

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZADAR

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM



**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2021. GODINU ZA
PODRUČJE GRADA ZADRA**

Zadar, ožujak 2022. godine

SADRŽAJ IZVJEŠĆA

1. Uvod	4
2. Izvori i metode prikupljanja podataka	5
3. Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada	5
4. Analiza prometa nekretnina na području Grada Zadra za 2021. godinu	7
5. Ukupan promet nekretnina na području Grada Zadra za 2021. Godinu.....	8
6. Kupoprodaja nekretnina	9
6.1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnine za razdoblje od 01.01.2021.do 31.12.2021.	
6.2. Rekapitulacija kupoprodaje po vrstama nekretnine i naseljima za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.	
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
- 6.2.23. ŠZ- šumsko zemljište – kupoprodaja
- 6.2.24. ŠZ – šumsko zemljište- kupoprodaja u pojedinim naseljima odnosno kat. općinama

7. Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva grada Zadra i Zadarske županije 26

- 7.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2021. do 31.12.2021.
- 7.2. Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.
- 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 Ukupna procijenjena vrijednost iz elaborata potvrđenih od strane povjerenstva
- 7.4. Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnina za Grad Zadar za 2021. godinu
 - 7.4.1 Ukupan broj zahtjeva u 2020.i 2021. godini prema vrsti nekretnina za Grad Zadar

8. Zaključak.....32

1.UVOD

Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Zadra za 2021. godinu šesto 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 Silbe¹. Površina Grada Zadra, uključujući i navedene otoke iznosi 194 km²

Predmet ovog izvješća su podatci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja 2021. godine do 31. prosinca 2021. godine.



Slika 1. Geografski položaj Grada Zadra

¹ 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, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar,
- Silvija Šiljeg, članica imenovana iz redova znanstvene zajednice Sveučilišta u Zadru, email: ssiljeg@unizd.hr
- Jure Čačić, član imenovan iz reda procjenitelja, email: jure.cacic1212@gmail.com
- 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: @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, 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,

- Pavica Knežević, kontakt telefon: 023/208 –083, email: pavica.knezevic@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 2021. GODINU

Analiza prometa nekretnina na području Grada Zadra za 2021. godinu obuhvaća podatke o prometu nekretnina na području Grada Zadra evidentirane u aplikaciji **eNekretnine**². Podaci su uneseni u sustav tijekom 2021. 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 evaluacije³.

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
- ŠZ – šumsko zemljište
- OS – ostalo

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

- GZP – gospodarske zgrade

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.

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 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.

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

5. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZADRA U 2020. I 2021. GODINI

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja 2020.godina</i>	<i>Broj kupoprodaja 2021. godina</i>	<i>U odnosu na prošlu godinu %</i>
GARAŽA (G)	46	40	-13,04
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	330	607	+83,94
OSTALO (OS)	7	18	+157,14
PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	28	43	+53,57
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	24	44	+83,33
POSLOVNA ZGRADA (PZG)	9	15	+66,66
POSLOVNI PROSTOR (PP)	61	74	+21,31
RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)	34	80	+135,29
STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	135	315	+133,33
STAN/APARTMAN (ST/A)	689	1052	+52,68
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	0	1	+100,00
VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)	4	5	+25,00
Ukupni zbroj	1367	2294	+67,81

6. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

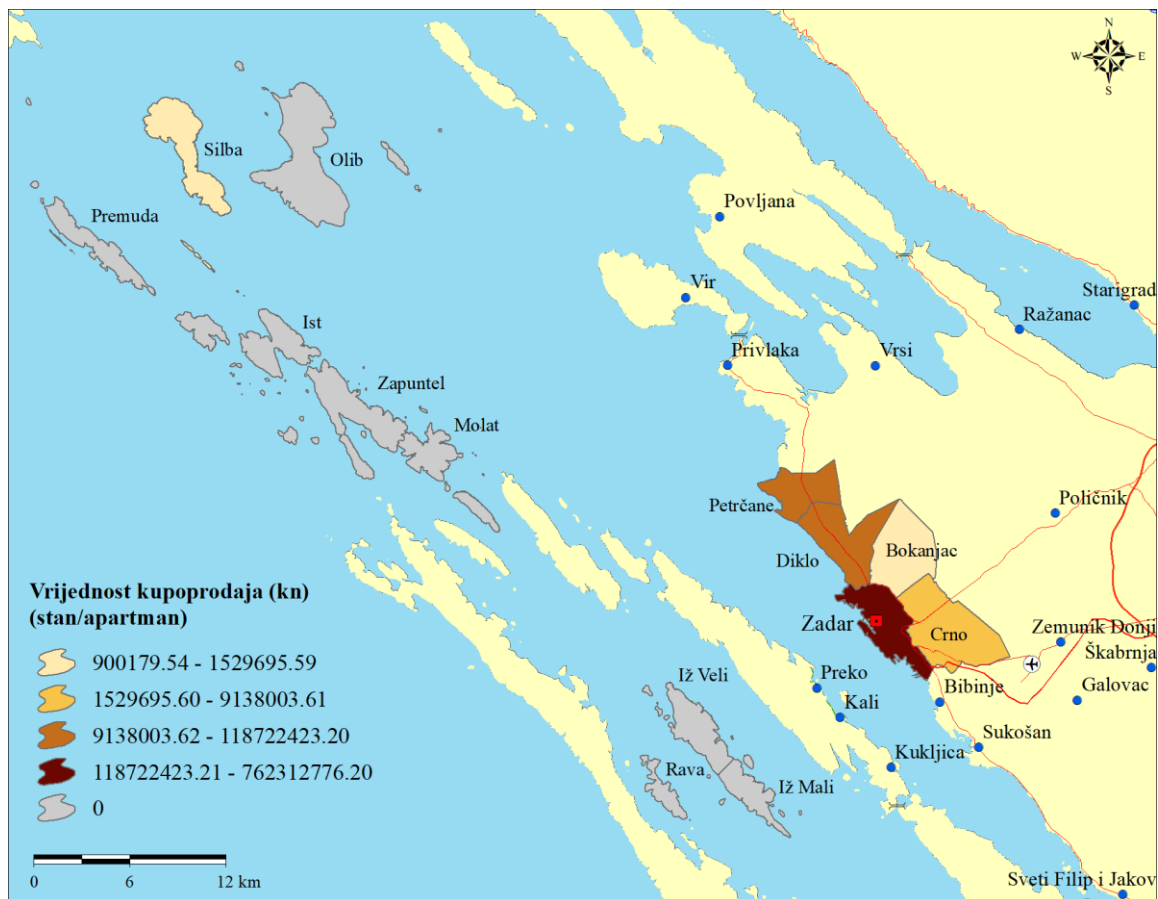
<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
GARAŽA (G)	40	3.738.025,62 kn
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	607	625.005.559,50 kn
OSTALO (OS)	18	1.741.191,03 kn
PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	43	2.756.054,10 kn
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	44	5.134.030,04 kn
POSLOVNA ZGRADA (PZG)	15	13.212.757,19 kn
POSLOVNI PROSTOR (PP)	74	210.130.439,70 kn
RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)	80	88,959.654,90 kn
STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	315	583.003.733,40 kn
STAN/APARTMAN (ST/A)	1052	996.123.807,20 kn
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	1	60.000,00 kn
VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)	5	200.478,94 kn
Ukupni zbroj	2294	2.530.065.731,62 kn



6.2 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA I PO NASELJIMA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021 DO 31.12.2021.

6.2.1 STAN/APARTMAN- KUPOPRODAJA

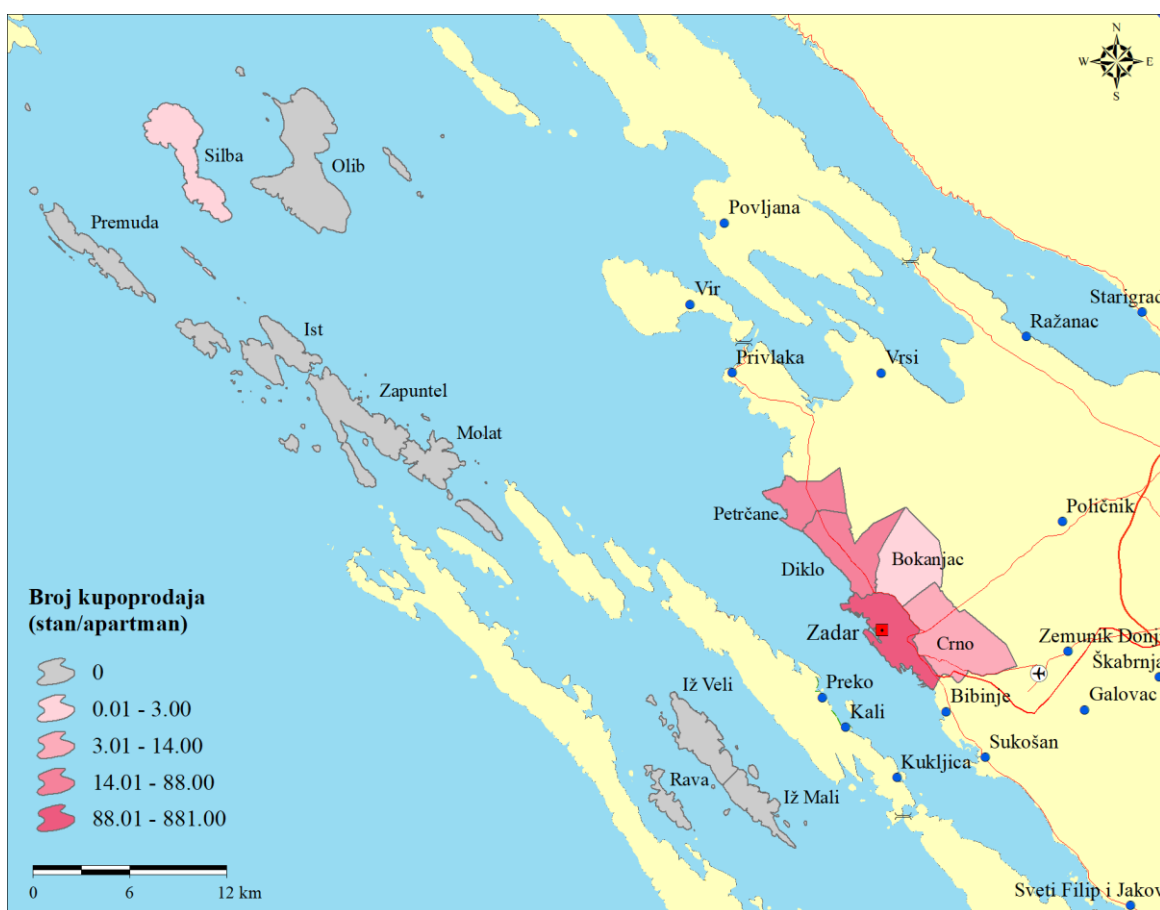
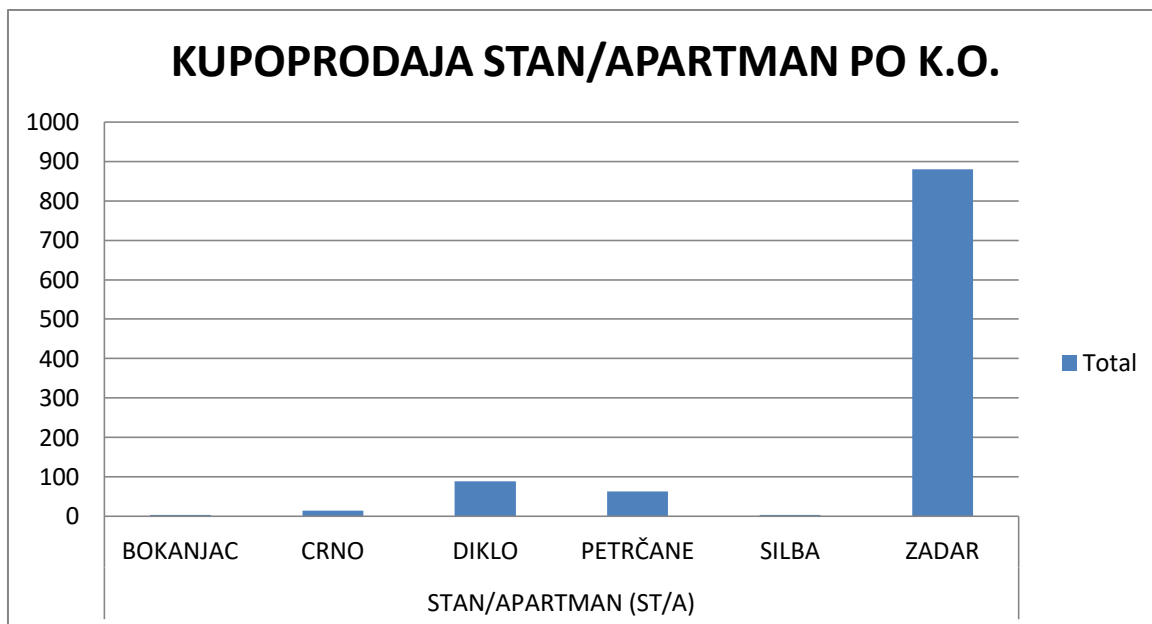
<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Ukupna vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
STAN/APARTMAN (ST/A)	1052	996.123.807,20 kn



Slika 2. Vrijednost kupoprodaja u kn (stan/apartman)

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

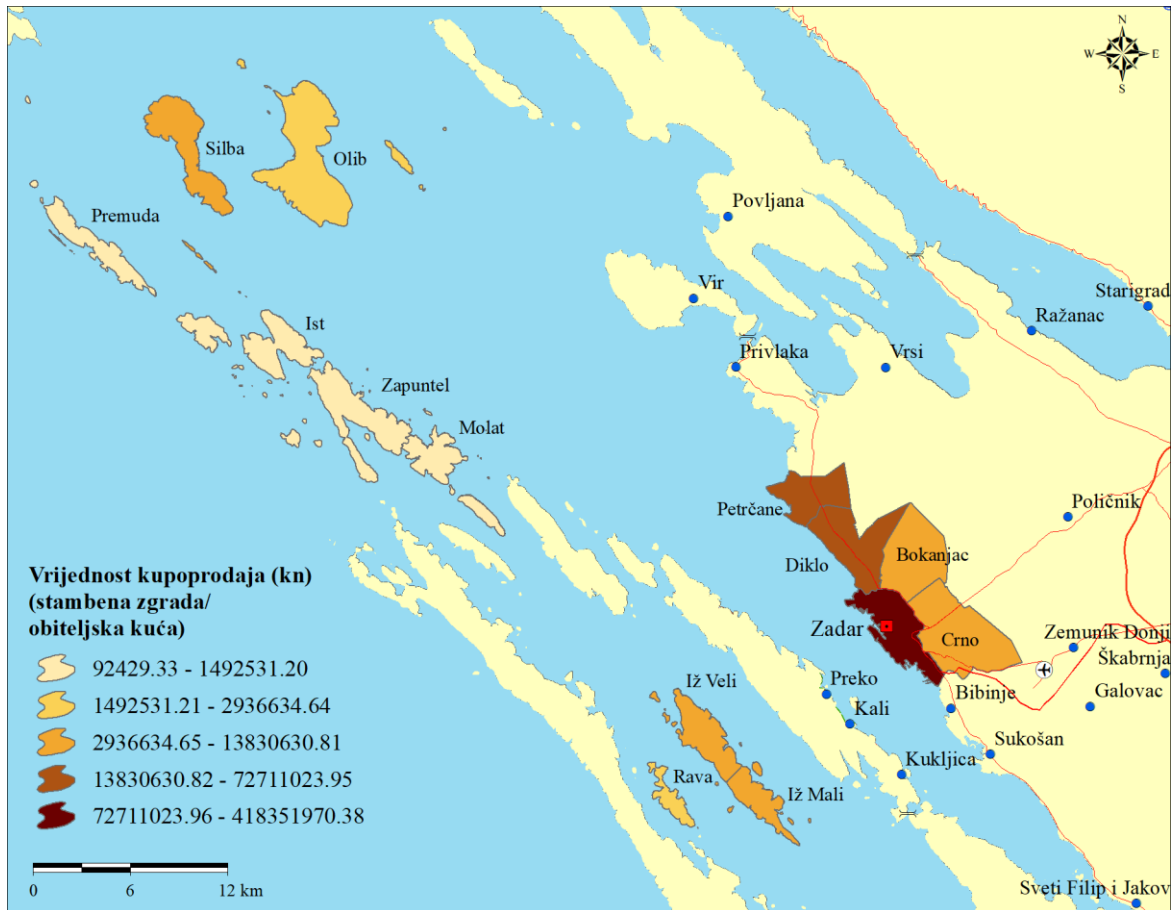
KATASTARSKA OPĆINA/NASELJE	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
BOKANJAC	3	900.179,54 kn
CRNO	14	9.138.003,61 kn
DIKLO	88	103.520.729,00 kn
PETRČANE	63	118.722.423,20 kn
SILBA	3	1.529.695,59 kn
ZADAR	881	762.312.776,20 kn
Ukupni zbroj	1052	996.123.807,20 kn



Slika 3. Broj kupoprodaja (stan/apartman)

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)	315	583.003.733,40 kn

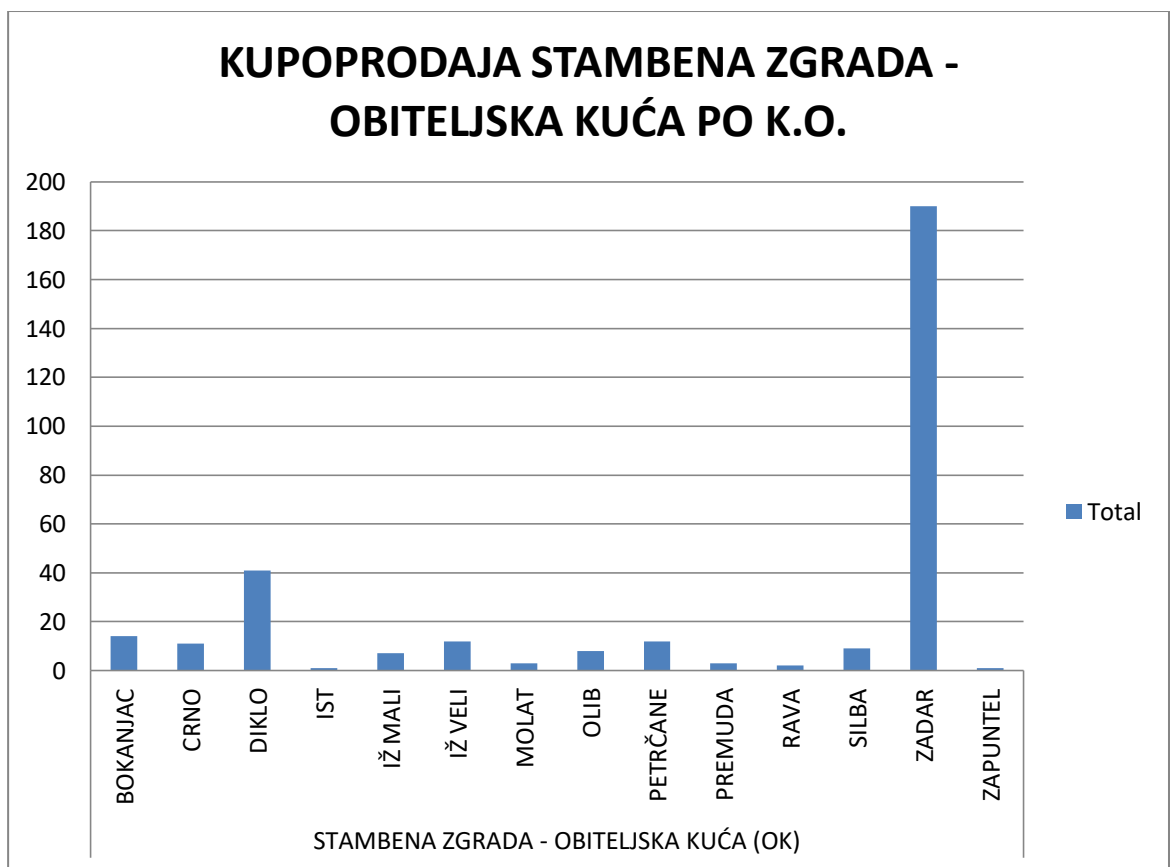


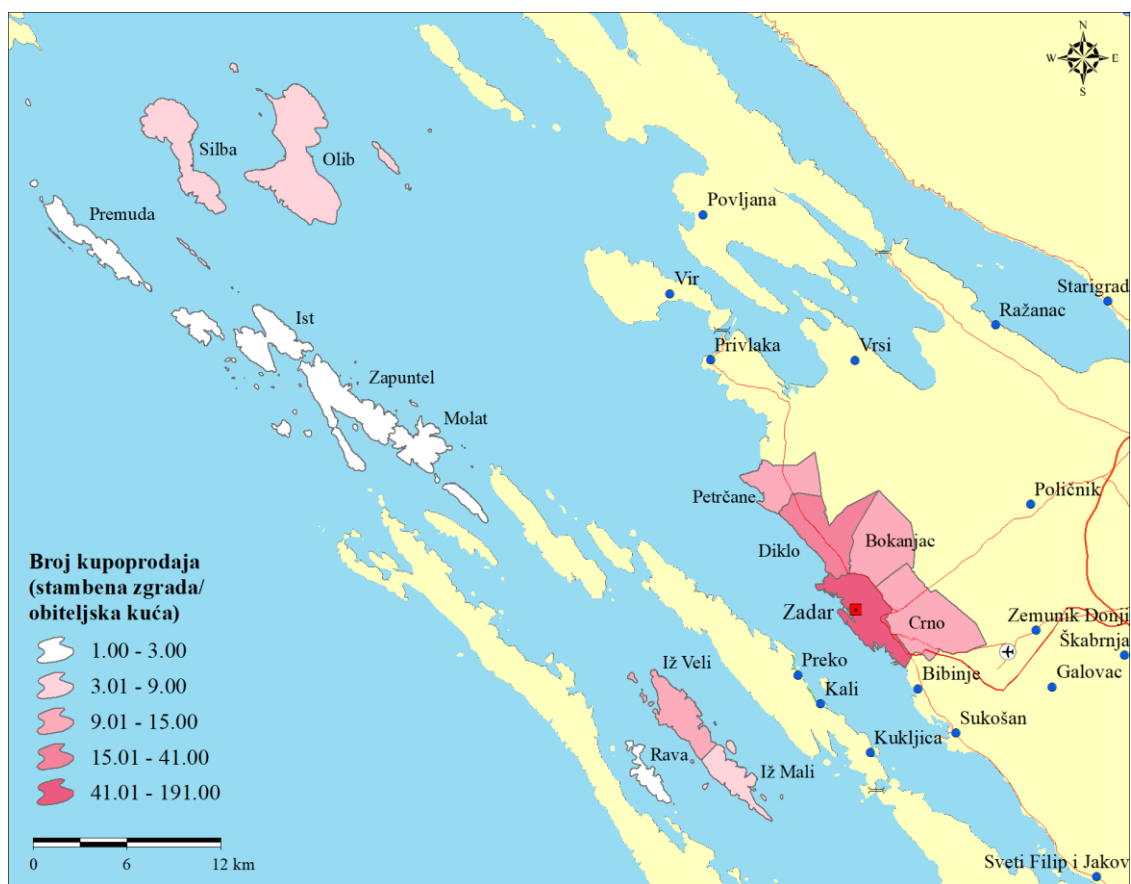
Slika 4. Vrijednost kupoprodaja u kn (stambena zgrada/obiteljska kuća)

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	15	13.830.630,81 kn
CRNO	11	7.308.566,52 kn
DIKLO	41	72.711.023,95 kn
IST	1	92.429,33 kn
IŽ MALI	7	7.061.890,07 kn
IŽ VELI	12	10.222.761,66 kn
MOLAT	3	1.492.531,20 kn

OLIB	8	2.936.634,64 kn
PETRČANE	12	37.987.710,87 kn
PREMUDA	3	524.823,01 kn
RAVA	2	2.601.683,28 kn
SILBA	9	8.483.112,96 kn
ZADAR	191	418.351.970,38 kn
ZAPUNTEL	1	260.000,00 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	315	583.003.733,40 kn

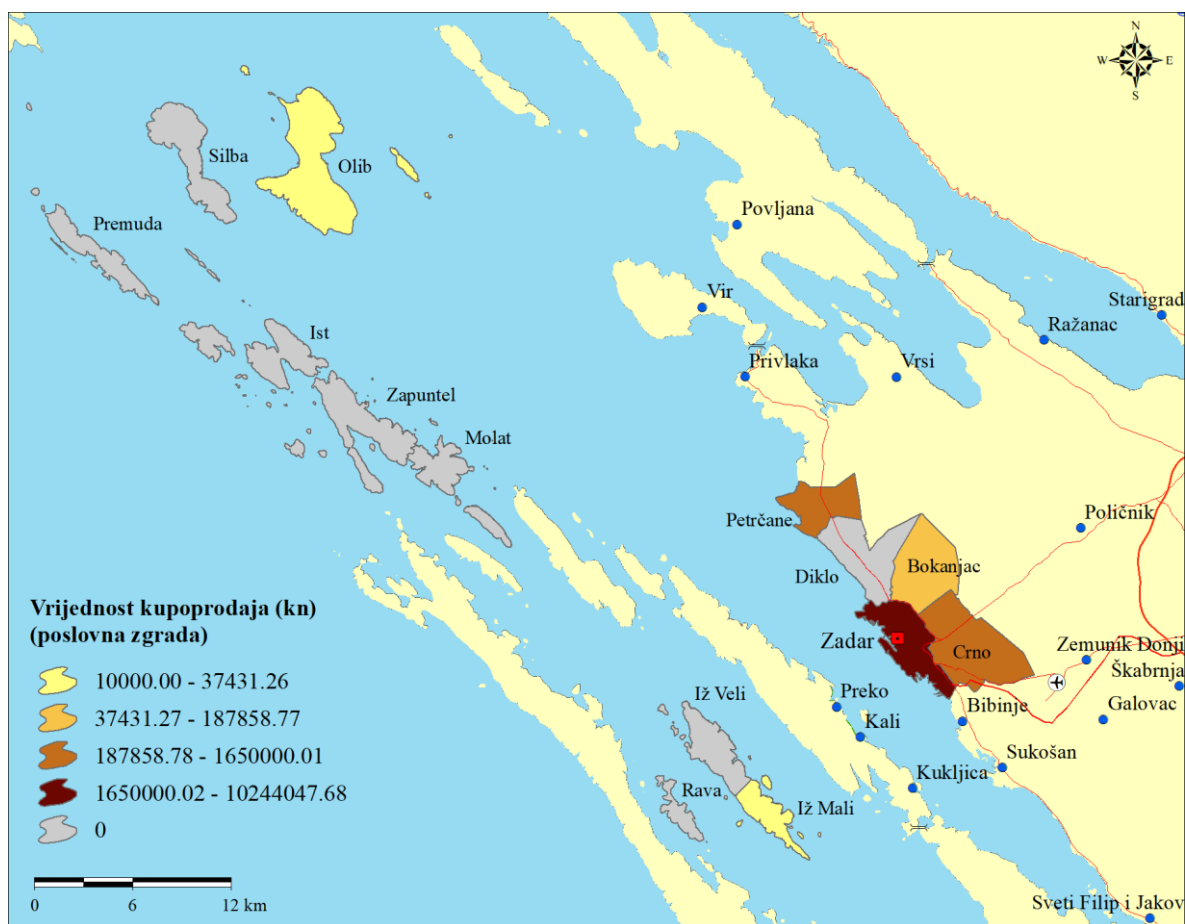




Slika 5. Broj kupoprodaja (stambena zgrada/obiteljska kuća)

6.2.5 POSLOVNE ZGRADE- KUPOPRODAJA

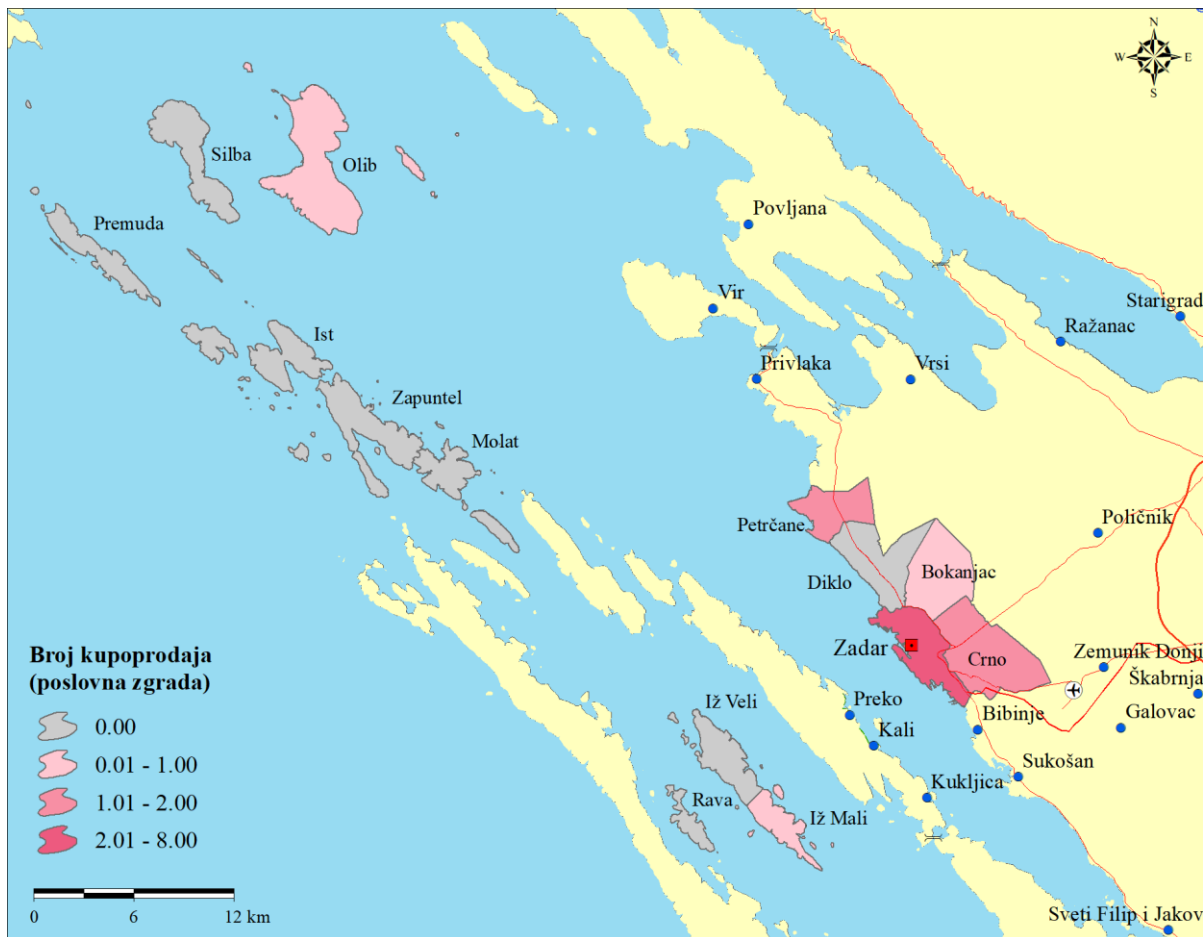
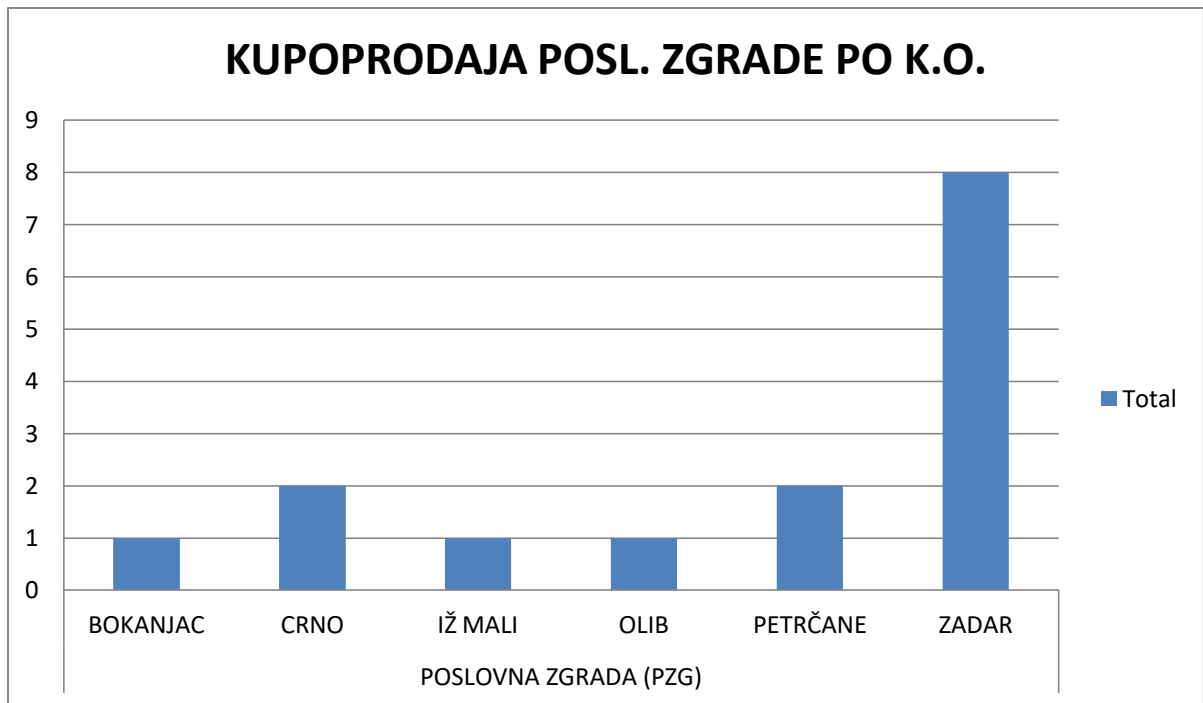
<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
POSLOVNA ZGRADA (PZG)	15	13.212.757,19 kn



Slika 6. Vrijednost kupoprodaja u kn (poslovna zgrada)

6.2.6 POSLOVNE ZGRADE- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

KAT-OPĆ./NASELJE	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
BOKANJAC	1	187.858,77 kn
CRNO	2	1.650.000,00 kn
IŽ MALI	1	37.431,26 kn
OLIB	1	10.000,00 kn
PETRČANE	2	1.083.419,48 kn
ZADAR	8	10.244.047,68 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	15	13.212.757,19 kn



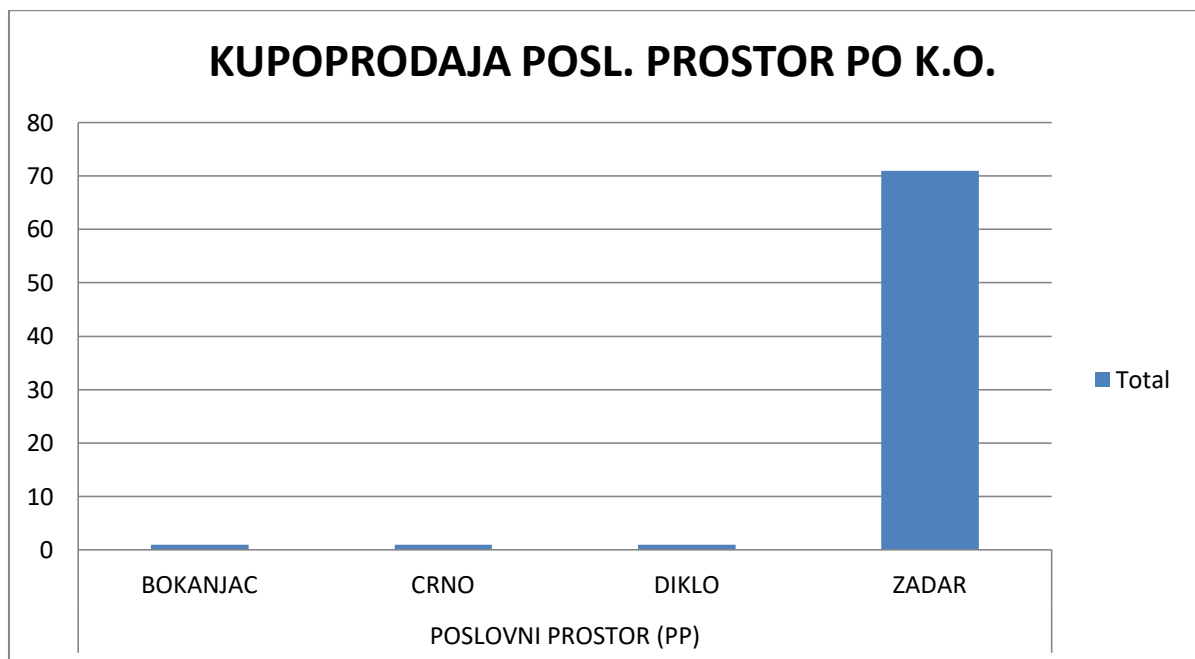
Slika 7. Broj kupoprodaja (poslovna zgrada)

6.2.7.POSLOVNI PROSTOR- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
POSLOVNI PROSTOR (PP)	74	210.130.439,70 kn

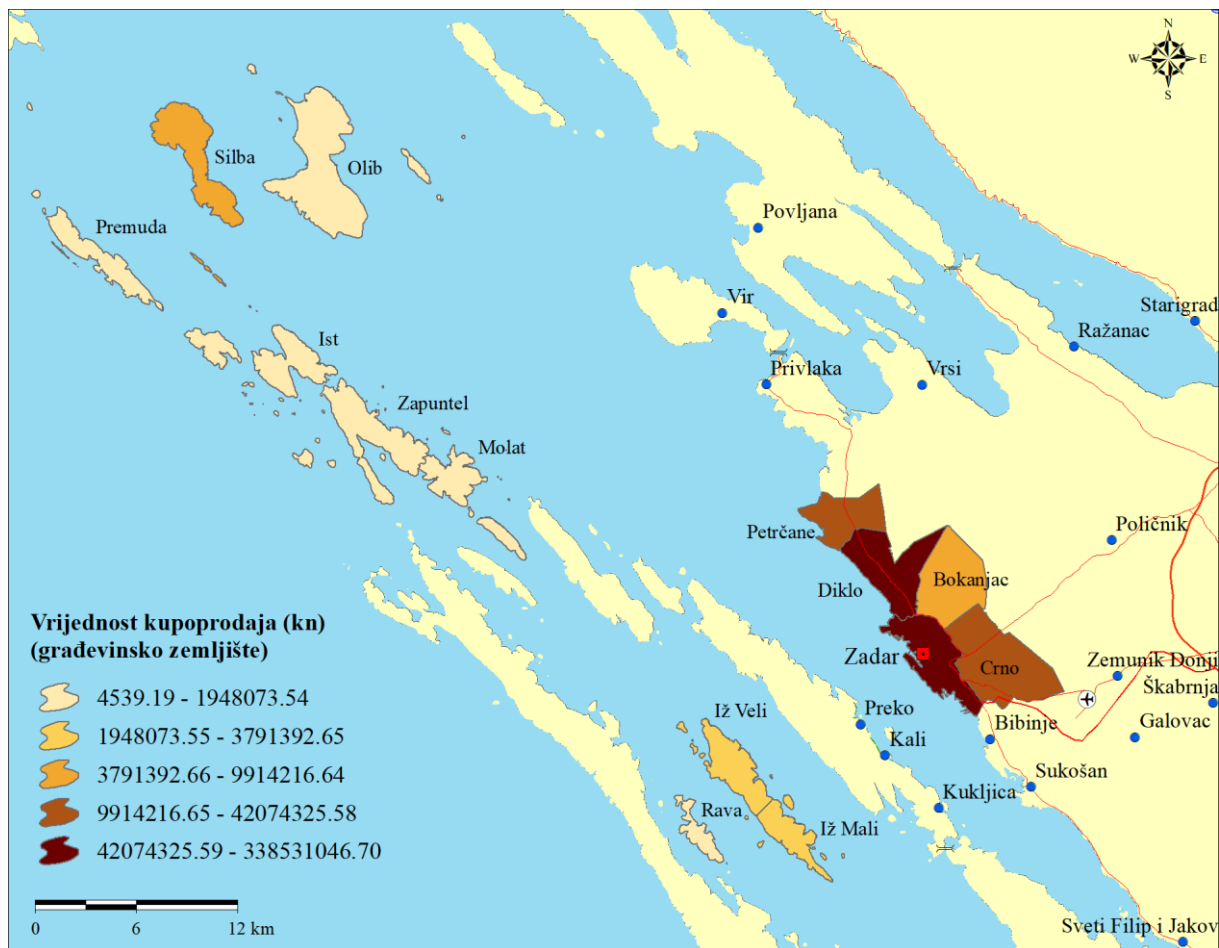
6.2.8.POSLOVNI PROSTOR- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
BOKANJAC	1	632.008,42 kn
CRNO	1	1.609.626,95 kn
DIKLO	1	1.164.284,02 kn
ZADAR	71	206.724.520,30 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	74	210.130.439,70 kn



6.2.9 GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	607	625.005.559,50 kn

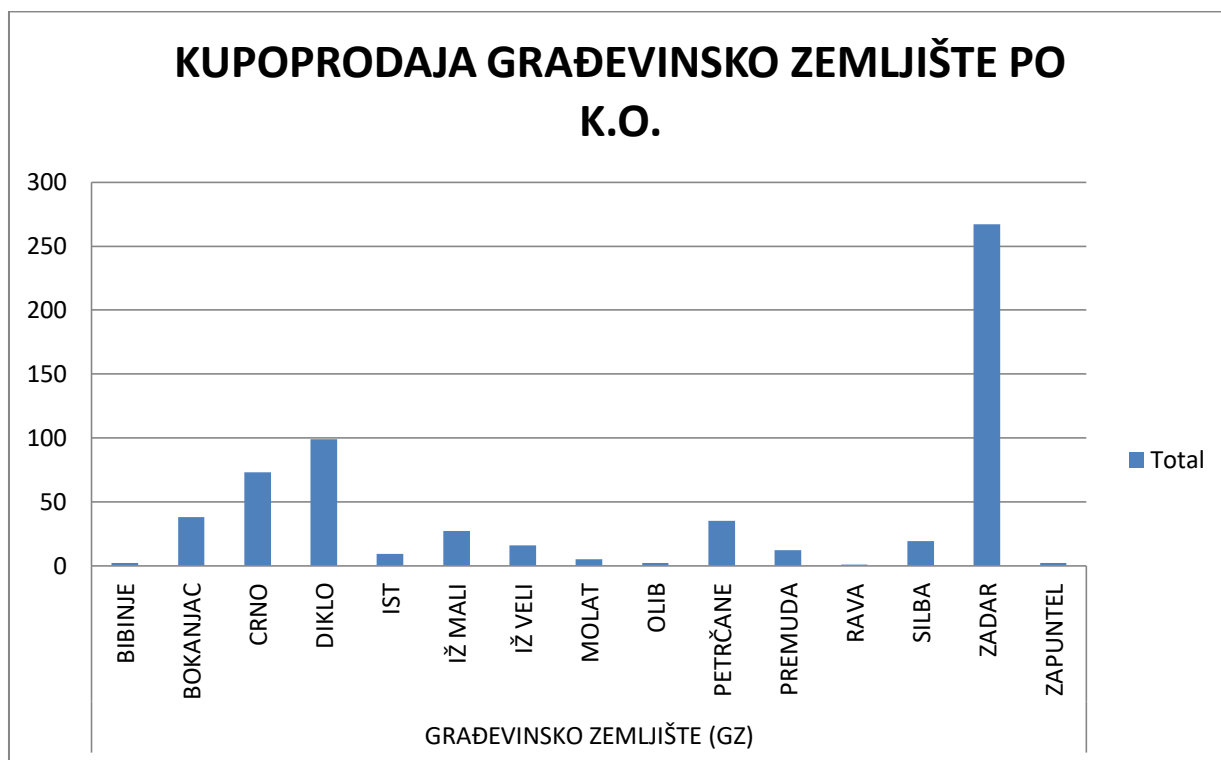


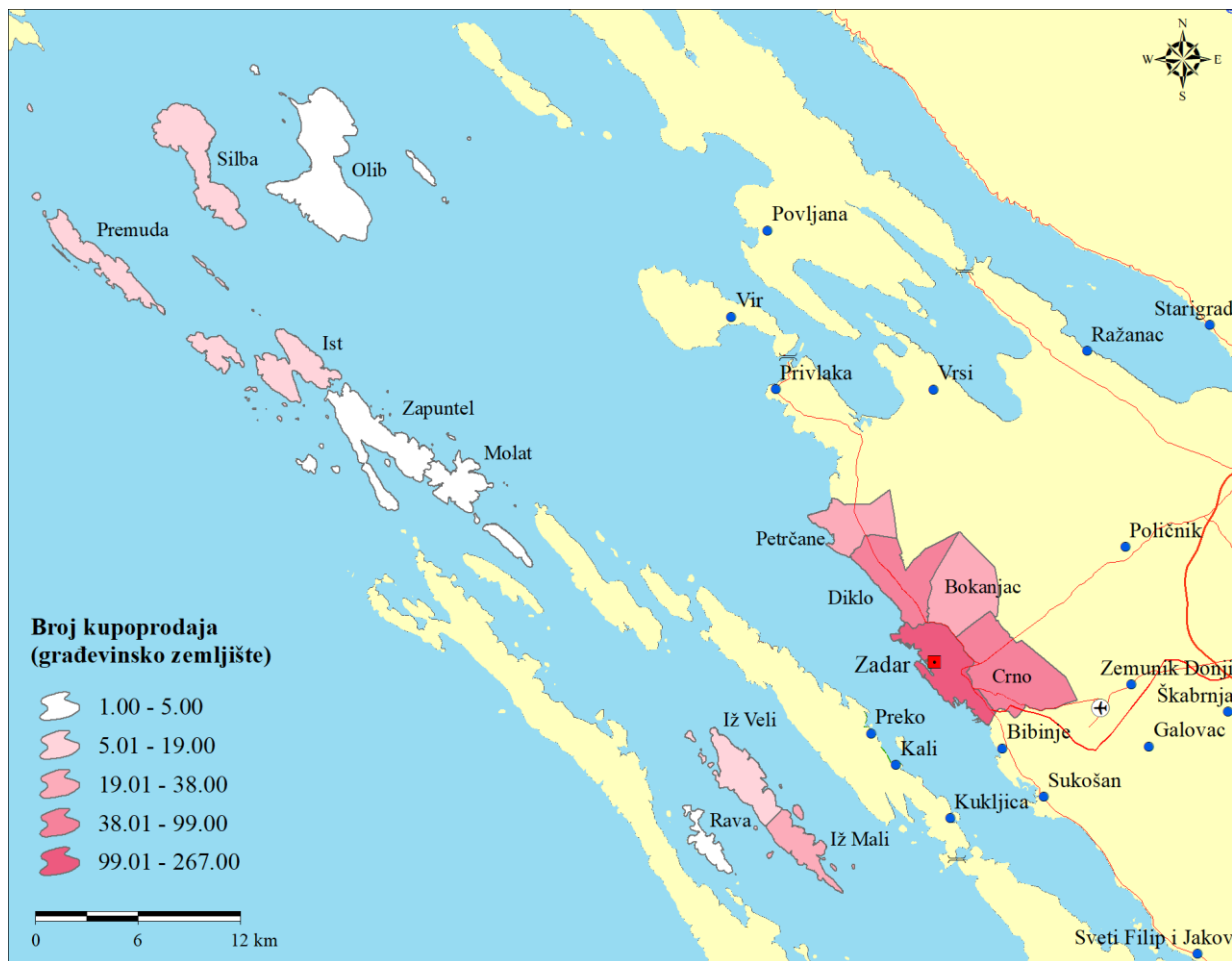
Slika 8. Vrijednost kupoprodaja u kn (građevinsko zemljište)

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	2	179.518,24 kn
BOKANJAC	38	9.914.216,64 kn
CRNO	73	24.841.793,37 kn
DIKLO	99	189.118.409,90 kn
IST	9	1.392.030,61 kn
IŽ MALI	27	3.791.392,65 kn
IŽ VELI	16	2.890.318,36 kn
MOLAT	5	1.399.526,22 kn
OLIB	2	358.725,80 kn
PETRČANE	35	4.207.4325,58 kn

PREMUDA	12	1.948.073,54 kn
RAVA	1	4.539,19 kn
SILBA	19	7.831.279,06 kn
ZADAR	267	338.531.046,70 kn
ZAPUNTEL	2	730.363,72 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	607	625.005.559,50 kn

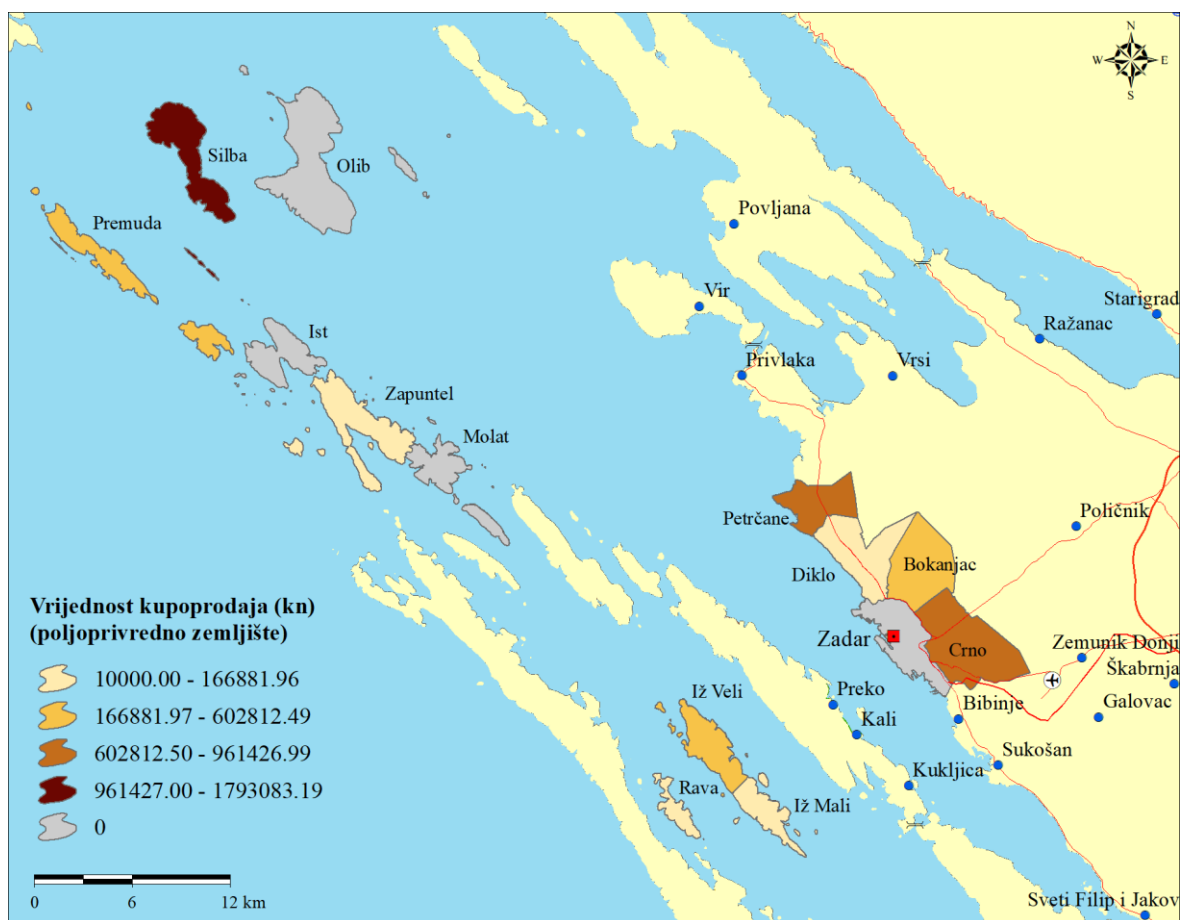




Slika 9. Broj kupoprodaja (građevinsko zemljište)

6.2.11. POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA- KUPOPRODAJA

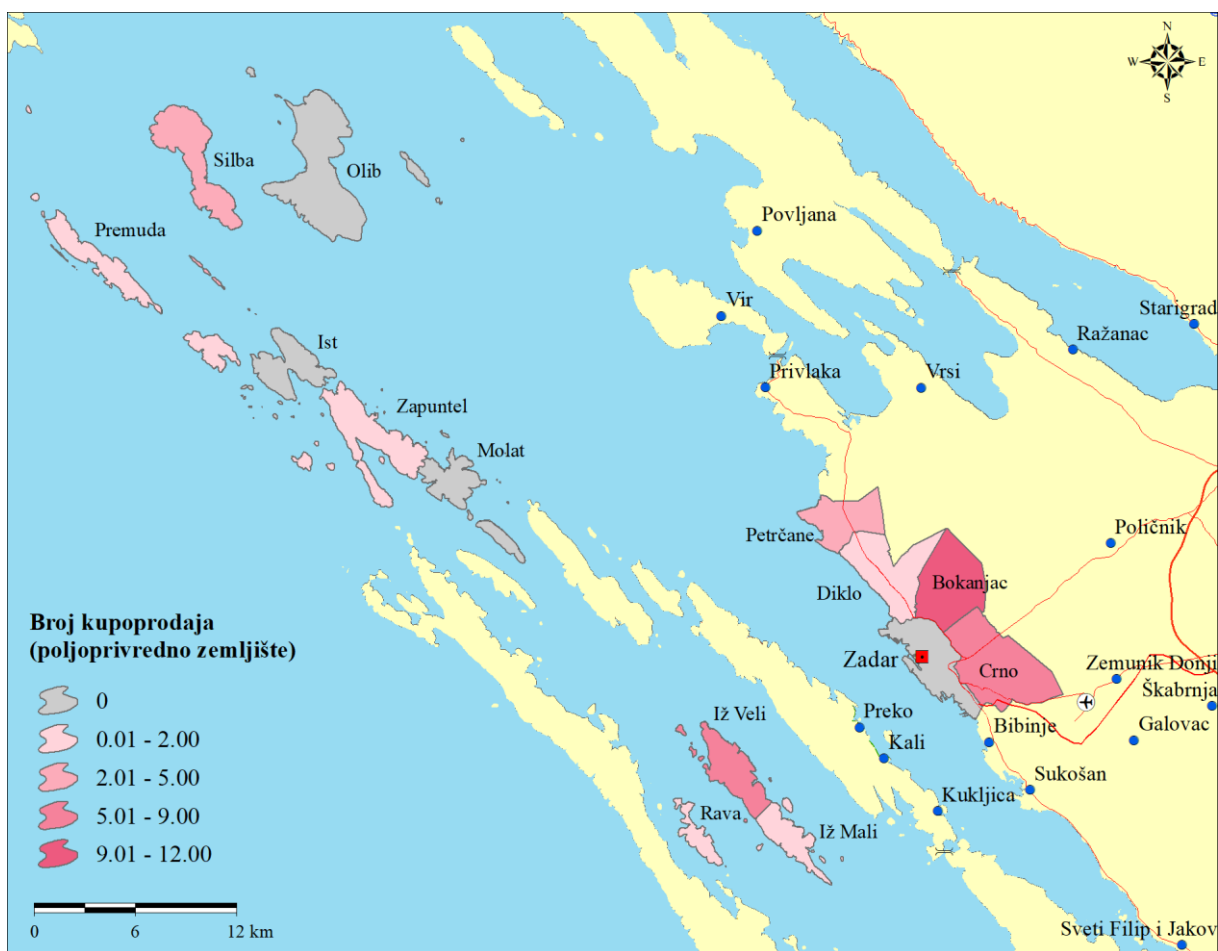
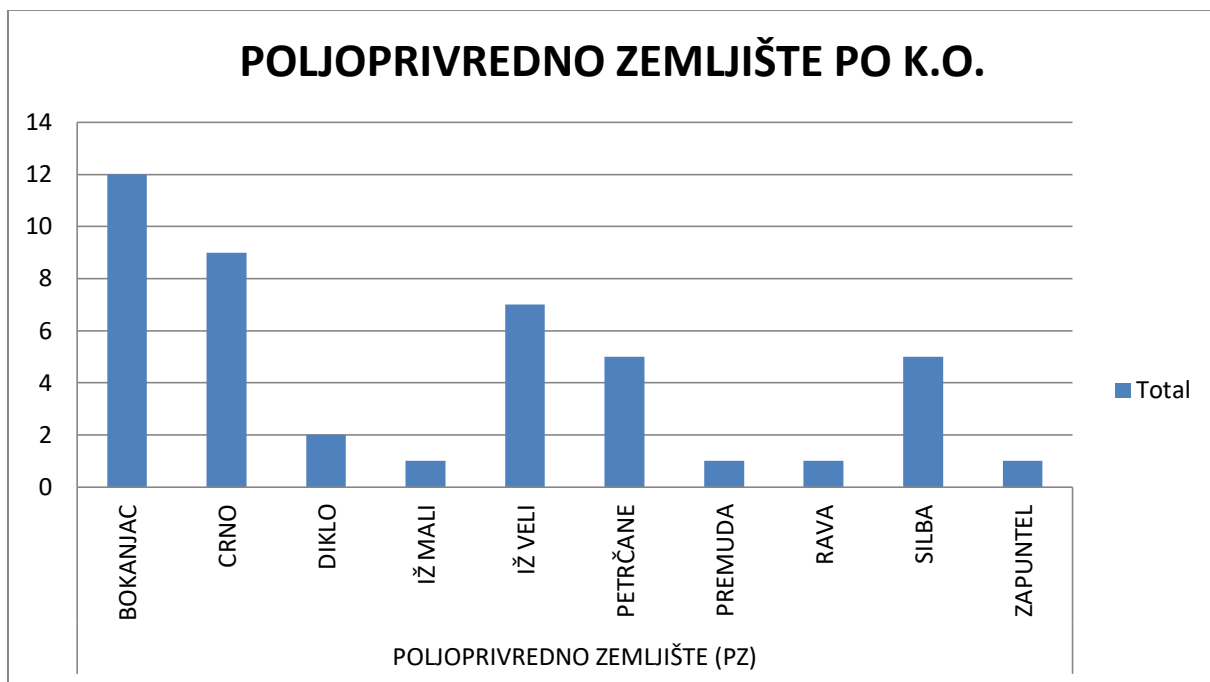
<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	44	5.134.030,04



Slika 10. Vrijednost kupoprodaja u kn (poljoprivredno zemljište)

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

KAT.OPĆ./NASELJE	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
BOKANJAC	12	602.812,49 kn
CRNO	9	692.481,06 kn
DIKLO	2	166.881,96 kn
IŽ MALI	1	108.548,76 kn
IŽ VELI	7	305.523,49 kn
PETRČANE	5	961.426,99 kn
PREMUDA	1	45.3272,10 kn
RAVA	1	10.000,00 kn
SILBA	5	1.793.083,19 kn
ZAPUNTEL	1	40.000,00 kn
Ukupni zbroj	44	5.134.030,04 kn



Slika 11. Broj kupoprodaja (poljoprivredno zemljište)

6.2.13 GARAŽA- KUPOPRODAJA

GARAŽA (G)	40	3.738.025,62 kn
------------	----	-----------------

6.2.14 GARAŽA- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

KAT.OPĆ./NASELJE	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
BOKANJAC	1	60.000,00 kn
DIKLO	2	360.166,58 kn
ZADAR	37	3.317.859,04 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	40	3.738.025,62 kn

6.2.15 PARKIRNO GARAŽNO MJESTO- KUPOPRODAJA

Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	43	2.756.054,10 kn

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

KAT.OPĆ./NASELJE	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
DIKLO	1	74.912,00 kn
ZADAR	42	2.681.142,10 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	43	2.756.054,11 kn

6.2.17 VANJSKO PARKIRNO MJESTO- KUPOPRODAJA

Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)	5	200.478,95 kn

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

KAT.OPĆ./NASELJE	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
DIKLO	1	29.939,75 kn
ZADAR	4	170.539,20 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	5	200.478,95 kn

6.2.19 RAZLIČITE NEKRETNINE- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)	80	88.959.654,90 kn

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	421.264,41 kn
DIKLO	8	15.332.199,60 kn
IŽ MALI	1	187.202,37 kn
PETRČANE	2	2.905.318,50 kn
SILBA	1	1,00 kn
ZADAR	67	70.113.669,02 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	80	88.959.654,90 kn

6.2.21 OSTALO- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
OSTALO (OS)	18	1.741.191,03 kn

6.2.22 OSTALO- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

<i>KAT.OPĆ./NASELJE</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
CRNO	1	375.597,75 kn
DIKLO	1	150.463,04 kn
IŽ MALI	1	180.563,80 kn
ZADAR	15	974.566,44 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	18	1.741.191,03 kn

6.2.23.ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- KUPOPRODAJA

<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Broj kupoprodaja</i>	<i>Vrijednost kupoprodaja (kn)</i>
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	1	60 000, 00 kn

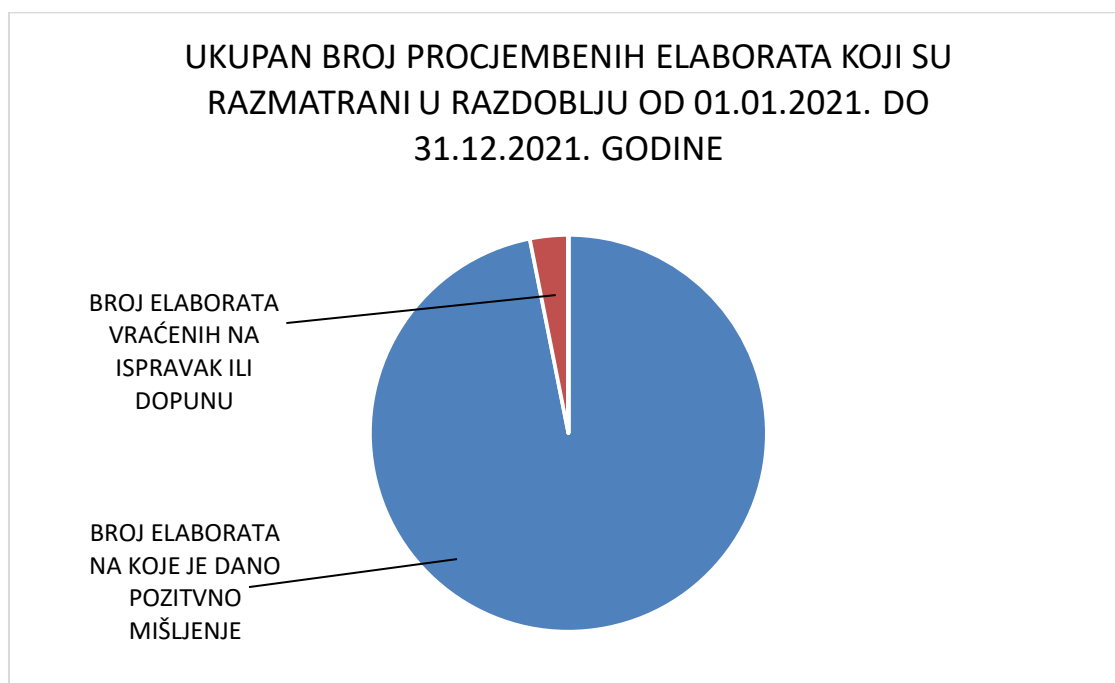
6.2.24.ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- KUPOPRODAJA PO NASELJIMA ODNOSNO KAT.OPĆINAMA

KAT.OPĆ./NASELJE	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
DIKLO	1	60 000,00 kn
<i>Ukupni zbroj</i>	1	60 000,00 kn

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 01.01.2021. DO 31.12.2021.. GODINE

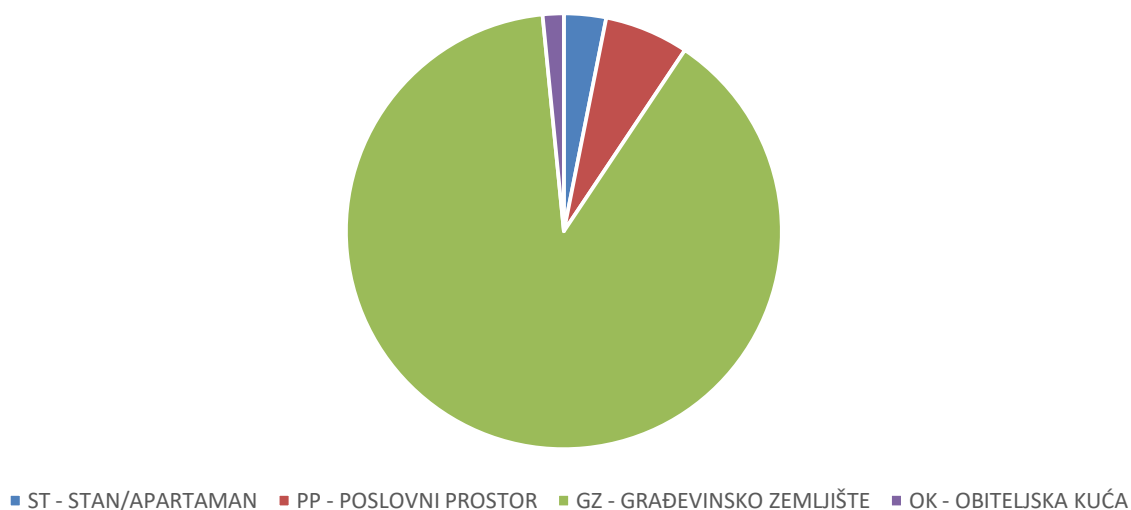
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
62	2	0



7.1 BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.. GODINE

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
<i>ST – stan/apartman</i>	2	2	0	0
<i>PP – poslovni prostori</i>	4	4	0	0
<i>GZ – građevinsko zemljište</i>	57	55	2	0
<i>OK – stambeni zgrada-obiteljska kuća</i>	1	1	0	0
UKUPNO:	64	62	2	0

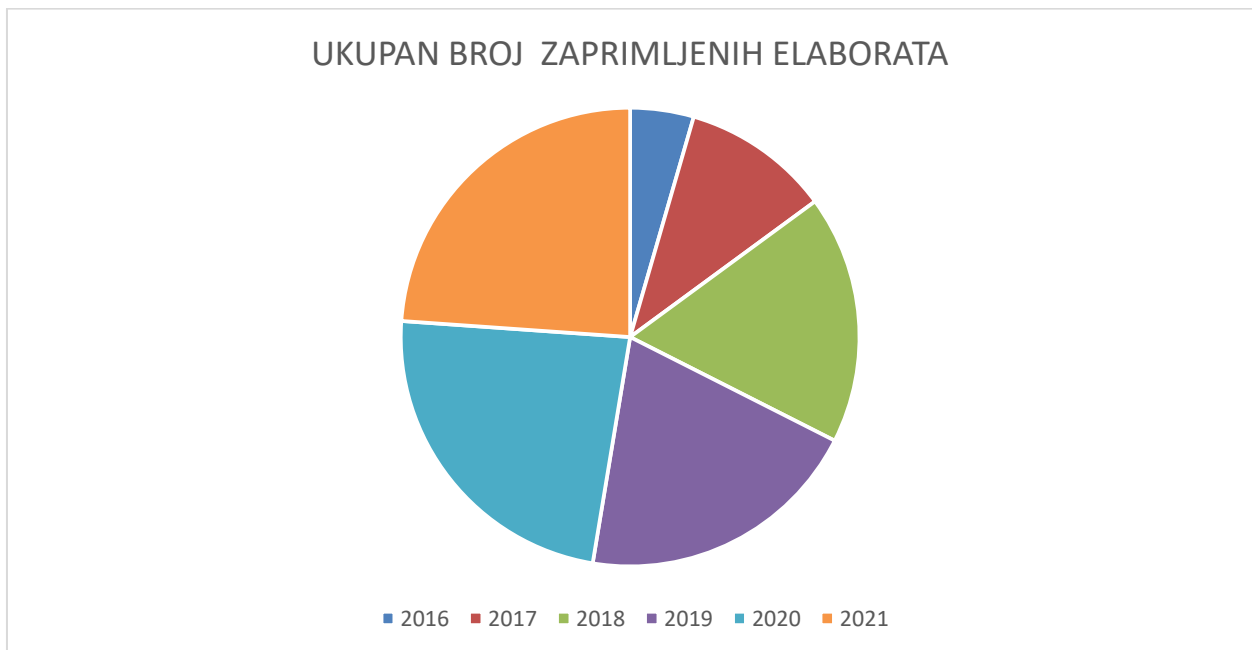
BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.. GODINE



7.3 UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 2016. DO 2021. GODINE

7.3.1 UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

<i>GODINA</i>	<i>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA</i>	<i>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)</i>	<i>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)</i>
2016.	12	-	-
2017.	28	+16	+ 133,33
2018.	47	+19	+ 67,85
2019.	54	+7	+ 14,89
2020.	63	+9	+16,66
2021.	64	+1	+1,58



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 (\pm broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (\pm %)
2016.	4	-	-
2017.	19	+ 15	+ 375,00
2018.	25	+6	+ 31,57
2019.	38	+13	+ 52,00
2020.	42	+4	+10,52
2021.	62	+20	+47,61

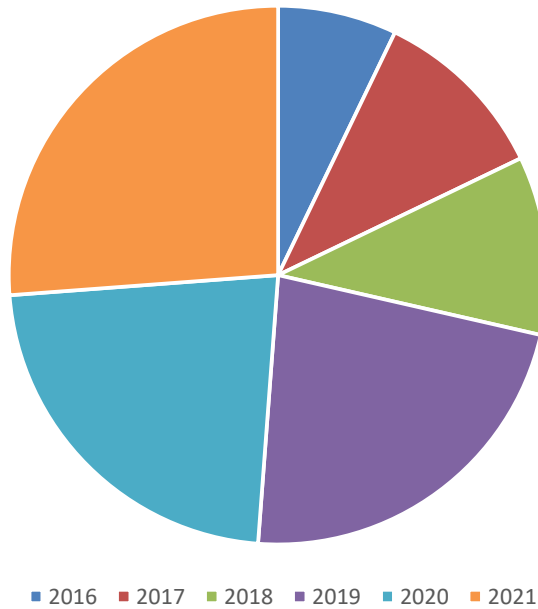
7.3.3 UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA <i>(u kn)</i>
2021.	62	50.208.600,00

Procjeniteljsko povjerenstvo od osnutka do 31.12.2021. godine održalo je 84 sjednice od čega:

- 2016. godine 6 sjednica
- 2017. godine 9 sjednica
- 2018. godine 9 sjednica
- 2019. godine 19 sjednica
- 2020. godine 19 sjednica
- **2021. godine 22 SJEDNICE**

BROJ ODRŽANIH SJEDNICA PO GODINAMA

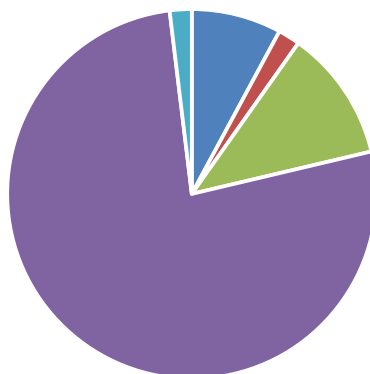


7.4 UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA ZADRA ZA 2021. GODINU

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

<i>VRSTE NEKRETNINA</i>	<i>BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA</i>
STAN/APARTMAN	8
STAMB.ZGR./OB.KUĆA	2
POSLOVNI PROSTOR	12
GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE	80
POSLOVNA ZGRADA	2
UKUPAN BROJ	104

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA



■ STAN/APARTMAN
■ POSLOVNI PROSTOR
■ POSLOVNA ZGRADA
■ STAMBENA ZGRADA/OBITELJSKA KUĆA
■ GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra u 2021. godini zaprimio je ukupno 104 zahtjeva za izdavanje izvataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Nakon obrade za 96 zahtjeva izdan je izvadak, za 7 zahtjeva izdana je obavijest kako na dan podnošenja zahtjeva u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina nema odgovarajućih poredbenih nekretnina, a za 1 zahtjev 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 2020.GODINU

<i>VRSTE NEKRETNINA</i>	<i>BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA 2020.</i>	<i>BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA 2021.</i>
STAN/APARTMAN	10	8
STAMB.ZGR./OBITELJ.KUĆA	6	2
POSLOVNI PROSTOR	19	12
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	35	80
PARKIRNO GARAŽ.MJESTO	1	0
POSLOVNA ZGRADA	0	2
UKUPAN BROJ	71	104



8. ZAKLJUČAK

Tijekom 2021. godine na administrativnom području Grada Zadra evidentirane su **2294** kupoprodaje koje su unesene u informacijski sustav aplikacije **eNekretnine**, u ukupnom iznosu od **2.530.065.731,62 kn**. U usporedbi s prethodnom 2020. godinom došlo je do povećanja broja kupoprodaja za 67,81 %. Najveći broj kupoprodajnih ugovora i dalje se odnosi na kupoprodaju stana/apartmana, ukupno 1052 kupoprodaja, što je u odnosu na 2020. godinu povećanje za 52,68%. Isto tako u 2021. godini dogodio se porast od 133,33 posto u broju kupoprodaja stambenih zgrada odnosno obiteljskih kuća.

Porast zahtjeva za izvatom iz Zbirke kupoprodajnih cijena u odnosu na prethodnu godinu je **46,47%** odnosno 104 Zahtjeva za Izvadak u 2021. godini naspram 71 Zahtjev za Izvadak u 2020. godini. Bilježi se i porast broja razmatranih elaborata na sjednicama Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra, kao i značajan porast elaborata koji su dobili pozitivno Mišljenje.

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 30.03.2021.godine.

PROČELNIK

Tomislav Korona, dipl.iur