	24
4.2.17. PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima	25
4.2.18. ŠZ – šumsko zemljište – kupoprodaja	26



4.2.19.	ŠŽ – šumsko zemljište – kupoprodaja prema površini.....	26
4.2.20.	ŠŽ – šumsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim gradovima/općinama/naseljima	27
4.3.	PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	28
4.3.1.	Kupoprodajne cijene stanova/apartmana	28
4.3.2.	Kupoprodajne cijene stambenih zgrada (obiteljskih kuća).....	29
4.3.3.	Kupoprodajne cijene poslovnih prostora.....	31
4.3.4.	Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta	32
4.3.5.	Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta	33
4.3.6.	Kupoprodajne cijene šumskog zemljišta.....	35
Grafički prikaz:		36
4.4.	INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	37
5.	NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE	38
5.1.	Rekapitulacija najma po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine.....	38
5.2.	Rekapitulacija najma po vrstama nekretnina, površini, etaži i naselju za razdoblje od 01.01.2025. do 31.12.2025.	39
5.2.1.	ST – stan/apartman - najam.....	39
5.2.2.	ST – stan/apartman – najam po površini nekretnine	39
5.2.3.	ST – stan/apartman – najam po etaži na kojoj se nekretnina nalazi	40
5.2.4.	ST – stan/apartman – najam po pojedinim naseljima	42
5.2.5.	OK – stambena zgrada (kuća) – najam.....	43
5.2.6.	OK – stambena zgrada (kuća) – najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje 44	
5.2.7.	OK – stambena zgrada (kuća) – najam u pojedinim gradovima/općinama/naseljima	45
5.3.	Promjena prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina	47
5.3.1.	Cijene najma stanova/apartmana.....	47
5.3.2.	Cijene najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)	49
6.	ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE	50
6.1.	Rekapitulacija zakupa po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2025. do 31.12.2025.	50
6.2.	. Rekapitulacija zakupa po vrsti nekretnine, površini i gradu/općini/naselju za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.	52



6.2.1.	PP – poslovni prostori – zakup	52
6.2.2.	PP – poslovni prostori – zakup po površini nekretnine	53
6.2.3.	PP – poslovni prostori – zakup po pojedinim naseljima	54
6.2.4.	GZ - Građevinsko zemljište – zakup	55
6.2.5.	GZ – Građevinsko zemljište zakup - po površini nekretnine	55
6.2.6.	GZ – Građevinsko zemljište – zakup po pojedinim naseljima	56
6.2.7.	PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup	57
6.2.8.	PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup po površini nekretnine	57
6.2.9.	PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup po pojedinim naseljima.....	59
6.3.	Promjena prosječnih cijena zakupa pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine.....	61
6.3.1	Cijene zakupa poslovnih prostora.....	61
6.3.2.	Cijene zakupa građevinskog zemljišta	62
6.3.3.	Cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta	64
7.	ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VELIKE GORICE.....	65
7.1.	UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2025. - 31.12.2025.	65
7.2.	BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. - 31.12.2024.	66
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 01.01.2025. do 31.12.2025.	66
7.4.	Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine 67	
7.4.1.	Ukupan broj zaprimljenih elaborata	67
7.4.2.	Ukupan broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje povjerenstva	67
7.4.3.	Ukupan broj elaborata vraćanih na ispravku ili dopunu.....	67
7.4.4.	Ukupan broj elaborata povučenih iz procedure razmatranja pred povjerenstvom	67
7.5.	PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	68
8.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	68
8.1.	UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	68
	Grafički prikaz:	70



8.2.	UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPORODAJNIH CIJENA.....	71
9.	ZAHTJEVI A IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI.....	73
9.1.	UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	73
10.	ZAKLJUČAK	75



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 Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice (u daljnjem tekstu: Izvešće) 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 Izvešće, pripadaju sljedeće katastarske općine: Bukovčak, Buševac, Cerovski Vrh, Cvetković Brdo, Črnkovec, Donja Lomnica, Donje Podotočje, Dubranec, Gornje Podotočje, Gradići, 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,.



1. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE

U Izvešću su korišteni podaci o prometu nekretnina u 2025. 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 procjembnih elaborata.



2. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025. 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	420	505	0	0	0	+42,53%
OK – stambena zgrada (kuća)	176	85	0	0	0	+1,56%
PZG – poslovne zgrade	1	0	7	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	22	0	95	0	0	-5,65%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	3	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	1	0	0	0	-83,33%
G – garaža	10	0	0	0	0	-50,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	15	0	0	0	0	+50,00%
VPM – parkirno mjesto	6	0	1	0	0	+16,67%
RN – različite nekretnine	9	0	0	0	0	-85,00%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	184	0	12	0	0	-15,52%
PZ – poljoprivredno zemljište	50	0	9	0	0	-66,67%
ŠZ – šumsko zemljište	1	0	0	0	0	-50,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	1	0	5	0	0	+50,00%

U 2025. godini najviše je ugovora bilo u kategoriji kupoprodaja, njih 895. Primjerice u sustavu eNekretnina postoje i ugovori o kupoprodaji kojima je dodijeljen status „Neuobičajene ili osobne

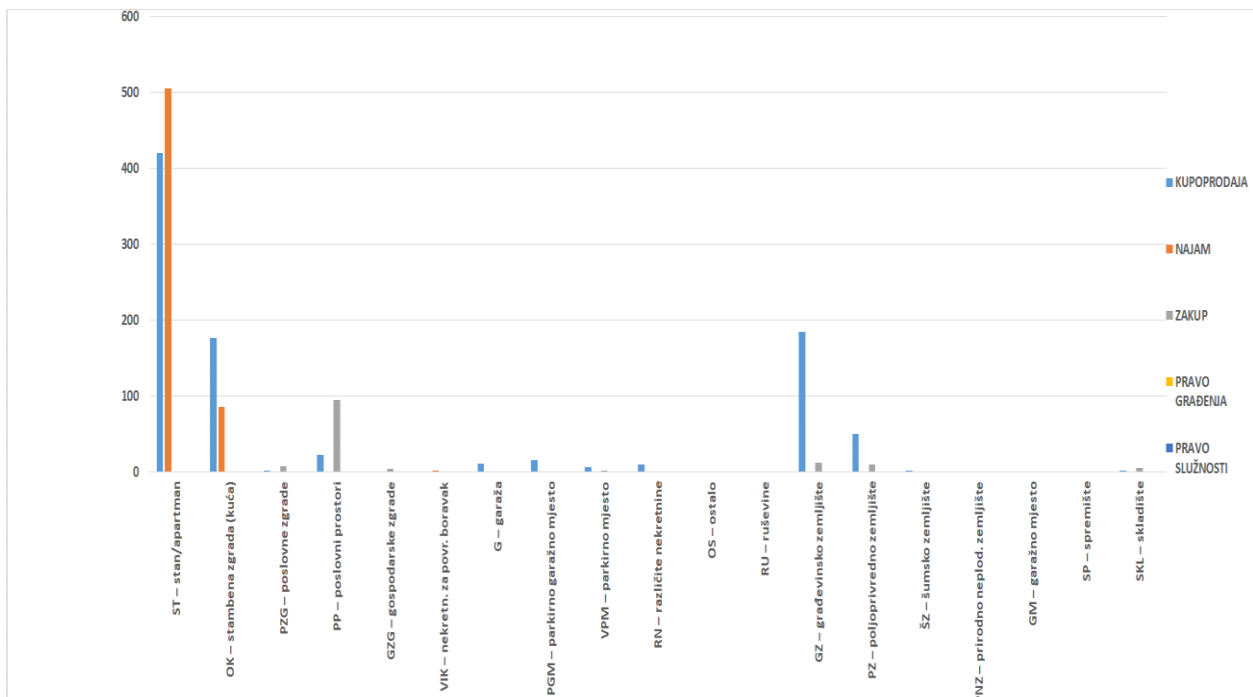


okolnosti“. Tu se radi o ugovorima kod kojih je cijena znatno niža od stvarnoga stanja i to iz raznih razloga koji mogu utjecati na navedeno kao primjerice kupnja između srodnika po ravnoj ili pobočnoj liniji, prodaja nekretnine u Roh-Bau stanju i dr.

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 2025. godini za administrativno područje Velike Gorice evidentirano je ukupno 810 ugovora o najmu stana od čega su 477 ugovora povezana. Što se tiče ugovora o zakupu tu je evidentirano njih 344, od čega su 132 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 2025. godini:





4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

4.1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine za razdoblje do 01.01.2025. do 31.12.2025.

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	420	70.444.974,26 €	31.907,14 m ²	2.207,81 €/m ²	+11,15%
OK – stambena zgrada (kuća)	175	28.144.357,81 €	278.213,74 m ²	101,16 €/m ²	+34,00%
PZG – poslovne zgrade	1	210.000,00 €	1.977,00 m ²	106,22 €/m ²	-71,87%
PP – poslovni prostori	22	5.078.387,00 €	8.189,65 m ²	620,10 €/m ²	-45,83%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	10	198.500,00 €	158,84 m ²	1.249,69 €/m ²	+35,96%
PGM – parkirno garažno mjesto	15	226.779,00 €	232,85 m ²	973,93 €/m ²	+21,57%
VPM – parkirno mjesto	6	30.700,00 €	60,00 m ²	511,67 €/m ²	+73,77%
RN – različite nekretnine	9	4.198.952,24 €	79.309,58 m ²	52,94 €/m ²	+126,49%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GŽ – građevinsko zemljište	184	16.664.610,10 €	324.194,98 m ²	51,40 €/m ²	+0,78%
PŽ – poljoprivredno zemljište	50	1.600.592,29 €	200.323,64 m ²	7,99 €/m ²	-1,55%
ŠŽ – šumsko zemljište	1	163.600,00 €	10.225,00 m ²	16,00 €/m ²	+441,26%
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	1	60.000,00 €	99,31 m ²	604,17 €/m ²	-33,33%
UKUPNO OBRAĐENIH:	894				
UKUPNO U ZKC:	895				

Napomene:

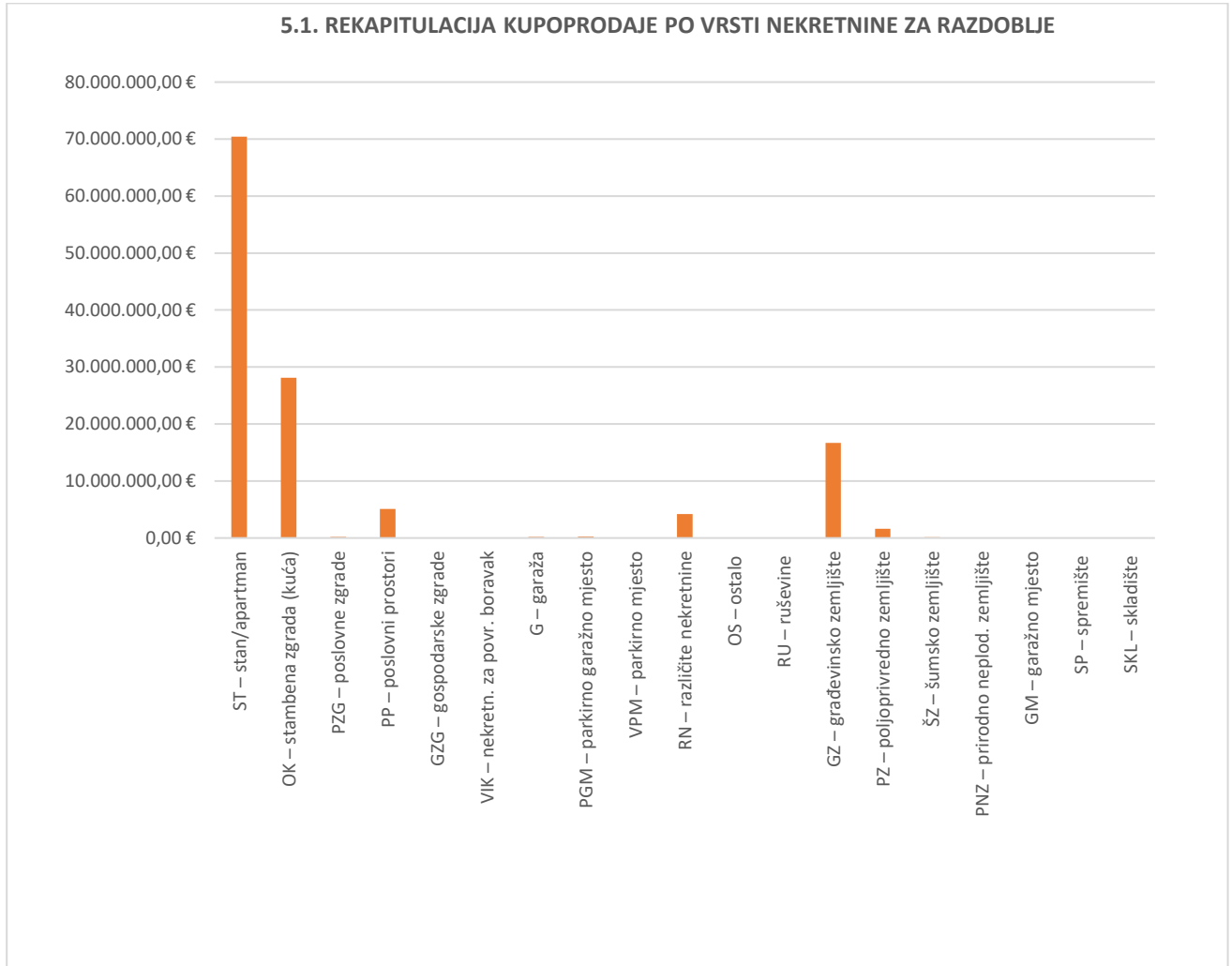
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

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
420	70.444,974,26 Eur	31.907,14 m ²	2.207,81 Eur/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, garaže, vrt i dr.).

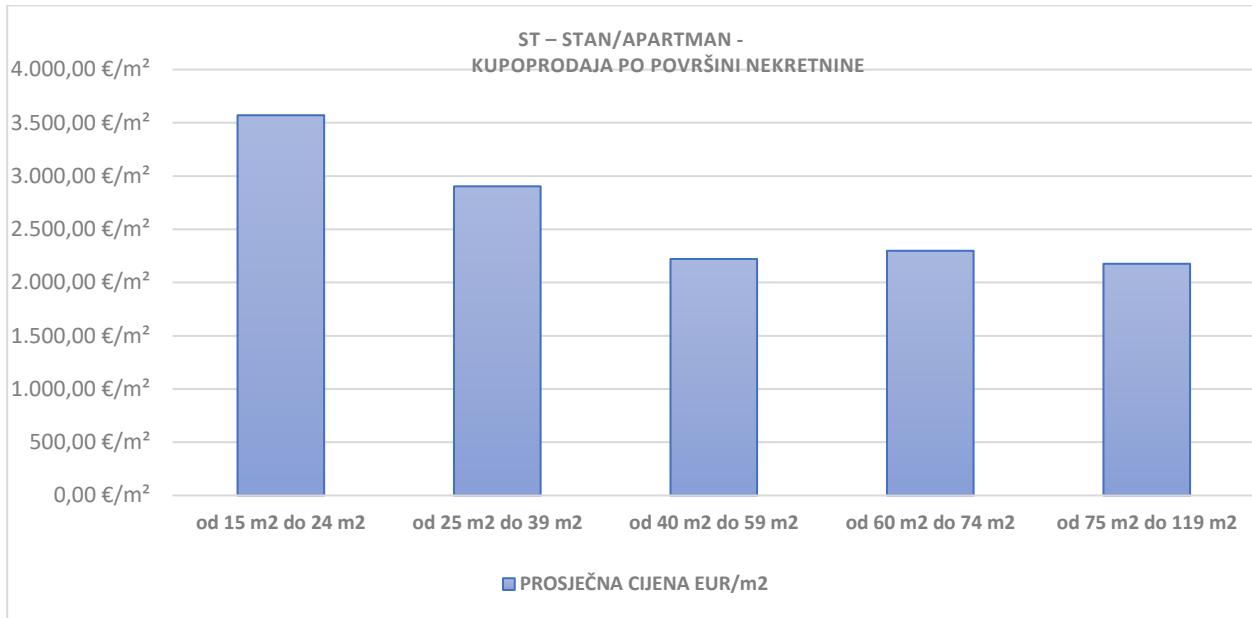
U gore navedenoj tablici prikazana je prosječna cijena stana po m² u iznosu od **2.207,81 EUR/m²** dok su se cijene stanova navedene u ugovorima u 2025. godini kretale od u rasponu od otprilike **1.000,00 EUR/m²** pa sve do **4.000,00 EUR/m²**.

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	1	82.500,00 €	23,10 m ²	3.571,43 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	39	4.016.925,00 €	1.383,42 m ²	2.903,62 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	99	11.681.233,11 €	5.259,67 m ²	2.220,91 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	87	13.375.619,50 €	5.820,16 m ²	2.298,15 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	164	33.025.576,50 €	15.177,29 m ²	2.175,99 €/m ²
površine veće od 120 m ²	29	8.228.720,15 €	4.229,25 m ²	1.945,67 €/m ²



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

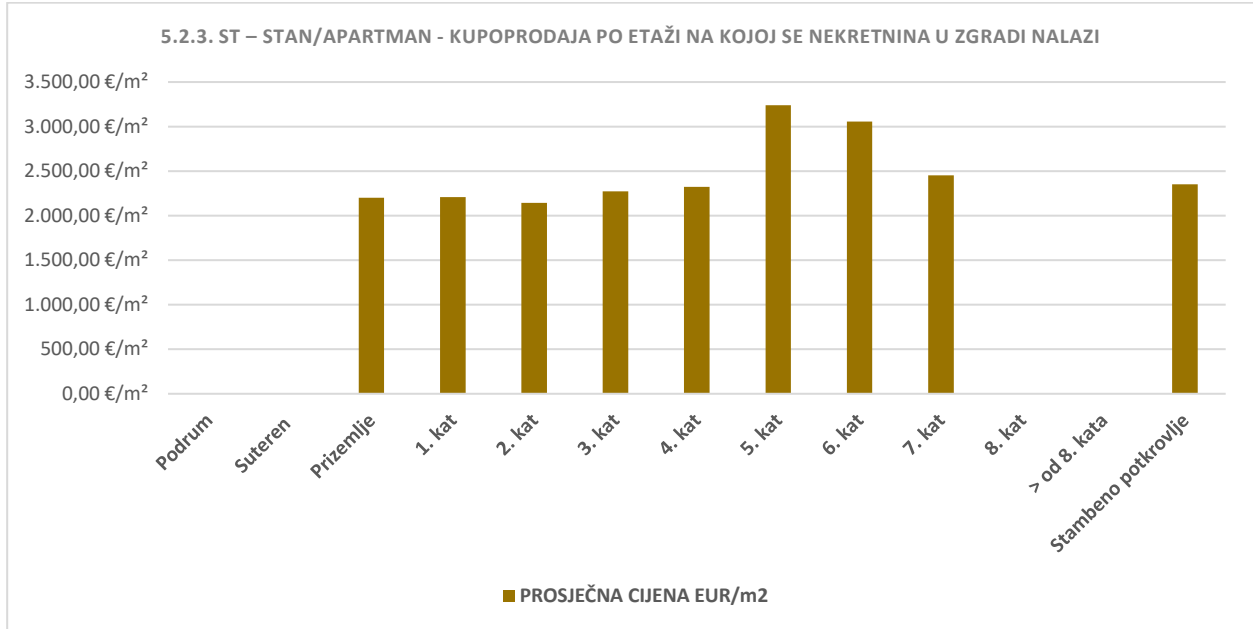


4.2.3. ST– stan/apartman - kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina u zgradi nalazi

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	4	781.292,00 €	355,17 m ²	2.199,77 €/m ²
1. kat	49	7.942.798,00 €	3.597,82 m ²	2.207,67 €/m ²
2. kat	36	6.308.017,70 €	2.941,96 m ²	2.144,15 €/m ²
3. kat	27	4.244.980,00 €	1.867,14 m ²	2.273,52 €/m ²
4. kat	28	4.551.345,06 €	1.959,61 m ²	2.322,58 €/m ²
5. kat	1	243.000,00 €	75,02 m ²	3.239,14 €/m ²
6. kat	1	165.000,00 €	54,00 m ²	3.055,56 €/m ²
7. kat	4	539.500,00 €	219,96 m ²	2.452,72 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	4	429.500,00 €	182,58 m ²	2.352,39 €/m ²



Grafički prikaz:

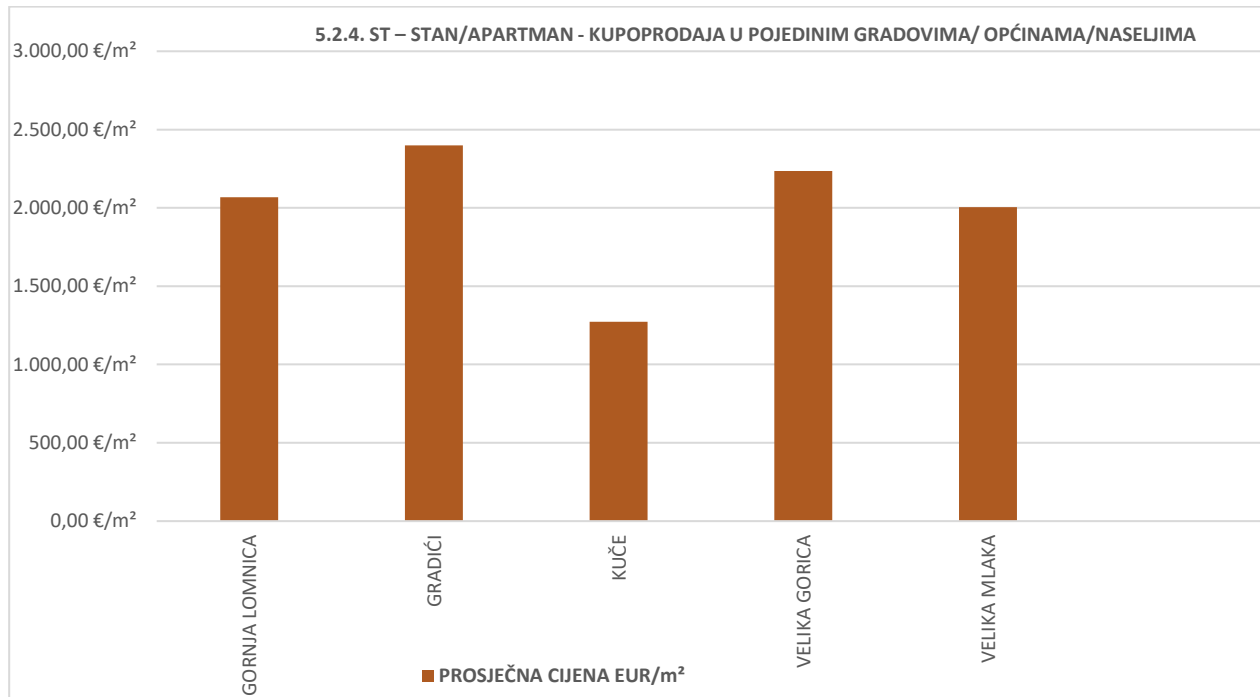


4.2.4. ST – stan/apartman – kupoprodaja po pojedinim naseljima na području grada Velike Gorice

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Gornja Lomnica	3	755.000,00 €	365,26 m ²	2.067,02 €/m ²
Gradići	2	357.000,00 €	148,84 m ²	2.398,55 €/m ²
Kuće	1	160.000,00 €	125,72 m ²	1.272,67 €/m ²
Velika Gorica	383	63.041.200,61 €	28.207,74 m ²	2.234,89 €/m ²
Velika Mlaka	31	6.131.773,65 €	3.059,58 m ²	2.004,12 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	420			
UKUPNO U ZKC:	420			



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
175	28.144.357,81 €	278.213,74 m ²	101,16 €/m ²

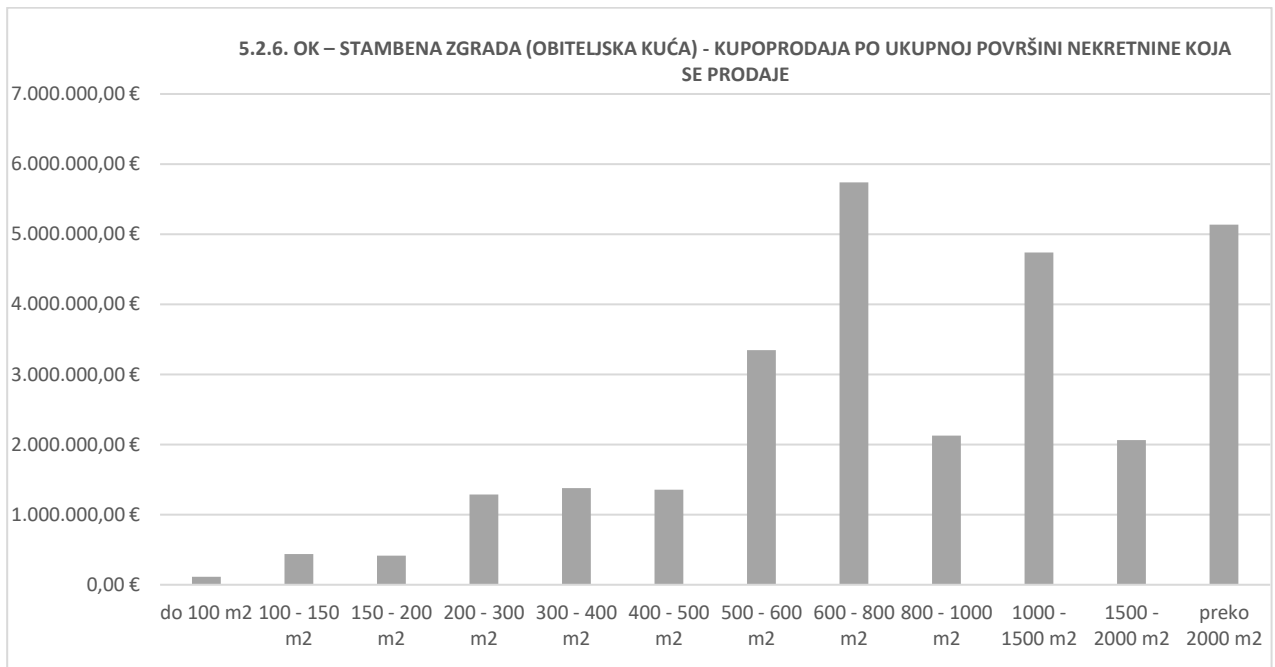
U površinu kupoprodaje ulazi ukupna površina navedena u zemljišnim knjigama, a koju čini zbroj tlocrtna površine stambene zgrade, tlocrtna površine pomoćnih objekata i tlocrtna površina zemljišta/dvorišta koje je predmet kupoprodaje, neovisno o tome koliko etaža objekti na zemljištu imaju te kolika je 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 tlocrtnu površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	2	115.000,00 €	125,64 m ²	915,31 €/m ²
100 - 150 m ²	2	440.000,00 €	227,00 m ²	1.938,33 €/m ²
150 - 200 m ²	5	416.000,00 €	887,05 m ²	468,97 €/m ²
200 - 300 m ²	7	1.289.000,00 €	1.767,00 m ²	729,49 €/m ²
300 - 400 m ²	12	1.379.500,00 €	4.322,00 m ²	319,18 €/m ²
400 - 500 m ²	6	1.354.000,00 €	2.660,00 m ²	509,02 €/m ²
500 - 600 m ²	18	3.344.700,00 €	9.998,35 m ²	334,53 €/m ²
600 - 800 m ²	32	5.740.807,81 €	22.350,50 m ²	256,85 €/m ²
800 - 1000 m ²	13	2.128.000,00 €	11.692,00 m ²	182,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	30	4.738.900,00 €	37.472,50 m ²	126,46 €/m ²
1500 - 2000 m ²	16	2.061.700,00 €	27.918,00 m ²	73,85 €/m ²
preko 2000 m ²	32	5.136.750,00 €	158.793,70 m ²	32,35 €/m ²

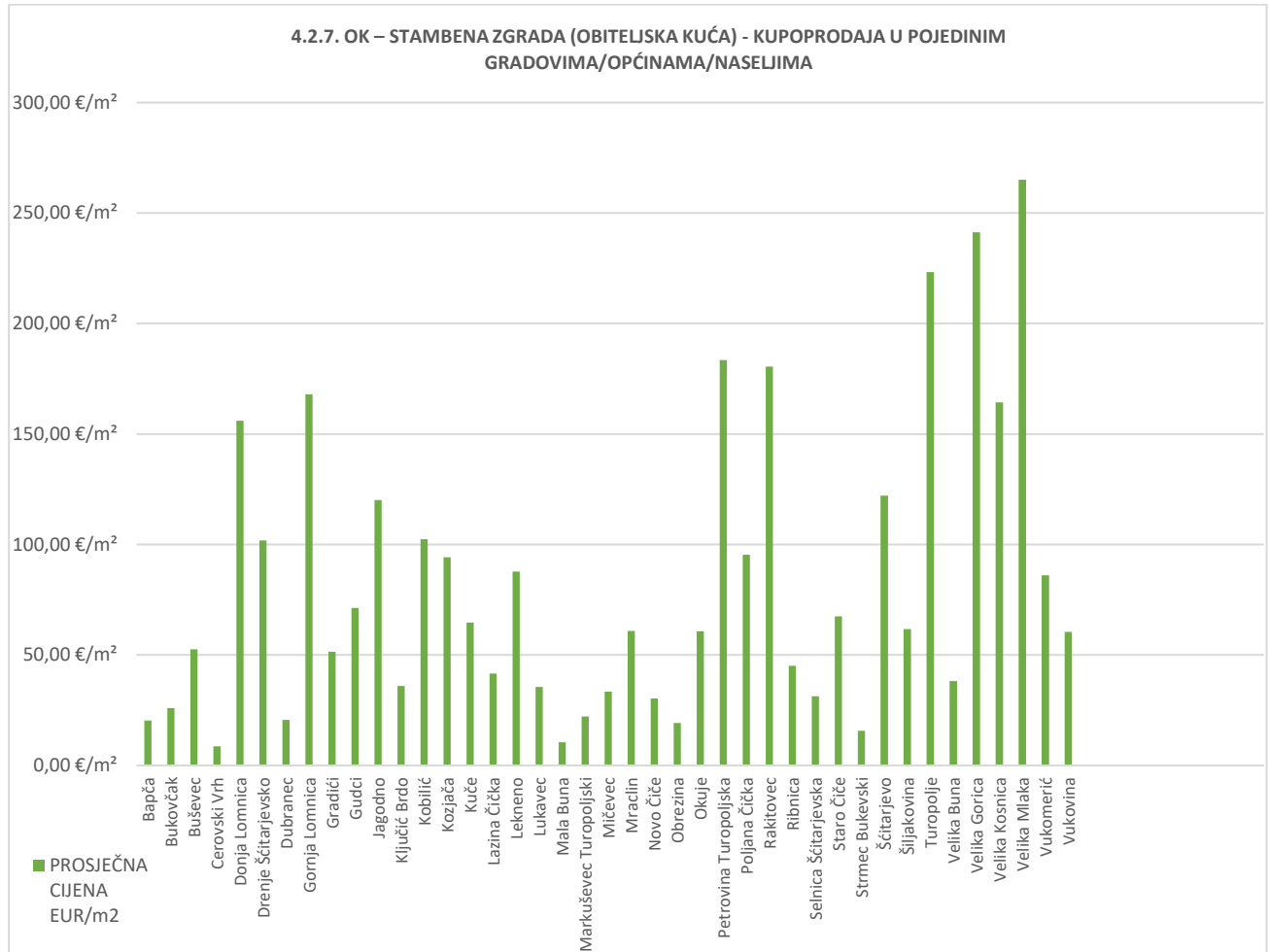
Grafički prikaz vrijednost kupoprodaje u EUR:





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	5	224.500,00 €	5.970,00 m ²	37,60 €/m ²
BUŠEVEC	2	290.000,00 €	3.193,00 m ²	90,82 €/m ²
DONJA LOMNICA	10	1.044.250,00 €	14.081,00 m ²	74,16 €/m ²
DONJE PODOTOČJE	2	555.000,00 €	6.128,00 m ²	90,57 €/m ²
DRENJE ŠČITARJEVSKO	1	25.000,00 €	914,00 m ²	27,35 €/m ²
DUBRANEC	8	298.000,00 €	32.484,50 m ²	9,17 €/m ²
GORNJA LOMNICA	4	844.000,00 €	3.303,35 m ²	255,50 €/m ²
GRADIĆI	3	622.000,00 €	2.671,00 m ²	232,87 €/m ²
GUDCI	3	505.000,00 €	3.432,00 m ²	147,14 €/m ²
GUSTELNICA	1	35.000,00 €	1.387,00 m ²	25,23 €/m ²
KLJUČIĆ BRDO	1	35.000,00 €	1.052,00 m ²	33,27 €/m ²
KOZJAČA	4	132.000,00 €	6.805,00 m ²	19,40 €/m ²
KUČE	11	1.476.900,00 €	19.135,00 m ²	77,18 €/m ²
LAZINA ČIČKA	2	402.500,00 €	2.170,00 m ²	185,48 €/m ²
LEKNENO	1	6.000,00 €	1.099,00 m ²	5,46 €/m ²
LUKAVEC	4	1.281.000,00 €	21.918,00 m ²	58,45 €/m ²
MALA BUNA	1	175.000,00 €	943,00 m ²	185,58 €/m ²
MALA KOSNICA	2	473.000,00 €	5.684,00 m ²	83,22 €/m ²
MARKUŠEVEC TUROPOLJSKI	5	489.000,00 €	16.083,00 m ²	30,40 €/m ²
MIČEVEC	2	274.000,00 €	1.590,00 m ²	172,33 €/m ²
MRACLIN	4	382.000,00 €	8.963,00 m ²	42,62 €/m ²
NOVO ČIČE	6	933.000,00 €	13.684,00 m ²	68,18 €/m ²
OBREZINA	2	254.000,00 €	4.990,00 m ²	50,90 €/m ²
OGULINEC	1	58.000,00 €	2.858,00 m ²	20,29 €/m ²
OKUJE	1	65.000,00 €	1.500,00 m ²	43,33 €/m ²
PETINA	1	15.000,00 €	811,00 m ²	18,50 €/m ²
POLJANA ČIČKA	3	290.000,00 €	6.634,00 m ²	43,71 €/m ²
RAKITOVEC	1	120.000,00 €	1.090,00 m ²	110,09 €/m ²
RIBNICA	3	329.000,00 €	1.824,00 m ²	180,37 €/m ²
SELNICA ŠČITARJEVSKA	1	180.000,00 €	1.079,00 m ²	166,82 €/m ²
STARO ČIČE	4	748.000,00 €	10.034,00 m ²	74,55 €/m ²
STRMEC BUKEVSKI	2	198.000,00 €	14.433,00 m ²	13,72 €/m ²
ŠČITARJEVO	6	994.500,00 €	7.759,14 m ²	128,17 €/m ²
ŠILJAKOVINA	1	11.200,00 €	1.845,00 m ²	6,07 €/m ²
VELIKA BUNA	3	362.000,00 €	3.571,00 m ²	101,37 €/m ²
VELIKA GORICA	53	12.762.007,81 €	40.562,70 m ²	314,62 €/m ²
VELIKA MLAKA	8	1.110.000,00 €	2.710,05 m ²	409,59 €/m ²
VUKOMERIĆ	3	145.500,00 €	3.823,00 m ²	38,06 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	175			
UKUPNO U ZKC:	176			

Grafički prikaz prosječne cijene EUR/m²:

4.2.8. PP – poslovni prostor – kupoprodaja

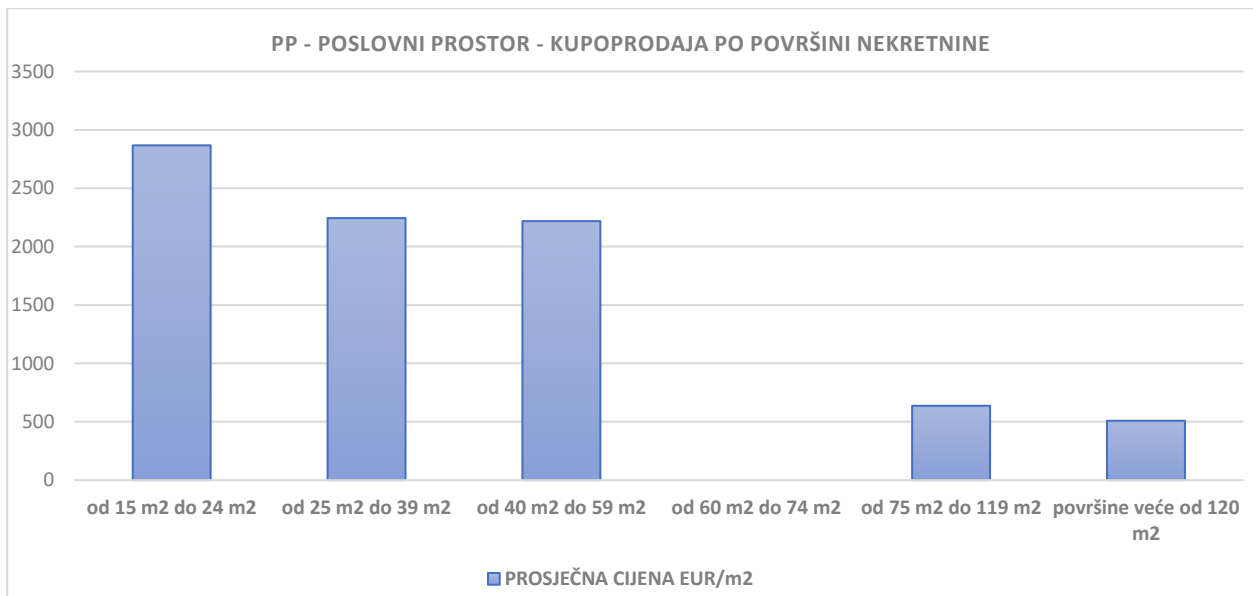
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
22	5.078.387,00 €	8.189,65 m ²	620,10 €/m ²



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	3	168.500,00 €	58,77 m ²	2.867,11 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	2	160.600,00 €	71,56 m ²	2.244,27 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	7	807.287,00 €	363,95 m ²	2.218,13 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	2	113.000,00 €	177,43 m ²	636,87 €/m ²
površine veće od 120 m ²	7	3.816.000,00 €	7.504,94 m ²	508,47 €/m ²

Grafički prikaz kupoprodaje po površini nekretnine



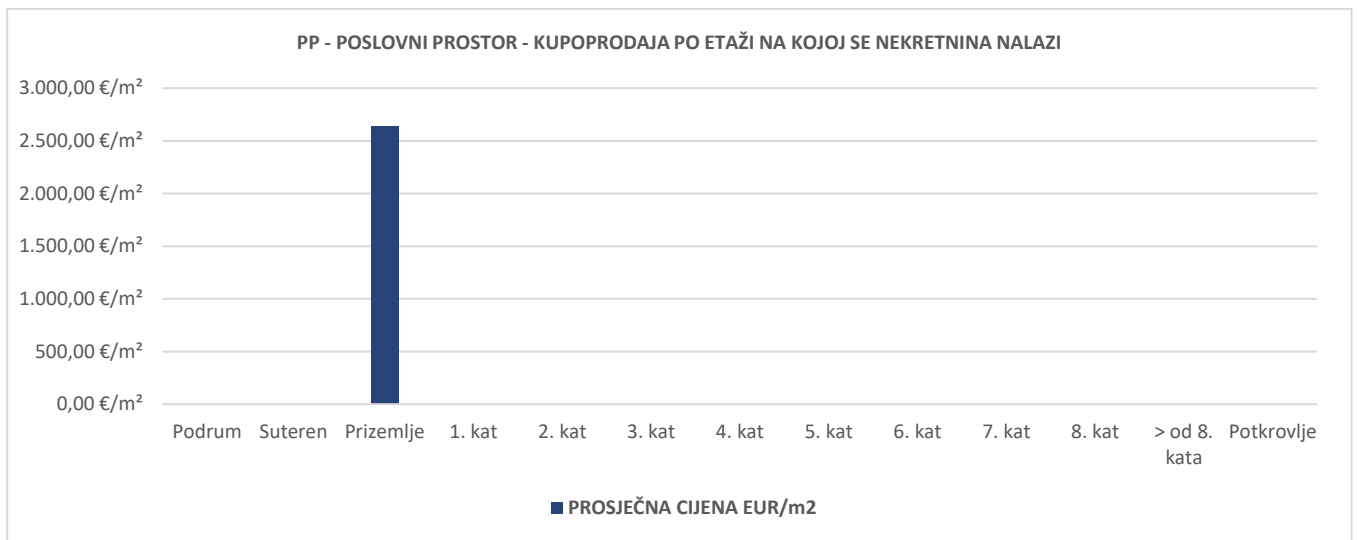
4.2.10. PP – poslovni prostor – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
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	1	125.000,00 €	47,36 m ²	2.639,36 €/m ²



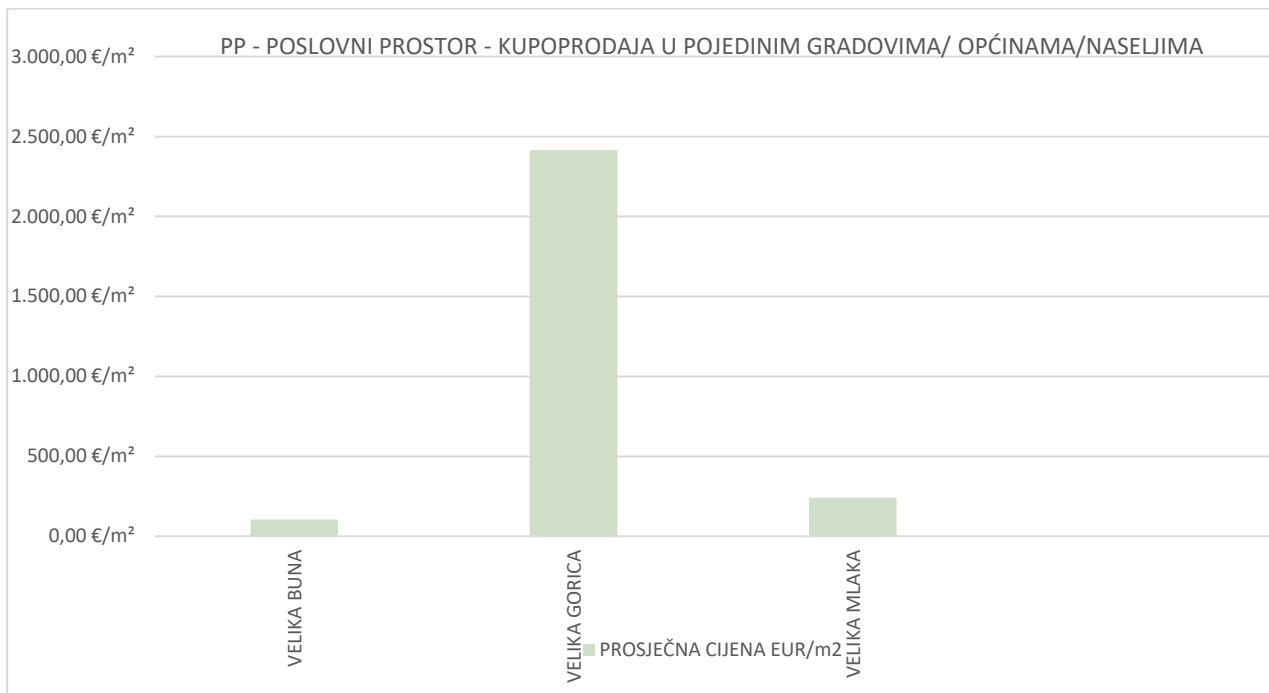
Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

1. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



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 BUNA	1	320.000,00 €	3.056,00 m ²	104,71 €/m ²
VELIKA GORICA	20	3.908.387,00 €	1.618,65 m ²	2.414,60 €/m ²
VELIKA MLAKA	1	850.000,00 €	3.515,00 m ²	241,82 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	22			
UKUPNO U ZKC:	22			



4.2.12. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja

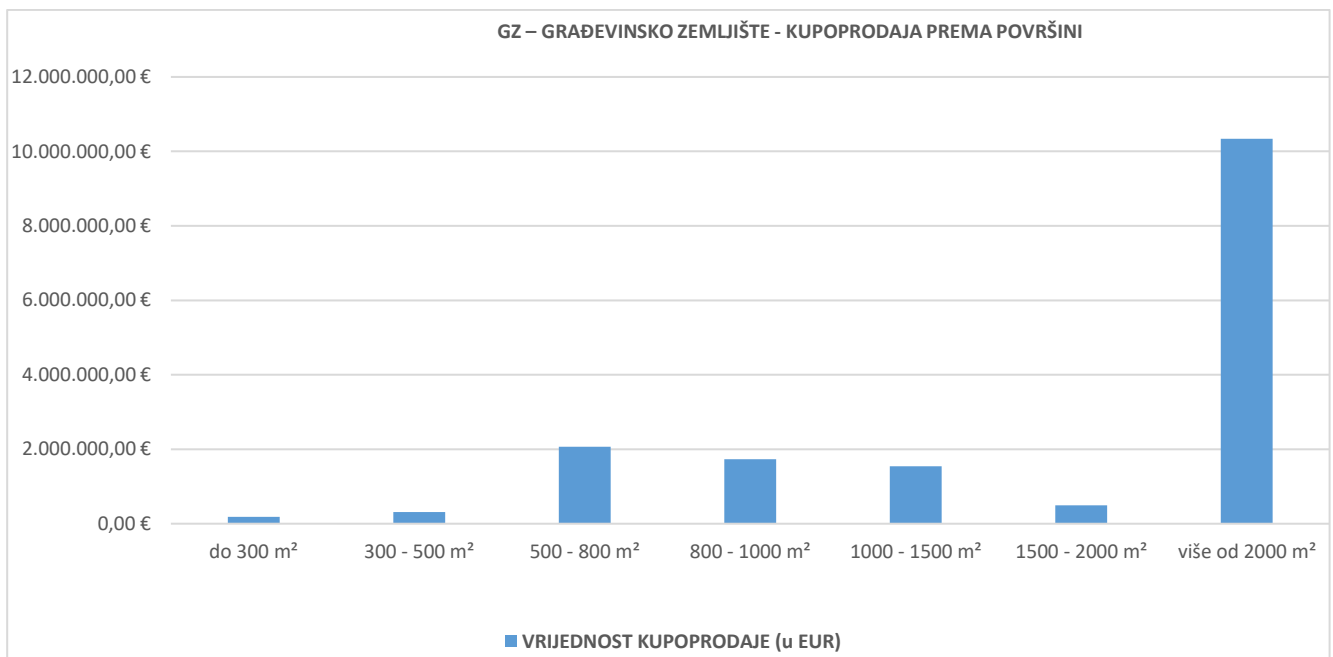
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
184	16.664.610,10 €	324.194,98 m ²	51,40 €/m ²

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 360,00 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	14	182.609,80 €	2.148,50 m ²	84,99 €/m ²
300 - 500 m ²	10	310.845,80 €	4.097,00 m ²	75,87 €/m ²
500 - 800 m ²	49	2.064.724,00 €	32.804,90 m ²	62,94 €/m ²
800 - 1000 m ²	24	1.735.015,00 €	21.598,00 m ²	80,33 €/m ²
1000 - 1500 m ²	30	1.541.500,00 €	36.760,00 m ²	41,93 €/m ²
1500 - 2000 m ²	5	493.670,00 €	8.333,00 m ²	59,24 €/m ²
više od 2000 m ²	52	10.336.245,50 €	218.453,58 m ²	47,32 €/m ²

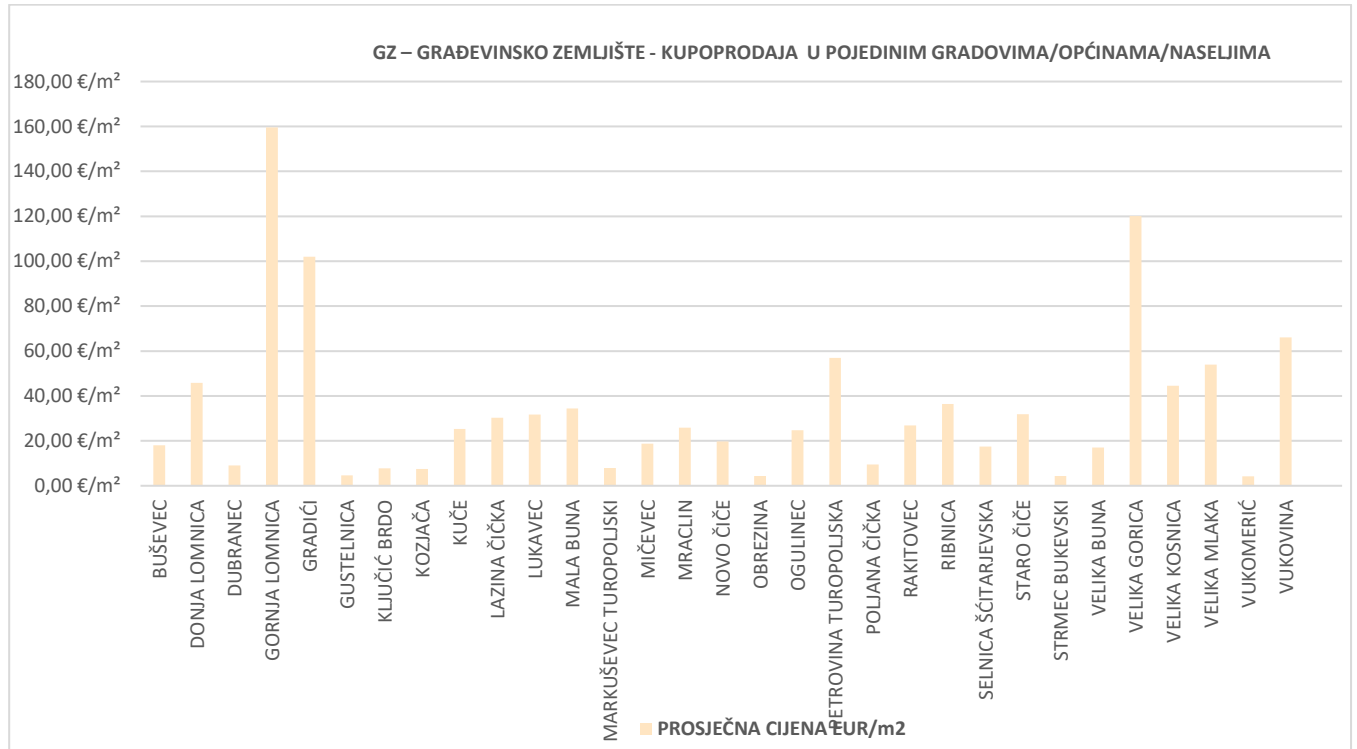


**4.2.14. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima**

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BUŠEVEC	3	101.750,00 €	5.632,00 m ²	18,07 €/m ²
DONJA LOMNICA	15	1.423.920,00 €	31.048,00 m ²	45,86 €/m ²
DUBRANEC	4	98.500,00 €	10.942,00 m ²	9,00 €/m ²
GORNJA LOMNICA	2	300.000,00 €	1.880,00 m ²	159,57 €/m ²
GRADIĆI	4	1.638.000,00 €	16.062,00 m ²	101,98 €/m ²
GUSTELNICA	1	7.000,00 €	1.498,00 m ²	4,67 €/m ²
KLJUČIĆ BRDO	1	25.500,00 €	3.277,00 m ²	7,78 €/m ²
KOZIJAČA	2	24.880,00 €	3.296,00 m ²	7,55 €/m ²
KUČE	14	423.000,00 €	16.689,54 m ²	25,35 €/m ²
LAZINA ČIČKA	4	120.500,00 €	3.986,47 m ²	30,23 €/m ²
LUKAVEC	22	1.016.860,00 €	32.057,00 m ²	31,72 €/m ²
MALA BUNA	1	31.000,00 €	900,00 m ²	34,44 €/m ²
MARKUŠEVEC TUROPOLJSKI	1	25.000,00 €	3.139,00 m ²	7,96 €/m ²
MIČEVEC	4	190.150,00 €	10.141,00 m ²	18,75 €/m ²
MRACLIN	8	226.535,00 €	8.761,00 m ²	25,86 €/m ²
NOVO ČIČE	1	75.000,00 €	3.809,00 m ²	19,69 €/m ²
OBREZINA	1	20.000,00 €	4.644,00 m ²	4,31 €/m ²
OGULINEC	1	29.000,00 €	1.173,00 m ²	24,72 €/m ²
PETROVINA TUROPOLJSKA	1	47.000,00 €	825,00 m ²	56,97 €/m ²
POLJANA ČIČKA	3	73.000,00 €	7.694,00 m ²	9,49 €/m ²
RAKITOVEC	1	17.000,00 €	632,00 m ²	26,90 €/m ²
RIBNICA	2	70.000,00 €	1.924,00 m ²	36,38 €/m ²
SELNICA ŠČITARJEVSKA	4	198.750,00 €	11.428,00 m ²	17,39 €/m ²
STARO ČIČE	3	110.000,00 €	3.455,00 m ²	31,84 €/m ²
STRMEC BUKEVSKI	2	37.003,00 €	8.606,00 m ²	4,30 €/m ²
VELIKA BUNA	8	252.500,00 €	14.844,43 m ²	17,01 €/m ²
VELIKA GORICA	46	6.644.819,60 €	55.323,00 m ²	120,11 €/m ²
VELIKA KOSNICA	4	390.000,00 €	8.748,04 m ²	44,58 €/m ²
VELIKA MLAKA	7	590.785,00 €	10.950,00 m ²	53,95 €/m ²
VUKOMERIĆ	4	10.700,00 €	2.544,50 m ²	4,21 €/m ²
VUKOVINA	5	2.294.457,50 €	34.726,00 m ²	66,07 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	179			
UKUPNO U ZKC:	179			



Grafički prikaz:



4.2.15. PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja

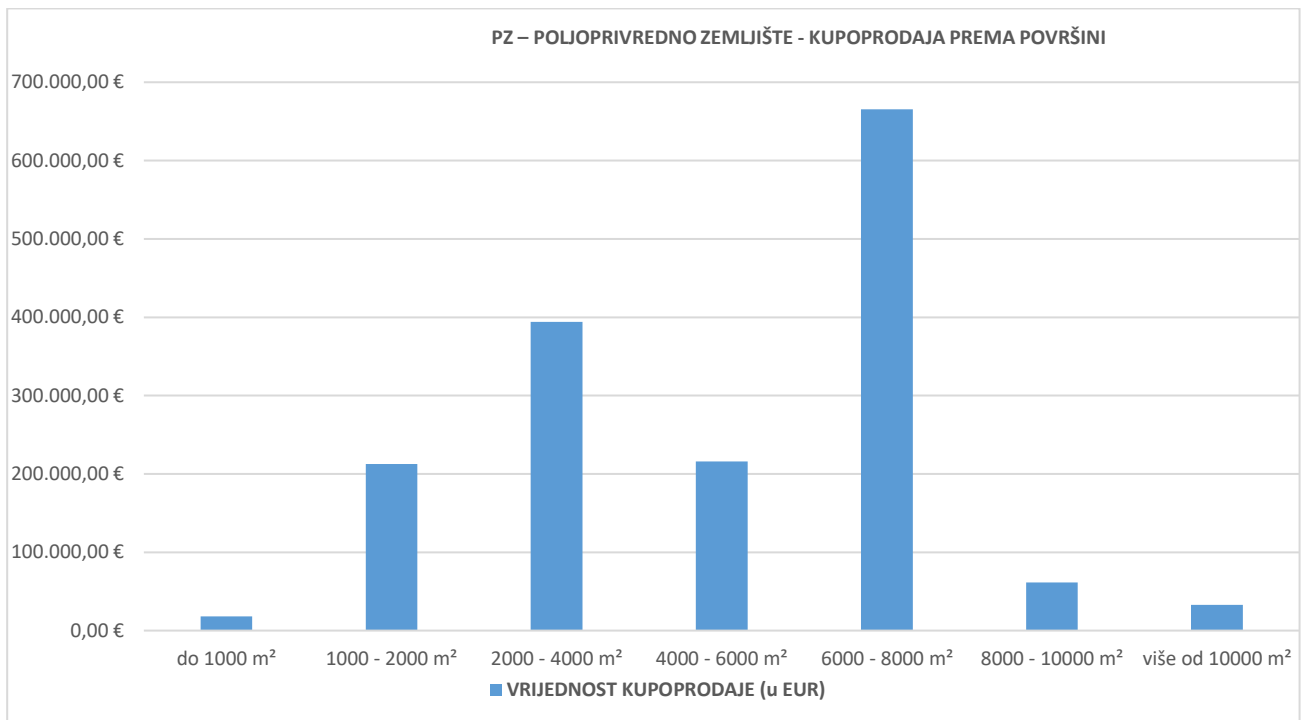
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
50	1.600.592,29 €	200.323,64 m ²	7,99 €/m ²



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	8	18.010,61 €	2.751,35 m ²	6,55 €/m ²
1000 - 2000 m ²	13	212.789,68 €	21.695,74 m ²	9,81 €/m ²
2000 - 4000 m ²	13	393.956,00 €	44.427,47 m ²	8,87 €/m ²
4000 - 6000 m ²	5	215.800,00 €	24.629,62 m ²	8,76 €/m ²
6000 - 8000 m ²	5	665.516,00 €	34.852,00 m ²	19,10 €/m ²
8000 - 10000 m ²	5	61.520,00 €	41.608,00 m ²	1,48 €/m ²
više od 10000 m ²	1	33.000,00 €	30.359,46 m ²	1,09 €/m ²

Grafički prikaz:

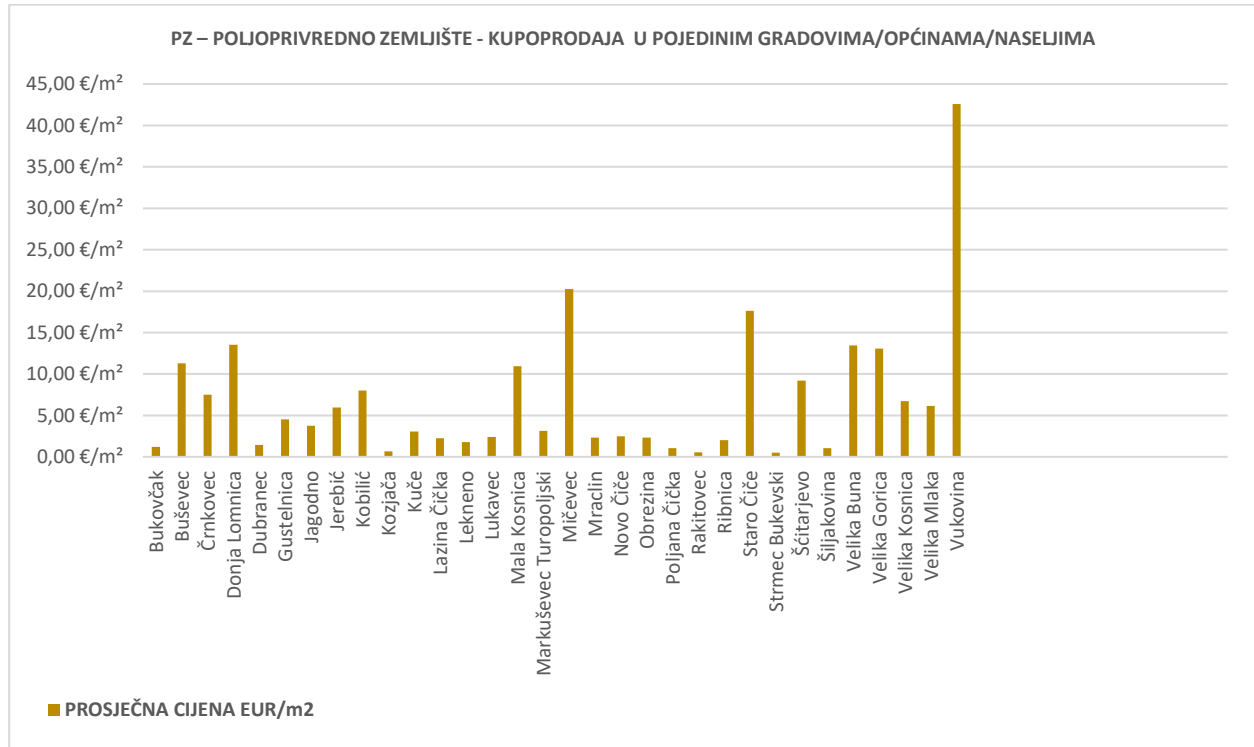


**4.2.17. PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima**

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BUŠEVEC	2	607.516,00 €	11.595,21 m ²	52,39 €/m ²
ČRNKOVEC	2	16.200,00 €	4.170,00 m ²	3,88 €/m ²
DONJA LOMNICA	1	135.000,00 €	5.567,00 m ²	24,25 €/m ²
DONJE PODOTOČJE	1	33.000,00 €	30.359,46 m ²	1,09 €/m ²
GUDCI	1	8.000,00 €	3.058,00 m ²	2,62 €/m ²
KOZJAČA	1	2.800,00 €	4.265,00 m ²	0,66 €/m ²
KUČE	1	50.000,00 €	1.680,00 m ²	29,76 €/m ²
LAZINA ČIČKA	4	49.000,00 €	19.049,00 m ²	2,57 €/m ²
LEKNENO	2	75.000,00 €	10.495,00 m ²	7,15 €/m ²
LUKAVEC	1	2.456,00 €	3.509,00 m ²	0,70 €/m ²
MALA KOSNICA	1	1.000,00 €	1.291,00 m ²	0,77 €/m ²
MARKUŠEVEC TUROPOLJSKI	1	6.520,00 €	9.314,00 m ²	0,70 €/m ²
MIČEVEC	7	106.589,68 €	24.963,00 m ²	4,27 €/m ²
NOVO ČIČE	2	14.000,00 €	16.132,00 m ²	0,87 €/m ²
OBREZINA	1	10.000,00 €	4.118,00 m ²	2,43 €/m ²
RAKITOVEC	2	16.000,00 €	7.166,00 m ²	2,23 €/m ²
RIBNICA	1	1.200,00 €	1.129,00 m ²	1,06 €/m ²
SELNICA ŠĆITARJEVSKA	3	86.384,00 €	3.725,35 m ²	23,19 €/m ²
STARO ČIČE	3	4.870,29 €	2.199,00 m ²	2,21 €/m ²
ŠĆITARJEVO	3	64.000,00 €	6.251,00 m ²	10,24 €/m ²
VELIKA GORICA	4	216.556,32 €	8.253,00 m ²	26,24 €/m ²
VELIKA MLAKA	2	39.000,00 €	6.984,62 m ²	5,58 €/m ²
VUKOMERIĆ	2	12.000,00 €	7.845,00 m ²	1,53 €/m ²
VUKOVINA	1	23.500,00 €	3.785,00 m ²	6,21 €/m ²
UKUPNO	49			
UKUPNO U ZKC:	49			



Grafički prikaz:



4.2.18. ŠZ – šumsko zemljište – kupoprodaja

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1	163.600,00 €	10.225,00 m ²	16,00 €/m ²

4.2.19. ŠŽ – šumsko zemljište – kupoprodaja prema površini

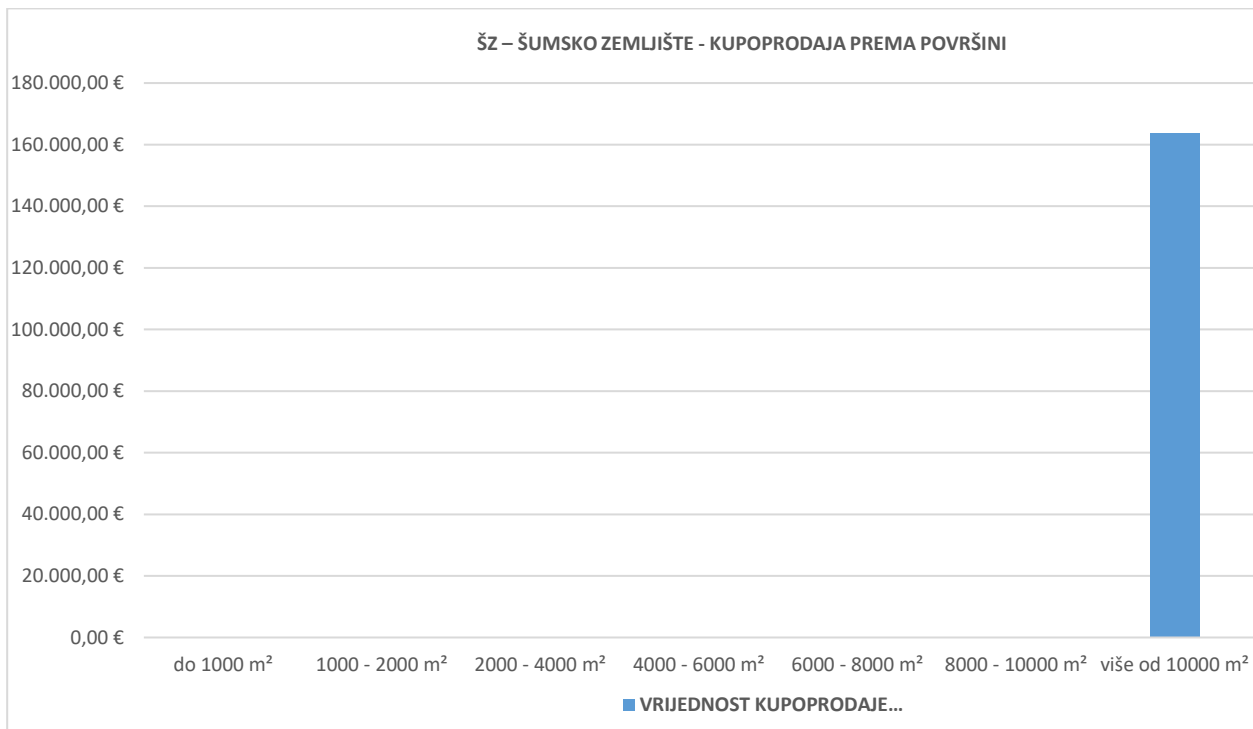
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 10000 m ²	1	163.600,00 €	10.225,00 m ²	16,00 €/m ²

Grafički prikaz:

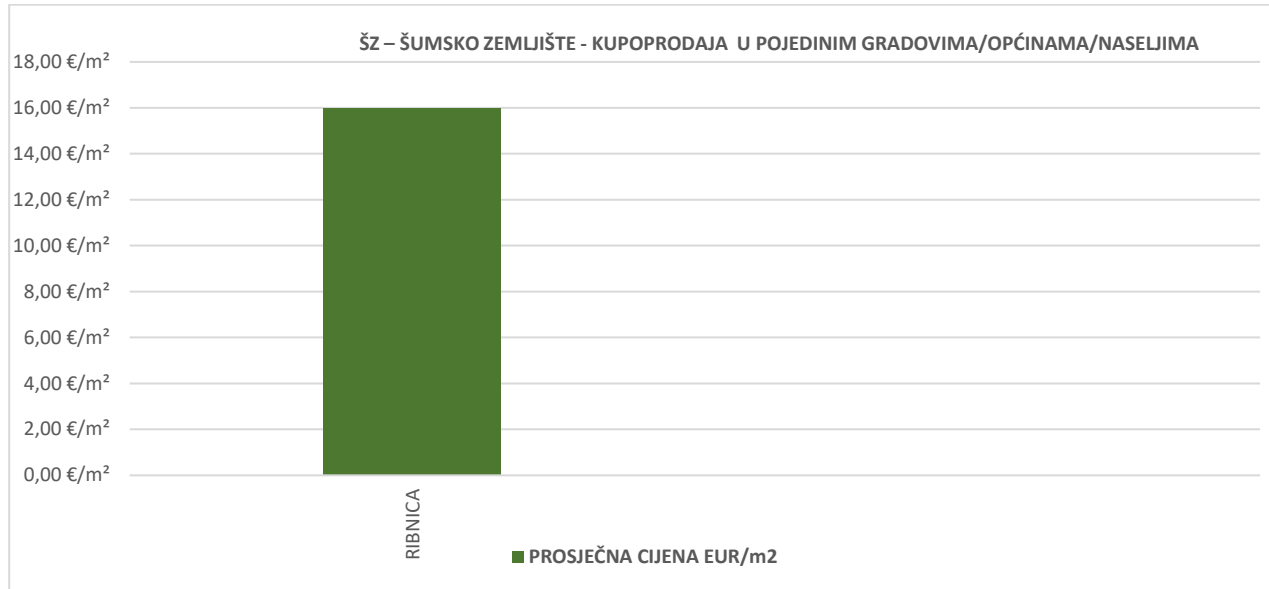


4.2.20. ŠŽ – šumsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim gradovima/općinama/naseljima

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
RIBNICA	1	163.600,00 €	10.225,00 m ²	16,00 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	1			
UKUPNO U ZKC:	1			



Grafički prikaz:



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

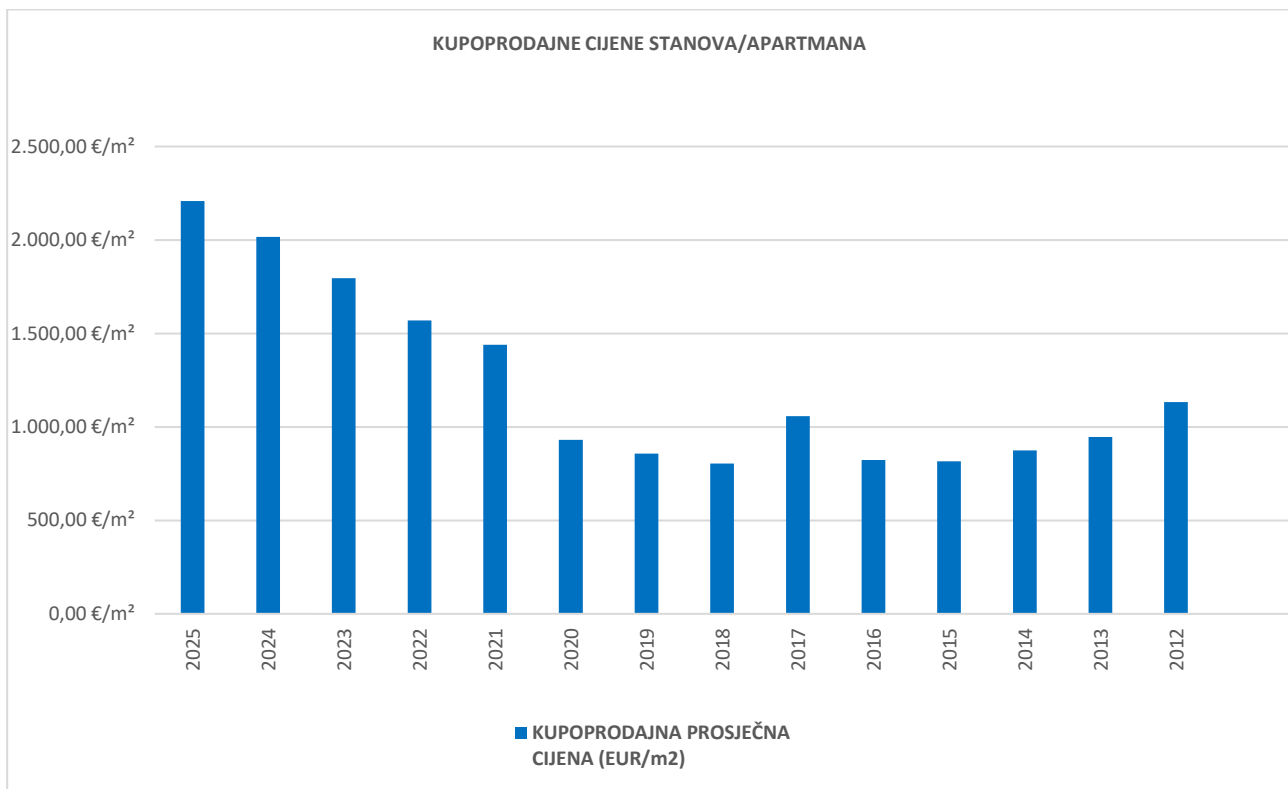
4.3.1. Kupoprodajne cijene stanova/apartmana

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	2.207,81 €/m ²	+9,51%
2024	2.016,08 €/m ²	+12,32%
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%

Grafički prikaz:



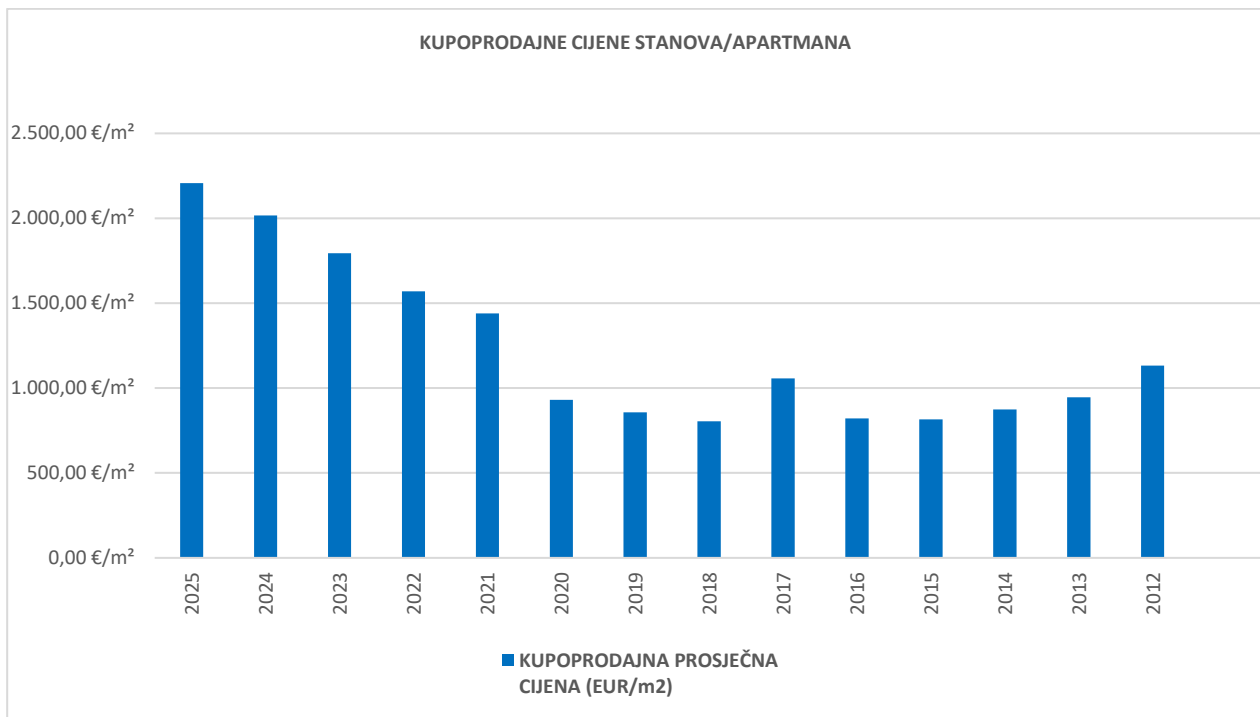
4.3.2. Kupoprodajne cijene stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	101,16€/m ²	+34,05%
2024	75,46 €/m ²	-6,13%
2023	80,39 €/m ²	+18,01%
2022	68,13 €/m ²	+16,30%
2021	58,58 €/m ²	+10,74%



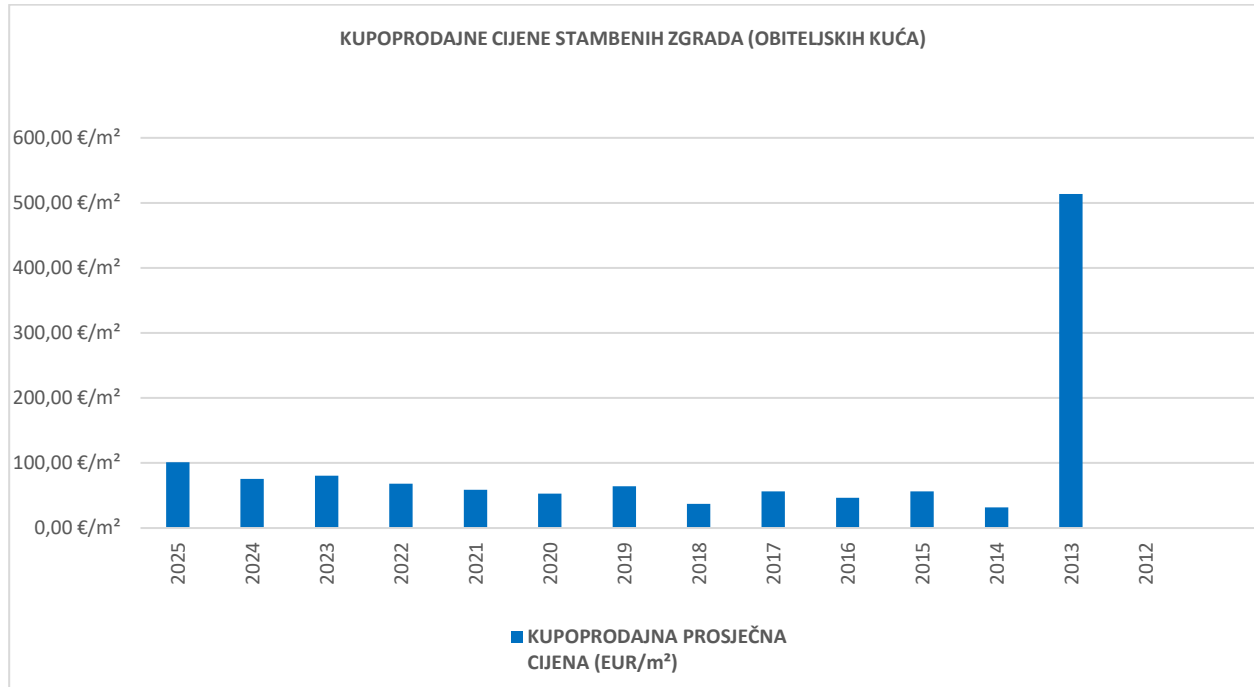
Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

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%





Grafički prikaz:



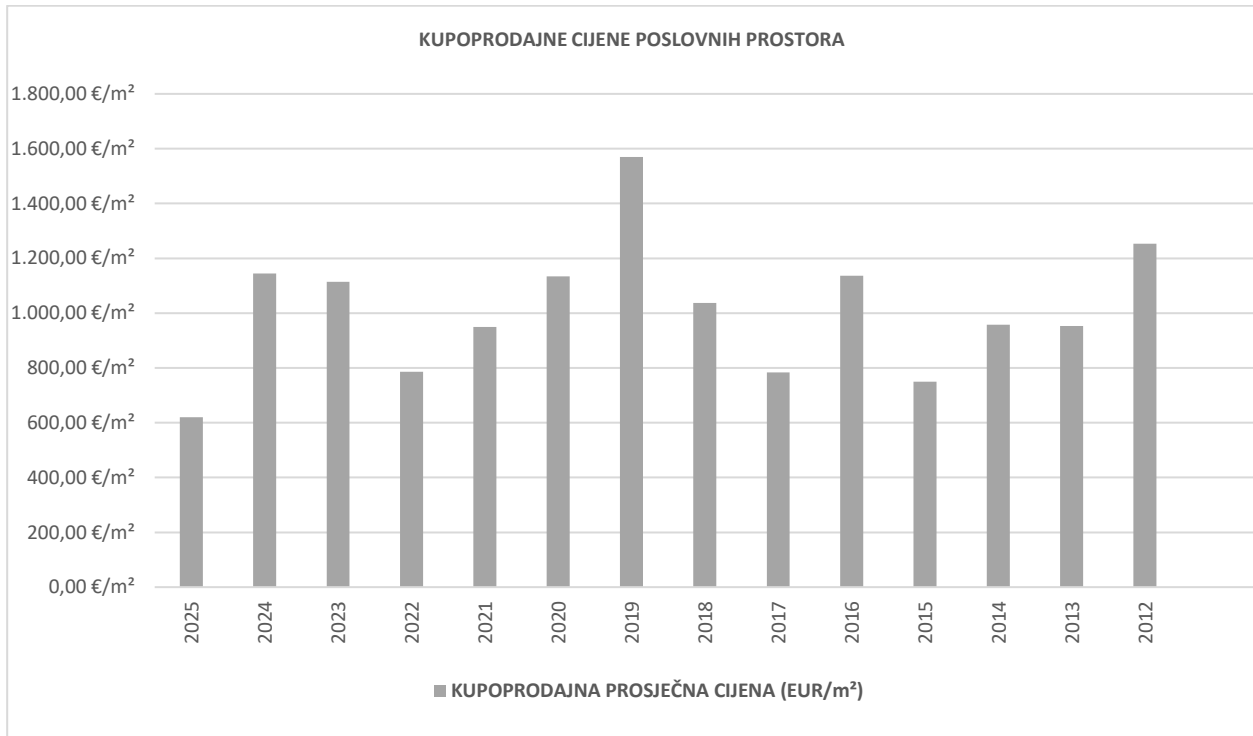
4.3.3. Kupoprodajne cijene poslovnih prostora

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	620,10 €/m²	-45,83%
2024	1.144,63 €/m²	+2,78%
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 €/m ²	+0,48%
2013	953,27 €/m ²	-23,95%
2012	1.253,47 €/m ²	+0,00%

Grafički prikaz:



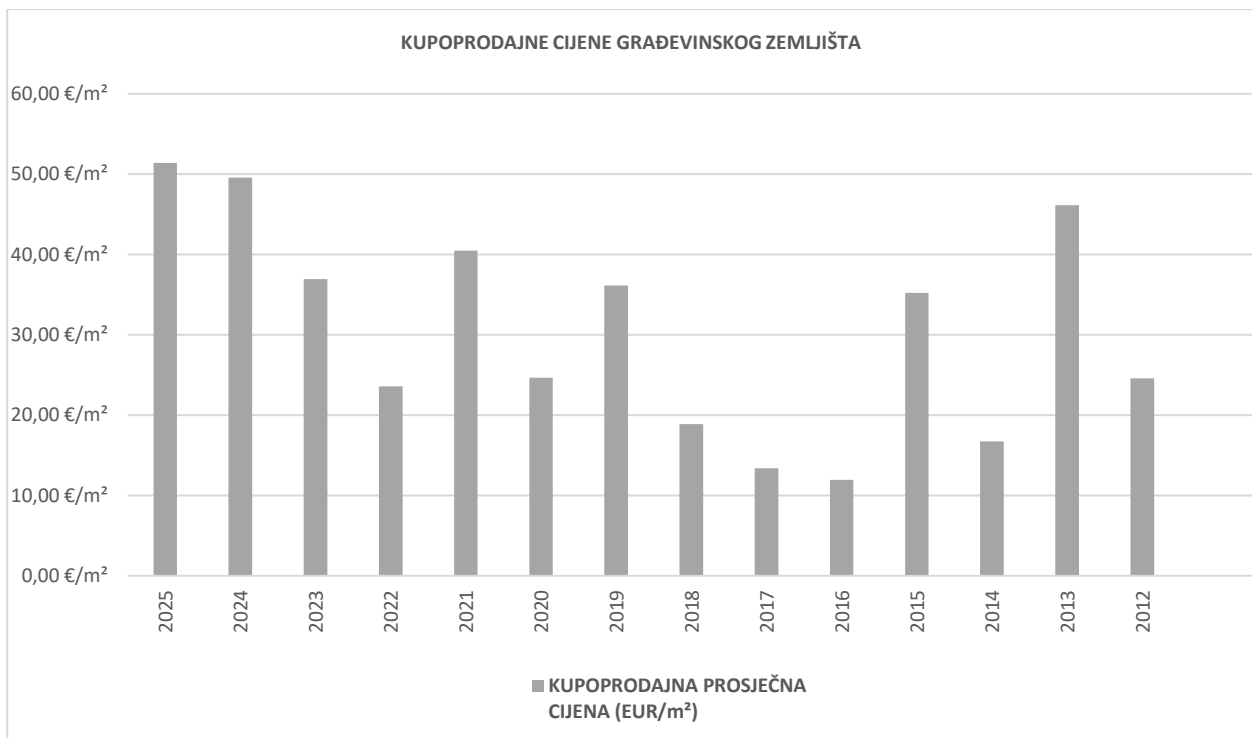
4.3.4. Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	51,40 €/m ²	+3,72%
2024	49,56 €/m ²	+34,21%
2023	36,93 €/m ²	+56,65%
2022	23,57 €/m ²	-41,79%
2021	40,50 €/m ²	+64,21%
2020	24,66 €/m ²	-31,80%



2019	36,16 €/m ²	+91,56%
2018	18,88 €/m ²	+40,92%
2017	13,40 €/m ²	+12,23%
2016	11,94 €/m ²	-66,10%
2015	35,21 €/m ²	+110,46%
2014	16,73 €/m ²	-63,73%
2013	46,13 €/m ²	+87,49%
2012	24,61 €/m ²	+0,00%

Grafički prikaz:



4.3.5. Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta

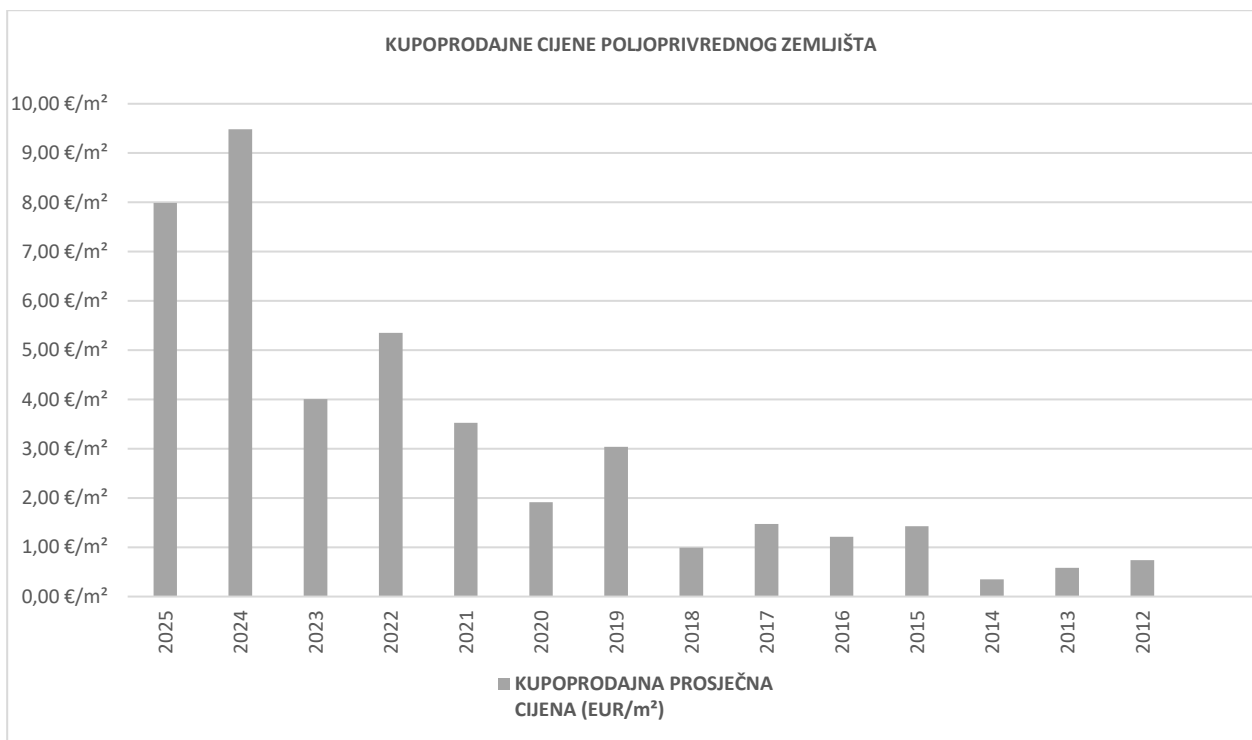
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	7.99 €/m	-15,77%



Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

2024	9,49 €/m ²	+136,72%
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%

Grafički prikaz:



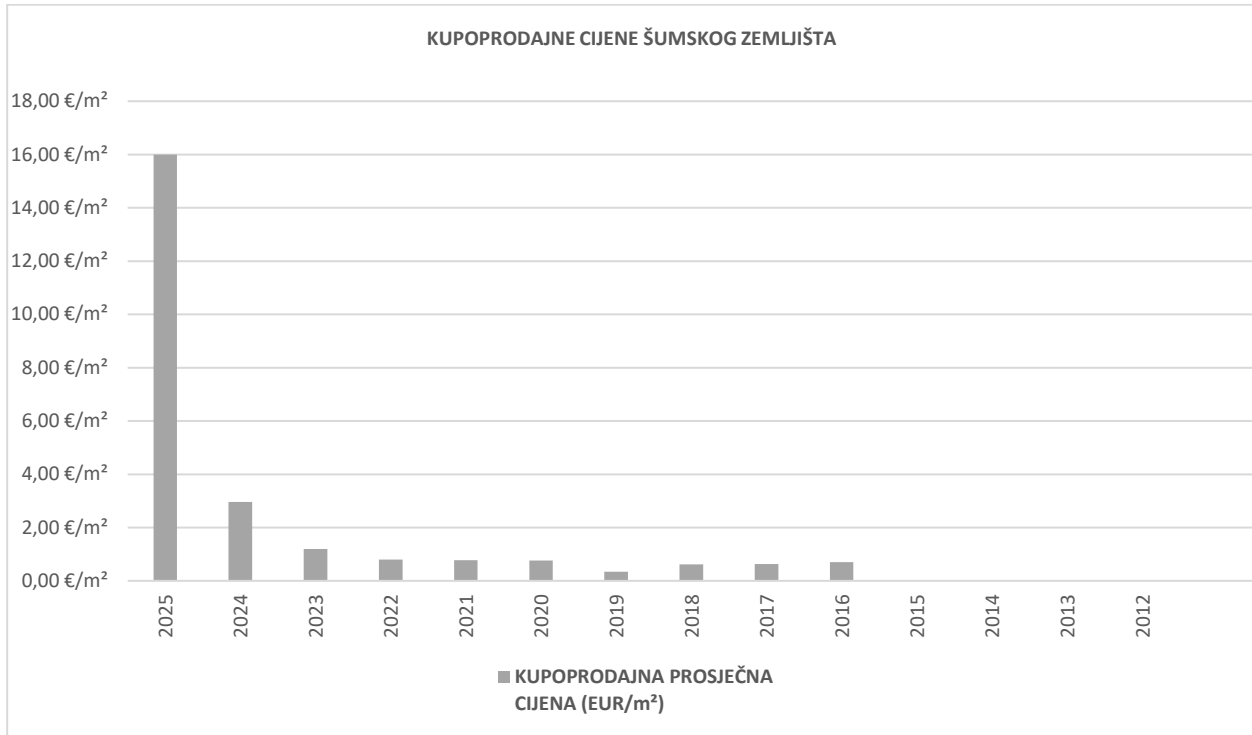


4.3.6. Kupoprodajne cijene šumskog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025.	16,00 €/m ²	441,26%
2024	2,96 €/m ²	+147,30%
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%



Grafički prikaz:





4.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

INDEKSNI NIZOVI – GRAD VELIKA GORICA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Građevinsko zemljište</i>	100.00	96.04	114.91	127.33	132.45	127.52	136.69	130.99	143.81	165.51	181.41
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100.00	107.47	109.47	129.47	139.75	124.28	126.37	140.30	139.12	154.88	163.25
<i>Šumsko zemljište</i>											
<i>Stanovi/apartmani</i>	100.00	101.77	103.44	107.73	121.03	137.19	161.38	178.38	207.14	230.66	256.07
<i>Stanovi/apartmani najam</i>						100	107.34	130.02	157.23	165.22	181.42
<i>Poslovni prostori</i>						100	83,67	69.26	98.19	100.92	110.55
<i>Poslovni prostori zakup</i>						100	134.47	128.95	131.05	145.33	143.05

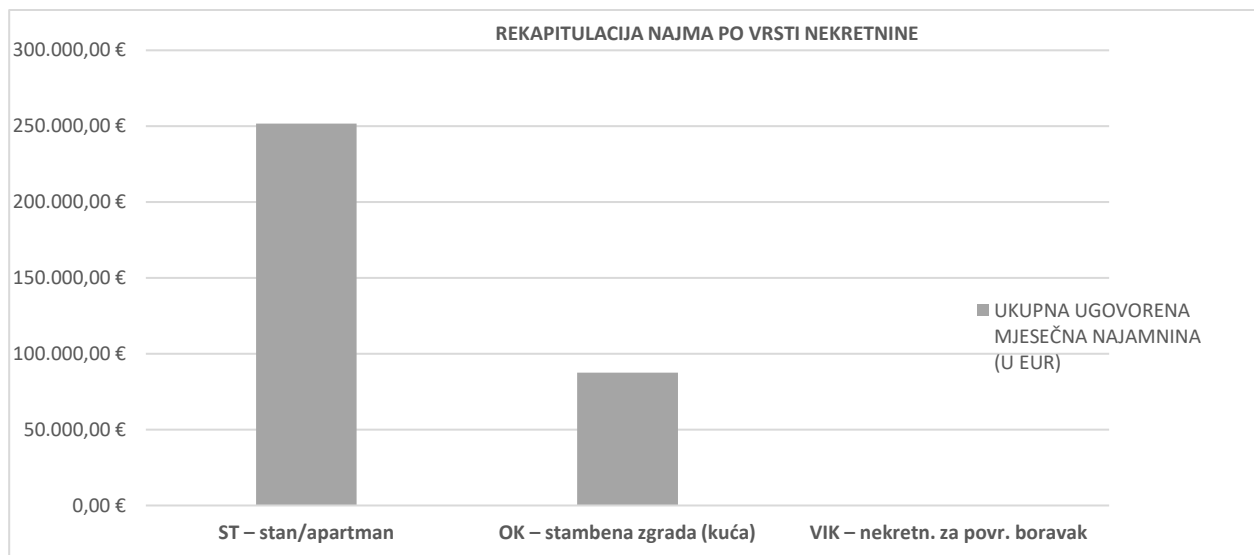


5. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE

5.1. Rekapitulacija najma po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2025. do 31.12.2025. 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	478	251.617,36 €	28.842,86 m ²	8,72 €/m ²	+13,27%
OK – stambena zgrada (kuća)	79	87.648,15 €	31.942,74 m ²	2,74 €/m ²	+63,63%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	557				
UKUPNO U ZKC:	591				

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 01.01.2025. do 31.12.2025.**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
478	251.617,36 €	28.842,86 m ²	8,72 €/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.

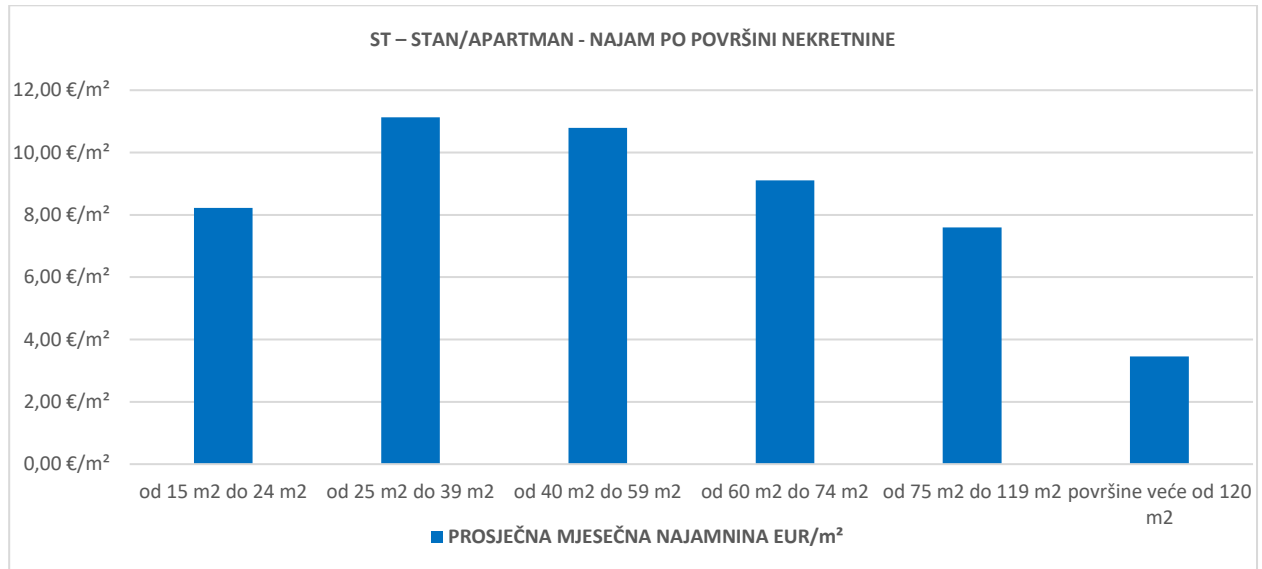
Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

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	11	1.710,00 €	208,00 m ²	8,22 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	104	39.446,50 €	3.543,85 m ²	11,13 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	178	94.153,95 €	8.722,54 m ²	10,79 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	89	53.580,10 €	5.880,88 m ²	9,11 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	67	46.510,00 €	6.122,83 m ²	7,60 €/m ²
površine veće od 120 m ²	23	14.866,81 €	4.298,80 m ²	3,46 €/m ²



Grafički prikaz:



5.2.3. ST – stan/apartman – najam po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

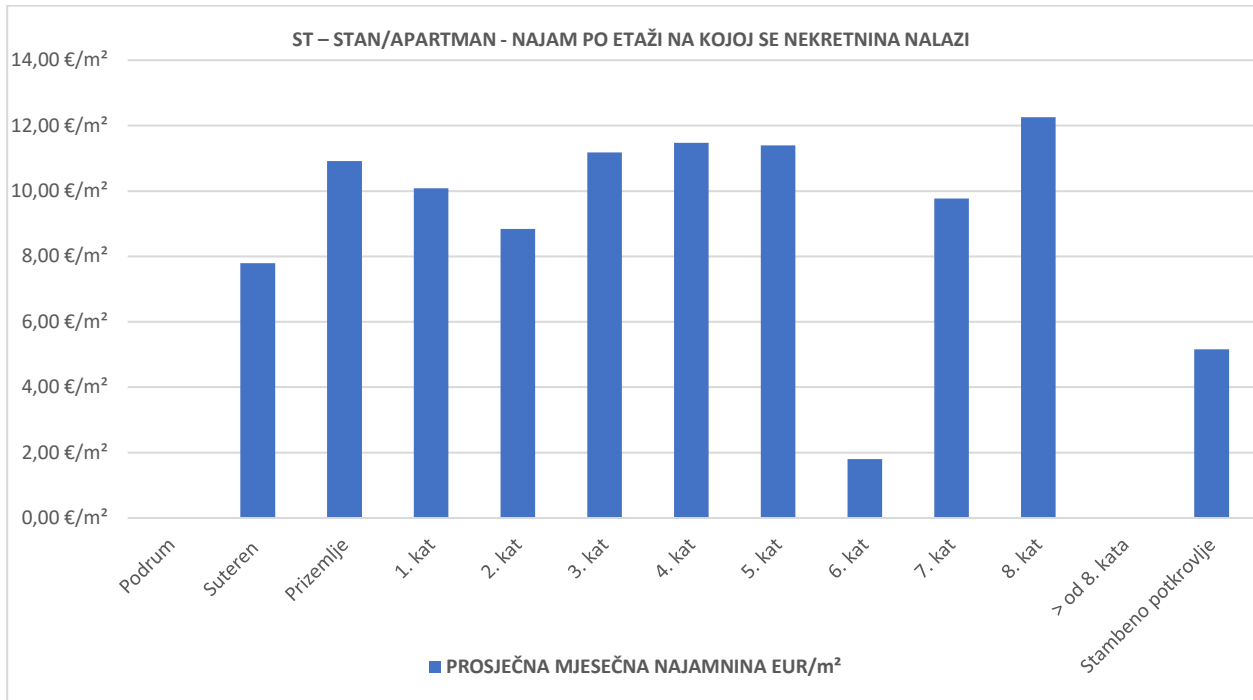
ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Suteren	6	3.400,00 €	436,30 m²	7,79 €/m²
Prizemlje	46	26.975,45 €	2.471,78 m²	10,91 €/m²
1. kat	72	44.270,00 €	4.390,25 m²	10,08 €/m²
2. kat	64	34.083,00 €	3.854,09 m²	8,84 €/m²
3. kat	44	24.068,10 €	2.152,54 m²	11,18 €/m²
4. kat	29	18.280,00 €	1.592,59 m²	11,48 €/m²
5. kat	12	6.250,00 €	548,27 m²	11,40 €/m²
6. kat	1	100,00 €	55,42 m²	1,80 €/m²
7. kat	5	2.775,00 €	284,12 m²	9,77 €/m²
8. kat	3	1.100,00 €	89,78 m²	12,25 €/m²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²



Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

Stambeno potkrovlje	14	6.272,05 €	1.216,42 m ²	5,16 €/m ²
---------------------	----	------------	-------------------------	-----------------------

Grafički prikaz:

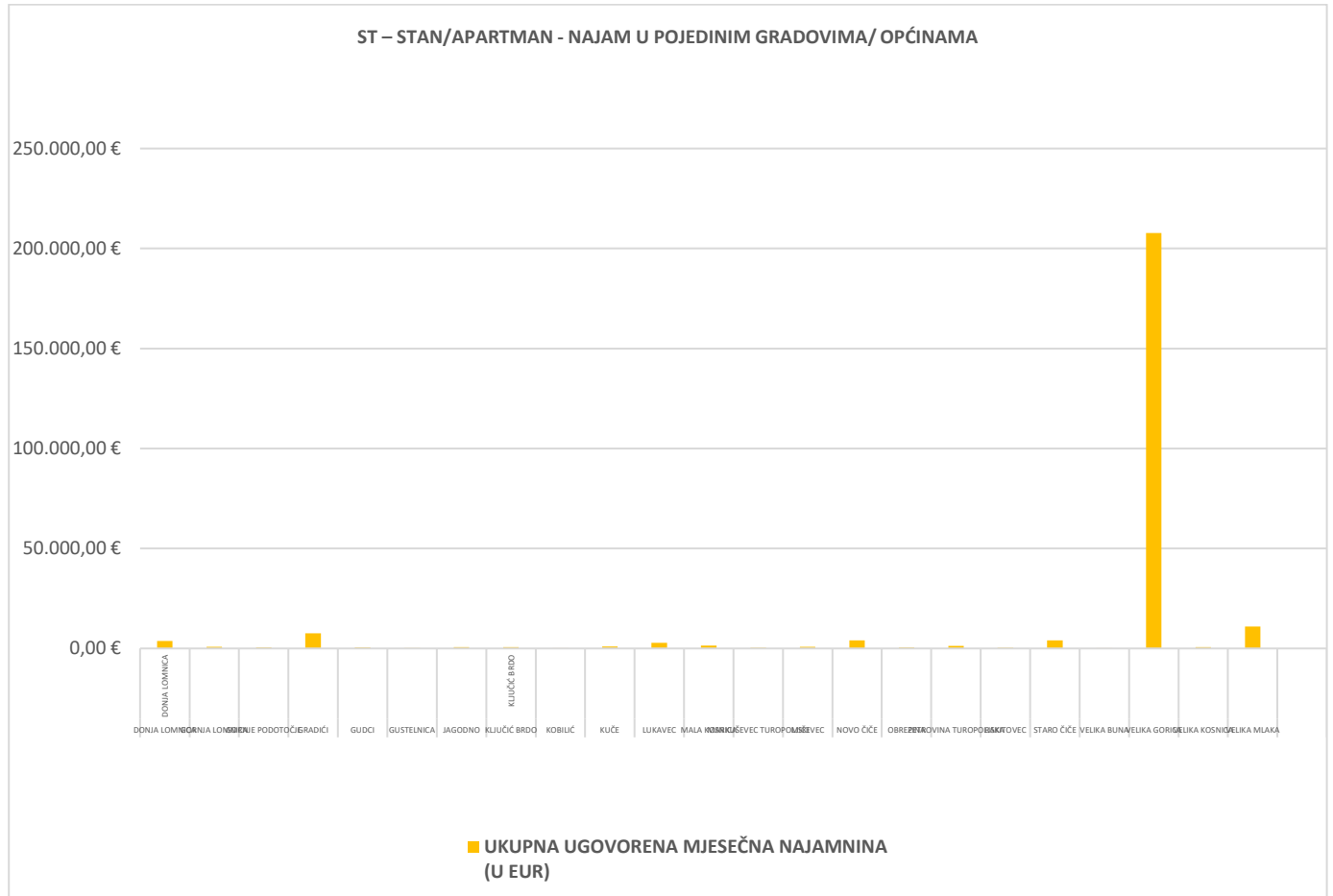


**5.2.4. ST – stan/apartman – najam po pojedinim naseljima**

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	5	3.800,00 €	576,00 m ²	6,60 €/m ²
GORNJA LOMNICA	2	800,00 €	640,00 m ²	1,25 €/m ²
GORNJE PODOTOČJE	1	550,00 €	89,74 m ²	6,13 €/m ²
GRADIĆI	13	7.522,00 €	647,84 m ²	11,61 €/m ²
GUDCI	1	450,00 €	85,00 m ²	5,29 €/m ²
GUSTELNICA	1	200,00 €	35,00 m ²	5,71 €/m ²
JAGODNO	2	700,00 €	75,10 m ²	9,32 €/m ²
KLUJČIĆ BRDO	7	700,00 €	216,00 m ²	3,24 €/m ²
KOBILIĆ	1	150,00 €	50,00 m ²	3,00 €/m ²
KUČE	4	1.024,90 €	250,00 m ²	4,10 €/m ²
LUKAVEC	2	2.850,00 €	160,00 m ²	17,81 €/m ²
MALA KOSNICA	6	1.402,50 €	158,00 m ²	8,88 €/m ²
MARKUŠEVEC TUROPOLJSKI	1	300,00 €	60,00 m ²	5,00 €/m ²
MIČEVEC	1	900,00 €	100,00 m ²	9,00 €/m ²
NOVO ČIČE	4	4.000,00 €	400,00 m ²	10,00 €/m ²
OBREZINA	2	540,00 €	100,00 m ²	5,40 €/m ²
PETROVINA TUROPOLJSKA	3	1.300,00 €	133,00 m ²	9,77 €/m ²
RAKITOVEC	1	400,00 €	65,00 m ²	6,15 €/m ²
STARO ČIČE	6	4.050,00 €	386,25 m ²	10,49 €/m ²
VELIKA BUNA	1	70,00 €	27,00 m ²	2,59 €/m ²
VELIKA GORICA	391	207.667,96 €	22.023,15 m ²	9,43 €/m ²
VELIKA KOSNICA	1	630,00 €	50,00 m ²	12,60 €/m ²
VELIKA MLAKA	21	10.960,00 €	2.430,78 m ²	4,51 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	477			
UKUPNO U ZKC:	504			



Grafički prikaz:



5.2.5. OK – stambena zgrada (kuća) – najam

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
79	87.648,15 €	31.942,74 m ²	2,74 €/m ²

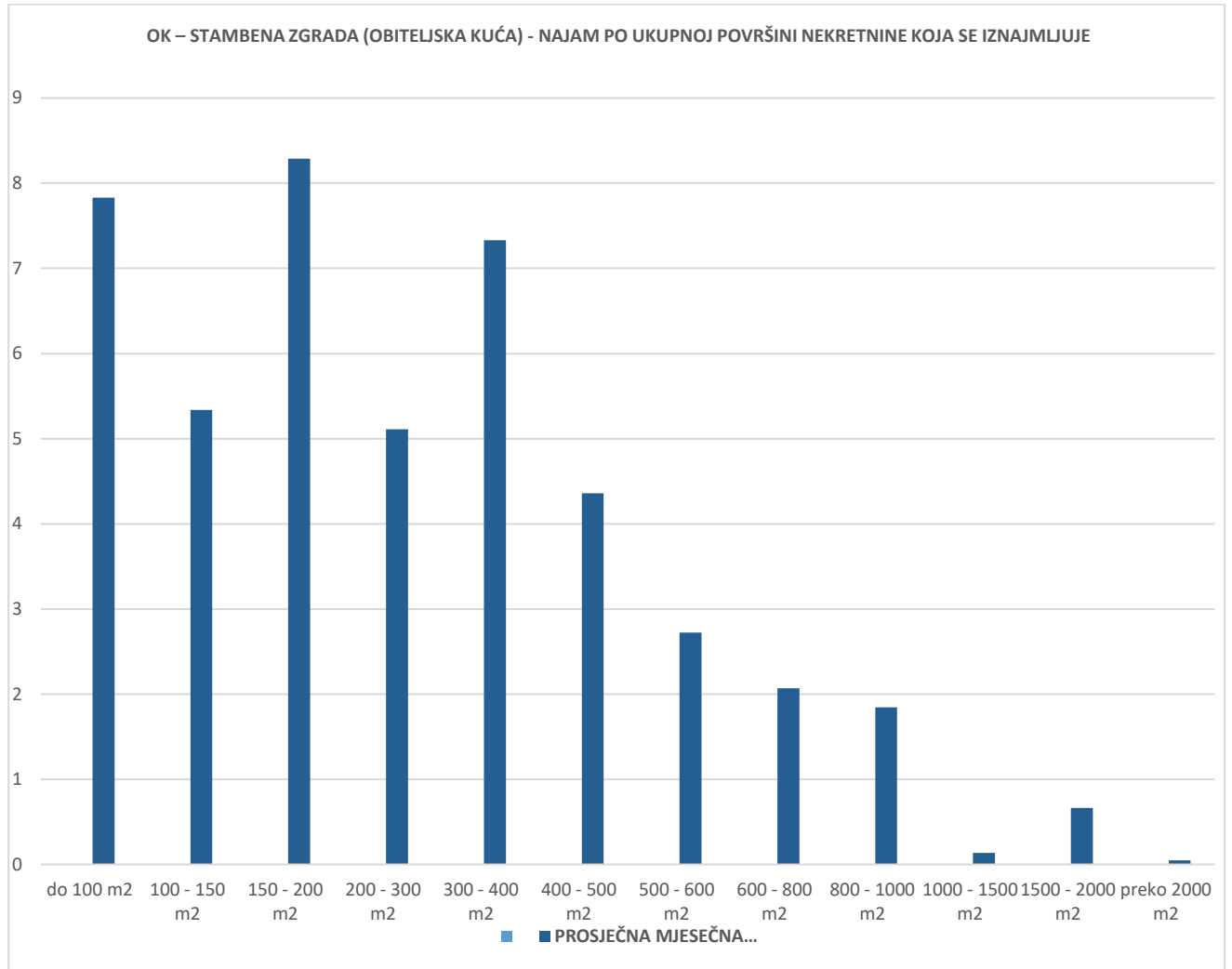


5.2.6. OK – stambena zgrada (kuća) – najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje

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	11	7.000,00 €	893,84 m ²	7,83 €/m ²
100 - 150 m ²	22	14.436,34 €	2.703,90 m ²	5,34 €/m ²
150 - 200 m ²	8	11.431,81 €	1.379,00 m ²	8,29 €/m ²
200 - 300 m ²	4	4.680,00 €	916,00 m ²	5,11 €/m ²
300 - 400 m ²	4	9.740,00 €	1.329,00 m ²	7,33 €/m ²
400 - 500 m ²	3	5.900,00 €	1.354,00 m ²	4,36 €/m ²
500 - 600 m ²	12	17.550,00 €	6.444,00 m ²	2,72 €/m ²
600 - 800 m ²	4	5.800,00 €	2.802,00 m ²	2,07 €/m ²
800 - 1000 m ²	5	8.200,00 €	4.446,00 m ²	1,84 €/m ²
1000 - 1500 m ²	3	560,00 €	4.147,00 m ²	0,14 €/m ²
1500 - 2000 m ²	2	2.250,00 €	3.397,00 m ²	0,66 €/m ²
preko 2000 m ²	1	100,00 €	2.131,00 m ²	0,05 €/m ²



Grafički prikaz:



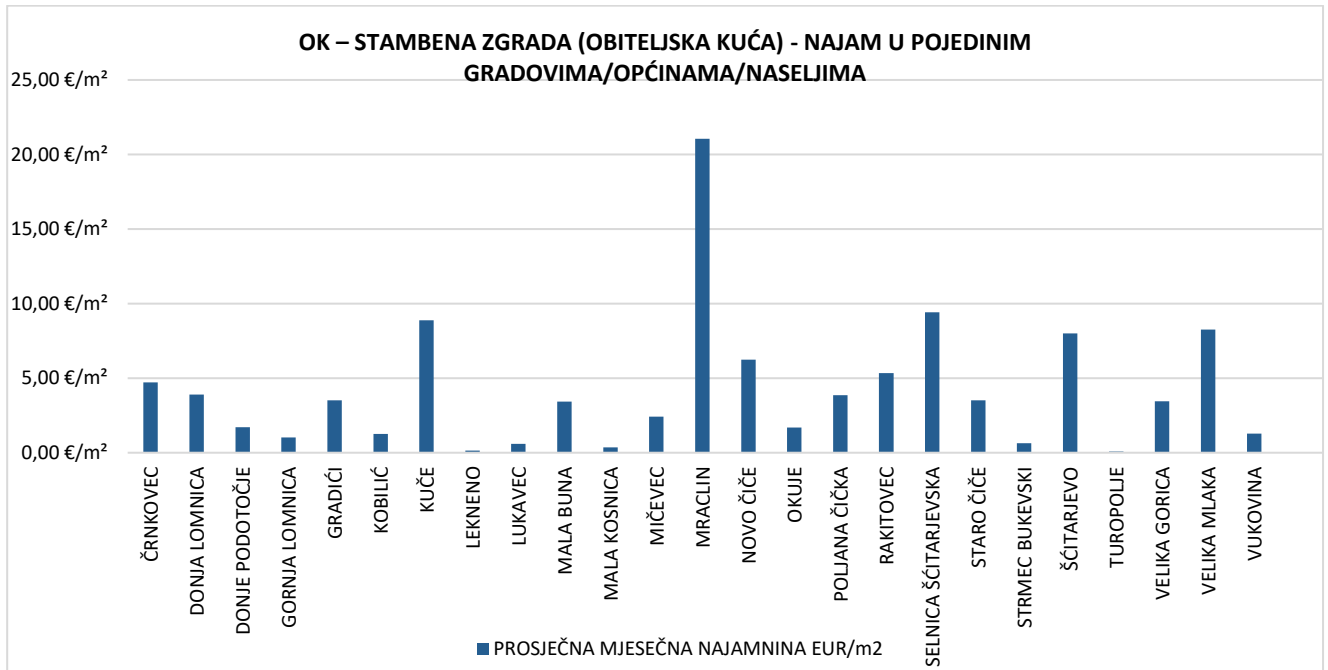
5.2.7. OK – stambena zgrada (kuća) – najam u pojedinim gradovima/općinama/naseljima

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
ČRNKOVEC	1	400,00 €	85,00 m²	4,71 €/m²
DONJA LOMNICA	3	1.340,00 €	344,00 m²	3,90 €/m²
DONJE PODOTOČJE	2	3.250,00 €	1.897,00 m²	1,71 €/m²
GORNJA LOMNICA	1	130,00 €	128,00 m²	1,02 €/m²



Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

GRADIĆI	2	2.500,00 €	711,95 m ²	3,51 €/m ²
KOBILIĆ	1	150,00 €	120,00 m ²	1,25 €/m ²
KUČE	1	800,00 €	90,00 m ²	8,89 €/m ²
LEKNENO	4	250,00 €	1.717,00 m ²	0,15 €/m ²
LUKAVEC	4	2.150,00 €	3.618,00 m ²	0,59 €/m ²
MALA BUNA	1	2.000,00 €	584,00 m ²	3,42 €/m ²
MALA KOSNICA	1	50,00 €	139,00 m ²	0,36 €/m ²
MIČEVEC	5	3.028,15 €	1.253,00 m ²	2,42 €/m ²
MRACLIN	1	2.800,00 €	133,00 m ²	21,05 €/m ²
NOVO ČIČE	1	500,00 €	80,00 m ²	6,25 €/m ²
OKUJE	1	220,00 €	130,00 m ²	1,69 €/m ²
POLJANA ČIČKA	2	1.100,00 €	285,00 m ²	3,86 €/m ²
RAKITOVEC	1	550,00 €	103,00 m ²	5,34 €/m ²
SELNICA ŠČITARJEVSKA	1	800,00 €	85,00 m ²	9,41 €/m ²
STARO ČIČE	4	6.100,00 €	1.732,00 m ²	3,52 €/m ²
STRMEC BUKEVSKI	3	1.500,00 €	2.381,00 m ²	0,63 €/m ²
ŠČITARJEVO	1	600,00 €	75,00 m ²	8,00 €/m ²
TUROPOLJE	1	100,00 €	1.409,00 m ²	0,07 €/m ²
VELIKA GORICA	30	42.280,00 €	12.225,79 m ²	3,46 €/m ²
VELIKA MLAKA	6	13.850,00 €	1.675,00 m ²	8,27 €/m ²
VUKOVINA	1	1.200,00 €	942,00 m ²	1,27 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	79			
UKUPNO U ZKC:	85			



5.3. Promjena prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina

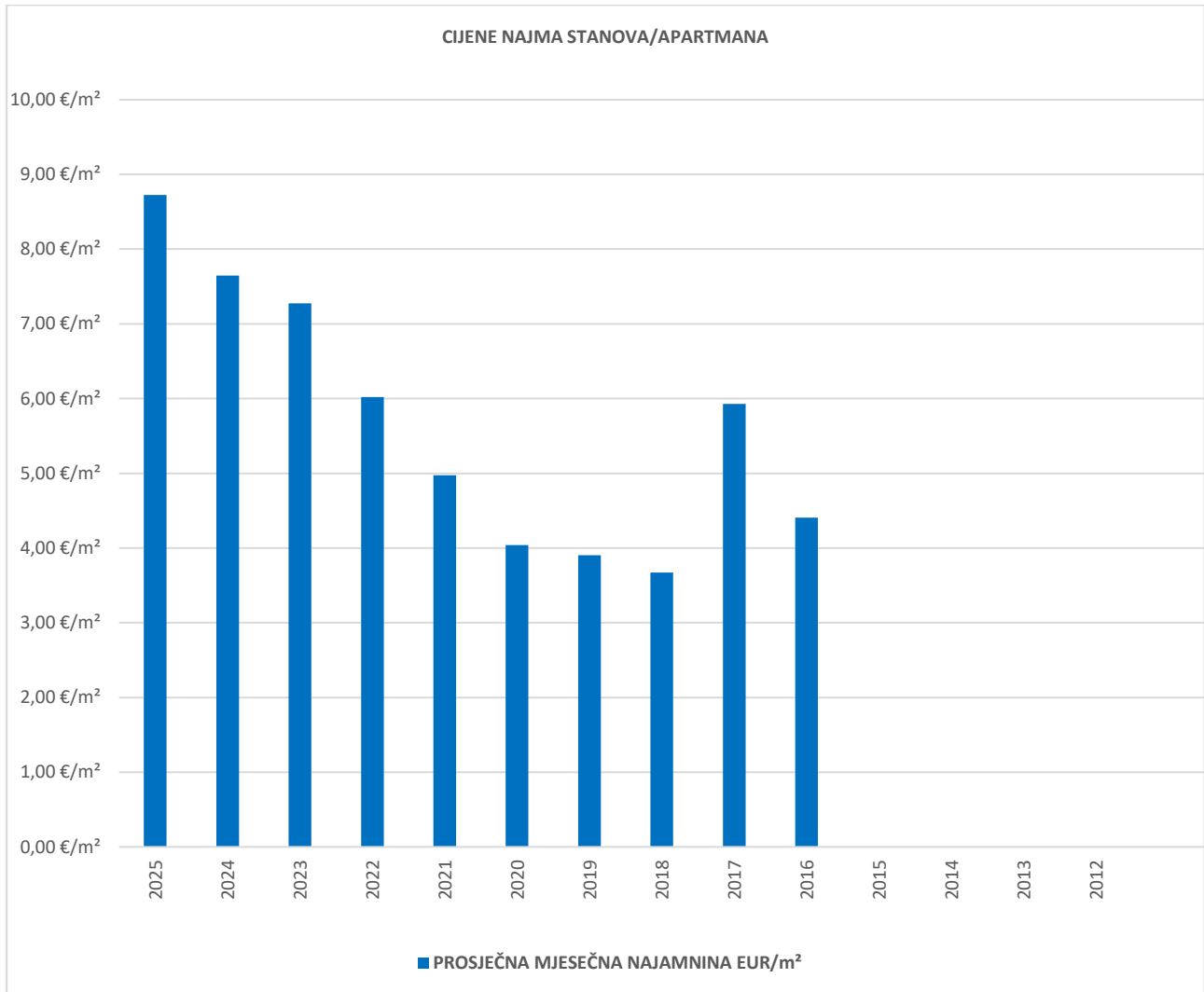
5.3.1. Cijene najma stanova/apartmana

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	8,72 €/m ²	+14,07%
2024	7,65 €/m ²	+5,11%
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%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%



Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

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



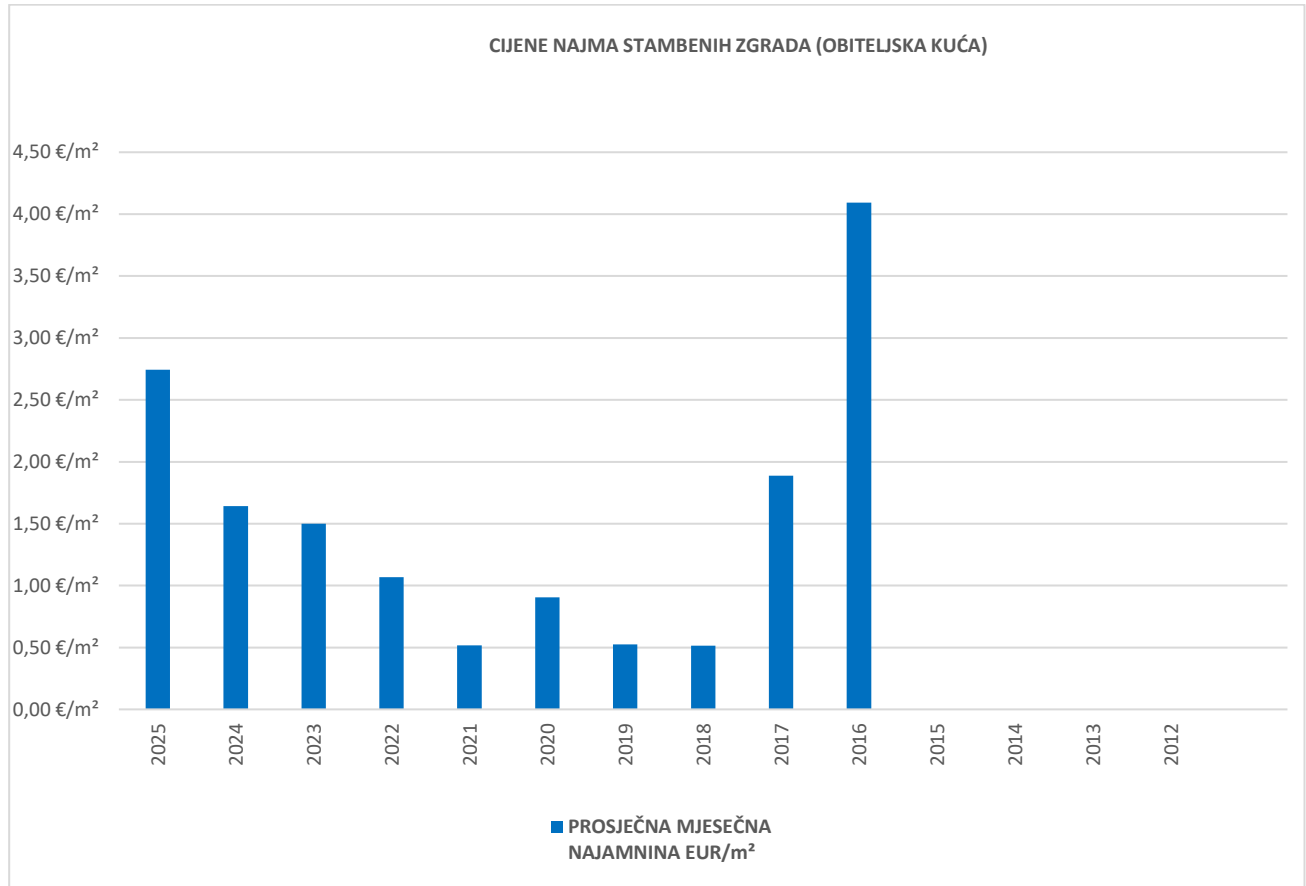


5.3.2. Cijene najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025.	2,74 €/m ²	+67,01%
2024	1,64 €/m ²	+9,60%
2023	1,50 €/m ²	+40,28%
2022	1,07 €/m ²	+106,65%
2021	0,52 €/m ²	-42,84%
2020	0,90 €/m ²	+72,52%
2019	0,52 €/m ²	+1,76%
2018	0,52 €/m ²	-72,70%
2017	1,89 €/m ²	-53,89%
2016	4,09 €/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%



Grafički prikaz:



6. ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE

6.1. Rekapitulacija zakupa po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2025. do 31.12.2025.

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	7	14.800,00 €	10.130,41 m ²	1,46 €/m ²	+43,63%
PP – poslovni prostori	83	126.505,29 €	21.011,69 m ²	6,02 €/m ²	+57,58%
GZG – gospodarske zgrade	3	5.700,00 €	22.843,00 m ²	0,25 €/m ²	+0,00%



Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

G – garaža	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	1	500,00 €	2.206,00 m ²	0,23 €/m ²	-82,83%
GZ – građevinsko zemljište	12	15.610,73 €	22.220,50 m ²	0,70 €/m ²	+76,78%
PZ – poljoprivredno zemljište	6	1.457,61 €	162.785,00 m ²	0,00895 €/m ²	-74,17%
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	5	3.650,00 €	1.443,00 m ²	2,53 €/m ²	-38,68%
UKUPNO OBRAĐENIH:	117				
UKUPNO U ZKC:	132				

Napomene:

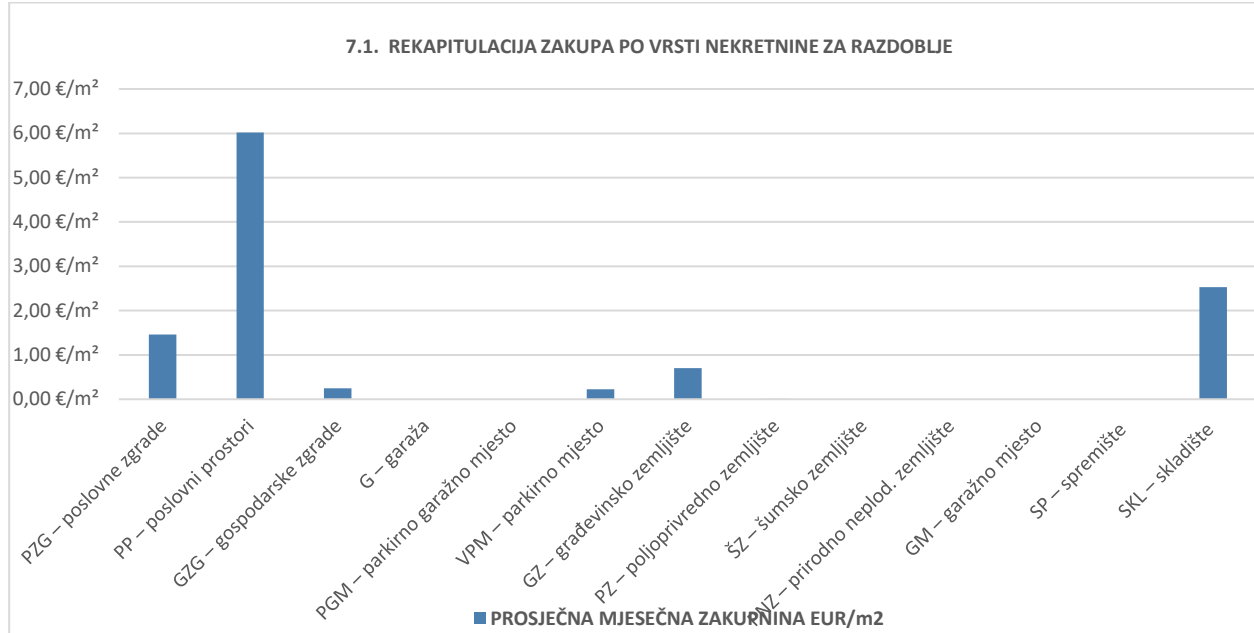
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

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.



Grafiki prikaz:



6.2. Rekapitulacija zakupa po vrsti nekretnine, površini i gradu/općini/naselju za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

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
83	126.505,29 €	21.011,69 m ²	6,02 €/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.

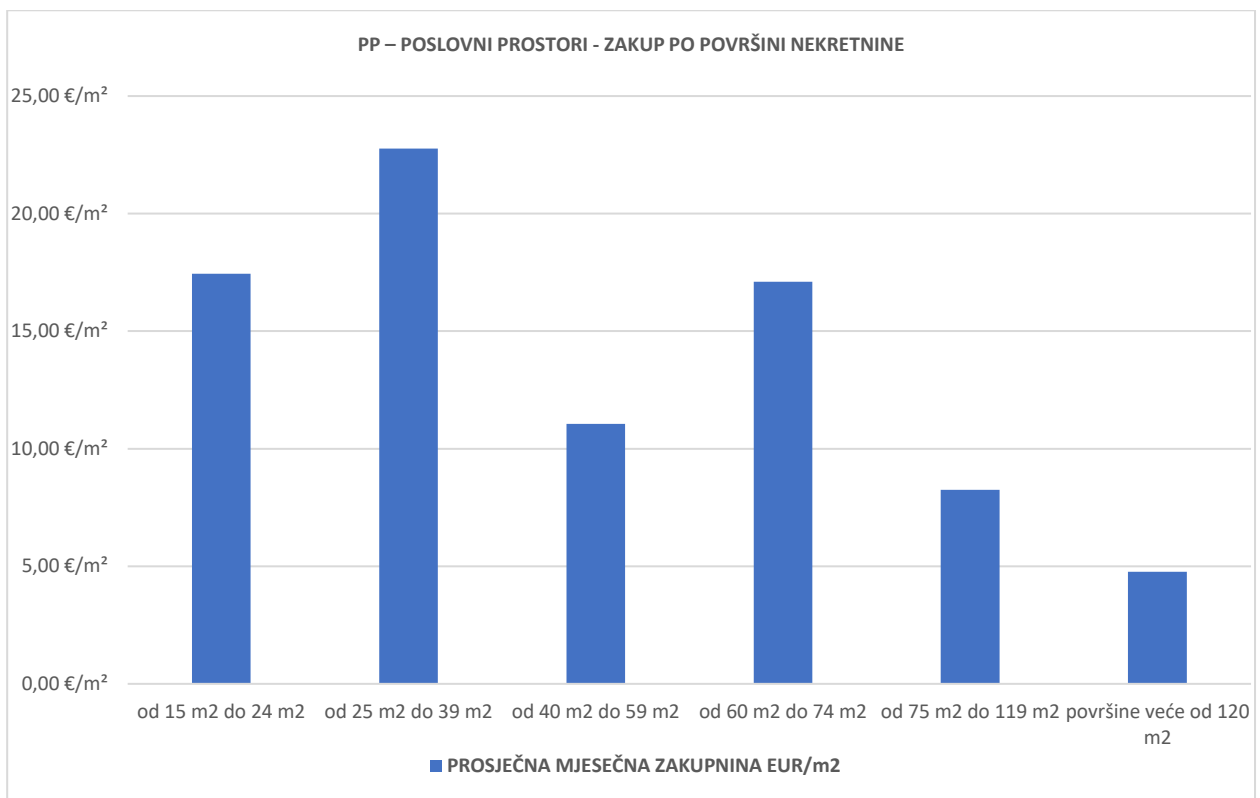
Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².



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	10	3.180,00 €	182,35 m ²	17,44 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	15	10.723,00 €	471,07 m ²	22,76 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	11	6.036,00 €	545,56 m ²	11,06 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	8	8.980,00 €	524,92 m ²	17,11 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	16	12.040,00 €	1.458,94 m ²	8,25 €/m ²
površine veće od 120 m ²	20	84.906,29 €	17.796,05 m ²	4,77 €/m ²

Grafički prikaz:



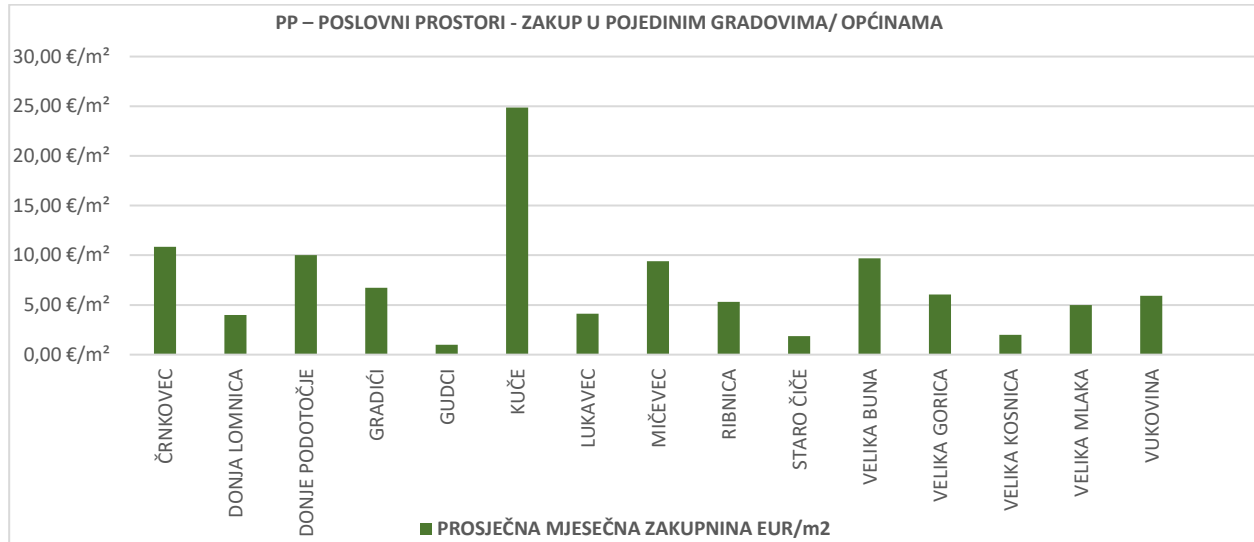


6.2.3. PP – poslovni prostori – zakup po pojedinim naseljima

GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m) ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
DONJA LOMNICA	1	200,00 €	50,00 m ²	4,00 €/m ²
DONJE PODOTOČJE	1	1.000,00 €	100,00 m ²	10,00 €/m ²
GRADIĆI	3	2.250,00 €	334,69 m ²	6,72 €/m ²
GUDCI	1	50,00 €	51,00 m ²	0,98 €/m ²
KUČE	1	1.000,00 €	40,20 m ²	24,88 €/m ²
LUKAVEC	2	700,00 €	170,00 m ²	4,12 €/m ²
MIČEVEC	1	1.600,00 €	170,00 m ²	9,41 €/m ²
RIBNICA	1	500,00 €	94,00 m ²	5,32 €/m ²
STARO ČIČE	1	300,00 €	160,00 m ²	1,88 €/m ²
VELIKA BUNA	1	100,00 €	10,32 m ²	9,69 €/m ²
VELIKA GORICA	62	64.031,68 €	10.559,55 m ²	6,06 €/m ²
VELIKA KOSNICA	1	150,00 €	75,00 m ²	2,00 €/m ²
VELIKA MLAKA	4	3.330,00 €	667,00 m ²	4,99 €/m ²
VUKOVINA	1	49.793,61 €	8.422,10 m ²	5,91 €/m ²
<i>UKUPNO OBRAĐENIH:</i>	82			
<i>UKUPNO U ZKC:</i>	94			



Grafiki prikaz:



6.2.4. GZ - Građevinsko zemljište – zakup

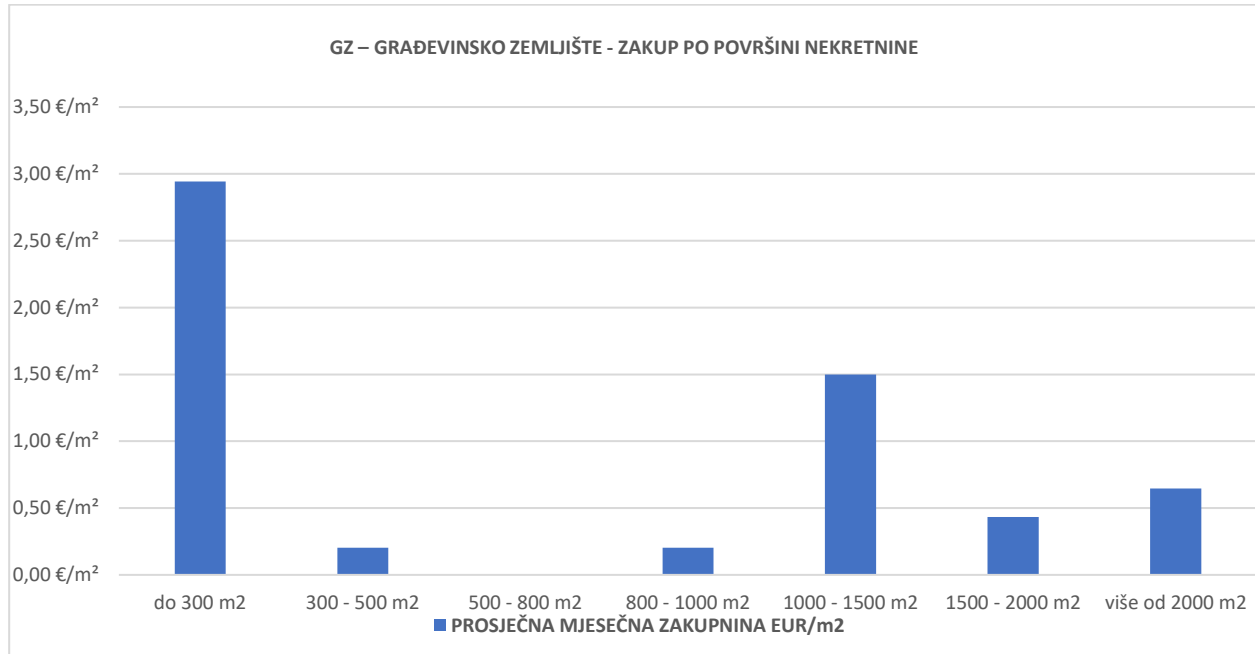
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
12	15.610,73 €	22.220,50 m ²	0,70 €/m ²

6.2.5. GZ – Građevinsko zemljište zakup - po površini nekretnine

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG 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 300 m ²	3	1.683,85 €	572,00 m ²	2,94 €/m ²
300 - 500 m ²	1	63,38 €	313,00 m ²	0,20 €/m ²
500 - 800 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	194,60 €	961,00 m ²	0,20 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	2.236,50 €	1.491,00 m ²	1,50 €/m ²
1500 - 2000 m ²	2	1.540,40 €	3.562,00 m ²	0,43 €/m ²
više od 2000 m ²	4	9.892,00 €	15.321,50 m ²	0,65 €/m ²



Grafički prikaz:

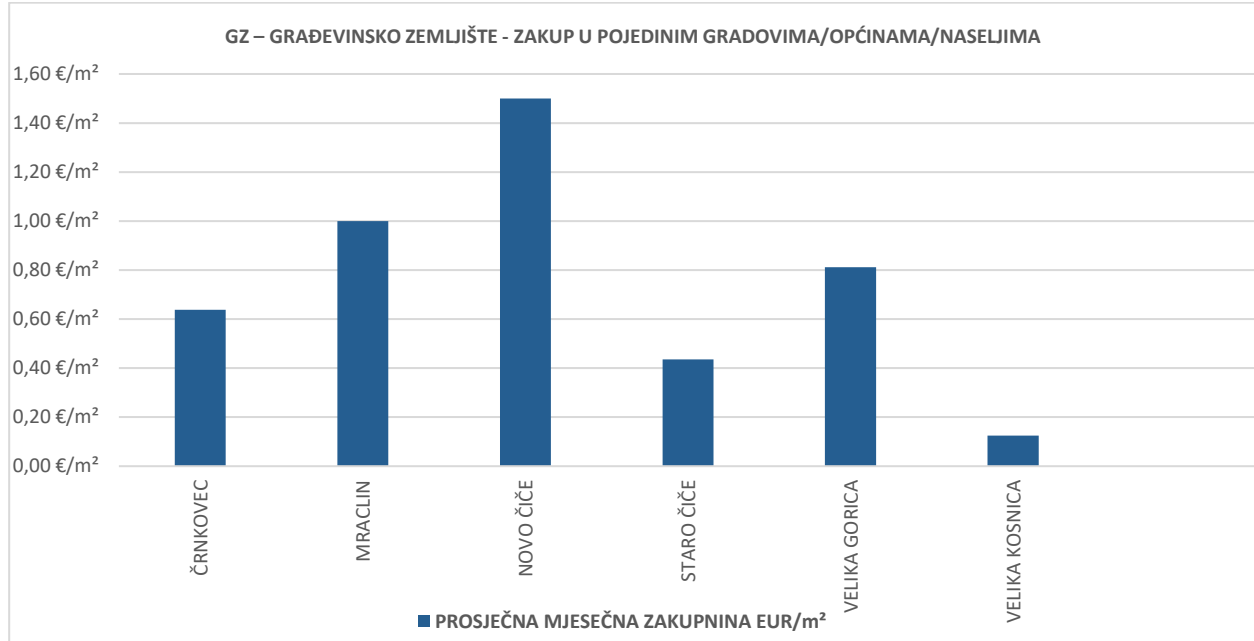


6.2.6. GZ – Građevinsko zemljište – zakup po pojedinim naseljima

GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
ČRNKOVEC	1	1.200,00 €	1.881,00 m²	0,64 €/m²
MRACLIN	1	6.380,00 €	6.380,00 m²	1,00 €/m²
NOVO ČIČE	1	2.236,50 €	1.491,00 m²	1,50 €/m²
STARO ČIČE	5	3.419,11 €	7.849,50 m²	0,44 €/m²
VELIKA GORICA	3	2.125,12 €	2.619,00 m²	0,81 €/m²
VELIKA KOSNICA	1	250,00 €	2.000,00 m²	0,13 €/m²
UKUPNO OBRAĐENIH:	12			
UKUPNO U ZKC:	12			



Grafički prikaz:



6.2.7. PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
6	1.457,61 €	162.785,00 m²	0,00895 €/m²

6.2.8. PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup po površini nekretnine

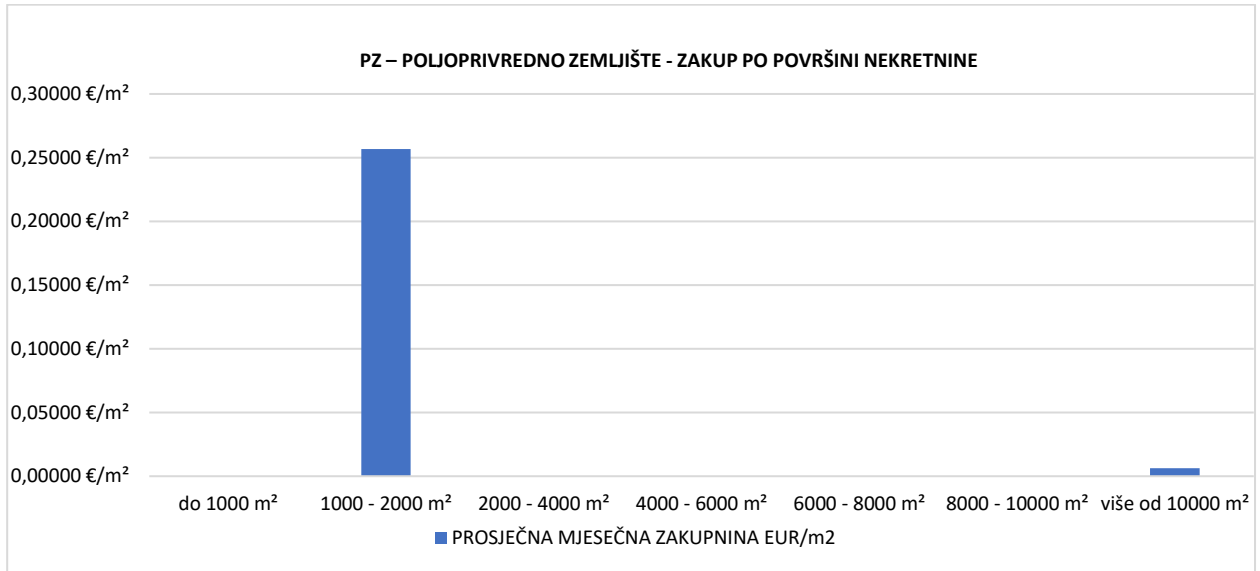
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
1000 - 2000 m²	1	450,00 €	1.752,00 m²	0,25685 €/m²
2000 - 4000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
4000 - 6000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
6000 - 8000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²



Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

više od 10000 m ²	5	1.007,61 €	161.033,00 m ²	0,00626 €/m ²
------------------------------	---	------------	---------------------------	--------------------------

Grafički prikaz:

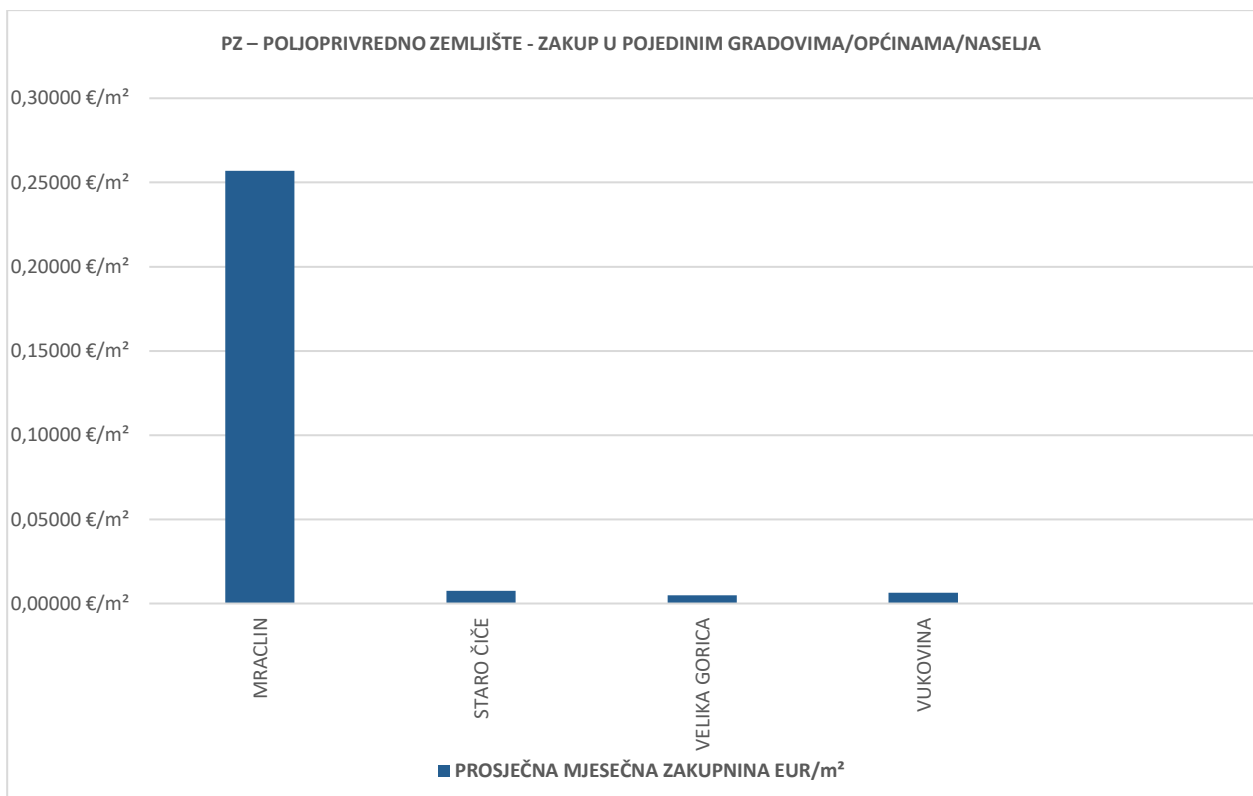




6.2.9. PZ – Poljoprivredno zemljište – zakup po pojedinim naseljima

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
MRACLIN	1	450,00 €	1.752,00 m ²	0,25685 €/m ²
STARO ČIČE	2	279,61 €	36.994,00 m ²	0,00756 €/m ²
VELIKA GORICA	1	182,00 €	37.944,00 m ²	0,00480 €/m ²
VUKOVINA	2	546,00 €	86.095,00 m ²	0,00634 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	6			
UKUPNO U ZKC:	9			

Grafički prikaz:





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

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

7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	0			



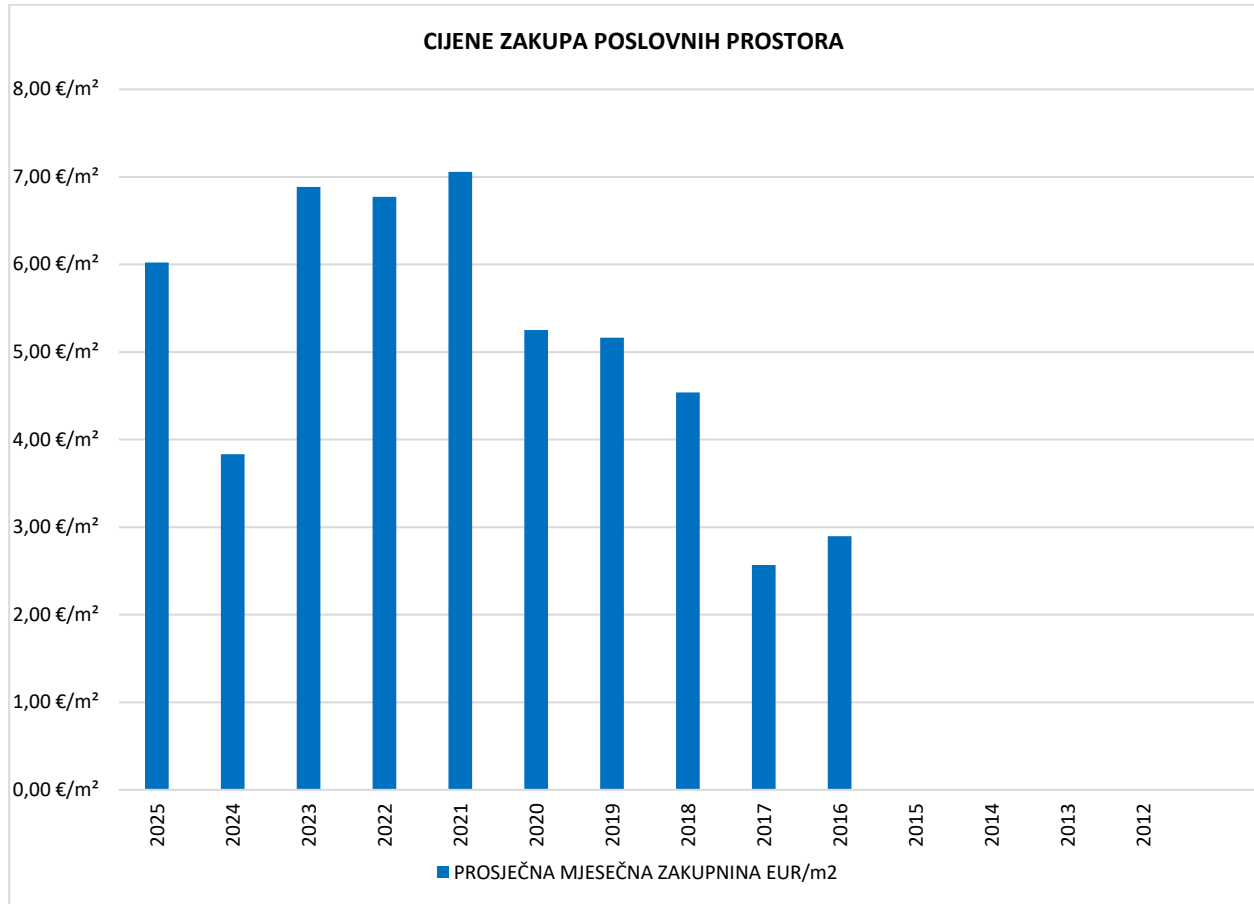
6.3. Promjena prosječnih cijena zakupa pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine

6.3.1 Cijene zakupa poslovnih prostora

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	6,02 €/m ²	+57,16%
2024	3,83 €/m ²	-44,36%
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%
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%



Grafički prikaz:



6.3.2. Cijene zakupa građevinskog zemljišta

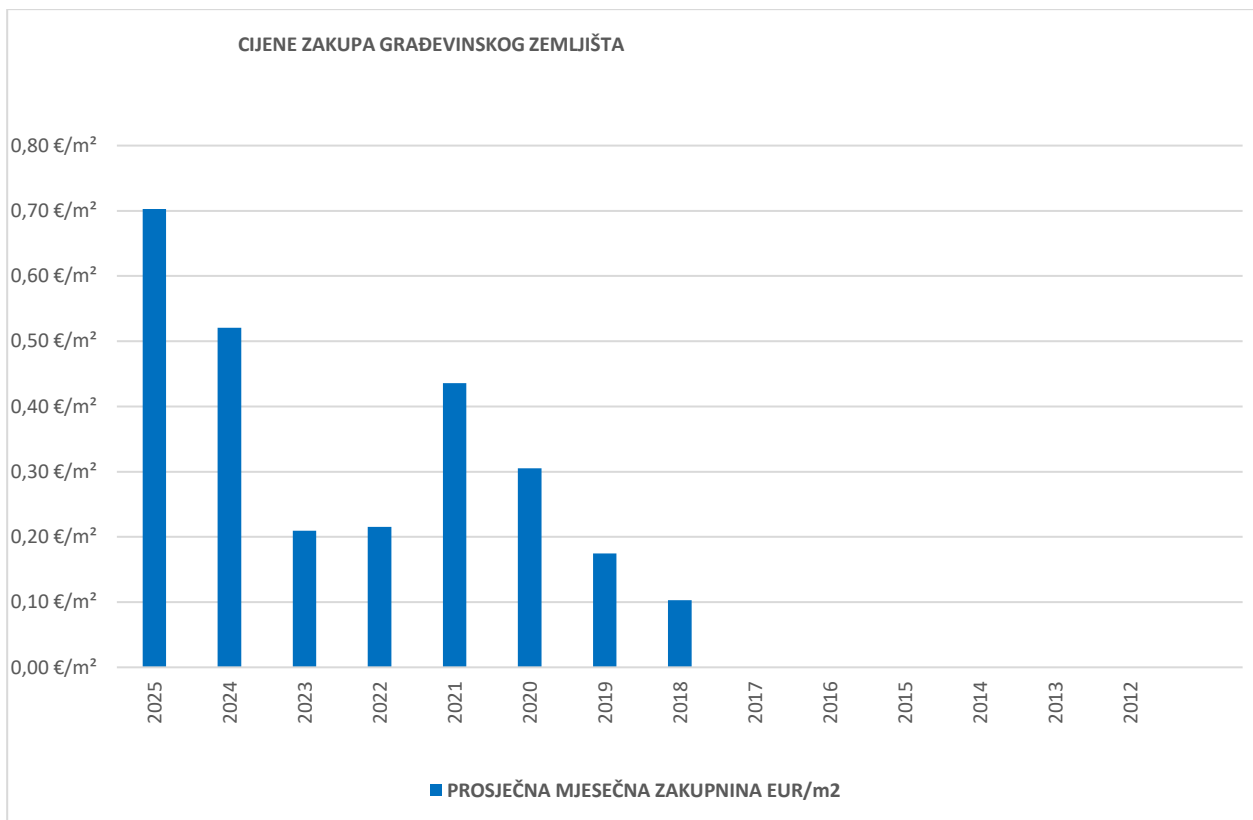
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,70 €/m ²	+34,93 %
2024	0,52 €/m ²	+148,80%
2023	0,21 €/m ²	-2,86%
2022	0,22 €/m ²	-50,56%
2021	0,44 €/m ²	+42,74%
2020	0,31 €/m ²	+74,93%
2019	0,17 €/m ²	+69,30%



Izveštće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

2018	0,10 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

Grafički prikaz:

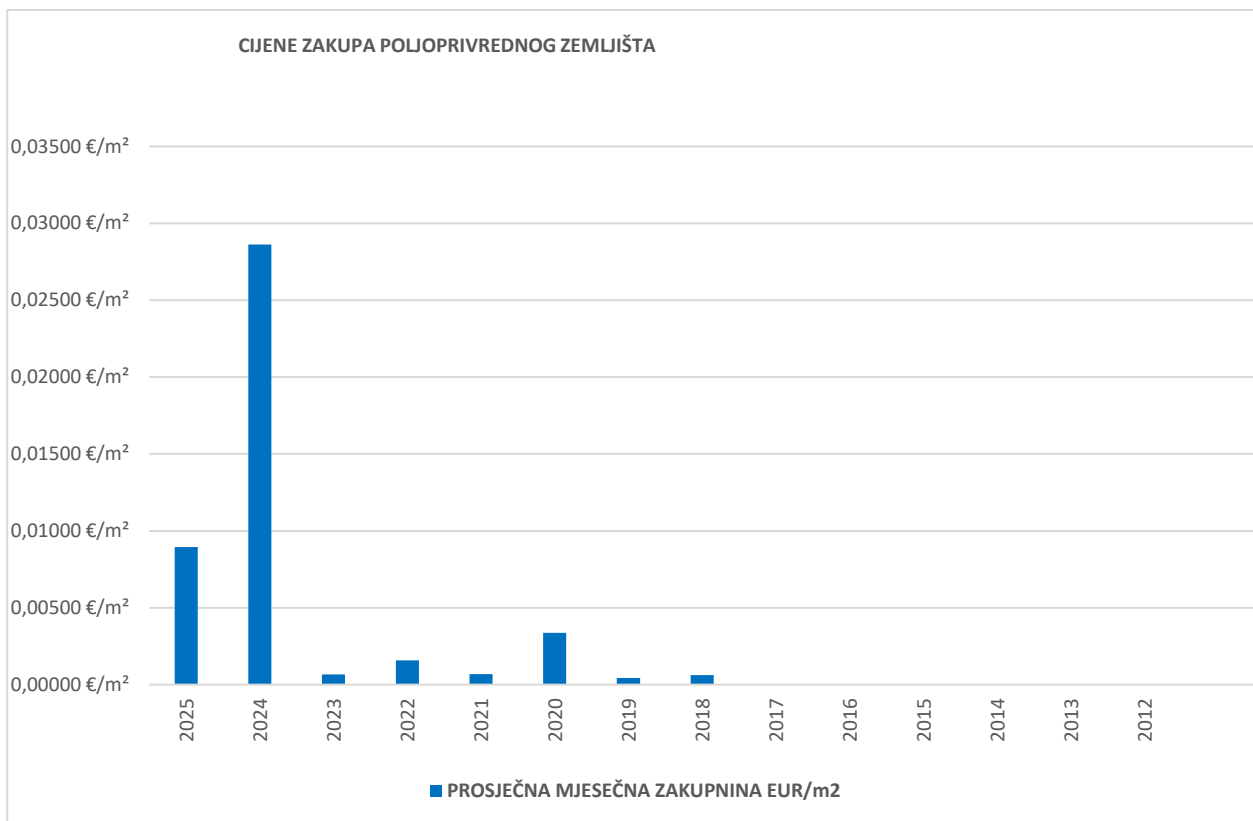




6.3.3. Cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,00895 €/m ²	68,72%
2024	0,02862 €/m ²	+4.238,89%
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%

Grafički prikaz:





6.3.4. Cijene zakupa šumskog zemljišta

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,00000 €/m ²	+0,00%
2024	0,00000 €/m ²	+0,00%
2023	0,00000 €/m ²	+0,00%
2022	0,00000 €/m ²	+0,00%
2021	0,00017 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%

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

Procjeniteljsko Povjerenstvo Grada Velike Gorice održalo je **14** sjednica u periodu od **01.01.-31.12.2025.**, na kojima su članovi Povjerenstva sveukupno razmatrali **40** elaborata procjene. U tablicama ispod vidi se točan broj elaborata po vrstama nekretnina, sveukupna procijenjena vrijednost analiziranih nekretnina, izražena u eurima, te presjek ove i prethodne 3 godine po razmatranim vrijednostima nekretnina.

7.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2025. - 31.12.2025.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2025. – 31.12.2025. =		40
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
40	0	-

**7.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. - 31.12.2024.**

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)			-	
PZG – poslovne zgrade				
PP – poslovni prostori				
GZP – gospodarske zgrade				
VIK – nekretn. za povr. boravak				
G – garaža				
PGM – parkirno garažno mjesto				
VPM – parkirno mjesto				
RN- različite nekretnine				
OS- ostalo	10	10		
RU – ruševine				
GZ – građevinsko zemljište	29	29		
PZ – poljoprivredno zemljište	1	1		
ŠZ – šumsko zemljište				
PNZ – prirodno neplod. zemljište				
GM – garažno mjesto				
SP – spremište				
SKL – skladište				
Školska zgrada				
groblje				

Os – ostalo 10 (Najam stana 8 elaborata, Služnost puta u građevinskoj zoni 1 elaborat, Zakup građevinskog zemljišta 1 elaborat)

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 01.01.2025. do 31.12.2025.



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)
0	0	0	0

7.4. Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembjenih 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 (± %)
2022.	19	-	-
2023.	12	-6	-36,84%
2024.	32	+20	+166,67%
2025.	40	+8	+25,00%

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 (± %)
2022.	19	-	-
2023.	12	-6	-36,84%
2024.	32	+20	+166,67%
2025.	40	+8	25,00%

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 (± %)
2022.	0	-	-
2023.	1	+1	-
2024.	0	-1	-
2025.	0	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 (± %)
2022.	-	-	-
2023.	-	-	-
2024.	-	-	-
2025.-	-	-	-

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 (± %)
2022.	19	1.797.307,00	-	-
2023.	12	426.304,00	-1.371.003,00	-76,28%
2024.	32	1.454.435,00	+1.028.131,00	+70,69%
2025.	40	32.510.920,00	31.056.485,00	+2135,30

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	15	0	15
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0	1
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	0	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0

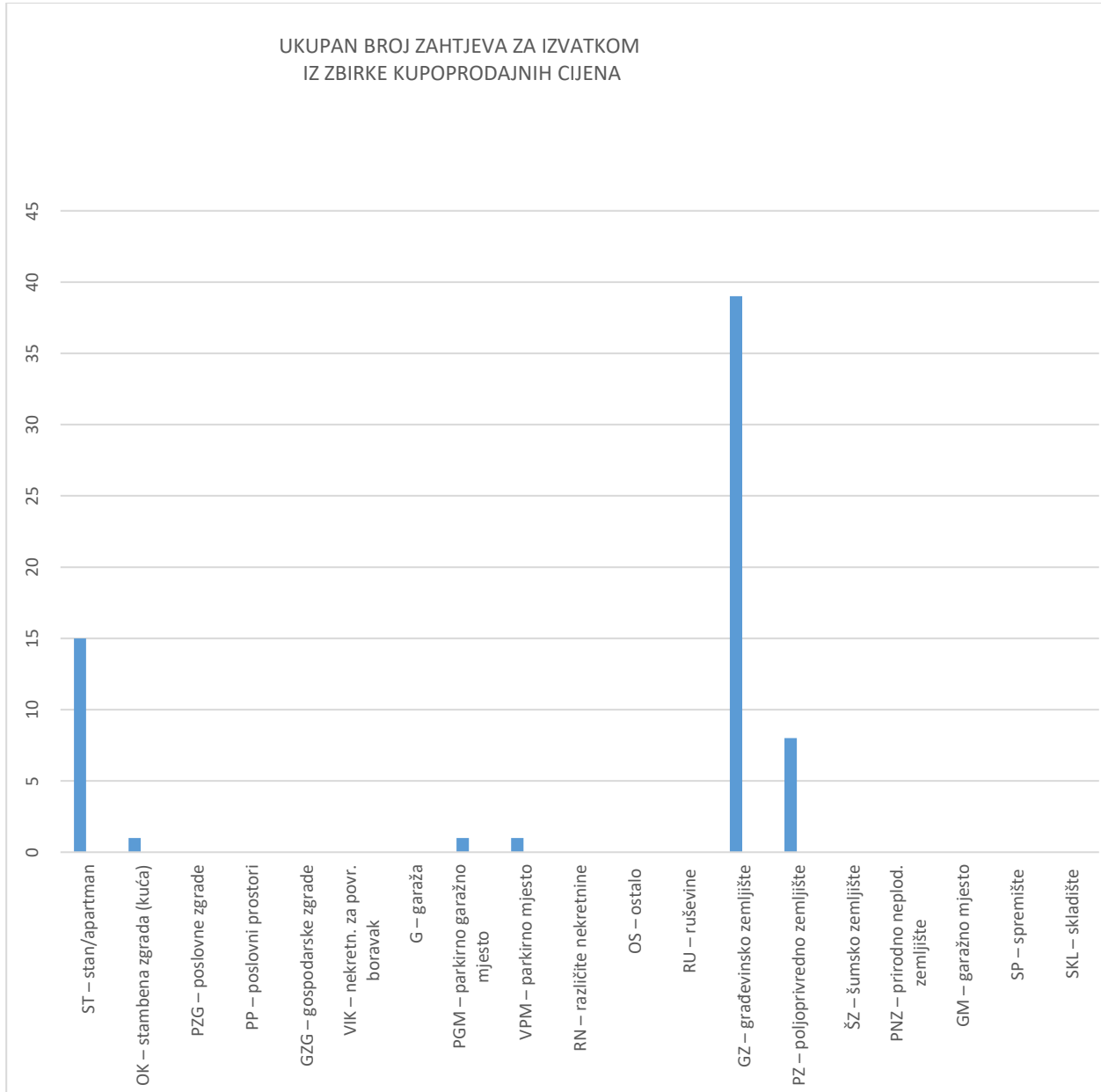


Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

PGM – parkirno garažno mjesto	1	0	1
VPM – parkirno mjesto	1	0	1
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	39	0	39
PZ – poljoprivredno zemljište	8	0	8
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA	65	0	65

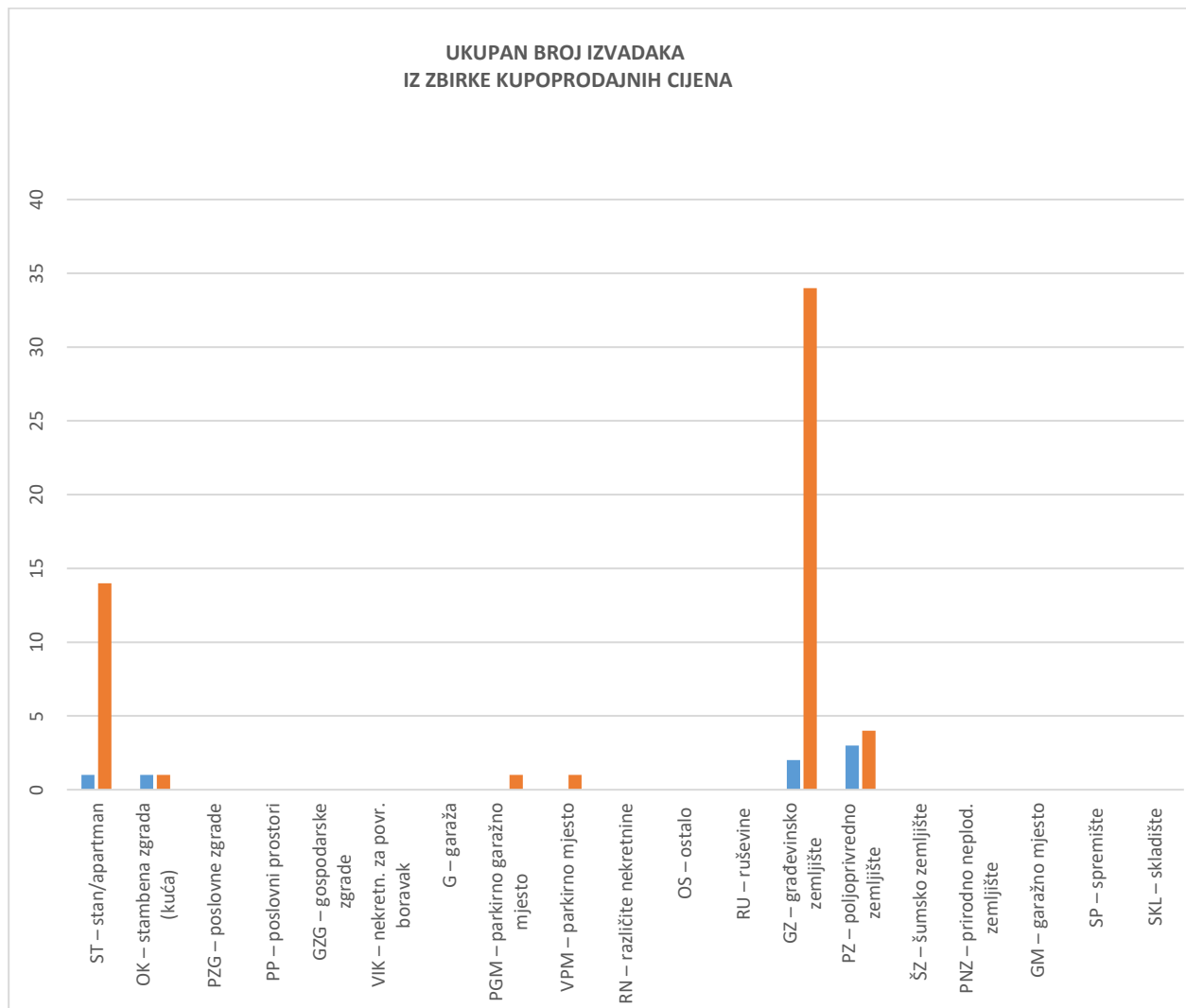


Grafički prikaz:



**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	14
OK – stambena zgrada (kuća)	1	1
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	1
VPM – parkirno mjesto	0	1
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	2	34
PZ – poljoprivredno zemljište	3	4
ŠZ – šumsko zemljište	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	7	55
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		0





9. ZAHTEVI A IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE		BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEVA	BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA
ST – stan/apartman		0	0
OK – stambena zgrada (kuća)		0	0
PZG – poslovne zgrade		0	0
PP – poslovni prostori		0	0
GZG – gospodarske zgrade		0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak		0	0
G – garaža		0	0
PGM – parkirno garažno mjesto		0	0
VPM – parkirno mjesto		0	0
RN – različite nekretnine		0	0
OS – ostalo		0	0
RU – ruševine		0	0
GZ – građevinsko zemljište		0	0
PZ – poljoprivredno zemljište		0	0
ŠZ – šumsko zemljište		0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište		0	0



Izješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Velike Gorice

GM – garažno mjesto		0	0
SP – spremište		0	0
SKL – skladište		0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA		0	0





10. 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 32. sjednici održanoj dana 30.03.2026. dalo suglasnost na izrađeno Izvešće o tržištu nekretnina za Grad Veliku Goricu za 2025.godinu.

PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERNSTVA
Petar Karačić, dipl. ing. geod.