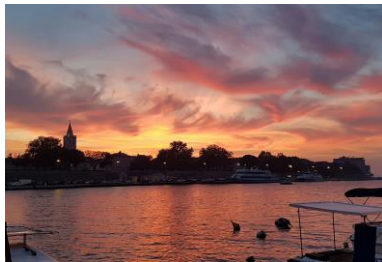


REPUBLIKA HRVATSKA  
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE - ZADAR



1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
<a href="#">1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA</a>	
<a href="#">2.UVOD</a>	
<a href="#">3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA</a>	
<a href="#">4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</a>	
<a href="#">4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</a>	
<a href="#">5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA</a>	
<a href="#">5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</a>	
<a href="#">5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</a>	
<a href="#">5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA</a>	
<a href="#">5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI</a>	
<a href="#">5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA</a>	
<a href="#">5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE</a>	
<a href="#">5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA</a>	
<a href="#">5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI</a>	
<a href="#">5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</a>	
<a href="#">5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</a>	
<a href="#">5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</a>	
<a href="#">5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIY NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</a>	
<a href="#">5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA</a>	
<a href="#">5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)</a>	
<a href="#">5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA</a>	
<a href="#">5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</a>	

<a href="#">5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA</a>	
<a href="#">5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA</a>	
<a href="#">5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA</a>	
<a href="#">6.NAJAM NEKRETNINA</a>	

<a href="#">6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU</a>	
<a href="#">6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM</a>	
<a href="#">6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI</a>	
<a href="#">6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM</a>	
<a href="#">6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE</a>	
<a href="#">6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</a>	
<a href="#">6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA</a>	
<a href="#">6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)</a>	
<a href="#">7. ZAKUP NEKRETNINA</a>	
<a href="#">7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE</a>	
<a href="#">7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</a>	
<a href="#">7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP</a>	
<a href="#">7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP</a>	
<a href="#">7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP</a>	
<a href="#">7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP</a>	
<a href="#">7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE</a>	
<a href="#">7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</a>	
<a href="#">7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</a>	
<a href="#">7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA</a>	
<a href="#">7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</a>	
<a href="#">7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA</a>	
<a href="#">7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA</a>	
<a href="#">8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA</a>	
<a href="#">8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</a>	
<a href="#">8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</a>	
<a href="#">8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</a>	
<a href="#">8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</a>	
<a href="#">8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA</a>	
<a href="#">8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA</a>	
<a href="#">8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU ILI DOPUNU</a>	
<a href="#">8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM</a>	
<a href="#">8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</a>	
<a href="#">8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</a>	
<a href="#">9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</a>	

<a href="#">9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</a>	
<a href="#">9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</a>	
<a href="#">10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti</a>	
<a href="#">10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti</a>	
<a href="#">11. ZAKLJUČAK</a>	

## 2. UVOD

Izvrješće o tržištu nekretnina na području Grada Zadra za 2022. godinu sedmo je izvrješće od stupanja na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koji je ujedno i podloga za izradu Izvrješća. 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 Izvrješće 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. Petrcane, 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 Petrcane te otoci Ist, Mali Iž, Veli Iž, Molat, Olib, Premuda, Rava i Silbe. Površina Grada Zadra, uključujući i navedene otoke iznosi 194 km<sup>2</sup>. Predmet ovog izvrješća su podatci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja 2023. godine do 31. prosinca 2023. godine.

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 pravosuđna tijela te procjenitelje.

Izvrješće za 2023.godinu izrađeno je iz sustava eNekretnine. Za potrebe izvrješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Grada Zadra evidentirani u sustavu eNekretnine. Samo dio govora je u potpunosti evaluiran, a najveći razlog za isto je daleko veći obim poslova i radnih zadataka prema čl. 16. Zakona u odnosu na raspoloživi kadar kao i potreba dodatne nadogradnje aplikacije čime bi stručne službe imale bitno bolje uvjete za bržu i efikasniju evaluaciju. Kako bi procjenitelji dobili kvalitetne podatke temeljem kojih se u nastavku izrađuju procjembeni elaborati, stručna služba Grada Zadra u potpunosti evaluira ugovore samo za ona područja za koja zaprima zahtjeve procjenitelja.

## 3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Analiza prometa nekretnina na području Grada Zadra za 2023. godinu obuhvaća podatke o prometu nekretnina na području Grada Zadra evidentirane u aplikaciji eNekretnine. Podaci su uneseni u 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 2023. godine od strane Upravnog odjela za gospodarjenje 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.

Na dan izrade ovog izvrješća samo dio ugovora je evaluiran slijedom čega nije moguće izraditi cjelovito i točno izvrješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom, stoga ovo Izvrješće treba uzeti sa rezervom. Također u ZKC-u nisu prikazani ugovori o zakupu i najmu koji nisu povezani (georeferencirani) na katastarsku česticu. 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 ispravnosti izvori podataka za ZKC. Temeljem članka 70. Zakona, početni podatci o realiziranom prometu nekretnina preuzimaju se iz Evidencije prometa nekretnina Ministarstava financija – Porezne uprave. Osnovni podatci o nekretnini u prometu (na dnevnoj bazi) preuzimaju se od Porezne uprave s pripadajućim ugovorom u elektroničkom obliku. Obzirom da Porezna uprava usustav unosi samo osnovne podatke, iste je temeljem pripadajućeg ugovora i podataka kojima raspolaže nadležni upravni odjel, potrebno evaluirati.

Prilikom rada u sustavu eNekretnina, utvrđene su nepravilnosti u određenom broju unesenih ugovora, a iste se odnose na: krivo unesenu kategoriju (npr. zakup se smješta u kategoriju najma i slično), nekretnina se nerijetko smješta na krivu katastarsku česticu (upisuje se gruntnovi, a ne katastarski broj čestice), a što se evaluacijom redovito ispravlja. Također, veliki broj različitih vrsta ugovora nalazi se u kategoriji "neuparene nekretnine", te ih je potrebno povezati sa ZKC-om uz prethodno točno određivanje katastarske čestice, jer navedeni ugovori ili nemaju navedenu česticu ili je u ugovoru naveden gruntnovi broj čestice. Određen broj ugovora ima neuobičajene cijene opisane članom 4. Pravilnika te su neke prebačene u status „neuobičajene ili osobne okolnosti“, no određen broj ostao je u Zbirci kupoprodajnih cijena, što donekle remeti realnu sliku o prosječnim tržišnim cijenama pojedinih nekretnina.

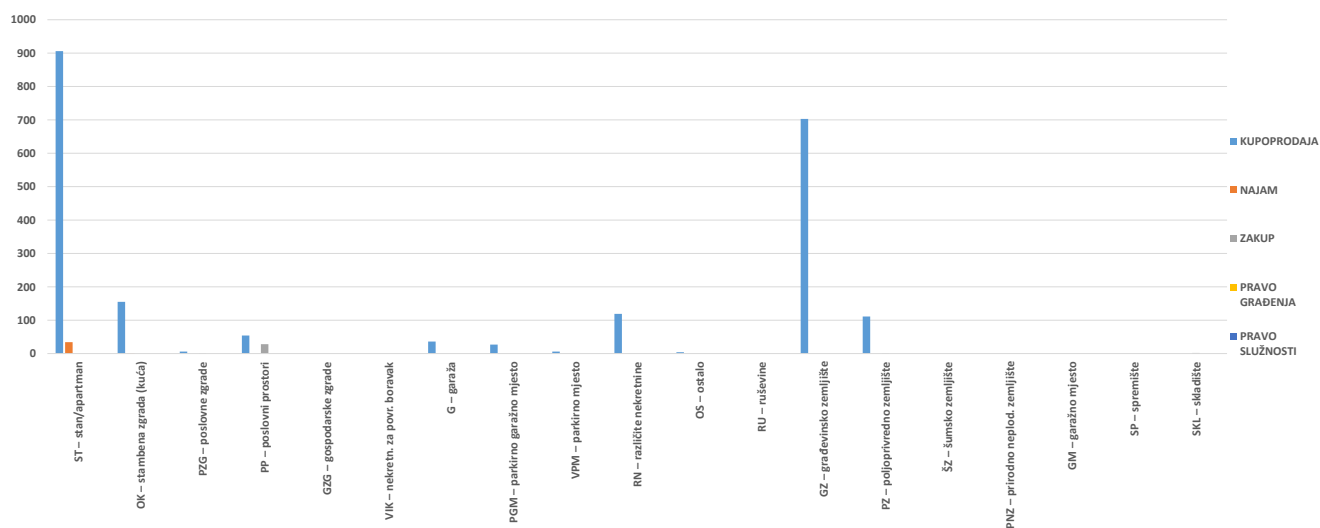
„Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.“ (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. NN 105/15). „Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti. Ako je kupoprodajna cijena ugovorena pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, smatra se da takva transakcija nije ugovorena po tržišnim uvjetima i ne smije se uzimati u obzir pri utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina. U praksi takve kupoprodajne cijene znatno odstupaju od iznosa koji se uobičajeno postižu za poredbene nekretnine.“ (Pojmovnik Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina, UHlr, Majčica, Zagreb, 2016.). Nemoguće je detektirati sve neuobičajene okolnosti stoga i takvi podatci ulaze u ukupnu statistiku. Posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednoobrazno etažirani u Republici Hrvatskoj, u ugovorima su navedene i stvarne i obračunske površine, na isti način su nekretnine upisane u zemljišne knjige te nije moguće za sve nekretnine izračunati i upisati stvarne površine (u evaluiranim podacima Grada Zadra u čelji „površina u prometu“ evidentirana je neto korisna površina za stanove i poslovne prostore sa korištenim koeficijentima korisne površine iz Priloga 1. Pravilnika). U ukupnu statistiku stanova ulaze stanovi manjih vrijednosti (derutni, roh-bau) kao i stanovi koje su otkupili branitelji po povoljnijim uvjetima, POS stanovi (ukoliko isti provođenjem evaluacije nisu izuzeti kao neuobičajene okolnosti), slijedom čega je stvarna prosječna cijena veća od dobivene. Za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora o kupoprodaji nije moguće utvrditi stambenu površinu već je evidentirana površina zemljišta i to samo u ugovorima koji su obrađivani od strane stručne službe.

## 4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

### 4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	906	34	0	0	0	-14,78%
OK – stambena zgrada (kuća)	155	1	0	0	0	-51,55%
PZG – poslovne zgrade	6	0	1	0	0	-22,22%
PP – poslovni prostori	54	0	28	0	0	-22,64%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	36	0	0	0	0	-26,53%
PGM – parkirno garažno mjesto	27	0	0	0	0	-67,07%
VPM – parkirno mjesto	6	0	0	0	0	-60,00%
RN – različite nekretnine	119	0	0	0	0	+88,89%
OS – ostalo	4	0	0	0	0	-73,33%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	703	0	0	0	0	-13,42%
PZ – poljoprivredno zemljište	111	0	1	0	0	+83,61%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0	0	-100,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	-100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	2	0	0	+0,00%

### 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



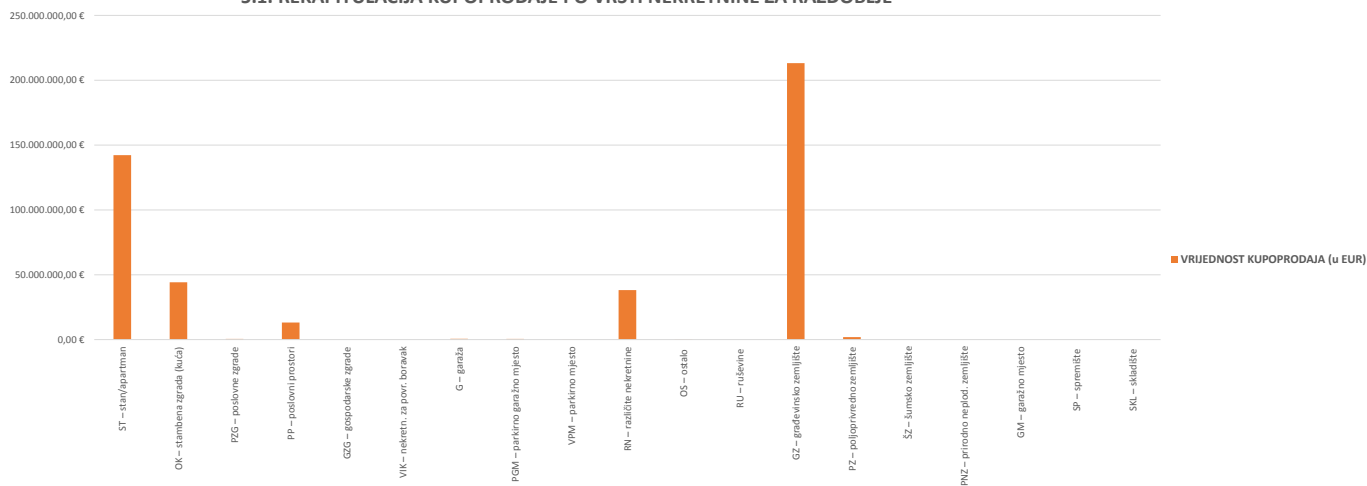
## 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	906	142.249.487,76 €	70.524,46 m <sup>2</sup>	2.017,02 €/m <sup>2</sup>	+9,10%
OK – stambena zgrada (kuća)	155	44.141.317,15 €	53.171,08 m <sup>2</sup>	830,18 €/m <sup>2</sup>	+84,35%
PZG – poslovne zgrade	6	548.800,94 €	2.227,31 m <sup>2</sup>	246,40 €/m <sup>2</sup>	-2,81%
PP – poslovni prostori	54	13.117.561,42 €	7.856,65 m <sup>2</sup>	1.669,61 €/m <sup>2</sup>	+39,79%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
G – garaža	36	614.334,61 €	678,44 m <sup>2</sup>	905,51 €/m <sup>2</sup>	+4,49%
PGM – parkirno garažno mjesto	27	546.615,08 €	573,02 m <sup>2</sup>	953,92 €/m <sup>2</sup>	+1,56%
VPM – parkirno mjesto	6	38.750,00 €	78,90 m <sup>2</sup>	491,13 €/m <sup>2</sup>	-51,08%
RN – različite nekretnine	119	38.132.953,22 €	101.489,68 m <sup>2</sup>	375,73 €/m <sup>2</sup>	+253,16%
OS – ostalo	4	179.500,00 €	164,06 m <sup>2</sup>	1.094,11 €/m <sup>2</sup>	+498,34%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	703	213.160.742,81 €	772.039,71 m <sup>2</sup>	276,10 €/m <sup>2</sup>	+80,46%
PZ – poljoprivredno zemljište	111	1.880.411,27 €	632.535,09 m <sup>2</sup>	2,97 €/m <sup>2</sup>	-69,93%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	<b>2127</b>				
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	<b>2127</b>				

**Napomene:**  
 U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - 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 m<sup>2</sup> izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m<sup>2</sup>.  
 Za izračun prosječne cijene EUR po m<sup>2</sup> za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m<sup>2</sup>)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

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



## 5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
906	142.249.487,76 €	70.524,46 m <sup>2</sup>	2.017,02 €/m <sup>2</sup>

### Napomene:

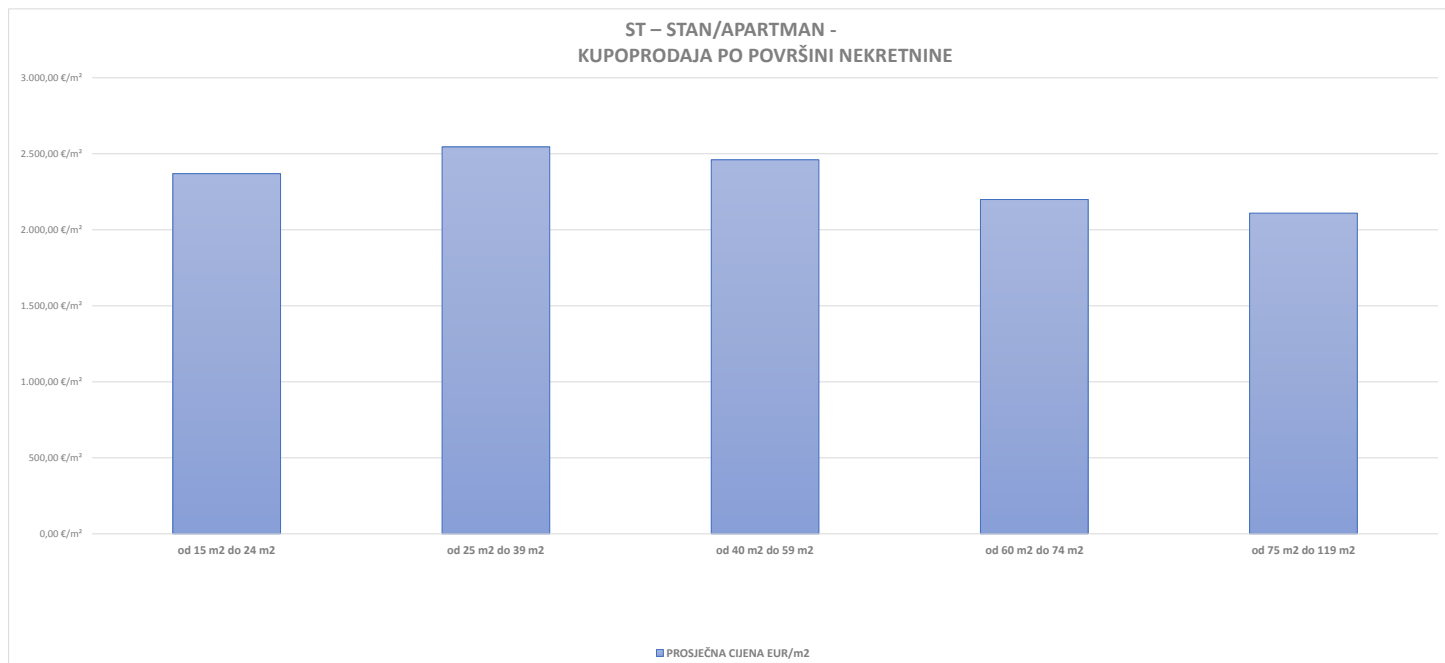
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - UKUPNO obrađenih.

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 m<sup>2</sup> izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m<sup>2</sup>.

Za izračun prosječne cijene EUR po m<sup>2</sup> za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m<sup>2</sup>)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	13	634.162,50 €	267,68 m <sup>2</sup>	2.369,11 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	87	7.504.744,80 €	2.948,71 m <sup>2</sup>	2.545,09 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	257	31.725.128,16 €	12.894,38 m <sup>2</sup>	2.460,38 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	199	29.235.570,47 €	13.294,76 m <sup>2</sup>	2.199,03 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	302	55.823.343,15 €	26.461,47 m <sup>2</sup>	2.109,61 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	44	17.241.163,69 €	14.607,72 m <sup>2</sup>	1.180,28 €/m <sup>2</sup>

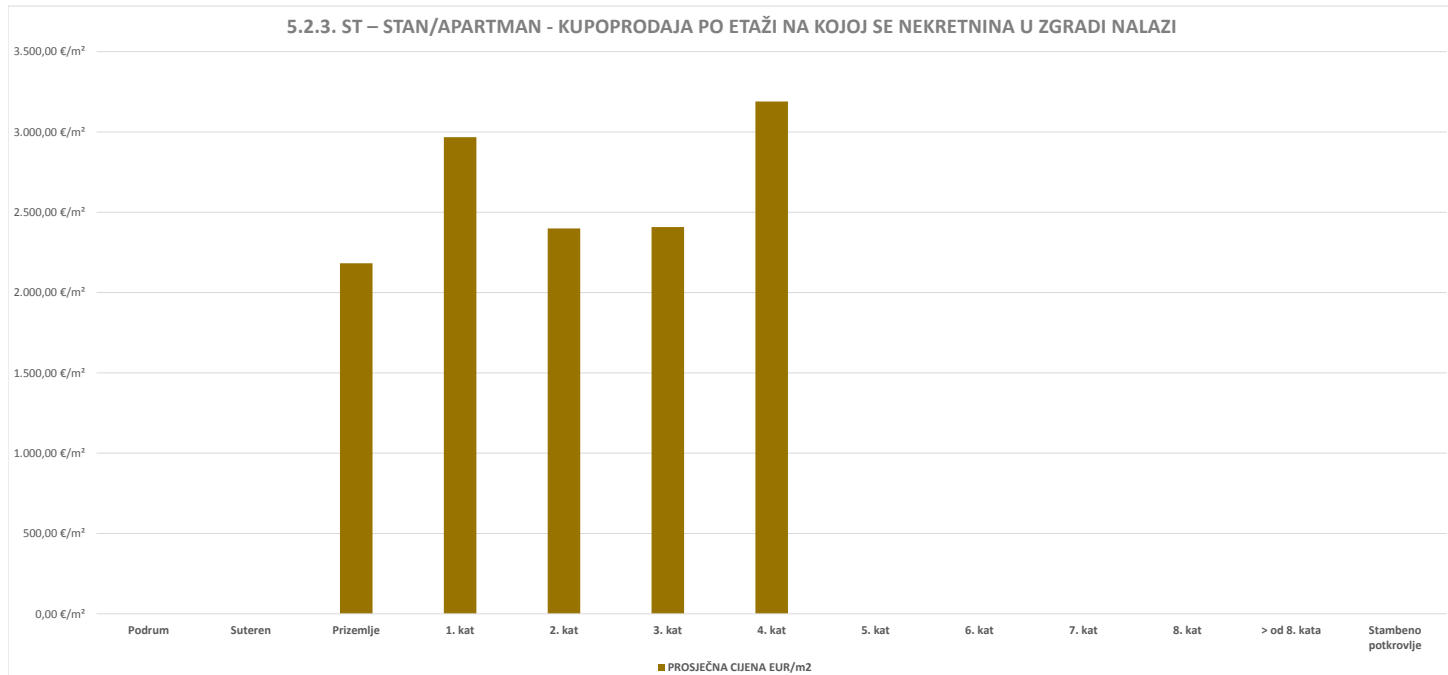




5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Suteren	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	3	397.000,00 €	181,91 m <sup>2</sup>	2.182,40 €/m <sup>2</sup>
1. kat	5	853.000,00 €	287,43 m <sup>2</sup>	2.967,68 €/m <sup>2</sup>
2. kat	7	1.227.288,44 €	511,56 m <sup>2</sup>	2.399,11 €/m <sup>2</sup>
3. kat	8	1.384.140,09 €	574,78 m <sup>2</sup>	2.408,12 €/m <sup>2</sup>
4. kat	3	910.000,00 €	285,29 m <sup>2</sup>	3.189,74 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI

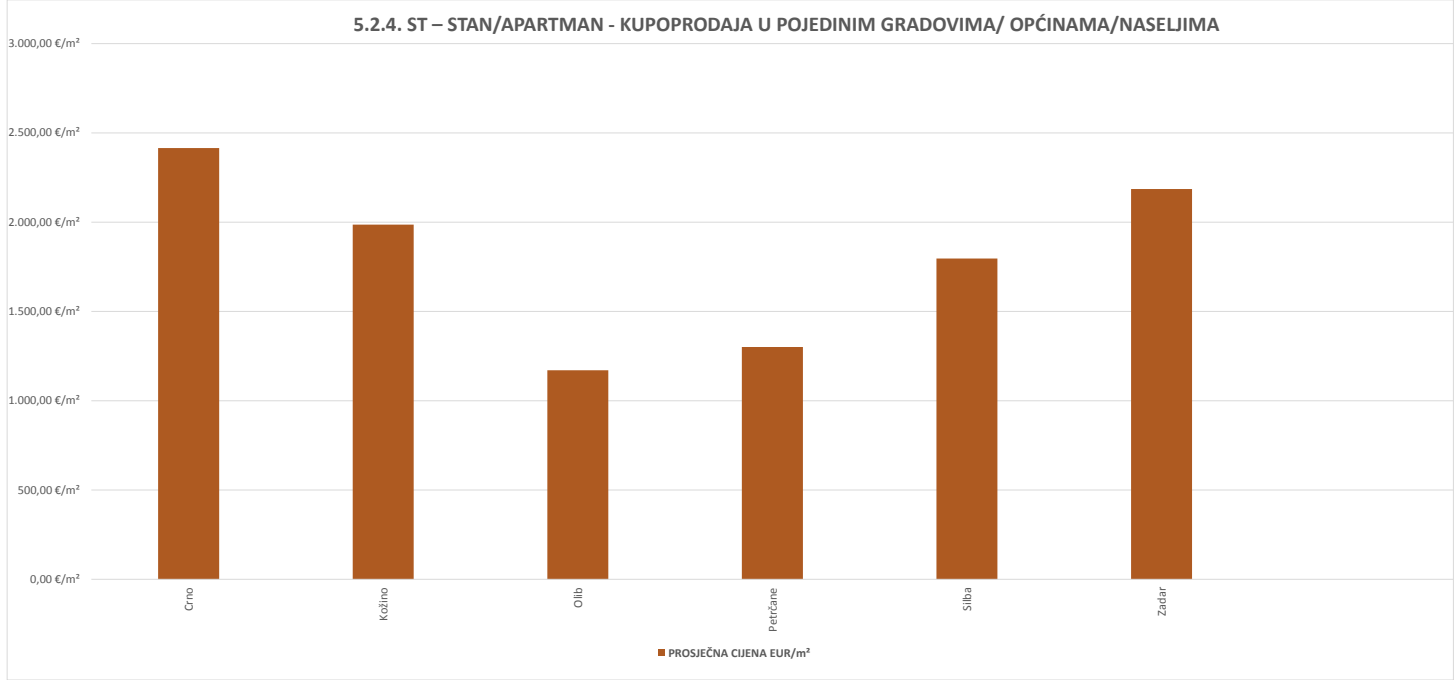


5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Crno	2	306.000,00 €	126,70 m <sup>2</sup>	2.415,15 €/m <sup>2</sup>
Kožino	16	3.109.225,00 €	1.565,47 m <sup>2</sup>	1.986,13 €/m <sup>2</sup>
Olib	1	60.000,00 €	51,24 m <sup>2</sup>	1.170,96 €/m <sup>2</sup>
Petrčane	36	9.340.129,00 €	7.178,66 m <sup>2</sup>	1.301,10 €/m <sup>2</sup>
Silba	3	232.900,00 €	129,62 m <sup>2</sup>	1.796,79 €/m <sup>2</sup>
Zadar	818	122.528.295,05 €	56.053,29 m <sup>2</sup>	2.185,93 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	876			

<b>UKUPNO U ZKC:</b>	876
----------------------	-----

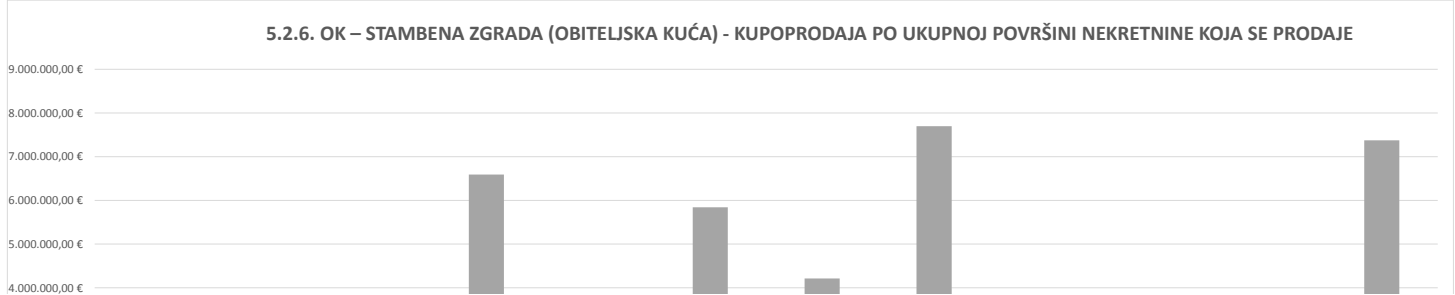
**5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA**

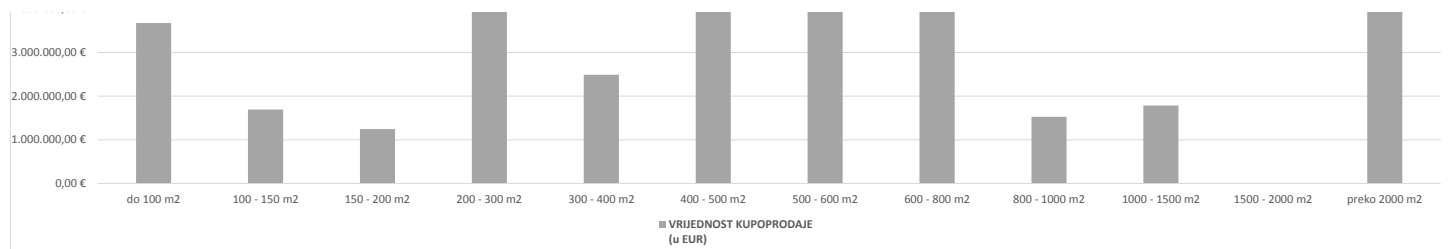


<b>5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA</b>			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
155	44.141.317,15 €	53.171,08 m²	830,18 €/m²

<b>5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE</b>				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 100 m2	40	3.674.906,17 €	2.142,19 m²	1.715,49 €/m²
100 - 150 m2	14	1.694.517,97 €	1.714,42 m²	988,39 €/m²
150 - 200 m2	8	1.247.112,00 €	1.485,34 m²	839,61 €/m²
200 - 300 m2	24	6.592.000,00 €	5.873,95 m²	1.122,24 €/m²
300 - 400 m2	11	2.490.467,50 €	3.782,34 m²	658,45 €/m²
400 - 500 m2	18	5.843.062,50 €	8.157,68 m²	716,27 €/m²
500 - 600 m2	13	4.212.701,00 €	7.121,76 m²	591,53 €/m²
600 - 800 m2	19	7.698.550,00 €	13.002,73 m²	592,07 €/m²
800 - 1000 m2	4	1.527.000,00 €	3.476,90 m²	439,18 €/m²
1000 - 1500 m2	3	1.786.000,00 €	3.435,95 m²	519,80 €/m²
1500 - 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
preko 2000 m2	1	7.375.000,00 €	2.977,82 m²	2.476,64 €/m²

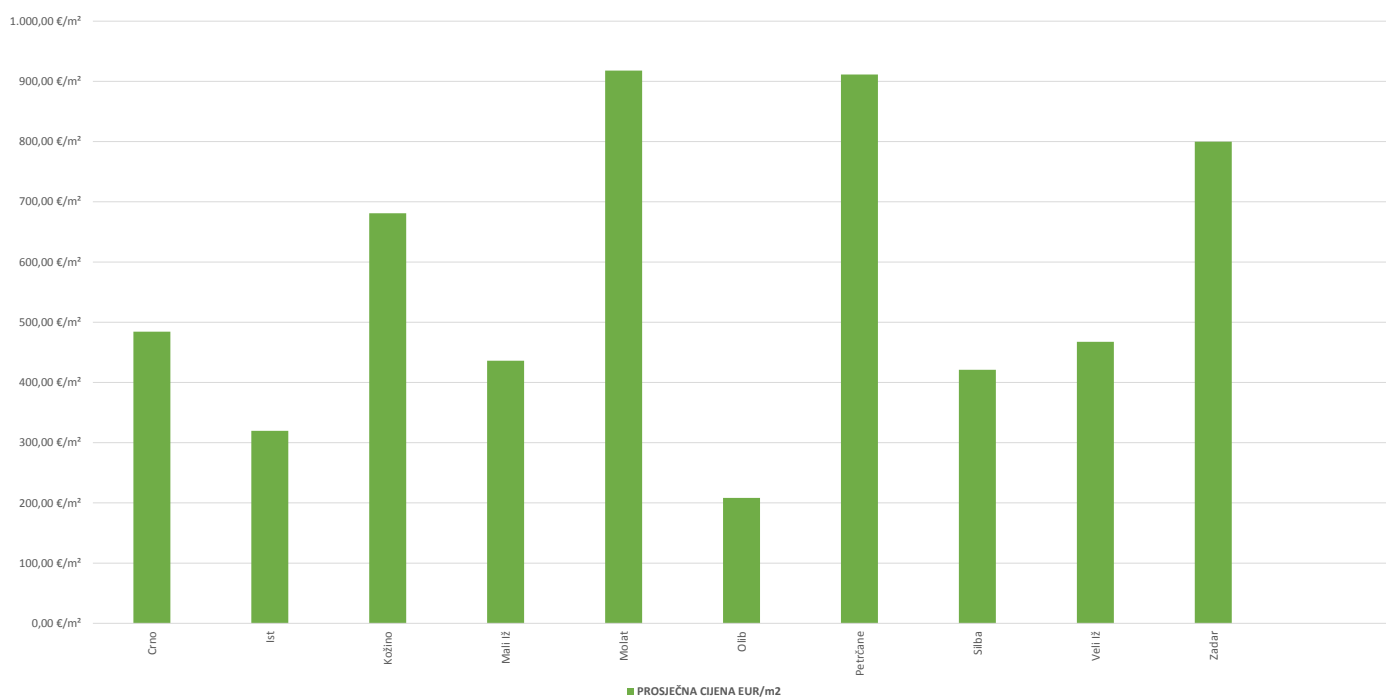
**5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE**





5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Crno	3	955.000,00 €	1.971,95 m <sup>2</sup>	484,29 €/m <sup>2</sup>
Ist	1	229.500,00 €	717,80 m <sup>2</sup>	319,73 €/m <sup>2</sup>
Kožino	4	2.244.000,00 €	3.295,00 m <sup>2</sup>	681,03 €/m <sup>2</sup>
Mali Iž	2	49.000,00 €	112,33 m <sup>2</sup>	436,21 €/m <sup>2</sup>
Molat	1	190.000,00 €	207,00 m <sup>2</sup>	917,87 €/m <sup>2</sup>
Olib	2	77.592,50 €	372,44 m <sup>2</sup>	208,34 €/m <sup>2</sup>
Petrčane	20	3.469.357,00 €	3.806,20 m <sup>2</sup>	911,50 €/m <sup>2</sup>
Silba	5	1.282.000,00 €	3.045,30 m <sup>2</sup>	420,98 €/m <sup>2</sup>
Veli Iž	6	383.000,00 €	819,14 m <sup>2</sup>	467,56 €/m <sup>2</sup>
Zadar	93	23.320.455,14 €	29.157,69 m <sup>2</sup>	799,80 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	137			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	137			

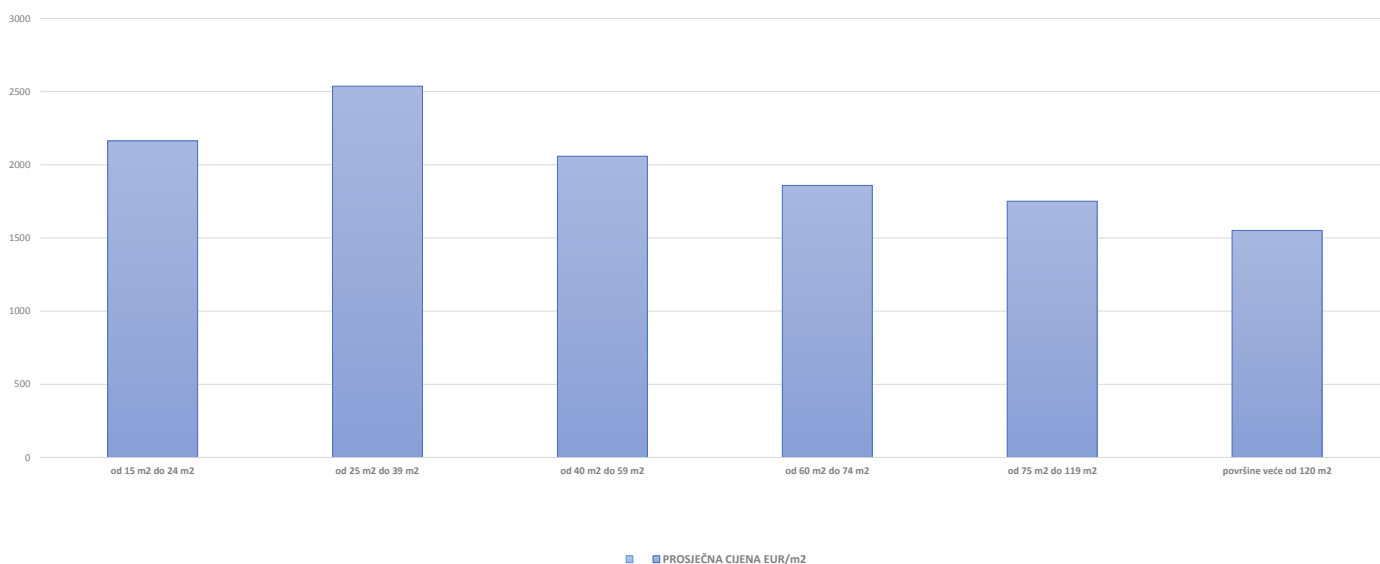
### 5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
54	13.117.561,42 €	7.856,65 m <sup>2</sup>	1.669,61 €/m <sup>2</sup>

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	9	436.000,00 €	201,56 m <sup>2</sup>	2.163,13 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	8	619.300,00 €	244,07 m <sup>2</sup>	2.537,39 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	10	1.002.546,59 €	487,03 m <sup>2</sup>	2.058,49 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	7	878.958,75 €	472,83 m <sup>2</sup>	1.858,93 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	10	1.526.053,00 €	871,45 m <sup>2</sup>	1.751,17 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	7	8.598.246,83 €	5.543,06 m <sup>2</sup>	1.551,17 €/m <sup>2</sup>

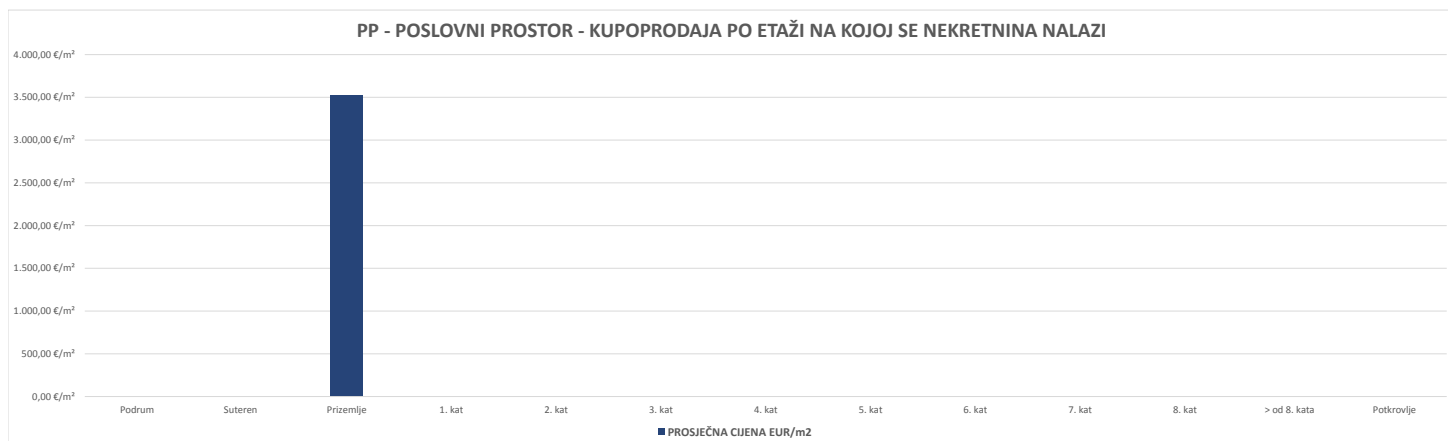
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Suteren	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	8	2.751.500,00 €	781,11 m <sup>2</sup>	3.522,55 €/m <sup>2</sup>
1. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
2. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
4. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Kožino	1	570.708,07 €	3.100,00 m <sup>2</sup>	184,10 €/m <sup>2</sup>
Zadar	51	12.372.894,60 €	4.650,65 m <sup>2</sup>	2.660,47 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>		52		
<b>UKUPNO U ZKC:</b>		52		

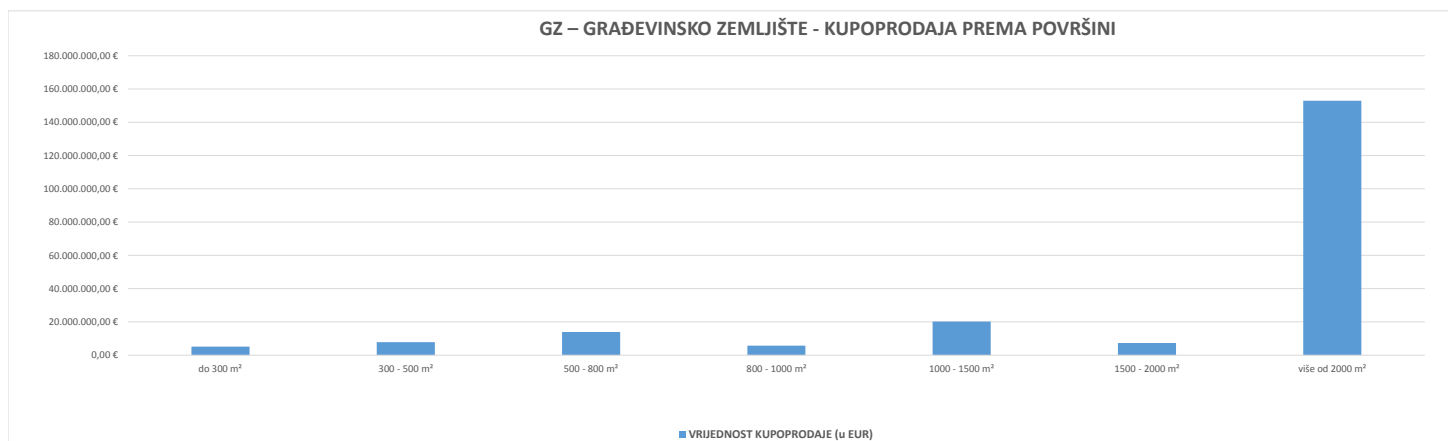
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA





5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
703	213.160.742,81 €	772.039,71 m <sup>2</sup>	276,10 €/m <sup>2</sup>

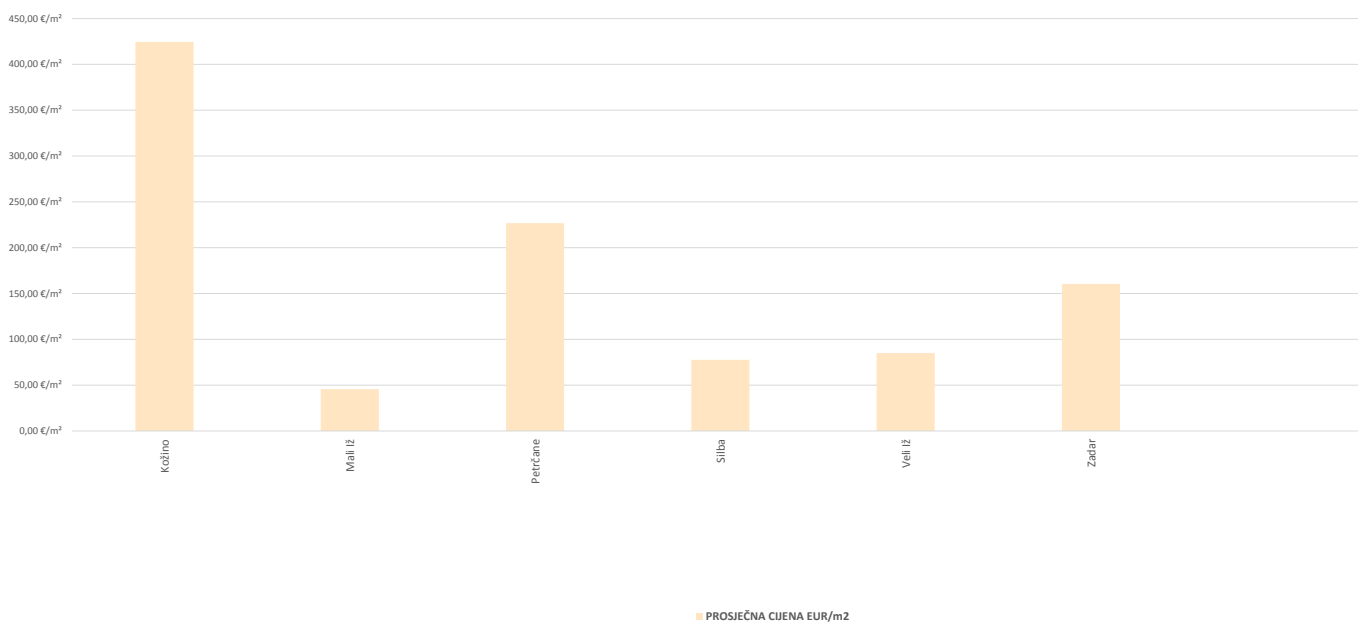
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	272	5.181.502,67 €	30.147,98 m <sup>2</sup>	171,87 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	96	7.842.817,98 €	38.101,27 m <sup>2</sup>	205,84 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	120	13.919.417,00 €	77.428,40 m <sup>2</sup>	179,77 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	46	5.722.060,00 €	41.698,06 m <sup>2</sup>	137,23 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	80	20.201.848,62 €	100.049,50 m <sup>2</sup>	201,92 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	21	7.315.400,00 €	34.163,00 m <sup>2</sup>	214,13 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	68	152.977.696,53 €	450.451,50 m <sup>2</sup>	339,61 €/m <sup>2</sup>





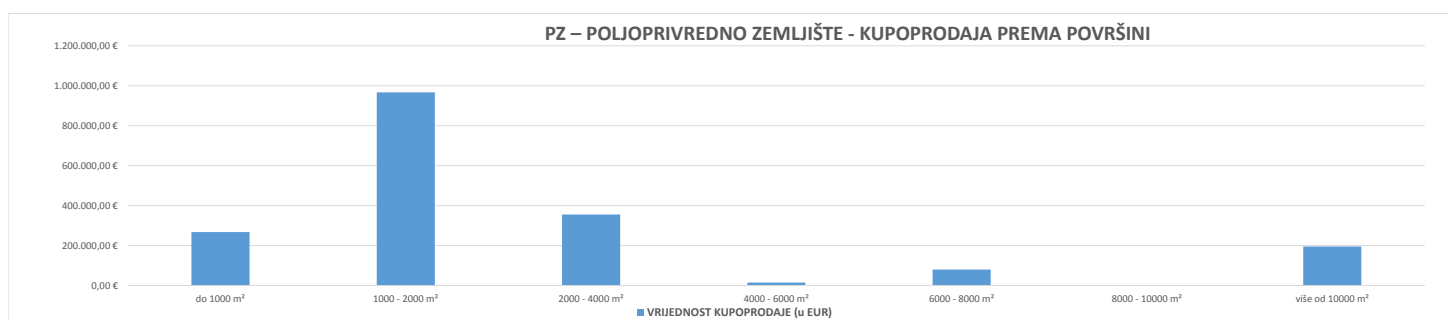
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Kožino	3	659.380,00 €	1.553,00 m <sup>2</sup>	424,58 €/m <sup>2</sup>
Mali Iž	2	7.760,00 €	170,00 m <sup>2</sup>	45,65 €/m <sup>2</sup>
Petrčane	2	265.000,00 €	1.169,00 m <sup>2</sup>	226,69 €/m <sup>2</sup>
Silba	2	60.400,00 €	778,00 m <sup>2</sup>	77,63 €/m <sup>2</sup>
Veli Iž	1	10.115,00 €	119,00 m <sup>2</sup>	85,00 €/m <sup>2</sup>
Zadar	33	4.579.147,42 €	28.545,38 m <sup>2</sup>	160,42 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	43			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	43			

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

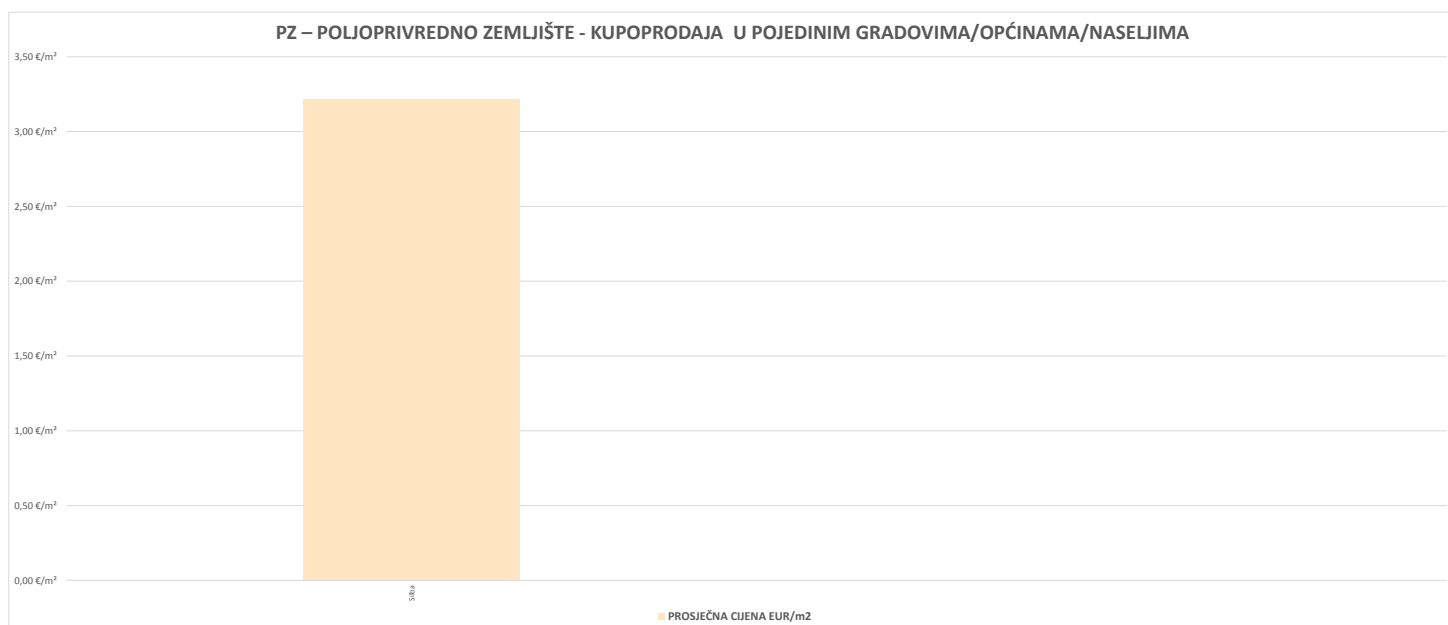


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
111	1.880.411,27 €	632.535,09 m <sup>2</sup>	2,97 €/m <sup>2</sup>

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	44	267.684,67 €	20.161,71 m <sup>2</sup>	13,28 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	31	967.151,60 €	40.708,02 m <sup>2</sup>	23,76 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	16	355.475,00 €	46.472,36 m <sup>2</sup>	7,65 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	2	15.000,00 €	9.767,00 m <sup>2</sup>	1,54 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	5	80.100,00 €	34.712,00 m <sup>2</sup>	2,31 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	13	195.000,00 €	480.714,00 m <sup>2</sup>	0,41 €/m <sup>2</sup>

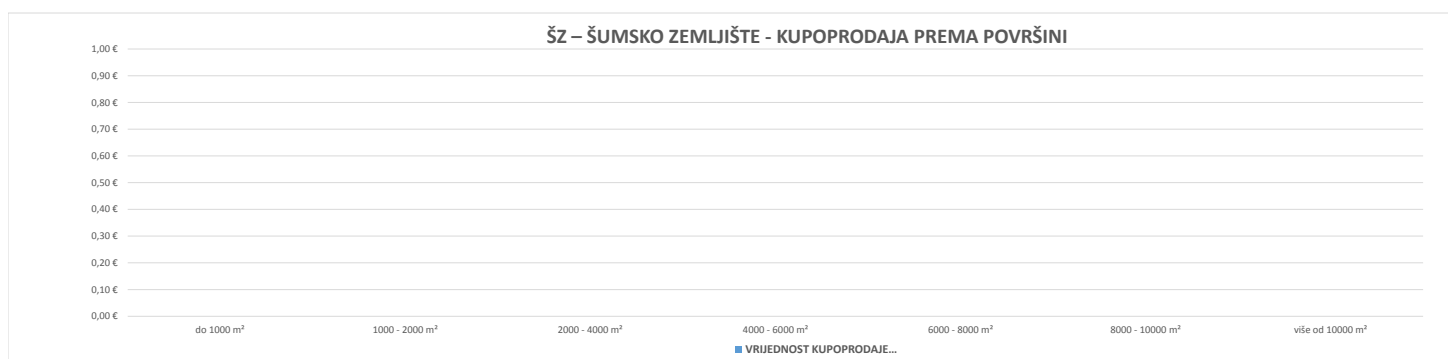


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Silba	3	36.400,00 €	11.326,74 m <sup>2</sup>	3,21 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	3			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	3			



5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

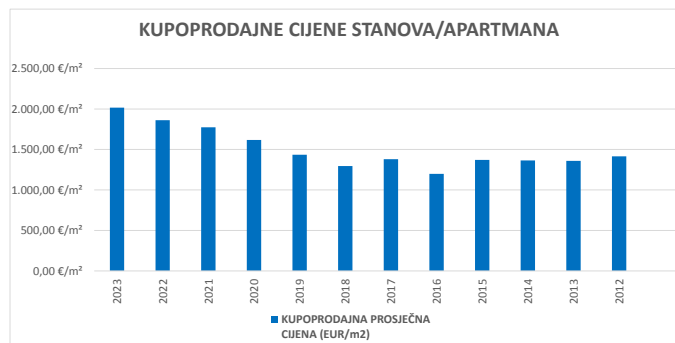


5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	0			
<b>UKUPNO U ZK:</b>	0			



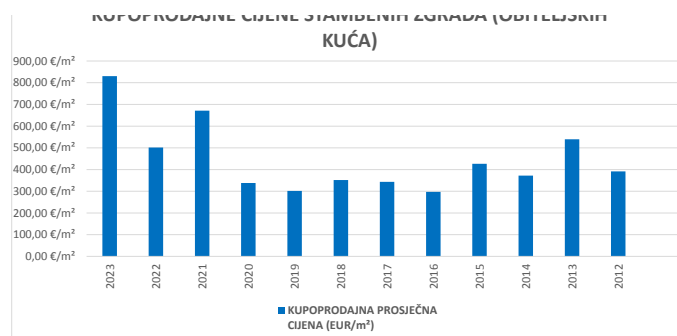
### 5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	2.017,02 €/m <sup>2</sup>	+8,34%
2022	1.861,79 €/m <sup>2</sup>	+4,91%
2021	1.774,64 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	1.617,49 €/m <sup>2</sup>	+12,74%
2019	1.434,75 €/m <sup>2</sup>	+10,71%
2018	1.295,99 €/m <sup>2</sup>	-6,08%
2017	1.379,93 €/m <sup>2</sup>	+15,06%
2016	1.199,27 €/m <sup>2</sup>	-12,51%
2015	1.370,75 €/m <sup>2</sup>	+0,48%
2014	1.364,25 €/m <sup>2</sup>	+0,38%
2013	1.359,07 €/m <sup>2</sup>	-3,97%
2012	1.415,32 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



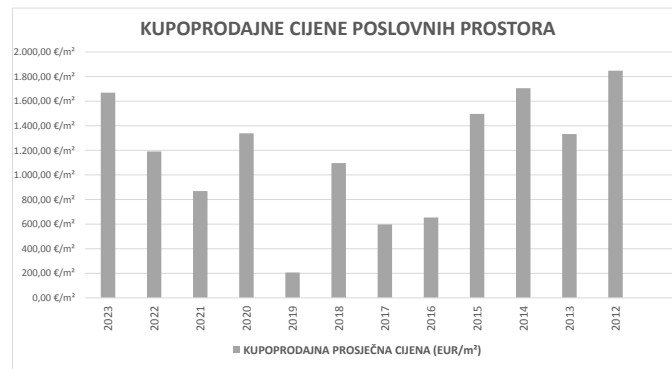
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	830,18 €/m <sup>2</sup>	+65,58%
2022	501,37 €/m <sup>2</sup>	-25,33%
2021	671,49 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	338,01 €/m <sup>2</sup>	+11,99%
2019	301,81 €/m <sup>2</sup>	-14,24%
2018	351,91 €/m <sup>2</sup>	+2,48%
2017	343,39 €/m <sup>2</sup>	+15,53%
2016	297,22 €/m <sup>2</sup>	-30,33%
2015	426,59 €/m <sup>2</sup>	+14,59%
2014	372,27 €/m <sup>2</sup>	-31,01%
2013	539,61 €/m <sup>2</sup>	+37,71%
2012	391,83 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH



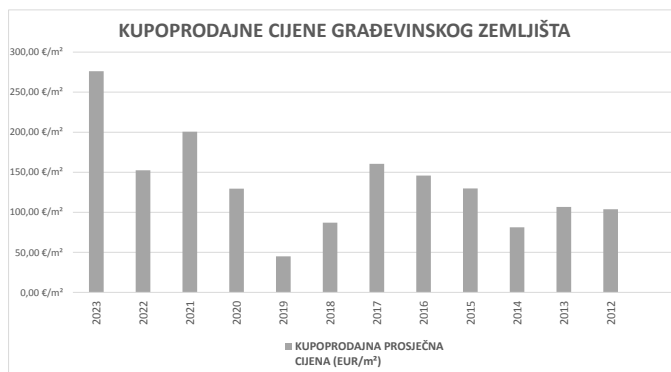
### 5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1.669,61 €/m <sup>2</sup>	+40,21%
2022	1.190,83 €/m <sup>2</sup>	+37,10%
2021	868,62 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	1.338,27 €/m <sup>2</sup>	+547,72%
2019	206,61 €/m <sup>2</sup>	-81,16%
2018	1.096,78 €/m <sup>2</sup>	+83,73%
2017	596,96 €/m <sup>2</sup>	-8,67%
2016	653,62 €/m <sup>2</sup>	-56,32%
2015	1.496,46 €/m <sup>2</sup>	-12,26%
2014	1.705,65 €/m <sup>2</sup>	+27,95%
2013	1.333,02 €/m <sup>2</sup>	-27,87%
2012	1.848,21 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



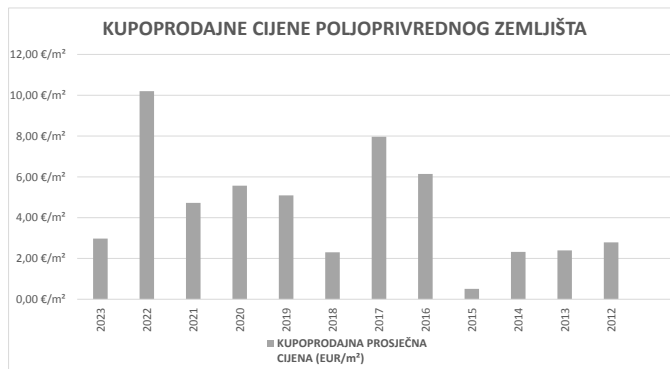
#### 5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	276,10 €/m <sup>2</sup>	+81,08%
2022	152,48 €/m <sup>2</sup>	-23,98%
2021	200,57 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	129,49 €/m <sup>2</sup>	+187,82%
2019	44,99 €/m <sup>2</sup>	-48,29%
2018	87,00 €/m <sup>2</sup>	-45,82%
2017	160,57 €/m <sup>2</sup>	+10,07%
2016	145,88 €/m <sup>2</sup>	+12,42%
2015	129,77 €/m <sup>2</sup>	+59,68%
2014	81,27 €/m <sup>2</sup>	-23,83%
2013	106,69 €/m <sup>2</sup>	+2,79%
2012	103,79 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



### 5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	2,97 €/m <sup>2</sup>	-70,85%
2022	10,20 €/m <sup>2</sup>	+115,97%
2021	4,72 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	5,57 €/m <sup>2</sup>	+9,40%
2019	5,09 €/m <sup>2</sup>	+121,24%
2018	2,30 €/m <sup>2</sup>	-71,11%
2017	7,96 €/m <sup>2</sup>	+29,62%
2016	6,14 €/m <sup>2</sup>	+1.098,95%
2015	0,51 €/m <sup>2</sup>	-77,91%
2014	2,32 €/m <sup>2</sup>	-3,21%
2013	2,40 €/m <sup>2</sup>	-14,07%
2012	2,79 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

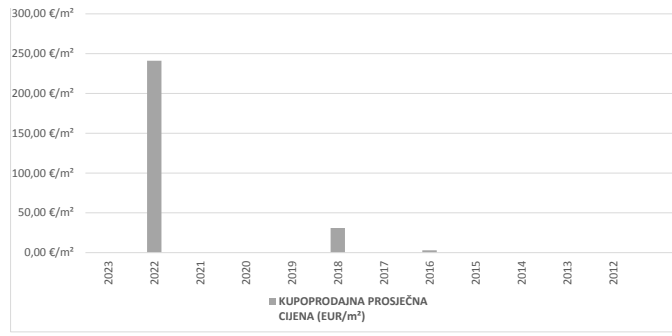


### 5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2022	241,07 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2021	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2019	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2018	30,91 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2017	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2016	3,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

### KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA





## 5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik) u članku 7. propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Članak 23. Pravilnika definira nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine koji primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta. Sukladno članku 26. Pravilnika indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za:

1. cijene zemljišta
2. cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine
3. cijene obiteljskih kuća.

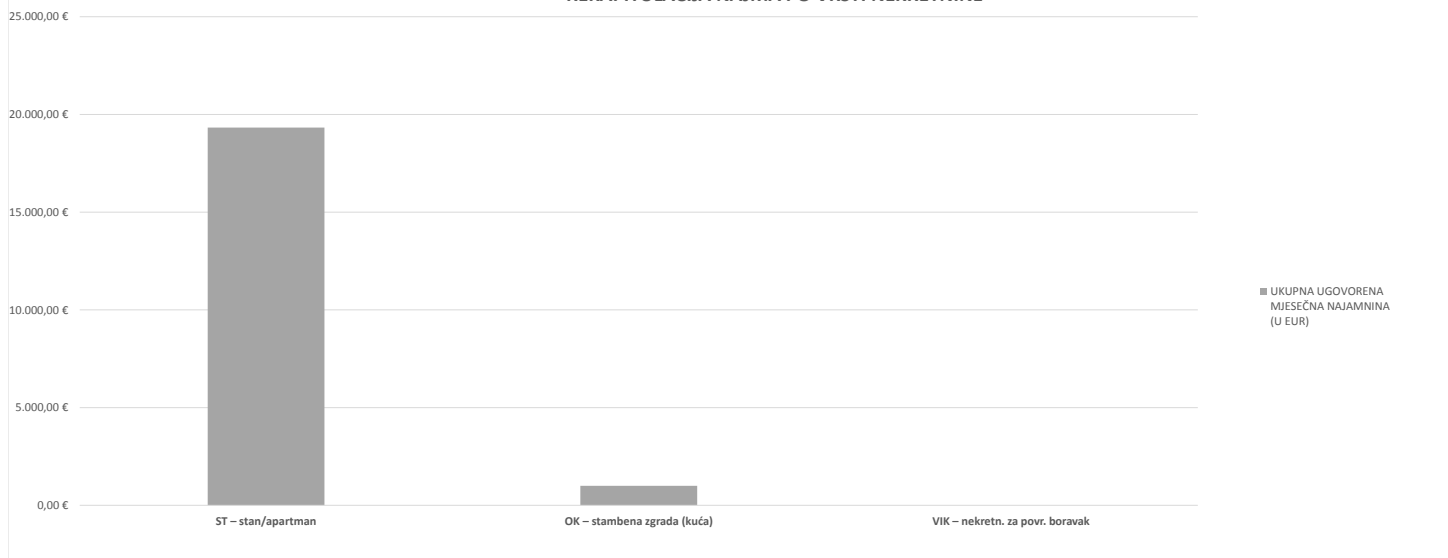
U članku 6. Pravilnika navedeno je da do izvođenja indeksnih nizova (baznih indeksa) za lokalno tržište nekretnina od strane procjeniteljskih povjerenstava, za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

## 6. NAJAM NEKRETNINA

### 6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	34	19.330,01 €	2.128,62 m <sup>2</sup>	9,08 €/m <sup>2</sup>	-4,90%
OK – stambena zgrada (kuća)	1	1.000,00 €	54,00 m <sup>2</sup>	18,52 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	35				
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	1				

### REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



**Napomene:**  
 U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - UKUPNO obrađenih.  
 Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisano oba podatka potrebna za izradu izvješća.  
 Prosječna cijena EUR po m<sup>2</sup> izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m<sup>2</sup>.

### 6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

#### 6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
34	19.330,01 €	2.128,62 m <sup>2</sup>	9,08 €/m <sup>2</sup>

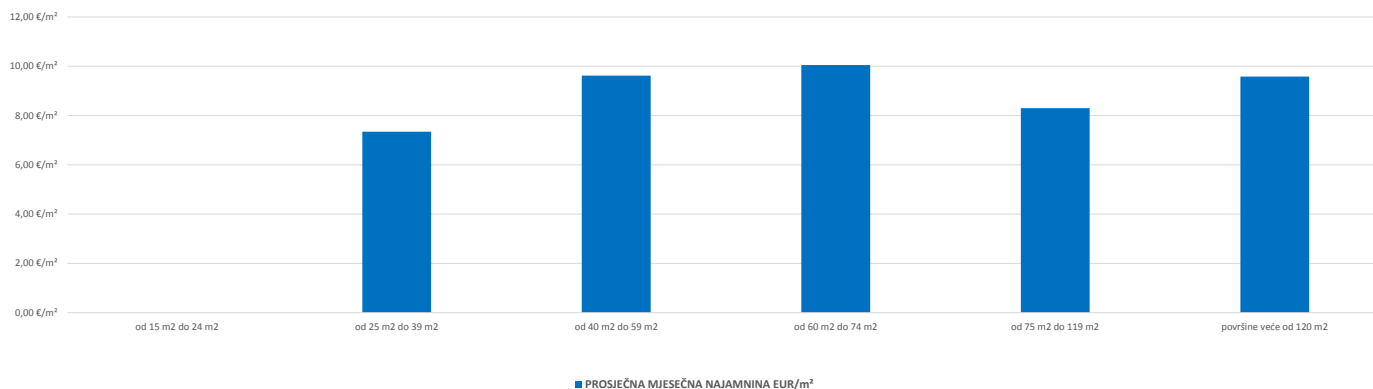
**Napomene:**  
 U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - UKUPNO obrađenih.  
 Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisano oba podatka potrebna za izradu izvješća.  
 Prosječna cijena EUR po m<sup>2</sup> izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m<sup>2</sup>.

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	5	1.280,00 €	174,25 m <sup>2</sup>	7,35 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	13	6.300,00 €	654,77 m <sup>2</sup>	9,62 €/m <sup>2</sup>

od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	7	4.650,00 €	462,84 m <sup>2</sup>	10,05 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	8	5.950,00 €	716,76 m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	1	1.150,00 €	120,00 m <sup>2</sup>	9,58 €/m <sup>2</sup>

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

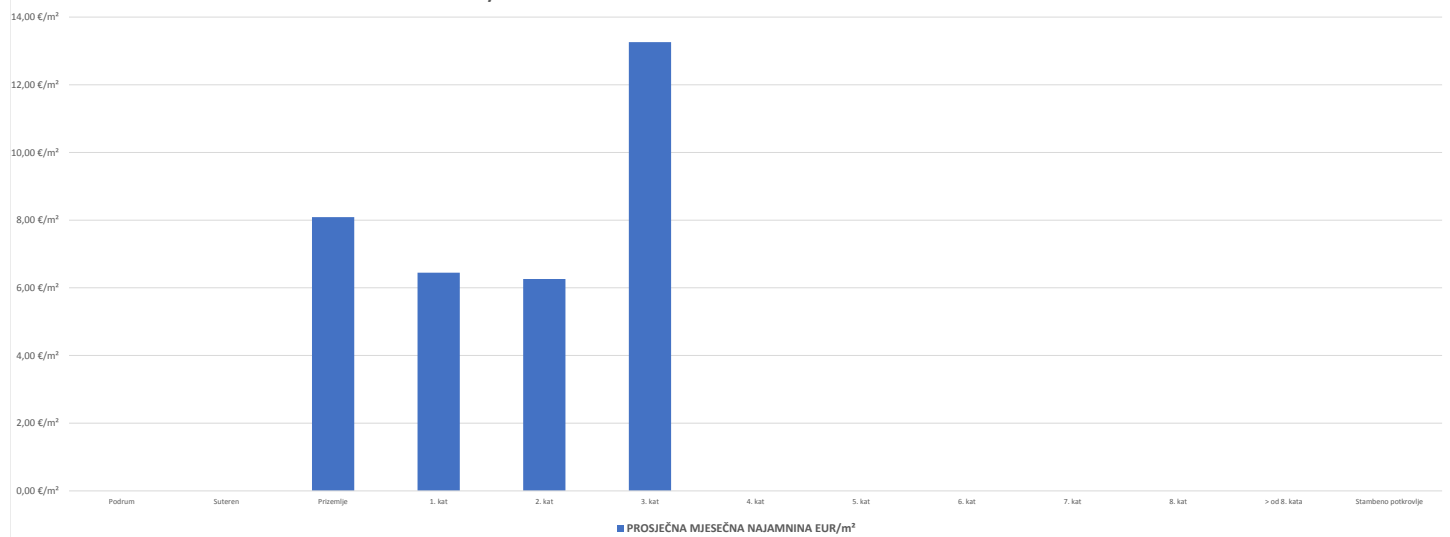


### 6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Suteren	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	6	3.600,00 €	445,08 m <sup>2</sup>	8,09 €/m <sup>2</sup>
1. kat	6	2.300,00 €	356,70 m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>
2. kat	2	850,00 €	135,75 m <sup>2</sup>	6,26 €/m <sup>2</sup>
3. kat	3	2.550,00 €	192,31 m <sup>2</sup>	13,26 €/m <sup>2</sup>
4. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

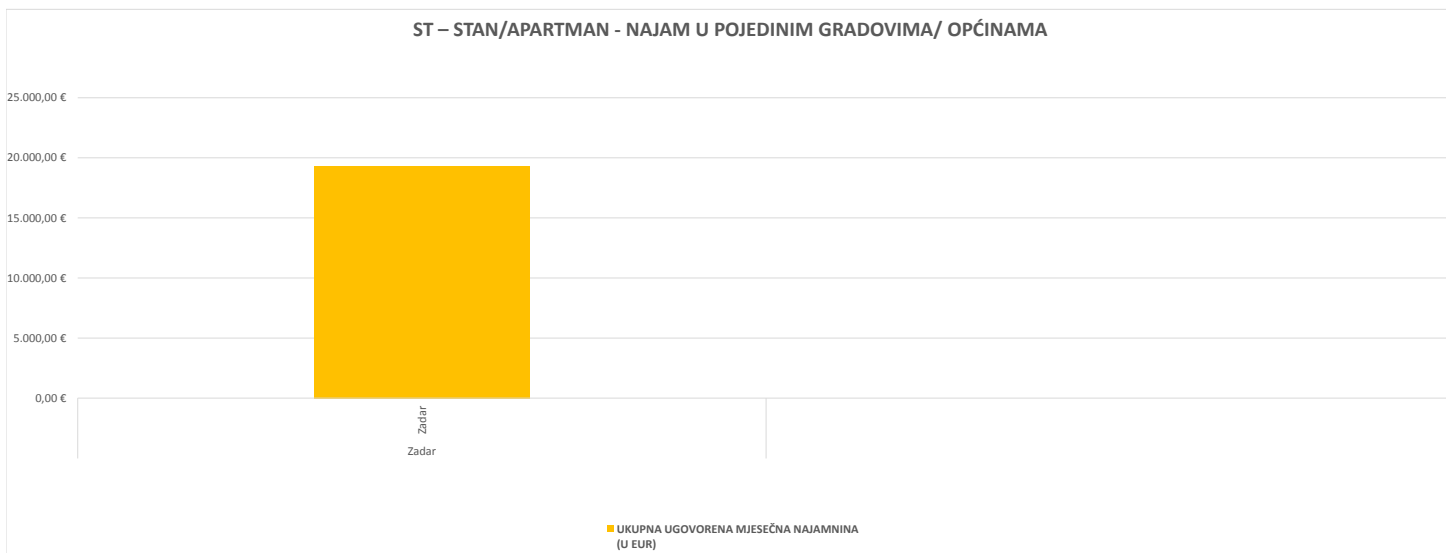
#### ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI



#### 6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
Zadar	34	19.330,01 €	2.128,62 m <sup>2</sup>	9,08 €/m <sup>2</sup>

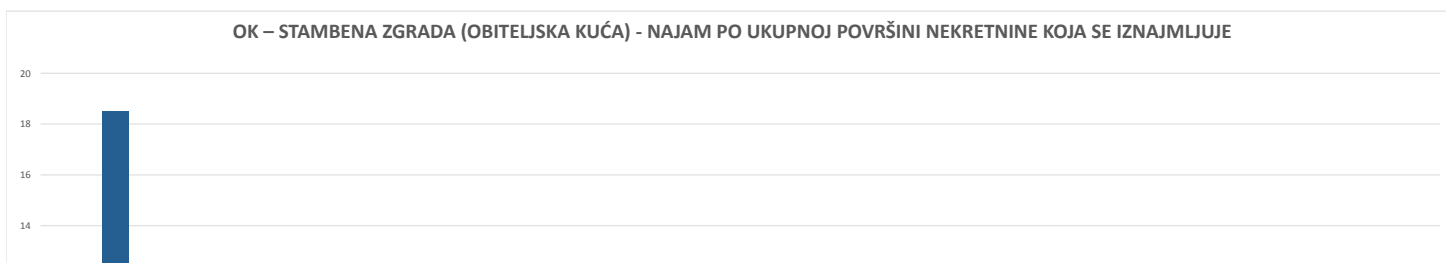
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	34			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	34			

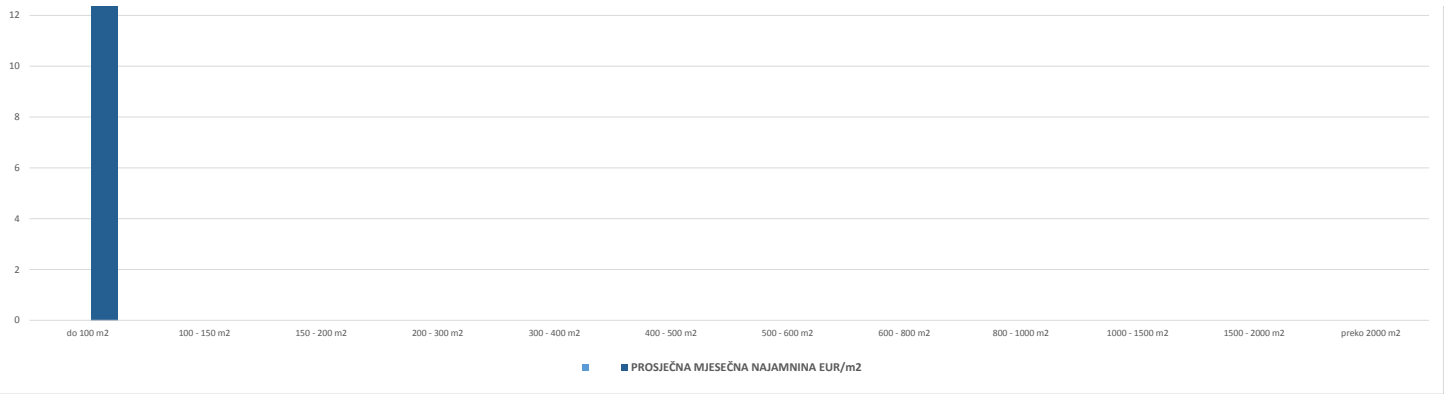


<b>6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM</b>			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
1	1.000,00 €	54,00 m <sup>2</sup>	18,52 €/m <sup>2</sup>

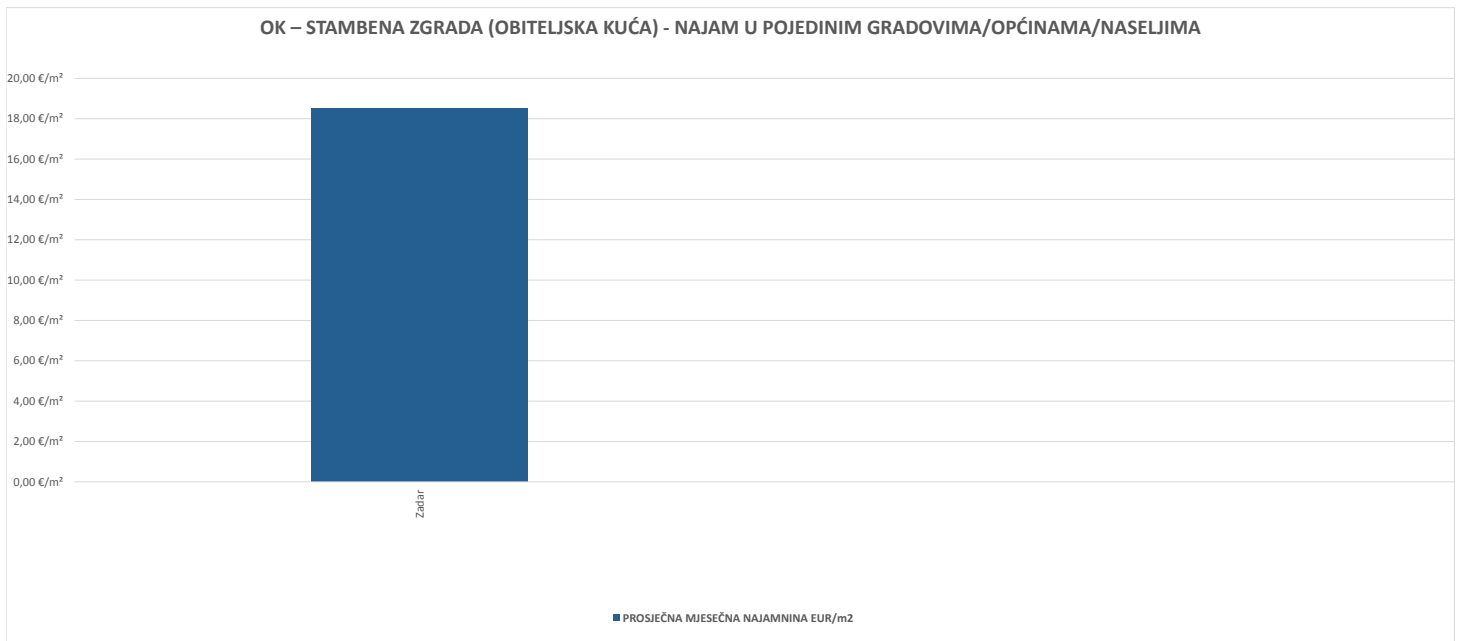
**6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE**

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> ) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 100 m <sup>2</sup>	1	1.000,00 €	54,00 m <sup>2</sup>	18,52 €/m <sup>2</sup>
100 - 150 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
150 - 200 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
200 - 300 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
300 - 400 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
400 - 500 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
500 - 600 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
600 - 800 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
preko 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>





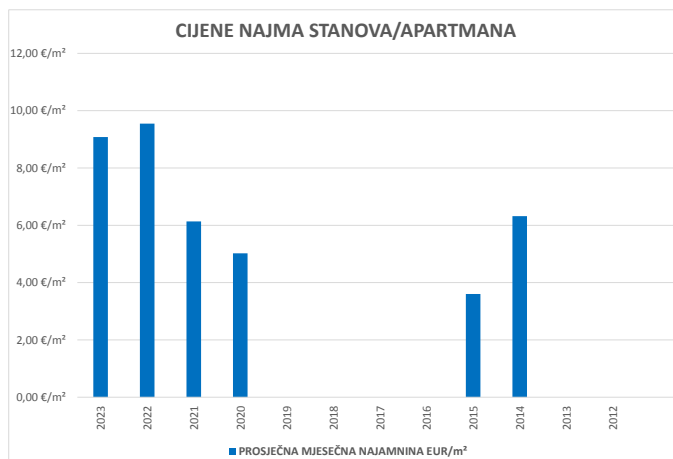
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Zadar		1	1.000,00 €	54,00 m²	18,52 €/m²
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>		1			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>		1			



### 6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

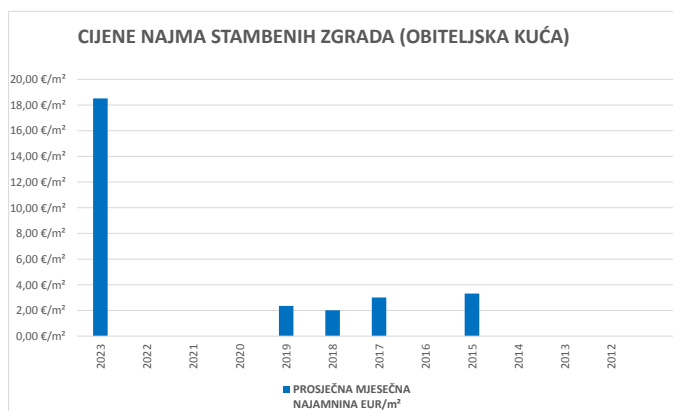
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	9,08 €/m²	-4,90%
2022	9,55 €/m²	+55,63%
2021	6,14 €/m²	+0,00%
2020	5,02 €/m²	+0,00%
2019	0,00 €/m²	+0,00%
2018	0,00 €/m²	+0,00%
2017	0,00 €/m²	+0,00%

2016	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	3,60 €/m <sup>2</sup>	-42,97%
2014	6,32 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



**6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)**

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	18,52 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2022	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2021	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2019	2,35 €/m <sup>2</sup>	+16,79%
2018	2,01 €/m <sup>2</sup>	-33,09%
2017	3,01 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2016	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	3,32 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%





## 7. ZAKUP NEKRETNINA

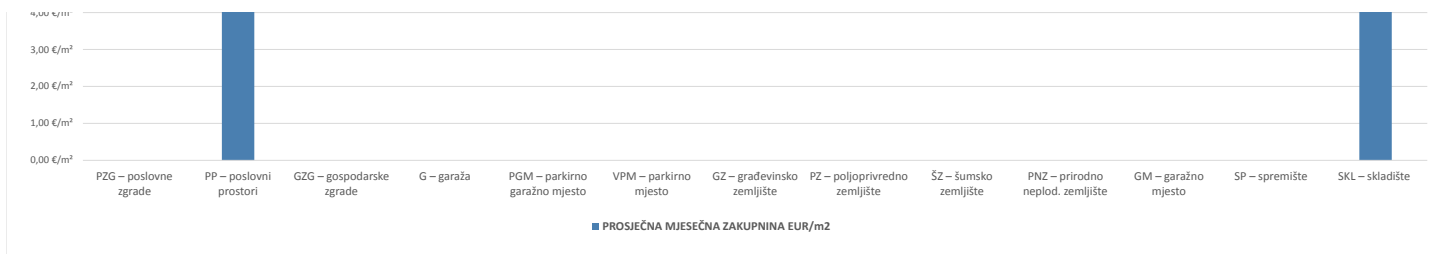
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PP – poslovni prostori	26	28.681,89 €	3.701,48 m <sup>2</sup>	7,75 €/m <sup>2</sup>	+10,04%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
G – garaža	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SKL – skladište	2	348,00 €	58,20 m <sup>2</sup>	5,98 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	28				
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	1				

**Napomene:**

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - 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 m<sup>2</sup> izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m<sup>2</sup>.

### 7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



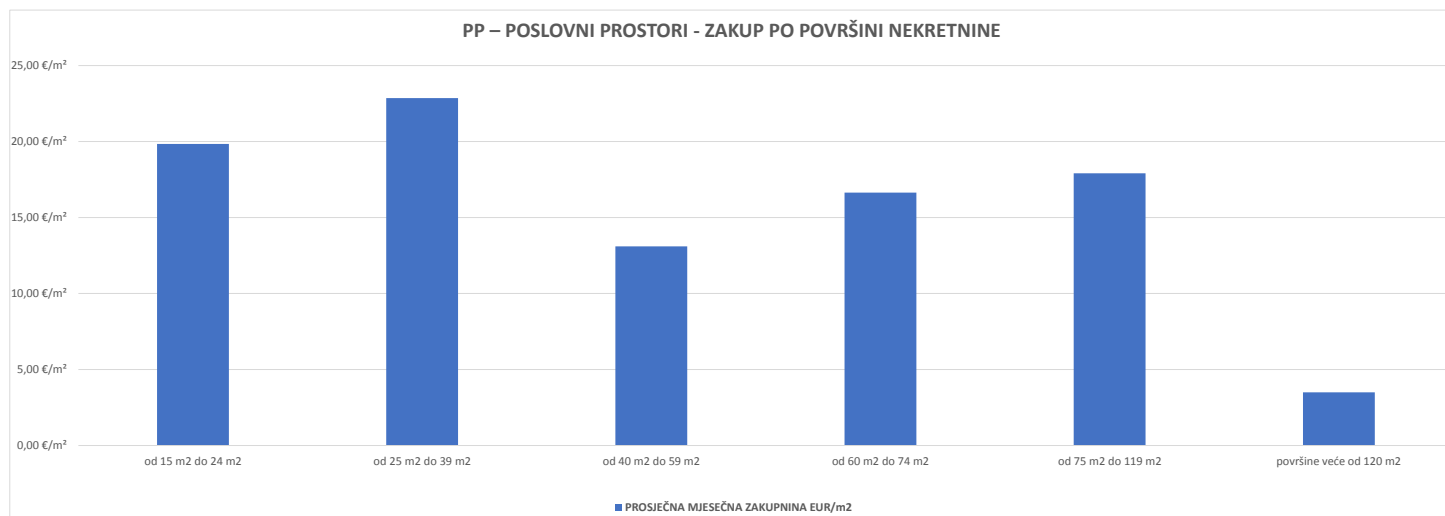


## 7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
26	28.681,89 €	3.701,48 m <sup>2</sup>	7,75 €/m <sup>2</sup>

Napomene:  
 U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - 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 m<sup>2</sup> izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m<sup>2</sup>.

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	1	300,00 €	15,12 m <sup>2</sup>	19,84 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	4	3.132,00 €	137,02 m <sup>2</sup>	22,86 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	6	3.708,24 €	283,07 m <sup>2</sup>	13,10 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	6	6.694,34 €	402,36 m <sup>2</sup>	16,64 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	3	5.726,50 €	319,70 m <sup>2</sup>	17,91 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	5	8.860,81 €	2.532,21 m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>

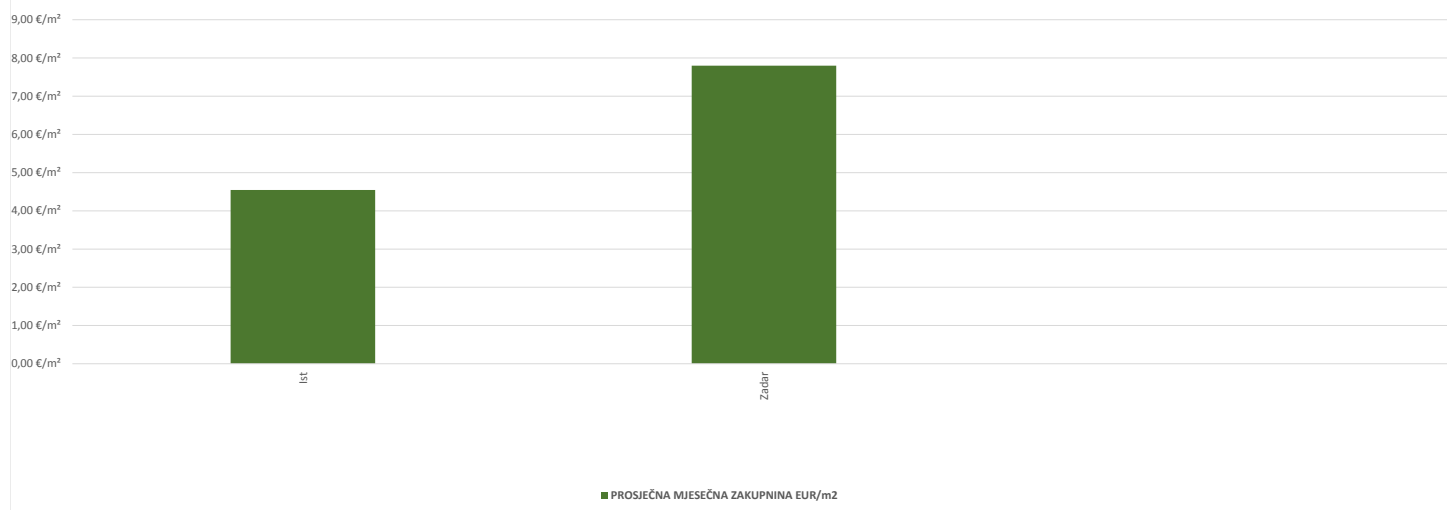


7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
Ist	1	250,00 €	55,00 m <sup>2</sup>	4,55 €/m <sup>2</sup>

Zadar	25	28.431,89 €	3.646,48 m <sup>2</sup>	7,80 €/m <sup>2</sup>
-------	----	-------------	-------------------------	-----------------------

<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	26			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	28			

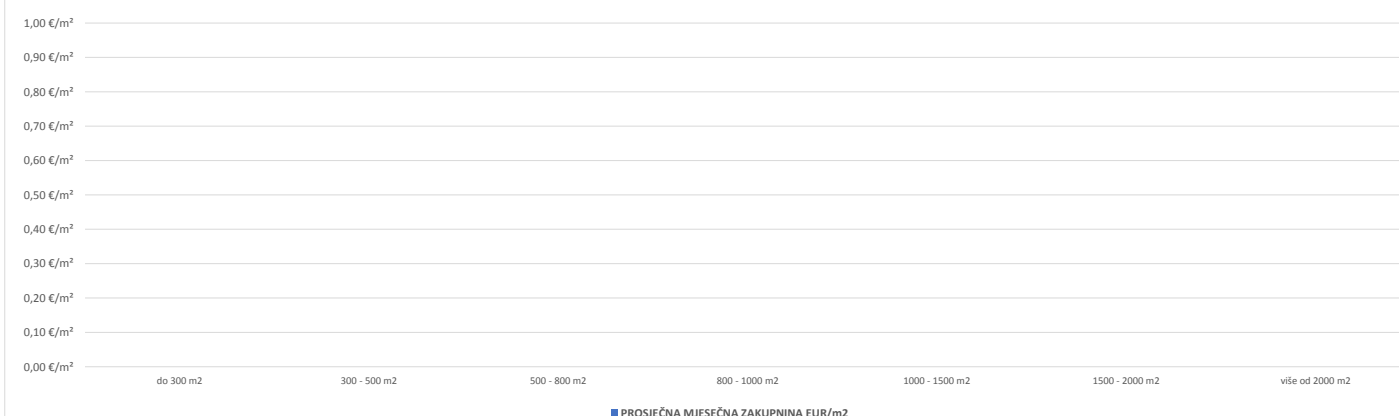
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 300 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
300 - 500 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
500 - 800 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
800 - 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1000 - 1500 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1500 - 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
više od 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRAĐENIH:</b>		0			
<b>UKUPNO U ZK:</b>		0			

**GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA**

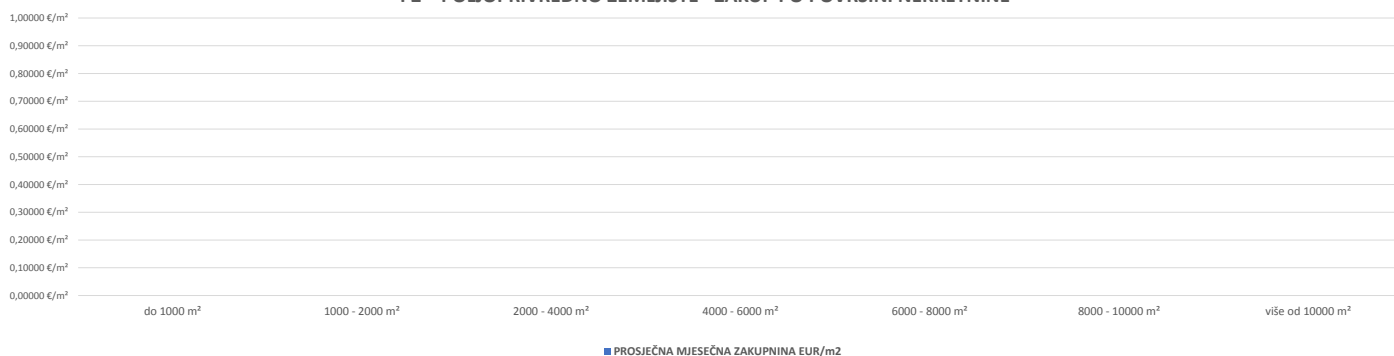
1,00 €/m<sup>2</sup>  
0,90 €/m<sup>2</sup>  
0,80 €/m<sup>2</sup>  
0,70 €/m<sup>2</sup>  
0,60 €/m<sup>2</sup>  
0,50 €/m<sup>2</sup>  
0,40 €/m<sup>2</sup>  
0,30 €/m<sup>2</sup>  
0,20 €/m<sup>2</sup>  
0,10 €/m<sup>2</sup>  
0,00 €/m<sup>2</sup>

■ PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m<sup>2</sup>

7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>

7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	0			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	0			

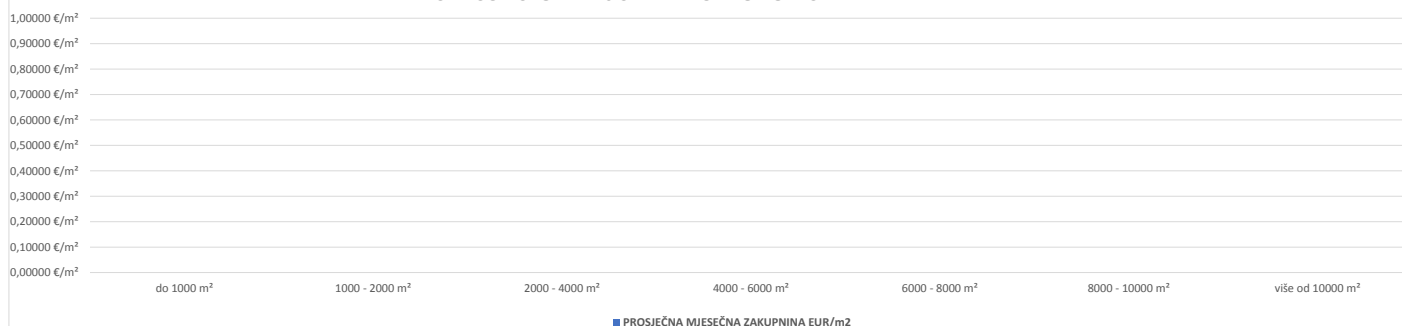
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



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

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

#### ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



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 <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	0			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	0			

#### ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



0,10000 €/m<sup>2</sup>

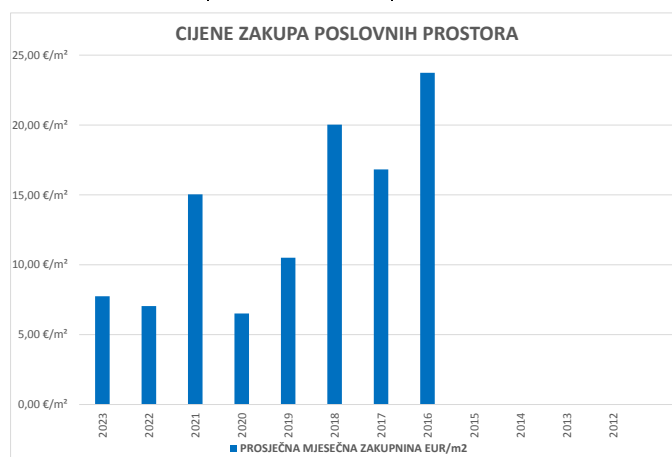
0,00000 €/m<sup>2</sup>

■ PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m<sup>2</sup>



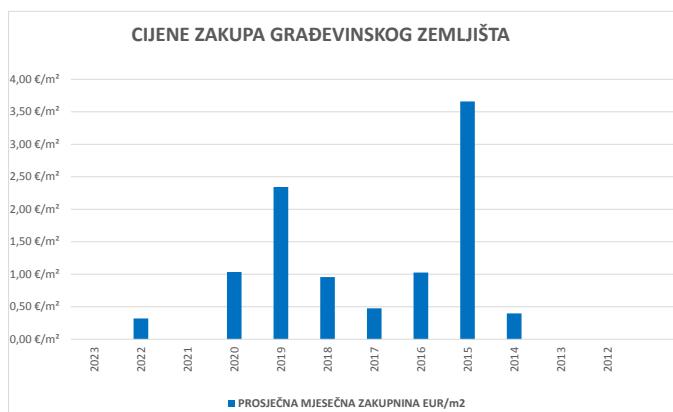
### 7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	7,75 €/m <sup>2</sup>	+10,04%
2022	7,04 €/m <sup>2</sup>	-53,19%
2021	15,04 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	6,52 €/m <sup>2</sup>	-37,94%
2019	10,50 €/m <sup>2</sup>	-47,56%
2018	20,03 €/m <sup>2</sup>	+19,05%
2017	16,82 €/m <sup>2</sup>	-29,14%
2016	23,74 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



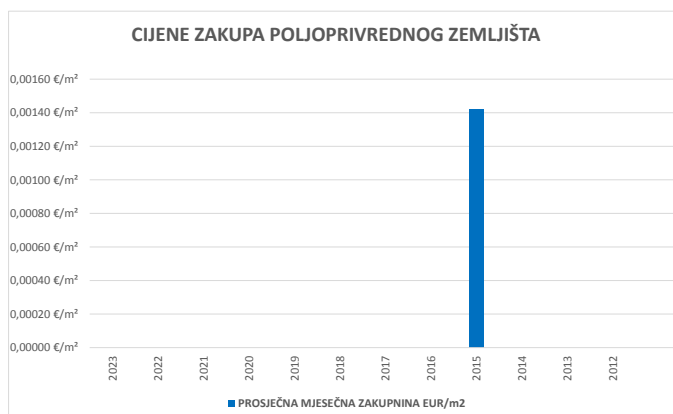
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2022	0,32 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2021	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	1,03 €/m <sup>2</sup>	-55,82%
2019	2,34 €/m <sup>2</sup>	+144,97%
2018	0,96 €/m <sup>2</sup>	+101,18%
2017	0,48 €/m <sup>2</sup>	-53,69%
2016	1,03 €/m <sup>2</sup>	-71,95%
2015	3,66 €/m <sup>2</sup>	+818,75%
2014	0,40 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

2012	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



**7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**

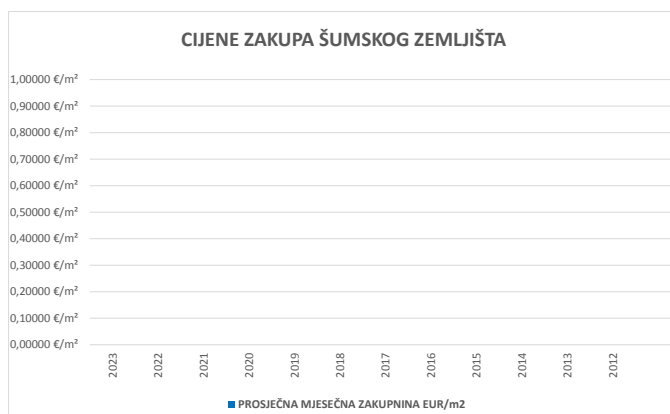
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2022	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2021	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2019	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2018	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2017	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2016	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	0,00142 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



**7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA**

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2022	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

2021	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2019	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2018	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2017	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2016	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



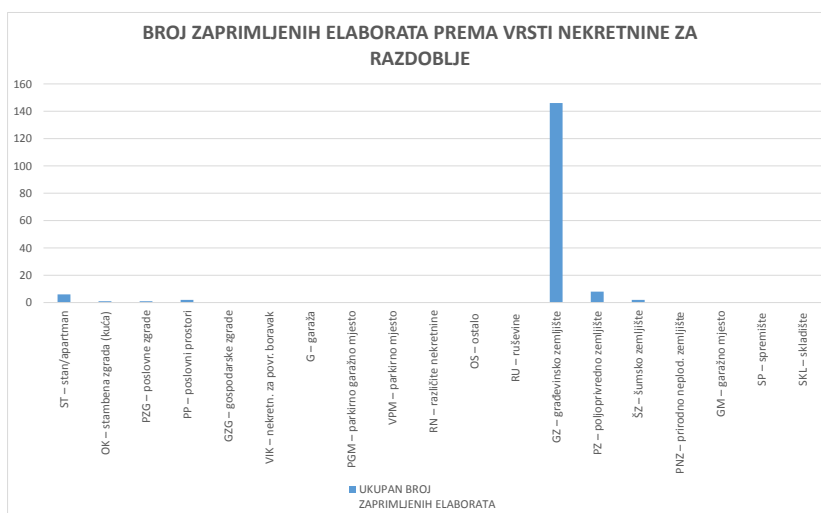
## 8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Dopunjuje službenik!

<b>8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</b>		
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU</b>		
<b>BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</b>	<b>BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU</b>	<b>BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE</b>
135	23	1

<b>8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</b>				
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	6	5	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	1	1	0	0
PZG – poslovne zgrade	1	1	0	0
PP – poslovni prostori	2	2	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0

VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	146	122	17	1
PZ – poljoprivredno zemljište	8	2	6	0
ŠZ – šumsko zemljište	2	2	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0



**8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.**

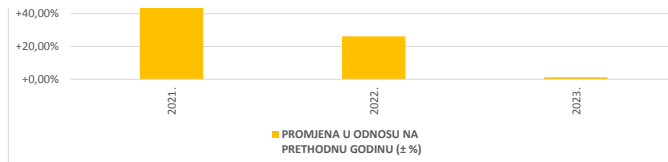
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u €eur)
22	4,585,942.00 EUR	5,736,100.00 EUR	1,150,158.00 EUR

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

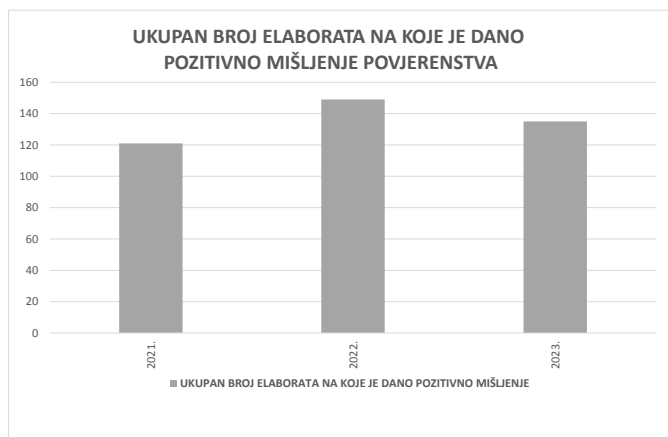
**8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA**

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021.	130	+67	+106,35%
2022.	164	+34	+26,15%
2023.	166	+2	+1,22%

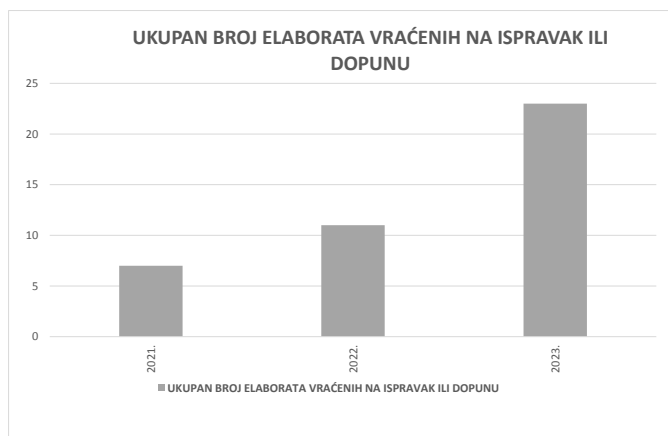




8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021.	121	+79	+188,10%
2022.	149	+28	+23,14%
2023.	135	-14	-9,40%

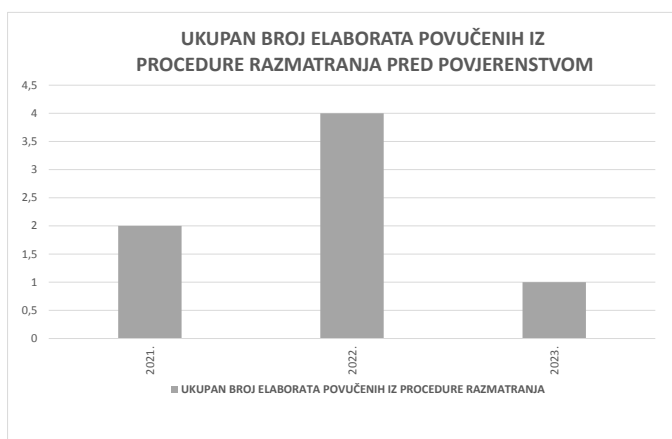


8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021.	7	-12	-63,00%
2022.	11	+4	+57,14%
2023.	23	+12	+109,09%



8.4.4. 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 (± %)
2021.	2	+0	+0,00%

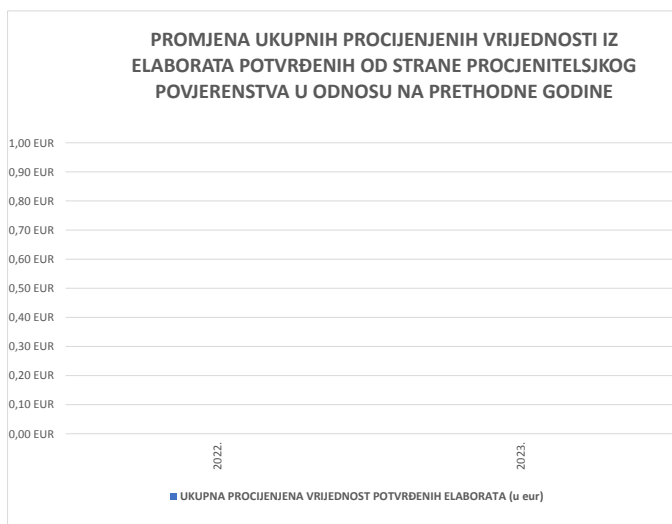
2022.	4	+2	+100,00%
2023.	1	-3	-75,00%



**8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

**8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

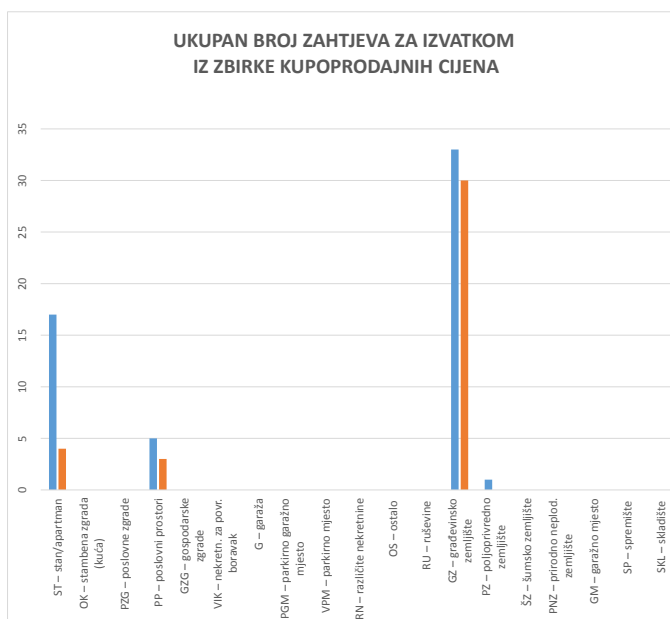
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021.	121	17 652 553,20 EUR	+159,36%
2022.	149	30 452 979,90 EUR	+72,51%
2023.	135	19 284 154.220 EUR	-36,89%



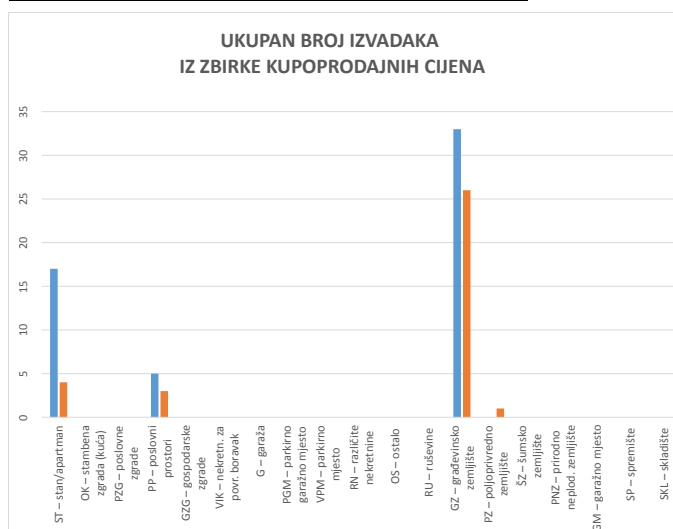
## 9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Dopunjuje službenik!

<b>9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</b>			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjiva službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	17	4	21
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	5	3	8
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	33	30	63
PZ – poljoprivredno zemljište	1	0	1
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
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA</b>	<b>56</b>	<b>37</b>	<b>93</b>



9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		
VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	17	4
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	5	3
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	33	26
PZ – poljoprivredno zemljište	0	1
ŠZ – šumsko zemljište	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
<b>UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA</b>	<b>55</b>	<b>34</b>
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		<b>4</b>



## 10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

Dopunjuje službenik!



10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI			
VRSTA NEKRETNINE		BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	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
GM – garažno mjesto		0	0
SP – spremište		0	0
SKL – skladište		0	0
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## 11. ZAKLJUČAK

Tijekom 2023. godine na administrativnom području Grada Zadra evidentirane su 2127 kupoprodaje koje su unesene u informacijski sustav aplikacije eNekretnine. U usporedbi s prethodnom 2022. godinom došlo je do smanjenja broja kupoprodaja za -13,71%. Najveći broj kupoprodajnih ugovora i dalje se odnosi na kupoprodaju stana/apartmana, ukupno 906 kupoprodaja, što je u odnosu na 2022. godinu smanjenje za -11,69%. U 2022. godini bilježimo i smanjenje za 28,64% u broju kupoprodaja poslovnih prostora. Iako bilježimo smanjenje broja kupoprodaja razvidno je da su prosječne cijene nekretnina porasle kod gotovo svih vrsta nekretnina.

Zahtjeva za izvatkom iz Zbirke kupoprodajnih cijena u odnosu na prethodnu godinu bilo je +35% odnosno 93 Zahtjeva za Izvadak u 2023. godini u odnosu na 69 Zahtjeva za Izvadak u 2022. godini. Bilježi se i porast broja razmatranih elaborata od 1,22% na sjednicama Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra. 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 28.03.2023.

U aplikaciji eNekretnine se svake godine radi dogradnja, međutim nisu osigurane nadogradnje koje bi znatno ubrzale rad stručnih službi kao što je: automatsko računanje površine u prometu i jedinične cijene po m<sup>2</sup>, automatsko preuzimanje podataka o nazivu administrativnog područja, naselja, ulice, poboljšanje funkcionalnosti preuzimanja i potvrđivanja godine izgradnje, uvođenje dodatnih atributa, dopuna atributne pretrage, uvođenje vremenskog okvira prilikom prikaza na karti i prostorne pretrage i dr. Također bi znatno poboljšanje značilo povezivanje svih ugovora o zakupu i najmu na katastarsku česticu, za razliku od dosadašnjeg načina kada je svaki ugovor potrebno ručno povezati i tek onda evaluirati, što godišnje za područje Grada Zadra iznosi nekoliko tisuća ugovora. Dodatno je potrebno omogućiti uvid u povijest katastra i dozvola kako bi evaluacija bila kvalitetnija, za koje evidencije Služba još uvijek nije dobila tražena ovlaštenja.

Velik utjecaj na izračun prosječne cijene nekretnina u ovom izvješću ima i pojava ekstremnih vrijednosti koje su uzete u obzir prilikom izračuna, iako se iste sukladno čl.4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) smatraju neuobičajenim okolnostima. 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:

županije, kontakt telefon: 023/400-246, email: igor.bacic@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar,  
Silvija Šiljeg, zamjenica predsjednika, imenovana iz redova znanstvene zajednice Sveučilišta u Zadru, email: sssiljeg@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 financijeporezne uprave, Područni ured Zadar, kontakt telefon: 023/201-867, email: @poreznauprava.hr, Ulica Ante Starčevića 9, 23000 Zadar.

Strucne i administrativno tehnicke poslove za povjerenstvo obavljaju zajednicki Upravni odjel za prostorno uređenje, zastitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije i Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra.

Za područje Zadarske županije:

Ivana Lonić, kontakt telefon: 023/400-237, email: ivana.lonic@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar

Mareta Budiša Šopić, kontakt telefon: 023/400-230, email: mareta.budisa.sopic@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar

Za područje Grada Zadra:

Iva Stipčević Pantalon, kontakt telefon: 023/208-134, email: iva.stipcevicpantalon@grad-zadar.hr, Narodni trg 1, 23000 Zadar.

Marko Dubovac, kontakt telefon: 023/208-134, email: marko.dubovac@grad-zadar.hr, Narodni trg 1, 23000 Zadar