

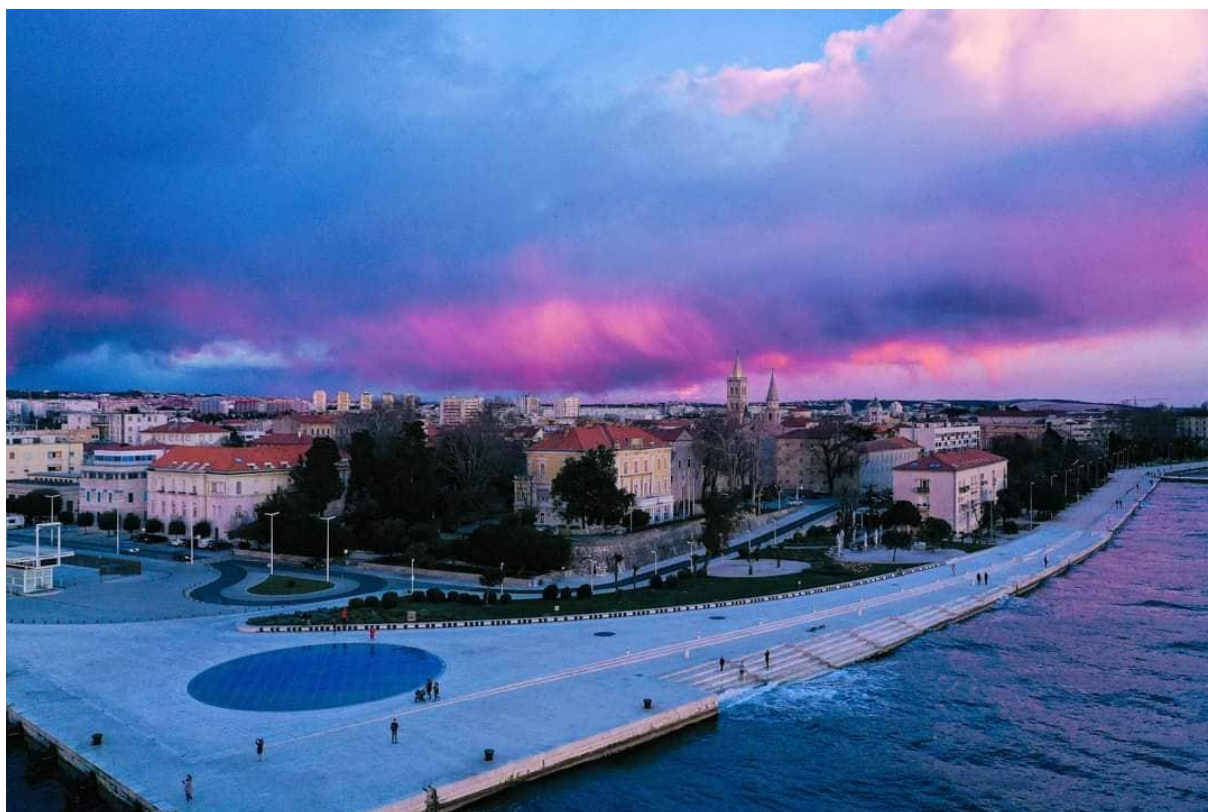
**REPUBLIKA HRVATSKA**

**GRAD ZADAR**

**UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM**



**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2020. GODINU ZA  
PODRUČJE GRADA ZADRA**



Zadar, ožujak 2021. godine

## SADRŽAJ IZVJEŠĆA

<b>1. Uvod .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Izvori i metode prikupljanja podataka .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Analiza prometa nekretnina na području Grada Zadra za 2020. godinu .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Ukupan promet nekretnina na području Grada Zadra za 2020. Godinu.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Kupoprodaja nekretnina .....</b>	<b>10</b>
6.1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnine za razdoblje od 01.01.2020.do 31.12.202.	
6.2. Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnine i naseljima za razdoblje od 01.01.2020. do 31.12.2020.	
6.2.1.Stan/apartman kupoprodaja	
6.2.2.Stan/apartman kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama	
6.2.3.OK – stambena zgrada (kuća) – kupoprodaja	
6.2.4.OK – stambena zgrada (kuća) – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama	
6.2.5.PZG – poslovne zgrade – kupoprodaja	
6.2.6.PZG – poslovne zgrade – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama	
6.2.7.PP – poslovni prostori - kupoprodaja	
6.2.8.PP – poslovni prostori - kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama	
6.2.9.GZ – građevinska zemljišta – kupoprodaja	
6.2.10. GZ – građevinska zemljišta – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama	
6.2.11. PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja	

- 6.2.12. PZ – poljoprivredno zemljište – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
- 6.2.13. G – garaža - kupoprodaja
- 6.2.14. G – garaža - kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
- 6.2.15. PGM - Parkirno garažno mjesto – kupoprodaja
- 6.2.16. PGM - Parkirno garažno mjesto – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
- 6.2.17. VPM- parkirno mjesto- kupoprodaja
- 6.2.18. VPR- parkirno mjesto- kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
- 6.2.19. RN – različite nekretnine - kupoprodaja
- 6.2.20. RN – različite nekretnine - kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama
- 6.2.21. OS – ostalo – kupoprodaja
- 6.2.22. OS – ostalo – kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama

**7. Analiza zaprimljenih procjembjenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva grada Zadra i Zadarske županije**

..... 21

- 7.1. Ukupan broj procjembjenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2020. do 31.12.2020.
- 7.2. Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2020. do 31.12.2020.
- 7.3. Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembjenih elaborata u odnosu na prethodne godine
  - 7.3.1 Ukupan broj zaprimljenih elaborata
  - 7.3.2 Ukupan broj elaborata na koje je dato pozitivno mišljenje povjerenstva
  - 7.3.3 Ukupan broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu
- 7.4. Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnina za Grad Zadar
  - 7.4.1 Ukupan broj zahtjeva u 2019.i 2020. godini prema vrsti nekretnina za Grad Zadar

**8. Zaključak.....28**

## 1.UVOD

Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Zadra za 2020. godinu peto je izvješće od stupanja na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koji je ujedno i podloga za izradu Izvješća.

Stupanjem na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (u daljnjem tekstu Zakon), koji je stupio na snagu 25.srpnja 2015. regulirana je procjena vrijednosti nekretnina. Sukladno članku 16. Zakona propisano je da su Upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost povjerenstva.

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. Petrčane, 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<sup>1</sup>. Površina Grada Zadra, uključujući i navedene otoke iznosi 194 km<sup>2</sup>

Predmet ovog izvješća su podatci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja 2020. godine do 31. prosinca 2020. godine.

---

<sup>1</sup> Statut Grada Zadra, čl. 1, (*"Glasnik Grada Zadra", broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14 i 2/15 – pročišćeni tekst*)



## 2. 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.

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.

Pravo pribavljanja podataka iz ZKC ograničeno je na upravna i pravosudna tijela te procjenitelje.

Prema čl. 7 Zakona Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području Županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo Županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz ugovora o prometu nekretninama (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i pravo služnosti) te temeljem evaluacije tih podataka. Podaci koji su trenutno dostupni u Zbirci kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnina preuzimaju se izravno iz Evidencije

prometa nekretnina porezne uprave koja ih unosi u informacijski sustav iz ugovora o prometu nekretninama prilikom obračuna poreza. Prema čl.7 st. 3 Zakona osim razmjene podataka treba biti osigurano i preuzimanje pripadnih ugovora u elektroničkom obliku da bi evaluacija od strane službenika Upravnog odjela bila moguća. Naime, nadogradnjom aplikacije eNekretnine u srpnju 2017. godine, omogućena je automatska razmjena ugovora u elektroničkom obliku sa Poreznom upravom, što je dovelo do izuzetno velikog priljeva novih ugovora.

Predmet ovog izvješća su samo kupoprodajni ugovori. Ugovori o najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nisu obuhvaćeni ovim izvješćem s obzirom da 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.

### **3. 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](mailto:igor.bacic@zadarska-zupanija.hr), Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar,
- Silvija Šiljeg, članica imenovana iz redova znanstvene zajednice Sveučilišta u Zadru, email: [ssiljeg@unizd.hr](mailto:ssiljeg@unizd.hr)
- Jure Čačić, član imenovan iz reda procjenitelja, email: [jure.cacic1212@gmail.com](mailto:jure.cacic1212@gmail.com)
- Zoran Marasović, agencija Dalmatis d.o.o., član imenovan iz reda posrednika u prometu nekretnina, email: [z.marasovic@gmail.com](mailto: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: [@porezna-uprava.hr](mailto:@porezna-uprava.hr), Ulica 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 podacima i drugim podacima 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](mailto:ana.dundovic@zadarska-zupanija.hr), Stjepana radića 2f, 23000 Zadar
- Ivana Demo, kontakt telefon: 023/400-237, email: [ivana.demo@zadarska-zupanija.hr](mailto:ivana.demo@zadarska-zupanija.hr), Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar

Za područje Grada Zadra,

- Iva Stipčević Pantalon, kontakt telefon: 023/208 –083, email: [iva.stipcevicpantalon@grad-zadar.hr](mailto: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

#### **4. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZADRA ZA 2020. GODINU**

Analiza prometa nekretnina na području Grada Zadra za 2020. godinu obuhvaća podatke o prometu nekretnina na području Grada Zadra evidentirane u aplikaciji **eNekretnine**<sup>2</sup>. Podaci su uneseni u

---

<sup>2</sup> 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.

sustav tijekom 2020. 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<sup>3</sup>.

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 zgrada- obiteljska kuća
- G – garaža
- PGM –parkirno garažno mjesto
- VPM –vanjsko parkirno mjesto
- OS – ostalo

Vrste nekretnine za koju nije bilo evidentiran promet nekretnina za detaljnu analizu:

- GZP – gospodarske zgrade
- VZG – višestambena zgrada
- KPB- kuća za povremeni boravak
- RU – ruševine
- PNZ- prirodno neplodno zemljište
- SP- spremište
- SKL – skladište
- ŠZ- šumsko zemljište

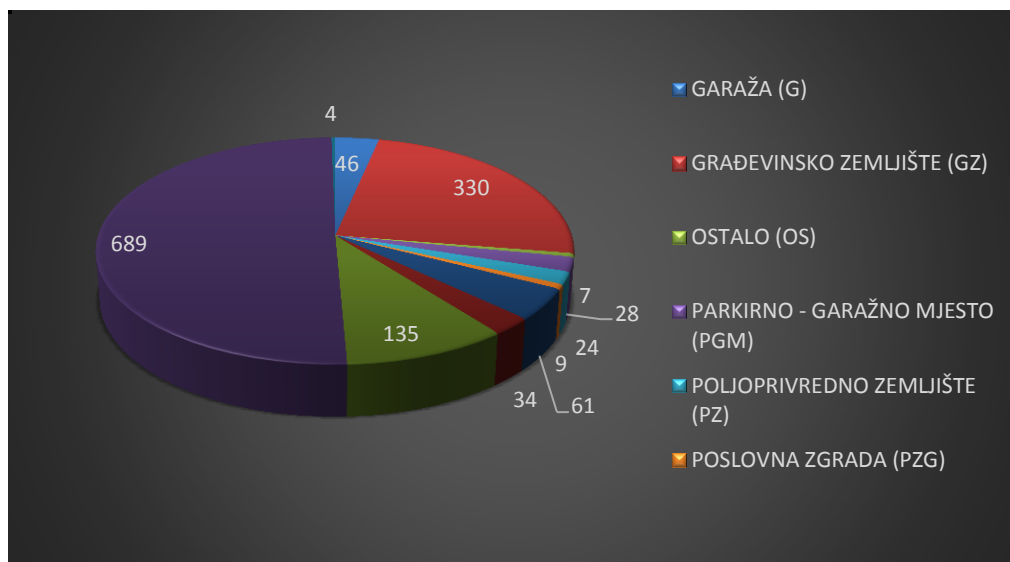
---

<sup>3</sup> 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 podacima 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.



## 5. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZADRA OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>U odnosu na prošlu godinu %</i>
GARAŽA (G)	46	6,97
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	330	-4,89
OSTALO (OS)	7	-22,22
PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	28	-33,33
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	24	-7,69
POSLOVNA ZGRADA (PZG)	9	125
POSLOVNI PROSTOR (PP)	61	17,3
RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)	34	325
STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	135	-15,62
STAN/APARTMAN (ST/A)	689	-21,25
VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)	4	300
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>1367</b>	<b>-12,76</b>

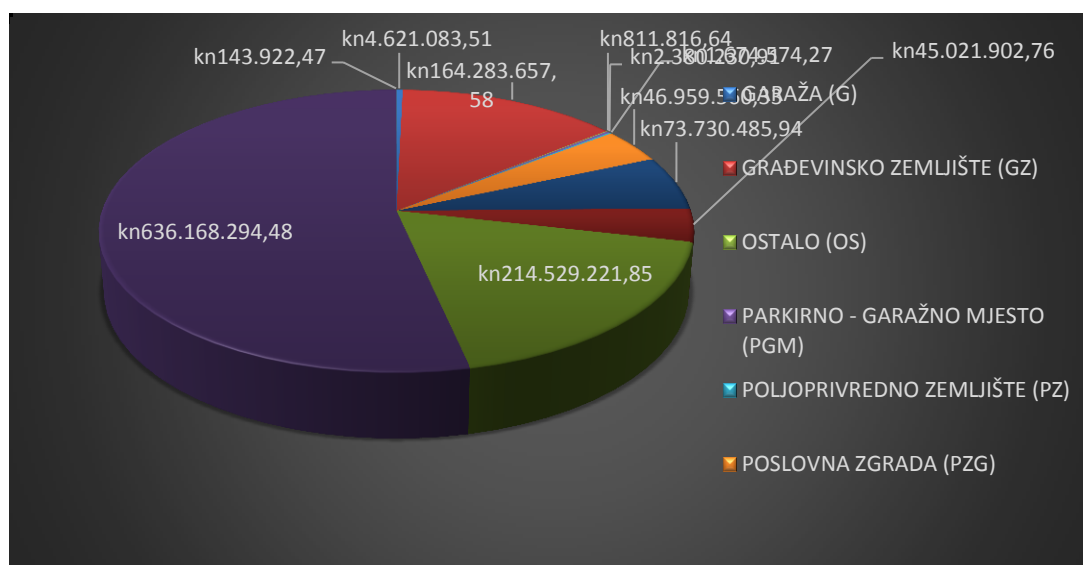


## 6. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

### 6.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
GARAŽA (G)	46	4.621.083,51 kn
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	330	164.283.657,58 kn
OSTALO (OS)	7	811.816,64 kn
PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	28	2.380.230,91 kn
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	24	1.674.574,27 kn
POSLOVNA ZGRADA (PZG)	9	46.959.560,33 kn
POSLOVNI PROSTOR (PP)	61	73.730.485,94 kn
RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)	34	45.021.902,76 kn
STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	135	214.529.221,85 kn
STAN/APARTMAN (ST/A)	689	636.168.294,48 kn
VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)	4	143.922,47 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>1367</b>	<b>1.190.324.750,73 kn</b>



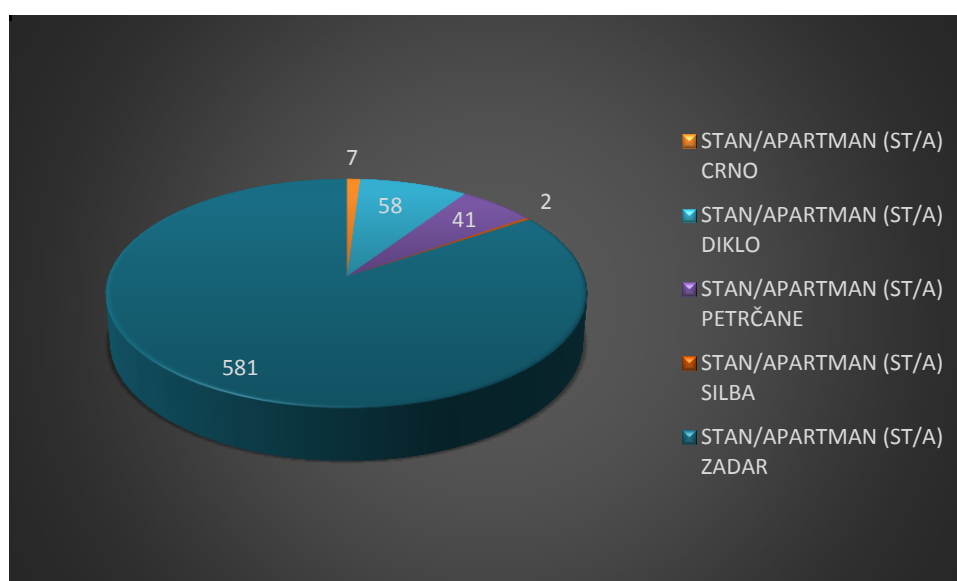
**6.2 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA I PO NASELJIMA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020 DO 31.12.2020.**

**6.2.1 STAN/APARTMAN- KUPOPRODAJA**

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Ukupna vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>STAN/APARTMAN (ST/A)</i>	689	636.168.294,48 kn

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

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>CRNO</i>	7	4.741.117,35 kn
<i>DIKLO</i>	58	50.401.140,56 kn
<i>PETRČANE</i>	41	59.892.785,04 kn
<i>SILBA</i>	2	1.665.615,38 kn
<i>ZADAR</i>	581	519.467.636,16 kn
<b><i>Ukupni zbroj</i></b>	<b>689</b>	<b>636.168.294,48 kn</b>

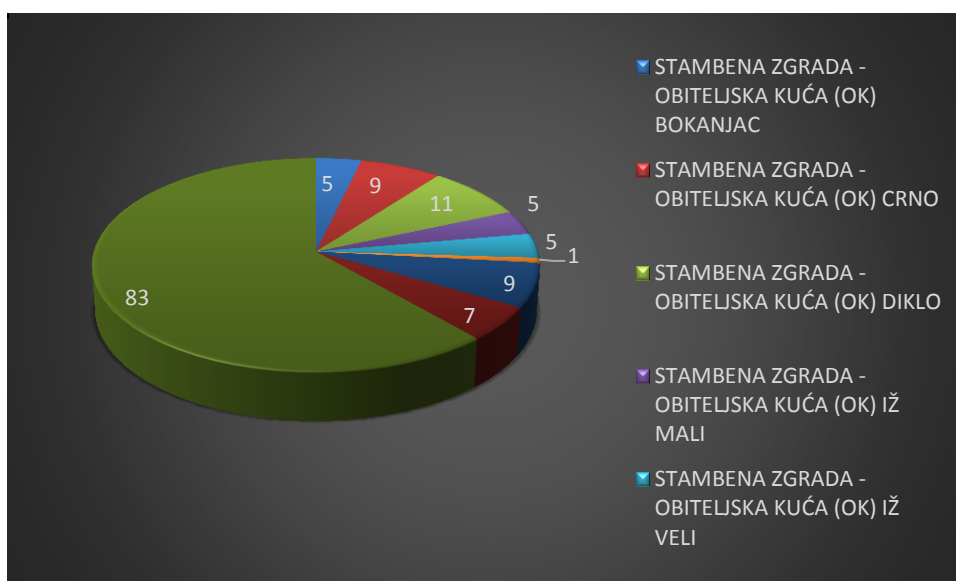


### 6.2.3 STAMBENA ZGRADA- OBITELJSKA KUĆA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	135	214.529.221,85 kn

### 6.2.4 STAMBENA ZGRADA- OBITELJSKA KUĆA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT-OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
BOKANJAC	5	3.984.370,73 kn
CRNO	9	7.254.692,92 kn
DIKLO	11	26.792.567,68 kn
IŽ MALI	5	2.277.898,89 kn
IŽ VELI	5	4.744.533,45 kn
OLIB	1	238.963,52 kn
PETRČANE	9	20.341.959,78 kn
SILBA	7	7.838.853,62 kn
ZADAR	83	141.055.381,26 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>135</b>	<b>214.529.221,85 kn</b>

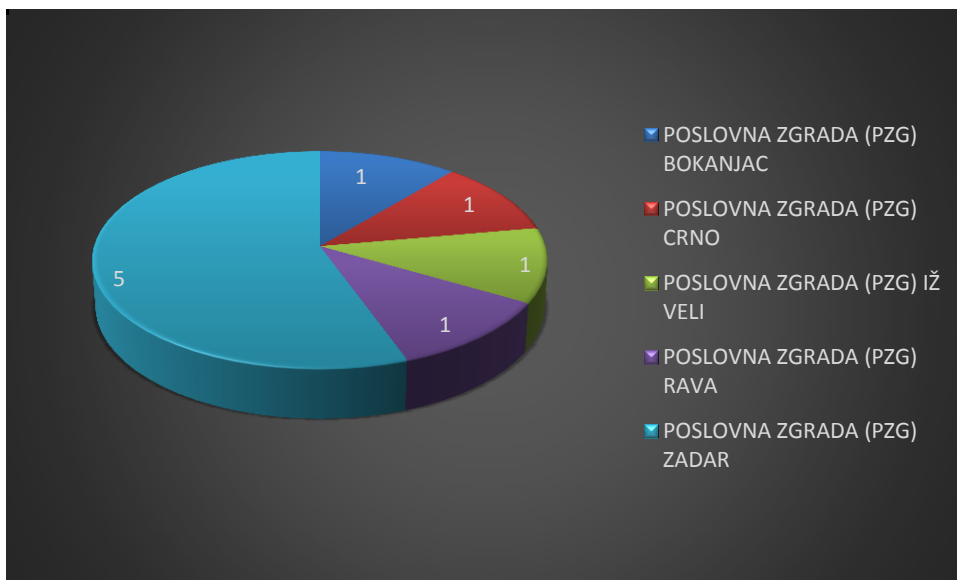


## 6.2.5 POSLOVNE ZGRADE- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
POSLOVNA ZGRADA (PZG)	9	46.959.560,33 kn

## 6.2.6 POSLOVNE ZGRADE- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT-OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
BOKANJAC	1	4.200.000,00 kn
CRNO	1	75.000,00 kn
IŽ VELI	1	35.000,00 kn
RAVA	1	105.000,00 kn
ZADAR	5	42.544.560,33 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>9</b>	<b>46.959.560,33 kn</b>

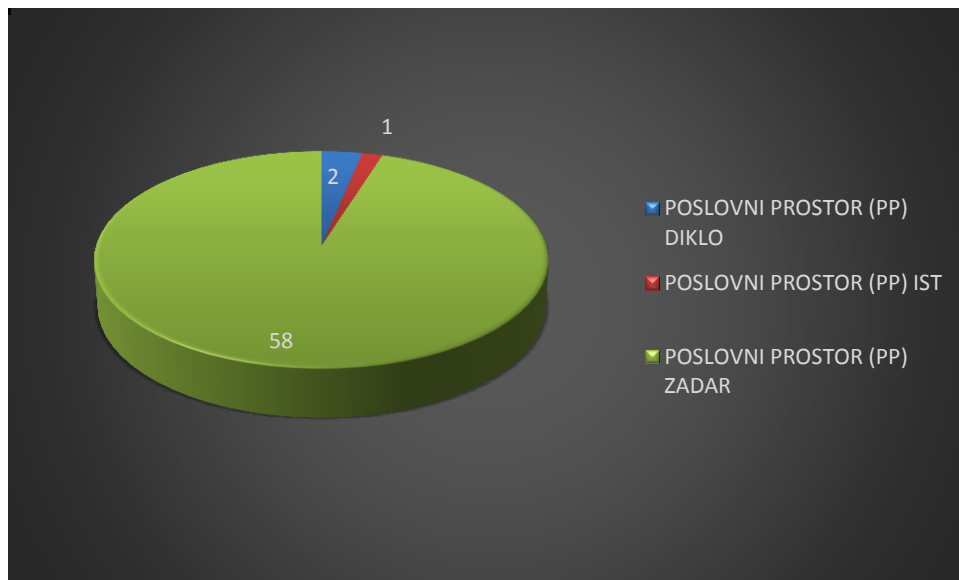


### 6.2.7.POSLOVNI PROSTOR- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>POSLOVNI PROSTOR (PP)</i>	<i>61</i>	<i>73.730.485,94 kn</i>
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>61</b>	<b>73.730.485,94 kn</b>

### 6.2.8.POSLOVNI PROSTOR- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>DIKLO</i>	<i>2</i>	<i>4.094.568,73 kn</i>
<i>IST</i>	<i>1</i>	<i>370.000,00 kn</i>
<i>ZADAR</i>	<i>58</i>	<i>69.265.917,21 kn</i>
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>61</b>	<b>73.730.485,94 kn</b>

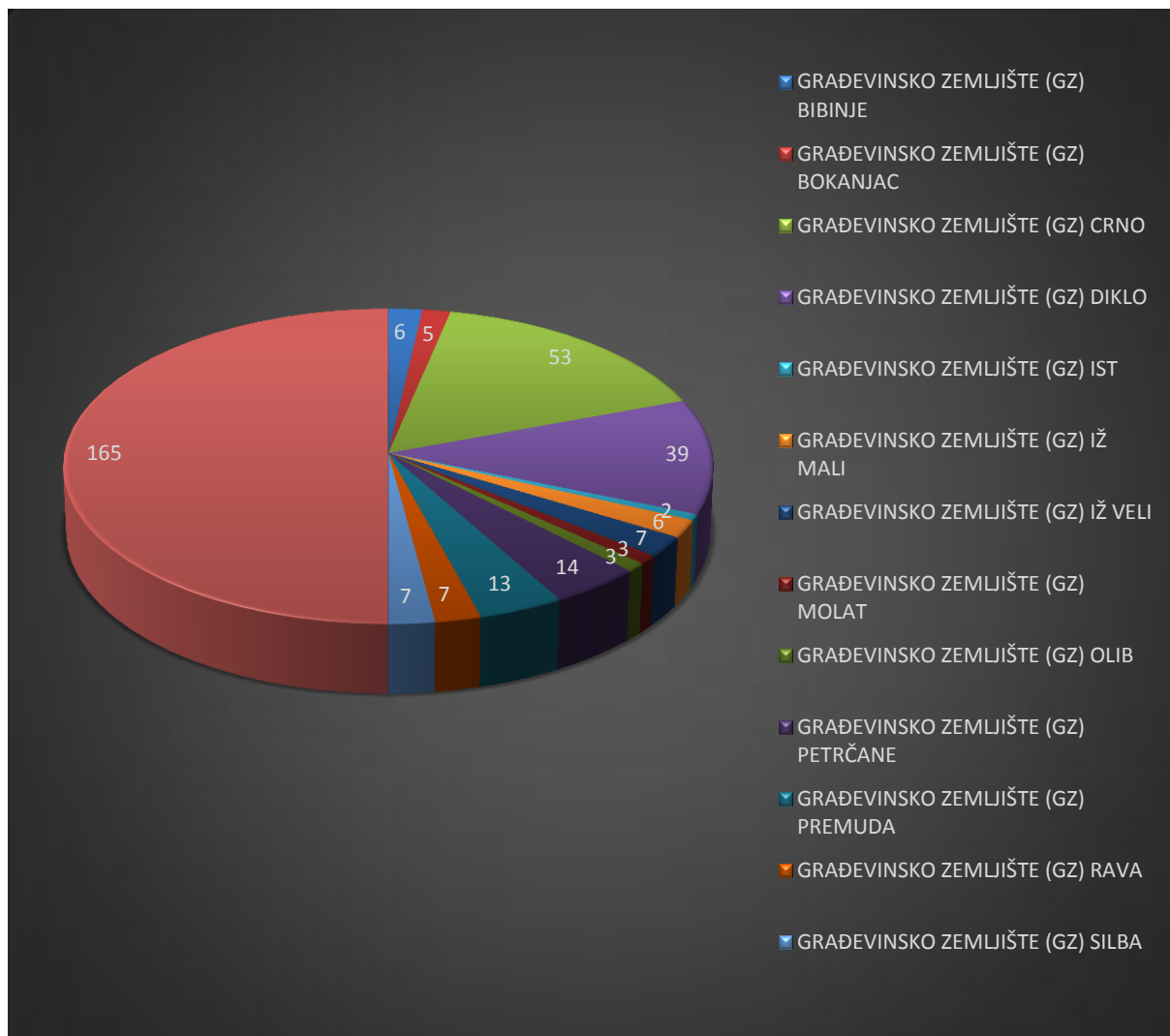


## 6.2.9 GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	330	164.283.657,58 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>330</b>	<b>164.283.657,58 kn</b>

## 6.2.10.GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA- KUPOPRODAJA PO NASLJEIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
BIBINJE	6	722.069,42 kn
BOKANJAC	5	4.041.861,23 kn
CRNO	53	12.117.486,48 kn
DIKLO	39	23.411.440,05 kn
IST	2	1.756.047,90 kn
IŽ MALI	6	1.650.963,04 kn
IŽ VELI	7	671.055,15 kn
MOLAT	3	284.951,32 kn
OLIB	3	279.584,01 kn
PETRČANE	14	11.182.931,72 kn
PREMUDA	13	1.007.000,42 kn
RAVA	7	93.939,48 kn
SILBA	7	2.362.713,56 kn
ZADAR	165	104.701.613,80 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>330</b>	<b>164.283.657,58 kn</b>



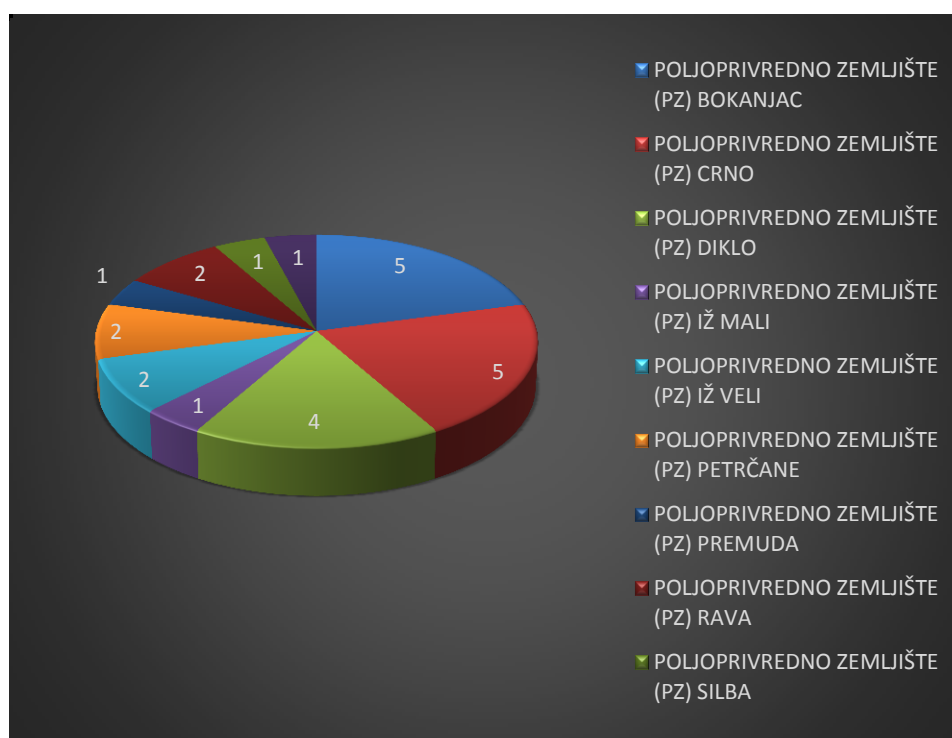
### 6.2.11. POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	24	1.674.574,27 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>24</b>	<b>1.674.574,27 kn</b>



## 6.2.12.POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

KAT.OPĆ./NASELJE	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
BOKANJAC	5	549.888,84 kn
CRNO	5	186.000,00 kn
DIKLO	4	213.253,59 kn
IŽ MALI	1	5.000,00 kn
IŽ VELI	2	537.626,01 kn
PETRČANE	2	110.000,00 kn
PREMUDA	1	3.000,00 kn
RAVA	2	35.800,00 kn
SILBA	1	11.289,00 kn
ZADAR	1	22.716,83 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>24</b>	<b>1.674.574,27 kn</b>



### 6.2.13 GARAŽA- KUPOPRODAJA

<i>GARAŽA (G)</i>	<i>46</i>	<i>4.621.083,51 kn</i>
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>46</b>	<b>4.621.083,51 kn</b>

### 6.2.14 GARAŽA- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>DIKLO</i>	<i>2</i>	<i>487.980,55 kn</i>
<i>PETRČANE</i>	<i>1</i>	<i>237.689,63 kn</i>
<i>ZADAR</i>	<i>43</i>	<i>3.895.413,33 kn</i>
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>46</b>	<b>4.621.083,51 kn</b>

### 6.2.15 PARKIRNO GARAŽNO MJESTO- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)</i>	<i>28</i>	<i>2.380.230,91 kn</i>
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>28</b>	<b>2.380.230,91 kn</b>

### 6.2.16 PARKIRNO GARAŽNO MJESTO- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>DIKLO</i>	<i>1</i>	<i>30.000,00 kn</i>
<i>ZADAR</i>	<i>27</i>	<i>2.350.230,91 kn</i>
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>28</b>	<b>2.380.230,91 kn</b>

**6.2.17 VANJSKO PARKIRNO MJESTO- KUPOPRODAJA**

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)	4	143.922,47 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>4</b>	<b>143.922,47 kn</b>

**6.2.18 VANJSKO PARKIRNO MJESTO- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
ZADAR	4	143.922,47 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>4</b>	<b>143.922,47 kn</b>

**6.2.19 RAZLIČITE NEKRETNINE- KUPOPRODAJA**

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)	34	45.021.902,76 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>34</b>	<b>45.021.902,76 kn</b>

**6.2.20 RAZLIČITE NEKRETNINE- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA**

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
CRNO	1	1.031.021,44 kn
DIKLO	3	1.918.481,14 kn
IST	1	20.000,00 kn
ZADAR	29	42.052.400,18 kn
<b>Ukupni zbroj</b>	<b>34</b>	<b>45.021.902,76 kn</b>

#### 6.2.21 OSTALO- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>OSTALO (OS)</i>	<i>7</i>	<i>811.816,64 kn</i>
<b><i>Ukupni zbroj</i></b>	<b><i>7</i></b>	<b><i>811.816,64 kn</i></b>

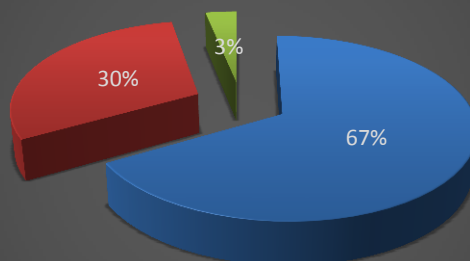
#### 6.2.22 OSTALO- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
<i>ZADAR</i>	<i>7</i>	<i>811.816,64 kn</i>
<b><i>Ukupni zbroj</i></b>	<b><i>7</i></b>	<b><i>811.816,64 kn</i></b>

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

<b>7.1 UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2020. DO 31.12.2020. GODINE</b>		
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU</b>		
<i>BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</i>	<i>BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU</i>	<i>BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE</i>
42	19	2

### UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2020. DO 31.12.2020. GODINE

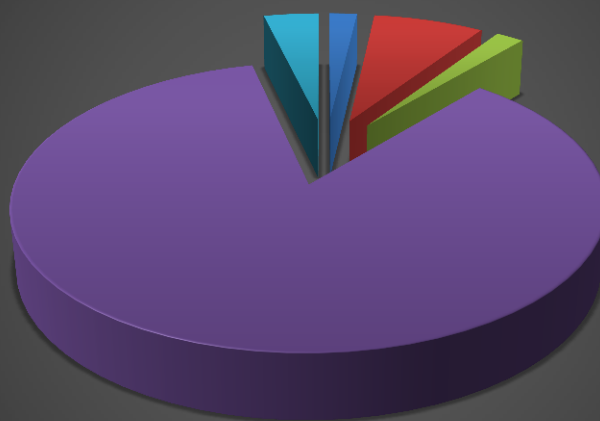


- BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE
- BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU
- BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE

**7.2 BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.**

<i>VRSTA NEKRETNINE</i>	<i>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA</i>	<i>BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</i>	<i>BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU</i>	<i>BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE</i>
<i>ST – stan/apartman</i>	1	1	0	0
<i>PZG – poslovne zgrade</i>	1	1	0	0
<i>PP – poslovni prostori</i>	4	2	2	0
<i>GZ – građevinsko zemljište</i>	54	36	16	2
<i>PZ – poljoprivredno zemljište</i>	3	2	1	0
<b>UKUPNO:</b>	<b>63</b>	<b>42</b>	<b>19</b>	<b>2</b>

**BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE**



■ ST-STAN/APARTMAN

■ PZG-POSLOVNE ZGRADE

■ PP-POSLOVNI PROSTORI

■ GZ-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

■ PZ-POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

### 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 ( $\pm$ broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU ( $\pm$ %)
2016.	12	-	-
2017.	28	+16	+ 133,33
2018.	47	+19	+ 67,85
2019.	54	+7	+ 14,89
2020.	63	+9	+16,66



**7.3.2 UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA**

<b>GODINA</b>	<b>UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</b>	<b>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (<math>\pm</math> broj)</b>	<b>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (<math>\pm</math> %)</b>
2016.	4	-	-
2017.	19	+ 15	+ 375,00
2018.	25	+6	+ 31,57
2019.	38	+13	+ 52,00
2020.	42	+4	+10,52

**7.3.3 UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU**

<b>GODINA</b>	<b>UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</b>	<b>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (<math>\pm</math> broj)</b>	<b>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (<math>\pm</math> %)</b>
2016.	8	-	-
2017.	9	+ 1	+ 375,00
2018.	21	+ 12	+ 31,57
2019.	14	7	+ 52,00
2020.	19	+5	+35,71



**7.3.4 UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM**

<b>GODINA</b>	<b>UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA</b>	<b>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (<math>\pm</math> broj)</b>	<b>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (<math>\pm</math> %)</b>
2016.	0	-	-
2017.	0	0	0,00
2018.	1	+ 1	+ 100,00
2019.	2	+ 1	+100,00
2020.	2	0	0,00

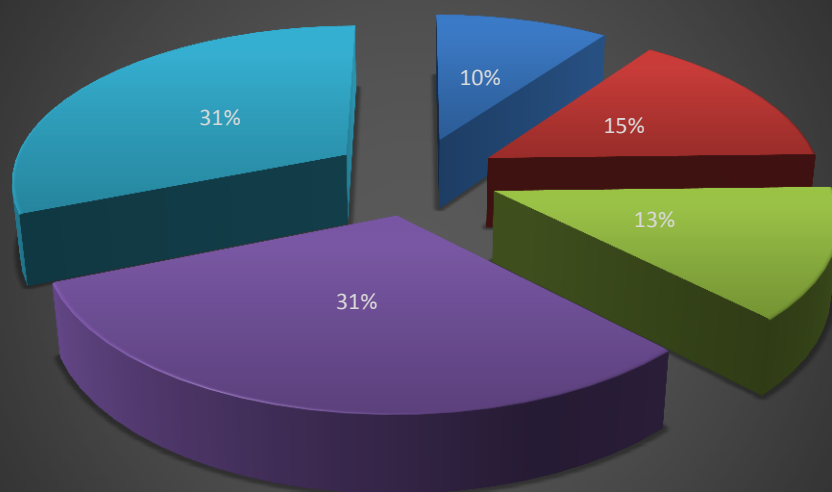
**7.3.5 UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA**

<b>GODINA</b>	<b>UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA</b>	<b>UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA</b> <b>(u kn)</b>
2020.	42	51.281.649,56

Procjeniteljsko povjerenstvo od osnutka do 31.12.2020. godine održalo je 62 sjednice od čega:

- 2016. godine 6 sjednica
- 2017. godine 9 sjednica
- 2018. godine 9 sjednica
- 2019. godine 19 sjednica
- 2020. godine 19 sjednica

## BROJ ODRŽANIH SJEDNICA PO GODINAMA



2016. 2017. 2018. 2019. 2020.

#### 7.4 UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA ZADRA

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
VRSTE NEKRETNINA	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
STAN/APARTMAN	10
STAMB.ZGR./OBITELJ.KUĆA	6
POSLOVNI PROSTOR	19
ZEMLIŠTE	35
PARKIRNO GARAŽ.MJESTO	1
UKUPAN BROJ	71



Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra u 2020. godini zaprimio je ukupno 71 zahtjev za izdavanje izvataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Nakon obrade za 54 zahtjeva izdan je izvadak, za 8 zahtjeva izdana je obavijest kako na dan podnošenja zahtjeva u Zbirci kupoprodajnih cijena Informativnog sustava tržišta nekretnina nema odgovarajućih poredbenih nekretnina, 5 zahtjeva proslijeđeno je na nadležno postupanje, a za 4 zahtjeva je procjenitelj odustao od zahtjeva.

#### 7.4.1 UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA ZADRA U ODNOSU NA 2019.GODINU

<i>VRSTE NEKRETNINA</i>	<i>BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA 2020.</i>	<i>BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA 2019.</i>
<i>STAN/APARTMAN</i>	<i>10</i>	<i>2</i>
<i>STAMB.ZGR./OBITELJ.KUĆA</i>	<i>6</i>	<i>3</i>
<i>POSLOVNI PROSTOR</i>	<i>19</i>	<i>6</i>
<i>ZEMLIŠTE</i>	<i>35</i>	<i>18</i>
<i>PARKIRNO GARAŽ.MJESTO</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>UKUPAN BROJ</i>	<i>71</i>	<i>29</i>

## 8. ZAKLJUČAK

Porast zahtjeva za izvatom iz Zbirke kupoprodajnih cijena u odnosu na prethodnu godinu je **144,82%**. Bilježimo i porast broja razmatranih elaborata na sjednicama Procjeniteljskog povjerenstva za 16,66 %. Za napomenuti je kako je došlo do porasta zahtjeva za izdavanje mišljenja o usklađenosti elaborata sa odredbama Zakona od strane JLS Zadarske županije van Grada Zadra, čiji su zahtjevi u prijašnjim godinama bili najviše zastupljeni, što nam ukazuje na širu primjenu Zakona.

Tijekom 2020. godine na administrativnom području Grada Zadra evidentirane su **1367** kupoprodaja koje su unesene u informacijski sustav aplikacije **eNekretnine**, u ukupnom iznosu od **1.190.324.750,73 kn kuna**. U usporedbi s prethodnom 2019. godinom došlo je do smanjenja broja kupoprodaja za **-12.76 %**. Najveći broj kupoprodajnih ugovora i dalje se odnosi na kupoprodaju stana/apartmana, ukupno 689 kupoprodaja, što je u odnosu na 2019. godinu smanjenje za **-21,25%**.

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. Ovo izvješće izradio je Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom. Suglasnost zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zadra i Zadarske županije na ovo Izvješće donesena je na sjednici održanoj 29.03.2020.godine.

Pročelnik

Tomislav Korona, dipl.iur.