***REPUBLIKA HRVATSKA***

***GRAD ZADAR***

***UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM***



***IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2019. GODINU ZA***

***PODRUČJE GRADA ZADRA***

Zadar, ožujak 2020. godine

**SADRŽAJ IZVJEŠĆA**

1. **Uvod ……………………………………………………………………………………………………………………………...4**
2. **Izvori i metode prikupljanja podataka …………………………………………………………………………….4**
3. **Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada ……………………………………………..…..5**
4. **Analiza prometa nekretnina na području Grada Zadra za 2019. godinu ………………………….7**
5. **Ukupan promet nekretnina na području Grada Zadra za 2019. Godinu……………………..…….8**
6. **Kupoprodaja nekretnina ………………………………………………………………………………………………..9**
	1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnine za razdoblje od 01.01.2019.

do 31.12.2019.

* 1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnine i naseljima za razdoblje od

01.01.2019. do 31.12.2019.

* + 1. Stan/apartman kupoprodaja
		2. Stan/apartman kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		3. OK – stambena zgrada (kuća) – kupoprodaja
		4. OK – stambena zgrada (kuća) – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		5. PZG – poslovne zgrade – kupoprodaja
		6. PZG – poslovne zgrade – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		7. G – garaža - kupoprodaja
		8. G – garaža - kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		9. GZ – građevinska zemljišta – kupoprodaja
		10. GZ – građevinska zemljišta – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		11. OS – ostalo – kupoprodaja
		12. OS – ostalo – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		13. PGM - Parkirno garažno mjesto – kupoprodaja
		14. PGM - Parkirno garažno mjesto – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		15. PP – poslovni prostori - kupoprodaja
		16. PP – poslovni prostori - kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		17. PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja
		18. PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		19. RN – različite nekretnine - kupoprodaja
		20. RN – različite nekretnine - kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
		21. VPM- parkirno mjesto- kupoprodaja
		22. VPR- parkirno mjesto- kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
1. **Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva grada Zadra i Zadarske županije ………………………………………………………………………………………………………………………….……………21**

7.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2018. do

31.12.2019.

7.2. Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2018. do

31.12.2019.

7.3. Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine

7.3.1. Ukupan broj zaprimljenih elaborata

7.3.2. Ukupan broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje povjerenstva

7.3.3 Ukupan broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu

7.4. Ukupan broj zahtjeva za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnina

za Grad Zadar

**8. Zaključak…………………………………………………………………………………………………………………………25**

1. **UVOD**

Stupanjem na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (»Narodne novine«, broj 78/2015), koji je stupio na snagu 25.srpnja 2015. regulirana je procjena vrijednosti nekretnina, te je uređena obveza grada na izradu godišnjeg Izvješća o tržištu nekretnina za prethodnu kalendarsku godinu, evidentiranih u Zbirci kupoprodajnih cijena te objavu istog na svojim mrežnim stranicama uz prethodnu suglasnost Povjerenstava do 31. ožujka tekuće godine.

Zakonom se uređuju osnovni pojmovi iz područja procjene, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjenu vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu.

Grad Zadar ima status velikog grada i obuhvaća područje katastarskih općina i to: k.o Zadar, k.o. Diklo, k.o. Crno, k.o. Bokanjac, k.o. Petračane, k.o. Veli Iž,, k.o. Mali Iž, k.o. Silba k.o. Olib, k.o. Molat, k.o. Zapuntel, k.o. Ist, k.o. Rava, k.o. Premuda.

Administrativnom području Grada Zadra osim užeg gradskog područja pripadaju i obližnja naselja: Babindub, Crno, Kožino i Petrčane te otoci Ist, Mali Iž, Veli iž, Molat, Olib, Premuda, Rava i Silbe[[1]](#footnote-1). Površina Grada Zadra, uključujući i navedene otoke iznosi 194 km2 .

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja sukladno čl.6 Zakona izradilo je informacijski sustav tržišta nekretnina, aplikaciju **eNekretnine** za potrebe provedbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina čiji je sastavni dio Zbirka kupoprodajnih cijena u kojoj se evidentiraju podaci iz ugovora o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem.

Predmet ovog izvješća su podaci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine.

1. **IZVORI I METODE PRIKUPLJANJA PODATAKA**

U ovom Izvješću korišteni su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra za svoje područje.

Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina. Pravo pribavljanja podataka iz ZKC ograničeno je na upravna i pravosudna tijela te procjenitelje.

Predmet ovog izvješća su samo kupoprodajni ugovori. Ugovori o najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nisu obuhvaćeni ovim izvješćem s obzirom da nemamo uvid samo u ugovore za administrativno područje Grada Zadra već Porezna uprava, Ispostava Zadar u aplikaciju eNekretnine dostavlja ugovore za cijelu Zadarsku županiju.

Porezna uprava, Ispostava Zadar obuhvaća veće područje nego što je administrativno područje samog Grada Zadra te dolazi do preklapanja sa administrativnim područjem Zadarske županije i stoga u ovom izvješću nisu obuhvaćeni ugovori o najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti.

1. **ZAJEDNIČKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO ZADARSKE ŽUPANIJE I GRADA ZADRA**

Zadarska županija i Grad Zadar su sporazumom osnovali zajedničko Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra. Sporazumom o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra te sporazumom o izmjenama i dopunama sporazuma o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra imenovano je procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu:

* Igor Bačić, predsjednik, službenik Zadarske županije, kontakt telefon: 023/400-246, email: igor.bacic@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar,
* Jure Čačić, član imenovan iz reda procjenitelja, email: jure.cacic1212@gmail.com
* Enea Bajlo, članica imenovana iz Zavoda za prostorno uređenje, email: enea@zpu-zadzup.hr
* Zoran Marasović, agencija Dalmatis d.o.o., član imenovan iz reda posrednika u prometu nekretnina, email: z.marasovic@gmail.com,
* Anamarija Jurin, članica imenovana kao predstavnik ministarstva nadležnog za financije- porezne uprave, područni ured Zadar, kontakt telefon: 023/201-867, email: anamarija.jurin@porezna-uprava.hr, Ante Starčevića 9. 23000 Zadar.

Zadaće Povjerenstva sukladno čl. 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina su :

* daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podatcima i drugim podatcima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
* daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina (u daljnjem tekstu: Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti
* daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe
* vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima.

Stručne i administrativno tehničke poslove za povjerenstvo obavljaju zajednički Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije i Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra.

Za područje Zadarske županije,

* Ana Dundović, kontakt telefon: 023/400-239, email: ana.dundovic@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar
* Ivana Demo, kontakt telefon: 023/400-237, email: ivana.demo@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar

Za područje Grada Zadra,

* Iva Stipčević Pantalon, kontakt telefon: 023/208 -130, email: iva.stipcevicpantalon@grad-zadar.hr , Narodni trg 1, 23000 Zadar.

Službenici Zadarske županije i Grada Zadra zaposleni na poslovima iz područja procjene vrijednosti nekretnina sukladno čl. 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina obavljaju poslove:

* pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u aplikaciju **eNekretnine**
* evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
* pripremu izvješća o tržištu nekretnina
* izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz aplikacije **eNekretnina**
* dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva
* druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva
1. **ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZADRA ZA 2019. GODINU**

Analiza prometa nekretnina na području Grada Zadra za 2019. godinu obuhvaća podatke o prometu nekretnina na području Grada Zadra evidentirane u aplikaciji **eNekretnine[[2]](#footnote-2).** Podaci su uneseni u sustav tijekom 2019. godine od strane Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra i Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama. Podatci preuzeti od Porezne uprave dopunjuju se i prema potrebi ispravljaju postupkom evaluacije[[3]](#footnote-3). Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza :

* ST – stan/apartman
* RN – različite nekretnine
* GZ – građevinsko zemljište
* PZ – poljoprivredno zemljište
* PZG – poslovne zgrade
* PP – poslovni prostori
* OK – stambeni objekt (kuća)
* G – garaža
* PGM –parkirno garažno mjesto
* VPM –parkirno mjesto
* OS - ostalo

**NAPOMENA: nekretnine za koju nije bilo evidentiran promet nekretnina za detaljnu analizu**:

* GZP – gospodarske zgrade
* VIK – nekretnine za privremeni boravak
* GM – garažno mjesto
* RU – ruševine
* PNZ- prirodno neplodno zemljište
* SP- spremište
* SKL – skladište
* ŠZ- šumsko zemljište

**5. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZADRA OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **U ODNOSU NA PRETHODNU GOD %** |
| G - GARAŽA | 43 | 13,15 |
| GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | 347 | -16,38 |
| OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA) | 160 | 17,64 |
| OS - OSTALO | 9 | -30,76 |
| PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO | 42 | 7,69 |
| PP - POSLOVNI PROSTOR | 52 | -27,77 |
| PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE | 26 | -55,17 |
| PZG - POSLOVNE ZGRADE | 4 | -33,33 |
| RN - RAZLIČITE NEKRETNINE | 8 | -77,14 |
| ST - STAN/APARTMAN | 875 | 18,56 |
| VPM - PARKIRNO MJESTO | 1 | - |
| **UKUPAN BROJ** | **1567** | **0,90** |

NAPOMENA: ukupan broj evidentiranih ugovora za razdoblje od 01.01.2019-31.12.2019.

1. **KUPOPRODAJA NEKRETNINA**
	1. **REKAPITUALACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (kn)** |
| G - GARAŽA | 43 | 3.167 057,16 |
| GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | 347 | 161.543 024,10 |
| OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA) | 160 | 192.433 862,90 |
| OS - OSTALO | 9 | 47.098 589,34 |
| PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO | 42 | 2.972 071,04 |
| PP - POSLOVNI PROSTOR | 52 | 86.980 391,17 |
| PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE | 26 | 4.527 718,93 |
| PZG - POSLOVNE ZGRADE | 4 | 2.359 305,81 |
| RN - RAZLIČITE NEKRETNINE | 8 | 3.209 289,63 |
| ST - STAN/APARTMAN | 875 | 643.973 065,70 |
| VPM - PARKIRNO MJESTO | 1 | 30 000,00 |
| **Grand Total** | **1567** | **1.148 294 376** |

**6.2 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA I NASLJEIMA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.**

**6.2.1. ST-STAN/APARTMAN-KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VRSTA NEKRETNINE | UKUPNA KUPOPRODAJA | UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN) |
| STAN/APARTMAN | 875 | 643. 973 065,70 |

**6.2.2. ST-STAN APARTMAN KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJEDNOST KUPOPRO.(KN)** |
| BOKANJAC | 4 | 2. 575 040,75 |
| CRNO | 6 | 4.634 068,23 |
| DIKLO | 55 | 44.124 810,63 |
| PETRČANE | 38 | 43.345 007,23 |
| ZADAR | 772 | 549.294 138,8 |
| **UKUPAN BROJ** | **875** | **643.973 065,70** |

**6.2.3. O.K- STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPORODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| OK - STAMB. OBJ.(KUĆA) | 160 | 192.433 862,9 |

**6.2.4. OK- STAMBENA ZGRADA (KUĆA)- KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJE** |
| BOKANJAC | 9 | 5.960 194,10 |
| CRNO | 16 | 20.767 515,54 |
| DIKLO | 11 | 25.112 674,00 |
| IST | 3 | 815 950,07 |
| IŽ MALI | 5 | 2.830 614,55 |
| IŽ VELI | 7 | 2.562 205,47 |
| MOLAT | 1 | 120 000,00 |
| OLIB | 7 | 1.501 573,50 |
| PETRČANE | 8 | 23.388 407,91 |
| PREMUDA | 3 | 743 701,00 |
| RAVA | 1 | 519 739,50 |
| SILBA | 8 | 8.681 003,97 |
| ZADAR | 80 | 99.281 773,00 |
| ZAPUNTEL | 1 | 148 510,30 |
| **UKUPAN BROJ** | **160** | **192.433 862,9** |

**6.2.5. PZG- POSLOVNE ZGRADE- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| PZG - POSLOVNE ZGRADE | 4 | 2.359 305,81 |

**6.2.6. PZG- POSLOVNE ZGRADE KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJA** |
| CRNO | 2 | 630 703,64 |
| ZADAR | 2 | 1.728 602,17 |
| **UKUPAN BROJ** | **4** | **2.359 305,81** |

**6.2.7. G- GARAŽA- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| G - GARAŽA | 43 | 3.167 057,16 |

**6.2.8. G- GARAŽA – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJEDNOST KUPOPRODAJA** |
| DIKLO | 1 | 184 962,17 |
| ZADAR | 42 | 2.982 094,99 |
| **UKUPAN BROJ** | **43** | **3.167 057,16** |

**6.2.9. GZ – GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| GZ - GRAĐ. ZEMLJIŠTE | 346 | 159.992 637,40 |

**6.2.10. G- GZ- GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA- KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJED KUPOPR. (KN)** |
| BOKANJAC | 19 | 4.399 737,83 |
| CRNO | 73 | 19.850 563,31 |
| DIKLO | 46 | 39.044 900,01 |
| IST | 5 | 893 802,12 |
| IŽ MALI | 22 | 1.027 474,95 |
| IŽ VELI | 9 | 2.187 307,34 |
| MOLAT | 4 | 801 799,59 |
| OLIB | 4 | 183 341,65 |
| PETRČANE | 17 | 9.848 263,73 |
| PREMUDA | 8 | 399 150,00 |
| SILBA | 9 | 1.539 481,50 |
| ZADAR | 129 | 78.461 192,13 |
| ZAPUNTEL | 1 | 1.355 623,20 |
| **UKUPAN BROJ** | **346** | **159.992 637,40** |

**6.2.11 OS- OSTALO- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| OS - OSTALO | 9 | 47.098 589,34 |

**6.2.12. OS-OSTALO- KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJED KUPOPR. (KN)** |
| ZADAR | 9 | 47.098 589,34 |
| **UKUPAN BROJ** | **9** | **47.098 589,34** |

**6.2.13. PGM- PARKIRNO GARAŽNO MJESTO- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| PGM - PARKIRNO-GARAŽ.MJESTO | 42 | 2.972 071,04 |

**6.2.14. PGM- PARKIRNO GARAŽMO MJESTO- KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJED KUPOPR. (KN)** |
| PETRČANE | 3 | 473 017,14 |
| ZADAR | 39 | 2.499 053,9 |
| **UKUPAN BROJ** | **42** | **2.972071,04** |

 **6.2.15. PP-POSLOVNI PROSTORI- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| PP - POSLOVNI PROSTOR | 52 | 86.980 391,17 |

**6.12.16. PP-POSLOVNI PROSTORI- KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJED KUPOPR. (KN)** |
| BOKANJAC | 2 | 4.371 708,26 |
| CRNO | 1 | 135 000,00 |
| ZADAR | 49 | 69.108 682,91 |
| **UKUPAN BROJ** | **52** | **86.980 391,17** |

**6.2.17. PZ- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| PZ - POLJOPRIV. ZEMLJIŠTE | 25 | 4.442 178,93 |

**6.2.18. PZ-POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE- KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJED KUPOPR. (KN)** |
| BOKANJAC | 6 | 1.591 013,17 |
| CRNO | 4 | 380 582,62 |
| DIKLO | 3 | 454 492,00 |
| IŽ MALI | 4 | 124 910,25 |
| IŽ VELI | 3 | 105 368,18 |
| PETRČANE | 5 | 1.785 812,71 |
| **UKUPAN BROJ** | **25** | **4.442 178,93** |

**6.2.19. RN- RAZLIČITE NEKRETNINE- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| RN - RAZLIČITE NEKR. | 8 | 3.209 289,63 |

**6.2.20. RN- RAZLIČITE NEKRETNINE- KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJED KUPOPR. (KN)** |
| BOKANJAC | 2 | 962 662,64 |
| CRNO | 1 | 59 351,64 |
| PETRČANE | 2 | 1.027 256,09 |
| SILBA | 1 | 40 000,00 |
| ZADAR | 2 | 1.120 019,26 |
| **UKUPAN BROJ** | **8** | **3.209 289,63** |

**6.2.21. VPM- PARKIRNO MJESTO- KUPOPRODAJA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **UKUPNA KUPOPR.** | **UKUPNA VRIJED.KUPOPR.(KN)** |
| VPM - PARKIRNO MJ. | 1 | 30 000,00 |

**6.2.22. VPM- PARKIRNO MJESTO- KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KAT.OPĆ./NASELJE** | **BROJ KUPOPRODAJA** | **VRIJED KUPOPR. (KN)** |
| ZADAR | 1 | 30 000,00 |
| **UKUPAN BROJ** | **1** | **30 000,00** |

**7. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA ZAJEDNIČKOG PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ZADARSKE ŽUPANIJE I GRADA ZADRA**

|  |
| --- |
| 7. 1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. GODINE |
| UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU |
| BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE | **BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU** | **BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE** |
| 38 | **14** | **2** |

|  |
| --- |
| 7. 2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. |
| 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 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| PZG – poslovne zgrade | 4 | 3 | 1 | 0 |
| PP – poslovni prostori | 1 | 1 | 0 | 0 |
| GZ – građevinsko zemljište | 46 | 33 | 11 | 2 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 2 | 1 | 1 | 0 |

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

|  |
| --- |
| 7. 3. 1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA |
| GODINA | **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)** |
| 2016. | 12 | - | - |
| 2017. | 28 | +16 | + 133,33 % |
| 2018. | 47 | +19 | + 67,85 % |
| 2019. | 54 | +7 | + 14,89 % |

|  |
| --- |
| 7. 3. 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 (± %)** |
| 2016. | 4 | - | - |
| 2017. | 19 | + 15 | + 375,00 % |
| 2018. | 25 | +6 | + 31,57 % |
| 2019. | 38 | +13 | + 52,00 % |

|  |
| --- |
| 7. 3. 3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU |
| GODINA | **UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)** |
| 2016. | 8 | - | - |
| 2017. | 9 | + 1 | + 375,00 % |
| 2018. | 21 | + 12 | + 31,57 % |
| 2019. | 14 | 7 | + 52,00 % |

|  |
| --- |
| 7. 3. 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 (± %)** |
| 2016. | 0 | - | - |
| 2017. | 0 | 0 | 0,00 % |
| 2018. | 1 | + 1 | + 100,00 % |
| 2019. | 2 | + 1 | +100,00 % |

|  |
| --- |
| 7.3.5. UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA |
| GODINA | **UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA** | **UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA****(u kn)** |
| 2019. | 54 | 356.421.917,00 kn |

Procjeniteljsko povjerenstvo od osnutka do 31.12.2019. godine održalo je 43 sjednice od čega:

* 2016. godine 6 sjednica
* 2017. godine 9 sjednica
* 2018. godine 9 sjednica
* 2019. godine 19 sjednica

**8. ZAKLJUČAK**

Tijekom 2019. godine na administrativnom području Grada Zadra evidentirane su **1567** kupoprodaja koje su unesene u informacijski sustav aplikacije **eNekretnine,** u ukupnom iznosu od **1.148 294 376 kuna.** U usporedbi s prethodnom 2018. godinom došlo je do porasta broja kupoprodaja za **0,90 %.** Najveći broj kupoprodajnih ugovora odnosi se na kupoprodaju stana/apartmana i to 875 što je u odnosu na prethodnu godinu porast od 18,56%.

Temeljem članka 12. i članka 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2018) uređena je obveza grada na izradu godišnjeg Izvješća o tržištu nekretnina za prethodnu kalendarsku godinu, te objavu istog na svojim mrežnim stranicama uz prethodnu suglasnost Povjerenstava do 31. ožujka tekuće godine. Sporazumom o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra te sporazumom o izmjenama i dopunama sporazuma o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra imenovano je procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu:

* Igor Bačić, predsjednik, službenik Zadarske županije, kontakt telefon: 023/400-246, email: igor.bacic@zadarska-zupanija.hr, Put Murvice 14, 23000 Zadar,
* Jure Čačić, član imenovan iz reda procjenitelja, email: jure.cacic1212@gmail.com ,
* Enea Bajlo, članica imenovana iz Zavoda za prostorno uređenje, email: enea@zpu-zadzup.hr
* Zoran Marasović, agencija Dalmatis d.o.o., član imenovan iz reda posrednika u prometu nekretnina, email: z.marasovic@gmail.com,
* Anamarija Jurin, članica imenovana kao predstavnik ministarstva nadležnog za financije- porezne uprave, područni ured Zadar, kontakt telefon: 023/201-867, email: anamarija.jurin@porezna-uprava.hr, Ante Starčevića 9. 23000 Zadar.

U 2019. godini Povjerenstvo je održalo 19 sjednica, na kojima su razmatrali 54 procjembenih elaborata, 38 procjembenih elaborata dobilo je pozitivno mišljenje, 14 je vraćeno na doradu, a 2 procjembena elaborata su povučena iz procedure. Suglasnost zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zadra i Zadarske županije na ovo Izvješće donesena je na sjednici održanoj elektroničkim putem 30.03.2020.godine.

Budući da se informacijski sustav **eNekretnine**  permanentno nadograđuje ovo Izvješće je izrađeno temeljem raspoloživih podataka i u ovom obliku pruža podatke o količini prometa nekretnina prema vrstama nekretnina samo za kupoprodaje.

 Pročelnik

Tomislav Korona, dipl.iur

1. Statut Grada Zadra, čl. 1, *(“Glasnik Grada Zadra”, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14 i 2/15 – pročišćeni tekst)* [↑](#footnote-ref-1)
2. Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (*“Narodne novine”, broj: 114/15)* propisuje se sadržaj, ustroj, vođenje i održavanje informacijskog sustava nekretnina, te izdavanje i korištenje podataka iz istoga. [↑](#footnote-ref-2)
3. Evaluacija podataka iz članka 17. ovoga Pravilnika podrazumijeva: identifikaciju nekretnine na temelju podataka preuzetih od Porezne uprave i njezino lociranje u prostoru, dopunu podataka o lokaciji nekretnine podatcima iz prostornih planova, provjeru, ispravak i/ili dopunu podataka o nekretnini preuzetih od Porezne uprave uvidom u ugovor, uvid u evidenciju akata za gradnju i po potrebi obavljanje očevida na nekretnini. [↑](#footnote-ref-3)