

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ZADAR



1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	
2.UVOD	
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	
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/NASELIJIMA	
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	
6.NAJAM NEKRETNINA	
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
7.ZAKUP NEKRETNINA	
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	

8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	
11. ZAKLJUČAK	

2. UVOD

Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Zadra za 2024. godinu deveto 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. Izrađivač ovog izvješća ne odgovara za kvalitetu ulaznih podataka.

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. Petržane, 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 Petržane te otoci Ist, Mali iž, Veli iž, Molat, Olib, Premuda, Rava i Silbe. Površina Grada Zadra, uključujući i navedene otoke iznosi 194 km2. Predmet ovog izvješća su podatci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja 2024. godine do 31. prosinca 2024. godine.

Izvješće za 2024. godinu izrađeno je iz sustava eNekretnine. Za potrebe izvješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Grada Zadra evidentirani u sustavu eNekretnine. Samo dio ugovora 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. Poslove vezane za procjenu vrijednosti nekretnina u Gradu Zadru obavlja Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom. Upravni odjel, između ostaloga, vodi zbirku kupoprodajnih cijena u eNeretinama, provodi ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama te sukladno odredbi čl. 15. ZPVN-a obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove te druge poslove za potrebe procjeniteljskog povjerenstva. Stručna služba Grada Zadra kontinuirano radi na izradi i objavi sljedećih dokumenata: Indeksni nizovi; PPV (plan približnih vrijednosti) zemljišta; PPV (plan približnih vrijednosti) stanovi/apartmani.; Izvješće o tržištu nekretnina. Na zahtjev stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina ili stalnih sudskih procjenitelja te upravnih i pravosudnih tijela, a u svrhu izrade procjembenih elaborata, upravno tijelo odnosno ovlašteni službenici za eNekretnine izdaju Izvatke iz zbirke kupoprodajnih cijena. Trenutno je na poslovima procjene vrijednosti nekretnina zaposleno 2 službenika.

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, dipl.ing.građ.predsjednik povjerenstva, službenik Zadarske županije, email: igor.bacic@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radica 2f, 23000 Zadar, - Silvija Šiljeg, doc.dr.sc, zamjenica predsjednika imenovana iz redova znanstvene zajednice Sveučilišta u Zadru, email: ssiljeg@unizd.hr - Jure Čačić, mag.ing.aedif. 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, - Vesna Dukić, članica imenovana kao predstavnik Ministarstva nadležnog za financijeporezne uprave, Područni ured Zadar, email:vesna.dukic@poreznauprava.hr, Ulica Ante Starčevića 9, 23000 Zadar.

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

Analiza prometa nekretnina na području Grada Zadra za 2024. 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 2024. godine od strane Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra i Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama. Podatci preuzeti od Porezne uprave dopunjuju se i prema potrebi ispravljaju postupkom evaluacije. Na dan izrade ovog izvješća samo dio ugovora je evaluiran slijedom čega nije moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom, stoga ovo izvješće treba uzeti za 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, 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. Zakonom su osigurani izvori podataka za ZKC. Temeljem članka 70. Zakona, početni podaci o realiziranom prometu nekretnina preuzimaju se iz Evidencije prometa nekretnina Ministarstvafinancija – Porezne uprave. Osnovni podaci 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 gruntovni, 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 gruntovni 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 podaci 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 ubrzanje 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 srodne nekretnine.“ (Pojmovnik Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, 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 iščitati i upisati stvarne površine (u evaluiranim podacima Grada Zadra u čelji „površina u prometu“ evidentirana je neto korisna površina za stanove i poslovene prostore sa korištenim koeficijentima korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika). U ukupnu statistiku stanova ulaze stanovi manjih vrijednosti (derutni, oštećeni u potresu, rah-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 tlocrtna površina građevine. - U nastavku izvješća slijede tablični i grafički prikazi broja evidentiranih ugovora prema vrsti nekretnine, površini, etaži, gradu/općini, prikaz ukupnih vrijednosti nekretnina, odnosno prosječnih vrijednosti nekretnina (€/m2) te usporedba prometa nekretnina u odnosu na prethodne godine.

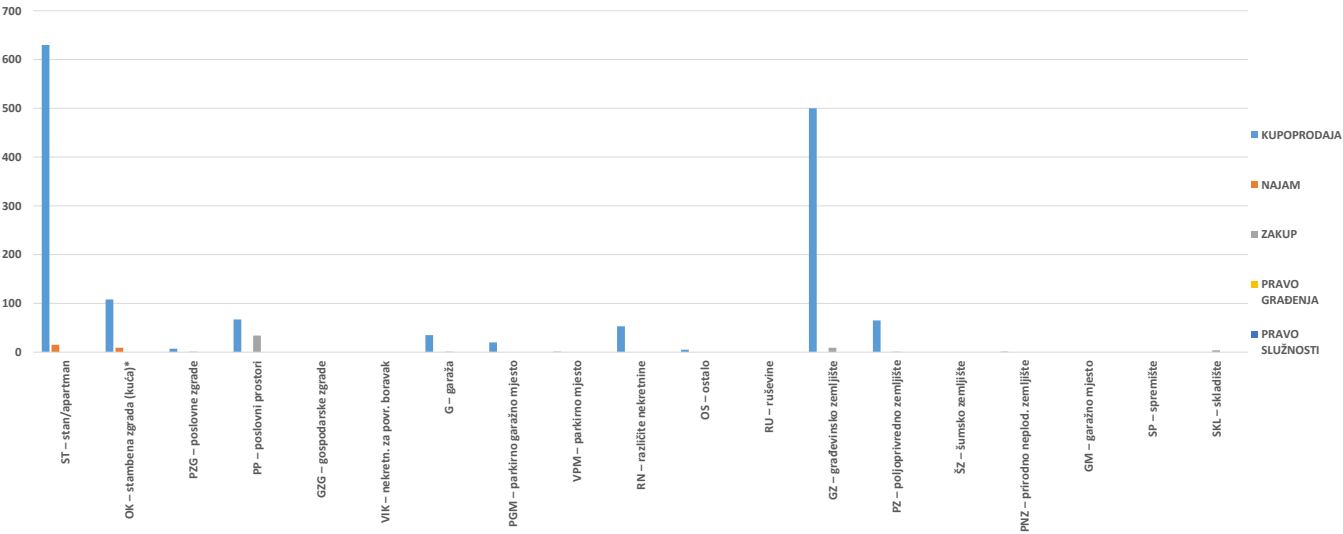
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

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	630	15	0	0	0	-34,45%
OK – stambena zgrada (kuća)*	108	9	0	0	0	-29,94%
PZG – poslovne zgrade	7	0	1	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	67	0	34	0	0	+14,77%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	35	0	1	0	0	-2,70%
PGM – parkirno garažno mjesto	20	0	0	0	0	-28,57%
VPM – parkirno mjesto	1	0	0	0	0	-83,33%
RN – različite nekretnine	53	0	0	0	0	-57,60%
OS – ostalo	5	0	0	0	0	+25,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	500	0	9	0	0	-33,72%
PZ – poljoprivredno zemljište	65	0	1	0	0	-44,07%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	4	0	0	-50,00%

*obuhvaća površinu
zemljišta i tlocrtne površine
građevina

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

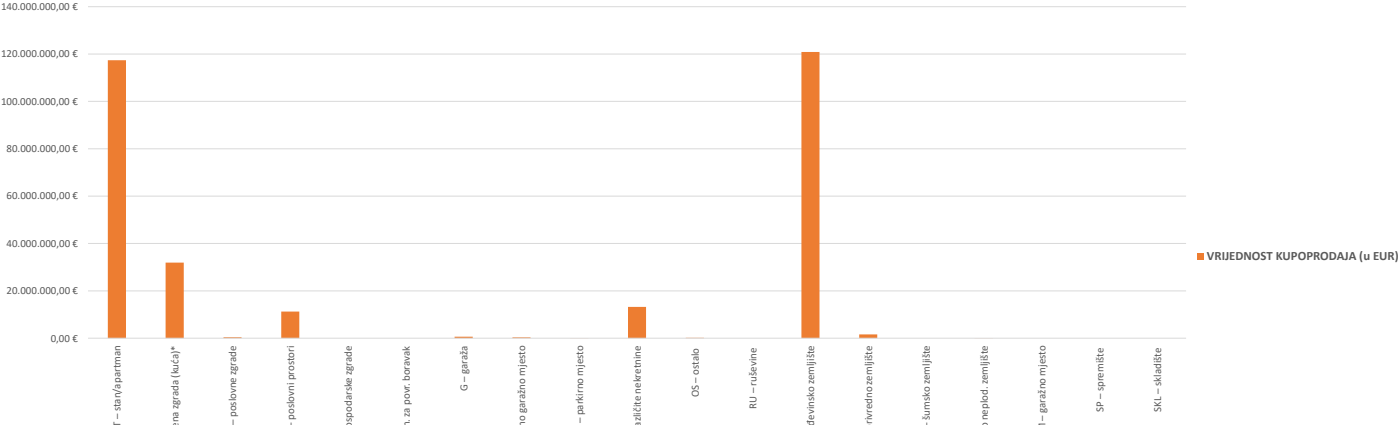
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	630	117.392.002,97 €	52.825,59 m²	2.222,26 €/m²	+8,66%
OK – stambena zgrada (kuća)*	108	31.915.712,52 €	46.075,77 m²	692,68 €/m²	-12,81%
PZG – poslovne zgrade	7	398.605,00 €	741,53 m²	537,54 €/m²	-70,74%
PP – poslovni prostori	67	11.227.024,89 €	7.679,30 m²	1.461,99 €/m²	+27,06%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
G – garaža	35	631.167,06 €	685,87 m²	920,24 €/m²	+2,50%
PGM – parkirno garažno mjesto	20	369.252,22 €	354,44 m²	1.041,79 €/m²	+9,90%
VPM – parkirno mjesto	1	15.000,00 €	11,50 m²	1.304,35 €/m²	+165,58%
RN – različite nekretnine	53	13.221.272,95 €	18.331,13 m²	721,25 €/m²	+109,33%
OS – ostalo	4	175.575,50 €	125,28 m²	1.401,46 €/m²	+28,09%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	500	120.898.063,42 €	488.645,09 m²	247,41 €/m²	-8,91%
PZ – poljoprivredno zemljište	65	1.619.448,00 €	180.541,84 m²	8,97 €/m²	+183,29%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	2.000,00 €	45,00 m²	44,44 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	1491				
UKUPNO U ZKC:	1492				

*obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisanu oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.
Za izračun prosječne cijene EUR po m2 za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



ST
OK – stanba
PZG –
PP –
GZG – go
Vik – ničežen
PGM – parkim
VPK –
RN – ra
GZ – gnač
PZ – poljezi
SZ –
PNZ – prirodno
GM

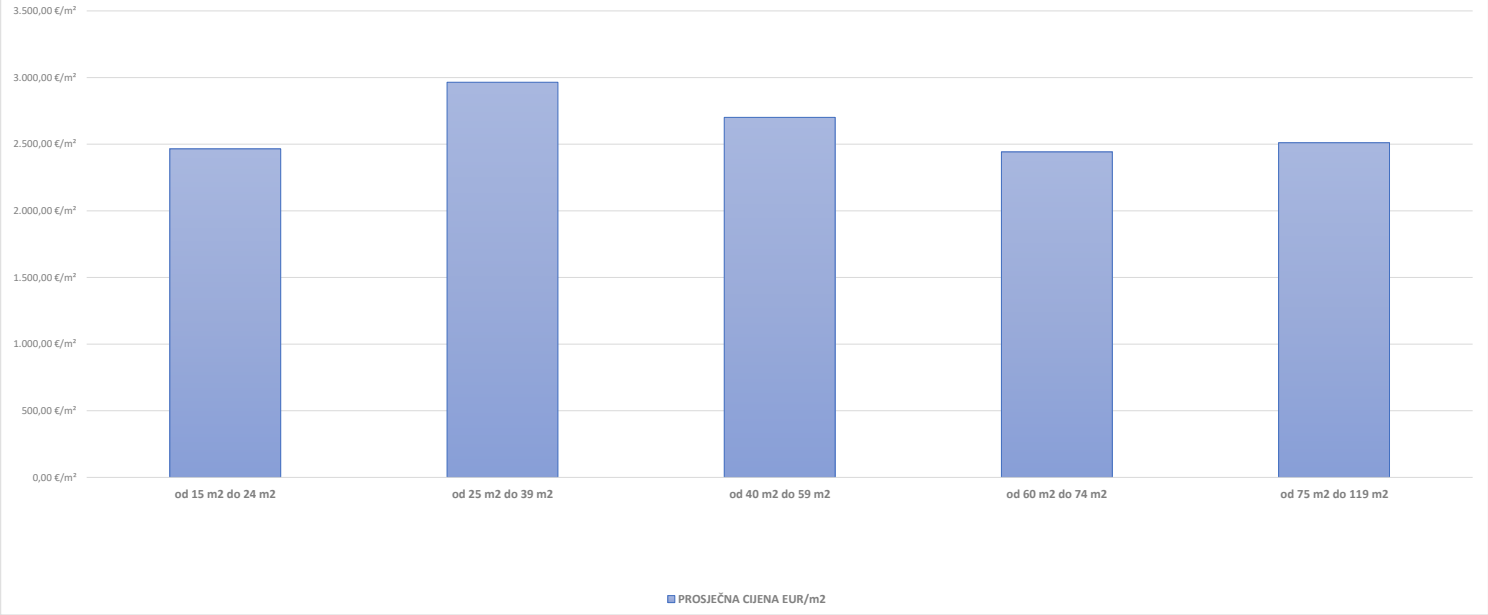
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
630	117.392.002,97 €	52.825,59 m²	2.222,26 €/m²

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.
Za izračun prosječne cijene EUR po m2 za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	8	433.950,00 €	176,06 m²	2.464,78 €/m²
od 25 m² do 39 m²	49	4.913.813,00 €	1.657,30 m²	2.964,95 €/m²
od 40 m² do 59 m²	173	24.065.164,02 €	8.908,81 m²	2.701,28 €/m²
od 60 m² do 74 m²	148	24.448.530,41 €	10.012,13 m²	2.441,89 €/m²
od 75 m² do 119 m²	187	42.081.586,03 €	16.760,07 m²	2.510,82 €/m²
površine veće od 120 m²	57	21.297.002,83 €	15.252,80 m²	1.396,27 €/m²

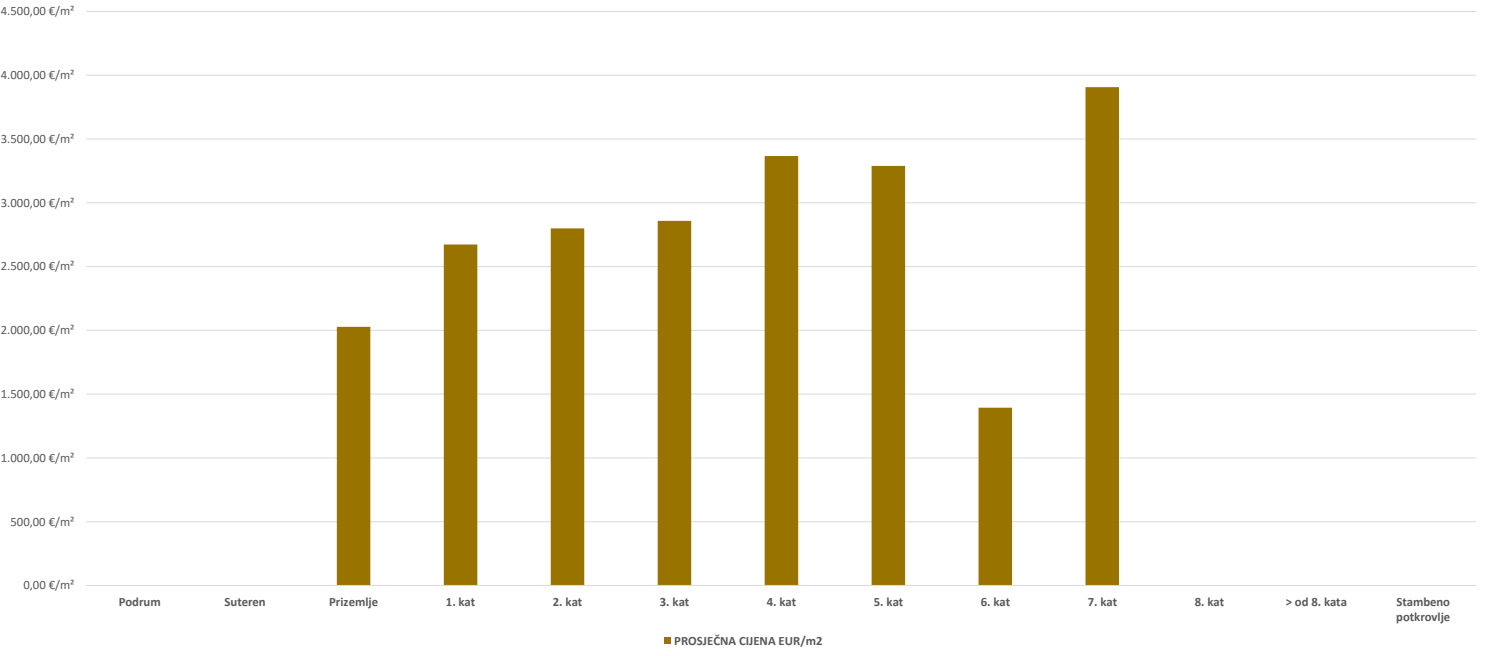
ST – STAN/APARTMAN -
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

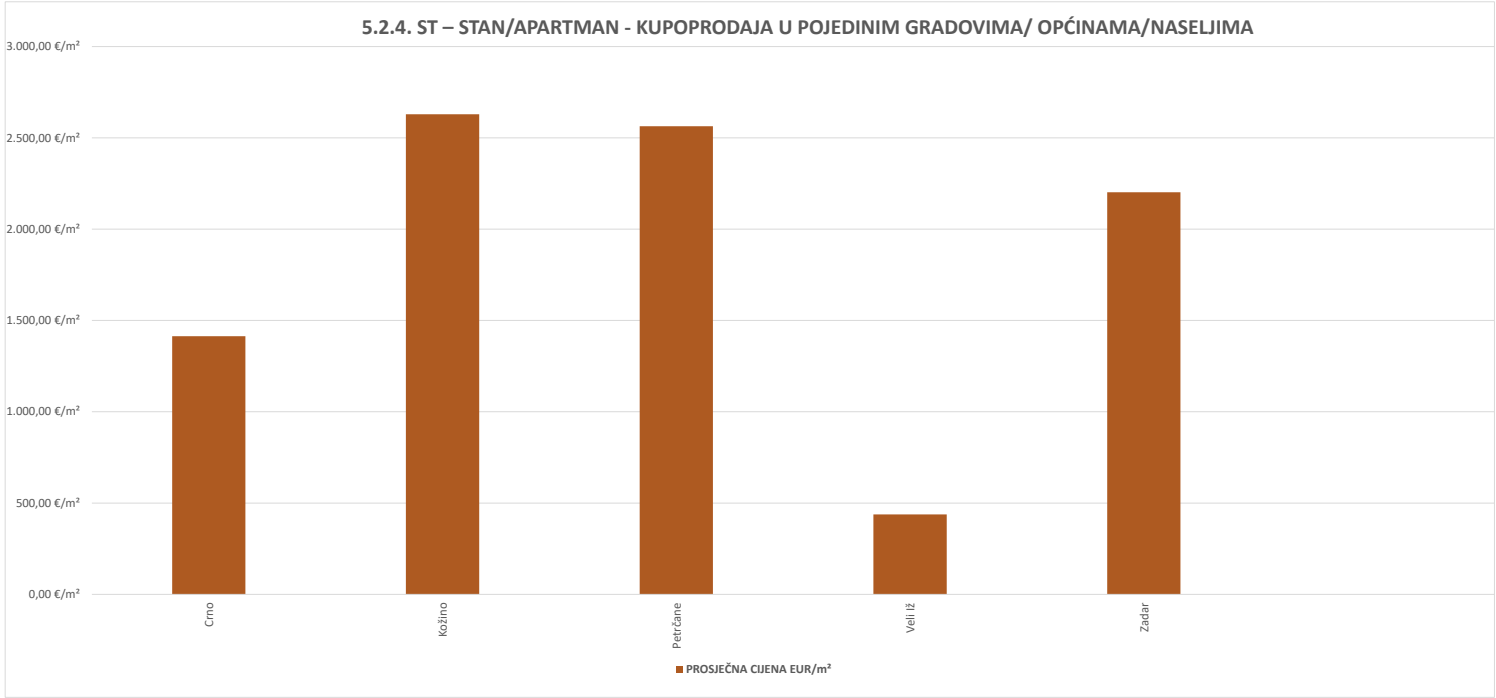
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	19	3.907.690,00 €	1.927,24 m ²	2.027,61 €/m ²
1. kat	24	4.475.568,00 €	1.674,27 m ²	2.673,15 €/m ²
2. kat	16	3.126.755,85 €	1.117,07 m ²	2.799,07 €/m ²
3. kat	6	982.400,00 €	343,71 m ²	2.858,22 €/m ²
4. kat	4	688.000,00 €	204,36 m ²	3.366,61 €/m ²
5. kat	2	400.000,00 €	121,61 m ²	3.289,20 €/m ²
6. kat	1	100.000,00 €	71,75 m ²	1.393,73 €/m ²
7. kat	1	85.000,00 €	21,76 m ²	3.906,25 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

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



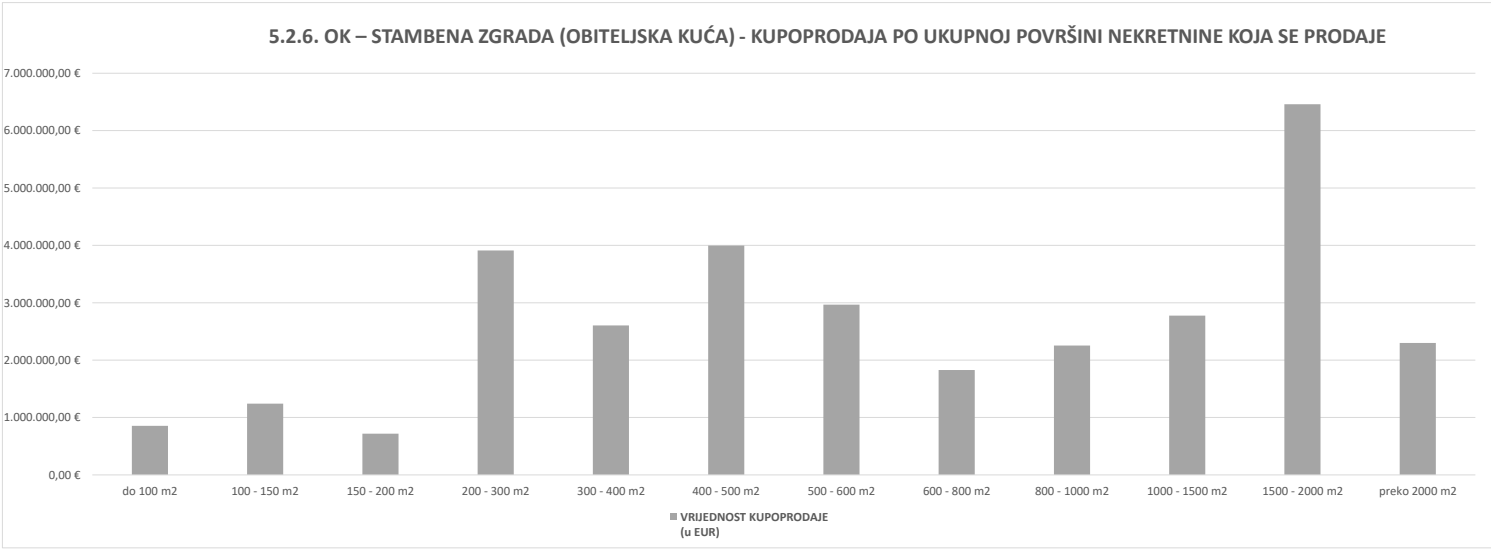
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Crno	5	498.168,00 €	352,41 m ²	1.413,60 €/m ²
Kožino	15	4.091.625,00 €	1.556,36 m ²	2.628,97 €/m ²
Petrčane	28	6.665.326,00 €	2.600,02 m ²	2.563,57 €/m ²
Veli Iž	1	59.800,00 €	136,60 m ²	437,77 €/m ²
Zadar	573	104.593.083,97 €	47.504,82 m ²	2.201,74 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	622			
UKUPNO U ZKC:	622			



5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
108	31.915.712,52 €	46.075,77 m²	692,68 €/m²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne 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	22	855.140,61 €	1.172,84 m²	729,12 €/m²
100 - 150 m2	9	1.241.000,00 €	1.069,99 m²	1.159,82 €/m²
150 - 200 m2	5	719.000,00 €	882,00 m²	815,19 €/m²
200 - 300 m2	15	3.912.000,00 €	3.621,03 m²	1.080,36 €/m²
300 - 400 m2	15	2.605.063,66 €	5.144,46 m²	506,38 €/m²
400 - 500 m2	13	3.996.500,00 €	5.784,73 m²	690,87 €/m²
500 - 600 m2	9	2.968.000,00 €	4.823,80 m²	615,28 €/m²
600 - 800 m2	7	1.827.500,00 €	4.724,33 m²	386,83 €/m²
800 - 1000 m2	6	2.255.000,00 €	5.188,40 m²	434,62 €/m²
1000 - 1500 m2	3	2.776.508,25 €	3.732,19 m²	743,94 €/m²
1500 - 2000 m2	3	6.460.000,00 €	5.286,00 m²	1.222,10 €/m²
preko 2000 m2	1	2.300.000,00 €	4.646,00 m²	495,05 €/m²

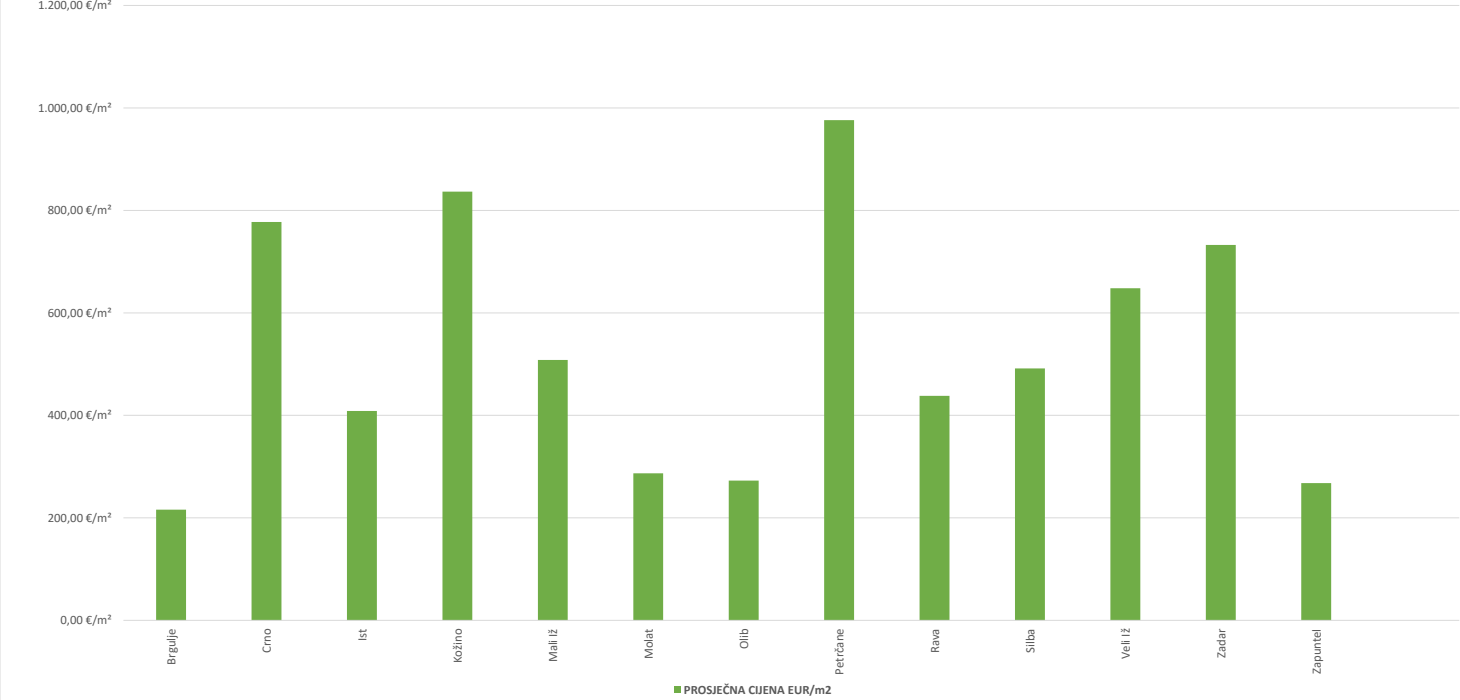


5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Brgulje	2	125.000,00 €	578,50 m ²	216,08 €/m ²
Crno	4	1.050.000,00 €	1.350,50 m ²	777,49 €/m ²
Ist	2	228.000,00 €	558,00 m ²	408,60 €/m ²
Kožino	2	678.500,00 €	811,00 m ²	836,62 €/m ²
Mali Iž	5	2.055.508,25 €	4.044,34 m ²	508,24 €/m ²
Molat	2	325.000,00 €	1.133,00 m ²	286,85 €/m ²
Olib	2	38.131,50 €	139,81 m ²	272,74 €/m ²
Petrčane	8	3.789.900,00 €	3.882,22 m ²	976,22 €/m ²
Rava	1	153.333,33 €	350,00 m ²	438,10 €/m ²
Silba	7	1.444.513,11 €	2.938,72 m ²	491,54 €/m ²
Veli Iž	5	628.500,00 €	969,67 m ²	648,16 €/m ²
Zadar	57	18.631.246,33 €	25.428,64 m ²	732,69 €/m ²
Zapuntel	1	30.000,00 €	112,00 m ²	267,86 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	98			
UKUPNO U ZKC:	98			

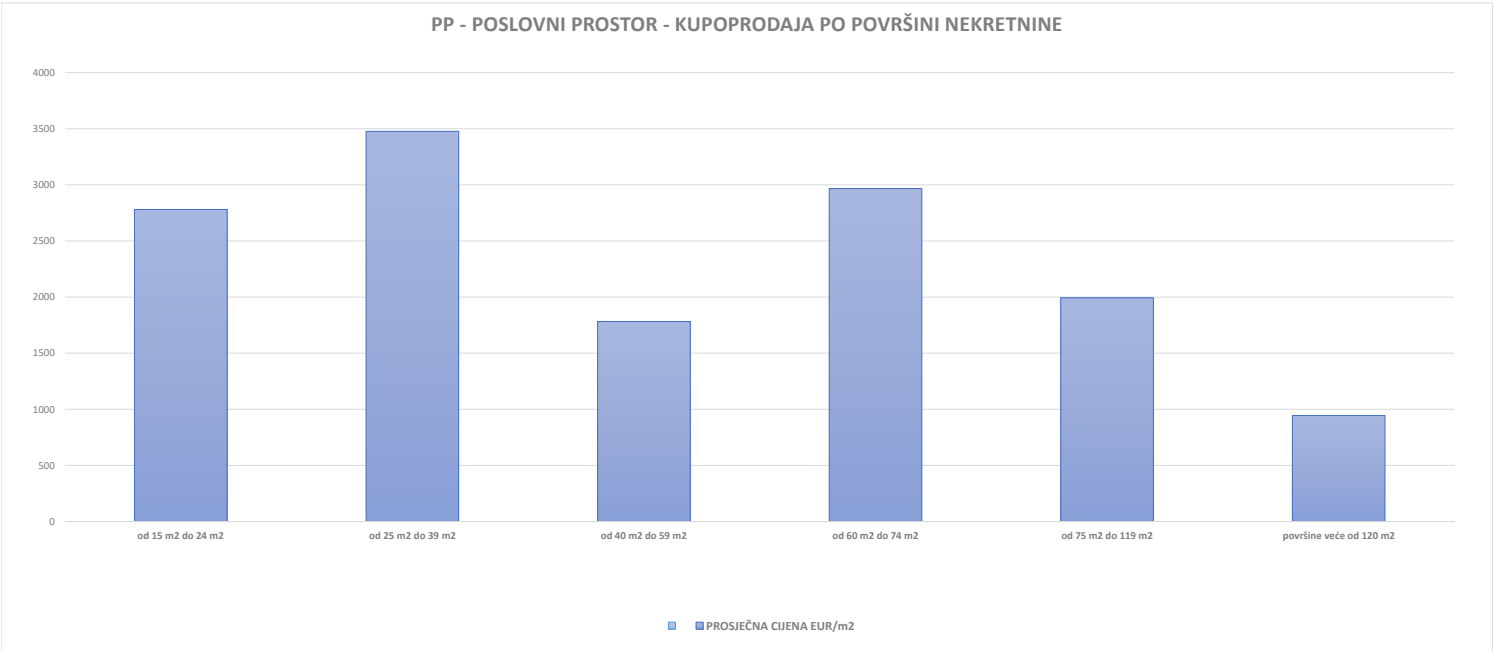
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



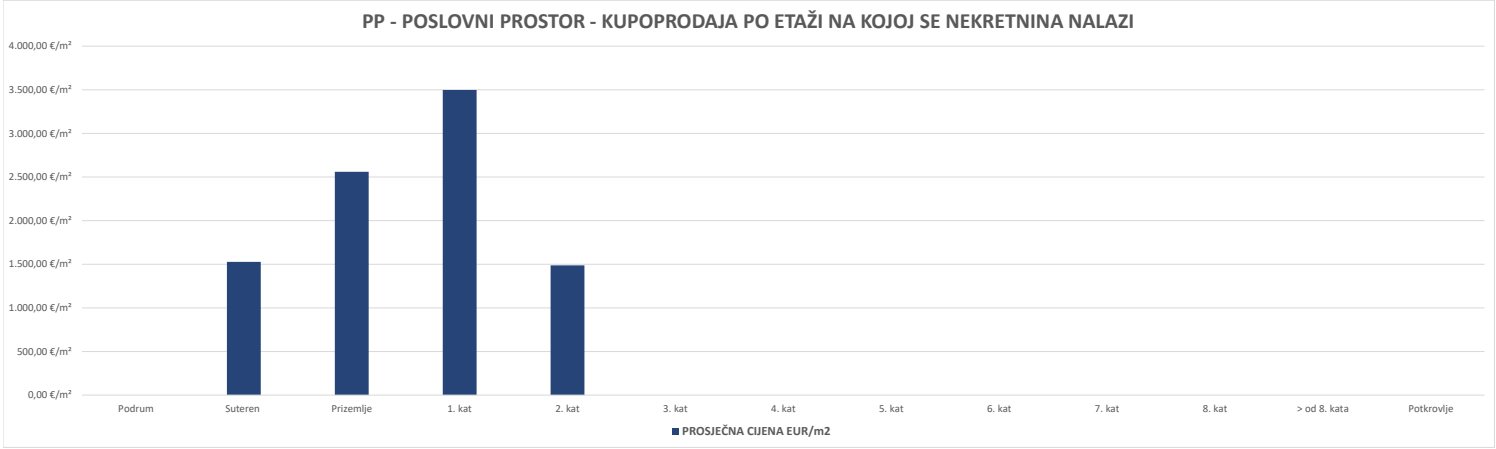
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
67	11.227.024,89 €	7.679,30 m ²	1.461,99 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	13	758.994,29 €	272,99 m ²	2.780,30 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	11	1.205.744,00 €	346,81 m ²	3.476,67 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	12	1.047.160,20 €	587,68 m ²	1.781,85 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	8	1.646.384,42 €	554,86 m ²	2.967,21 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	7	1.327.401,21 €	665,90 m ²	1.993,39 €/m ²
površine veće od 120 m ²	10	4.903.592,77 €	5.192,59 m ²	944,34 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

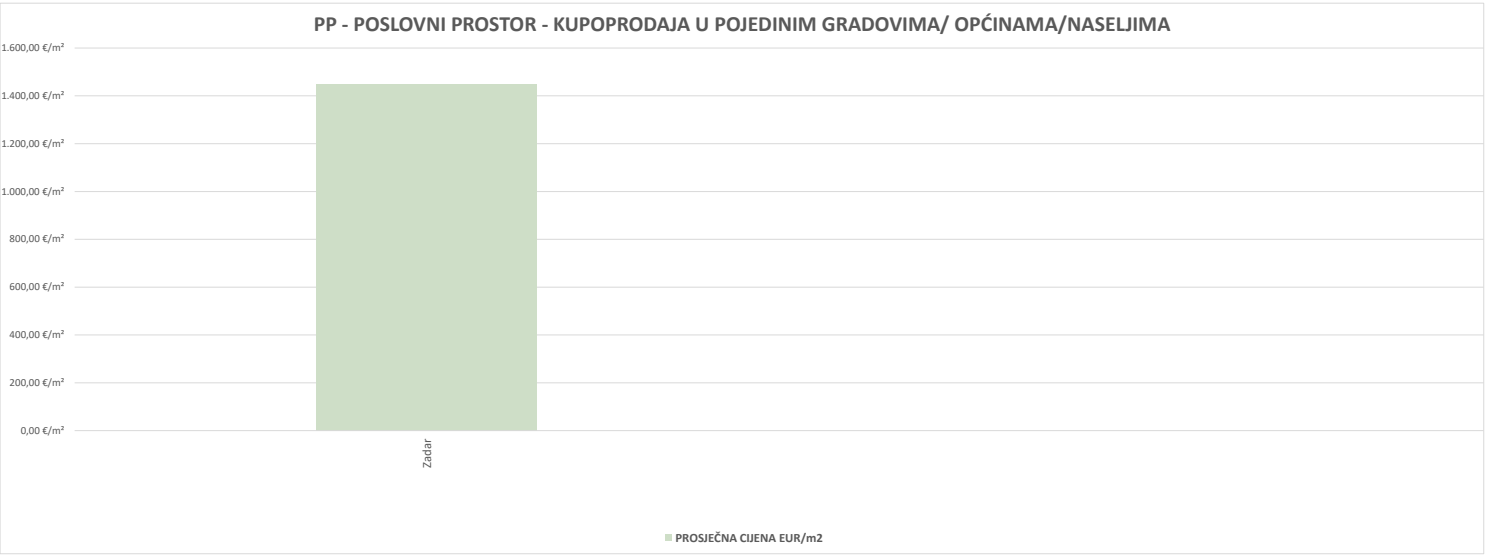


5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteran	1	62.500,00 €	40,93 m ²	1.527,00 €/m ²
Prizemlje	20	3.677.581,00 €	1.436,96 m ²	2.559,28 €/m ²
1. kat	3	443.471,50 €	126,77 m ²	3.498,24 €/m ²
2. kat	1	30.000,00 €	20,17 m ²	1.487,36 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



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 ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Zadar	64	10.888.424,89 €	7.510,63 m ²	1.449,74 €/m ²

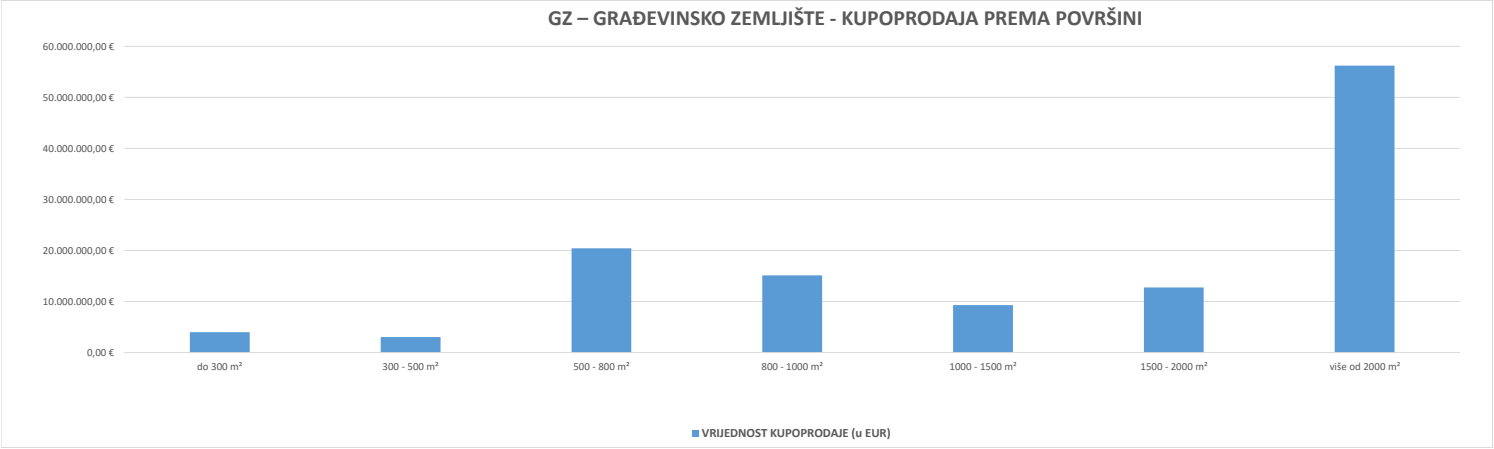
<i>UKUPNO OBRADENIH:</i>	64				
<i>UKUPNO U ZKC:</i>	64				



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
500	120.898.063,42 €	488.645,09 m²	247,41 €/m²

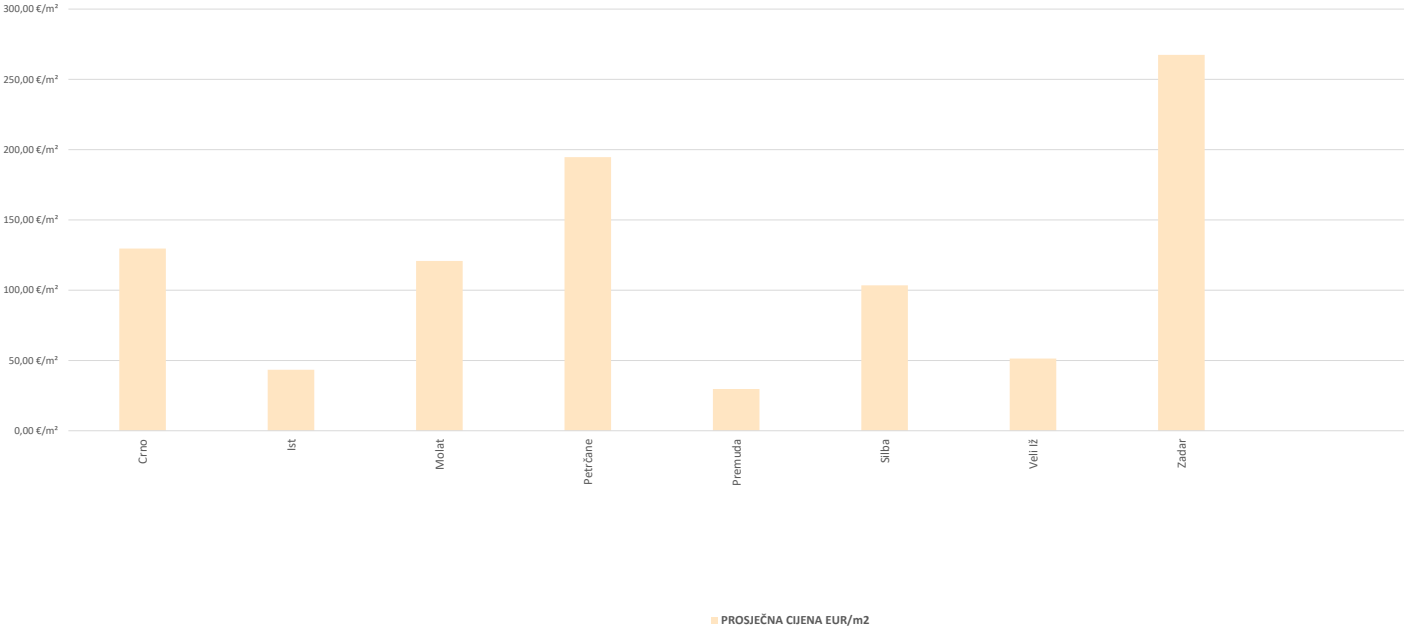
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	182	3.994.322,32 €	19.152,37 m²	208,55 €/m²
300 - 500 m²	49	3.030.266,80 €	19.972,88 m²	151,72 €/m²
500 - 800 m²	114	20.434.877,70 €	77.471,21 m²	263,77 €/m²
800 - 1000 m²	37	15.130.200,00 €	33.749,50 m²	448,31 €/m²
1000 - 1500 m²	48	9.314.897,60 €	58.487,74 m²	159,26 €/m²
1500 - 2000 m²	26	12.757.360,00 €	42.826,00 m²	297,89 €/m²
više od 2000 m²	44	56.236.139,00 €	236.985,39 m²	237,30 €/m²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



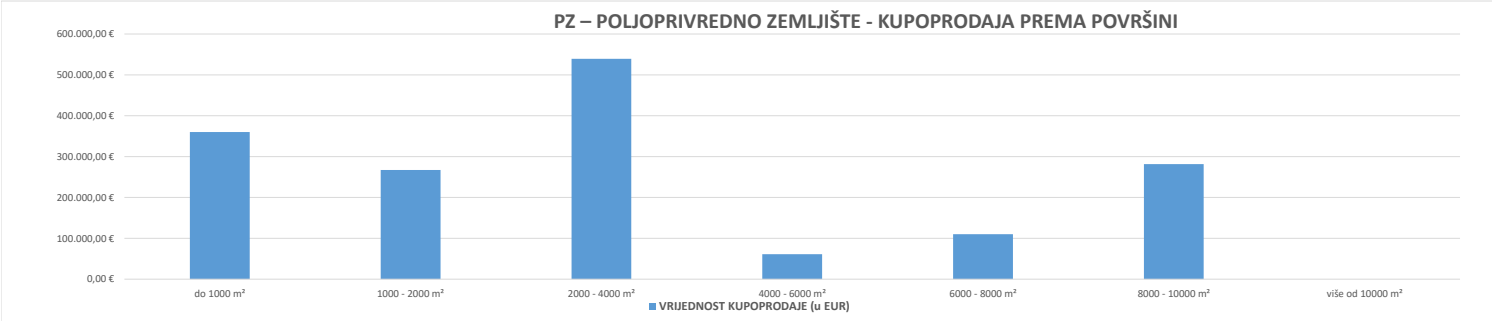
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Crno	6	591.000,00 €	4.558,00 m²	129,66 €/m²
Ist	1	31.000,00 €	714,00 m²	43,42 €/m²
Molat	1	75.000,00 €	621,00 m²	120,77 €/m²
Petrčane	1	232.600,00 €	1.195,00 m²	194,64 €/m²
Premuda	1	750,00 €	25,25 m²	29,70 €/m²
Silba	4	411.000,00 €	3.971,00 m²	103,50 €/m²
Veli Iž	1	27.000,00 €	526,00 m²	51,33 €/m²
Zadar	62	8.406.980,07 €	31.436,09 m²	267,43 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	77			
UKUPNO U ZKC:	77			

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

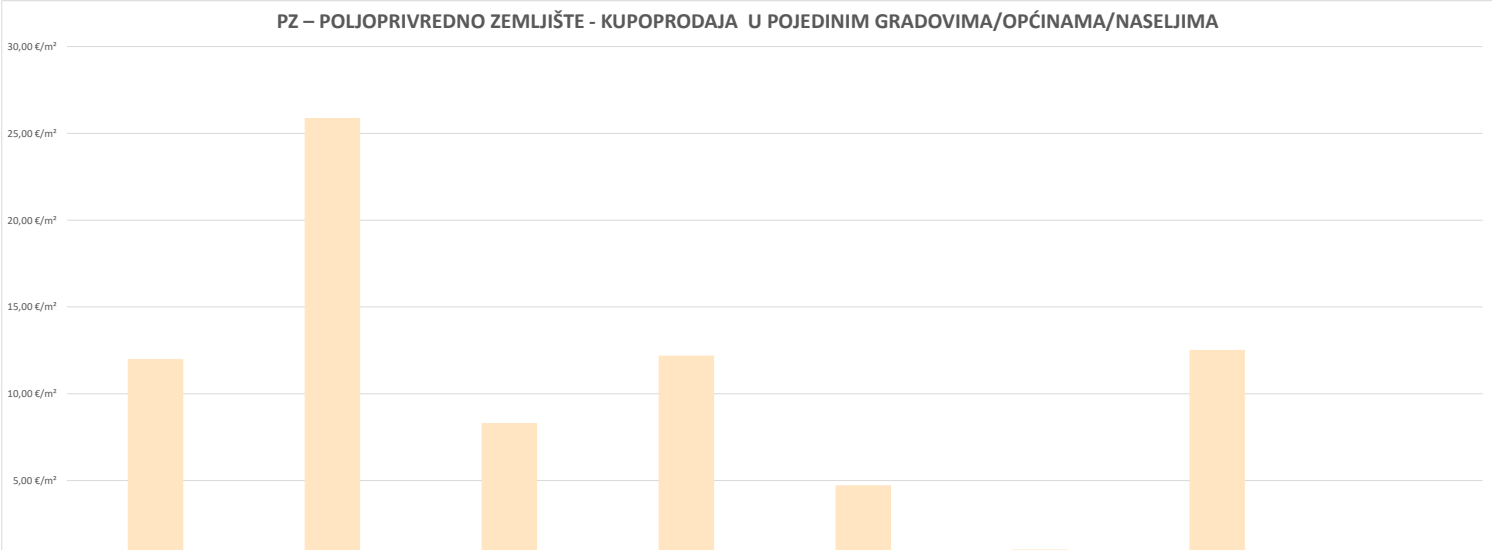


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
65	1.619.448,00 €	180.541,84 m²	8,97 €/m²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	17	360.113,00 €	9.667,38 m²	37,25 €/m²
1000 - 2000 m²	12	267.320,00 €	13.885,00 m²	19,25 €/m²
2000 - 4000 m²	21	539.375,00 €	56.724,46 m²	9,51 €/m²
4000 - 6000 m²	8	61.030,00 €	36.623,00 m²	1,67 €/m²
6000 - 8000 m²	1	110.000,00 €	7.320,00 m²	15,03 €/m²
8000 - 10000 m²	6	281.610,00 €	56.322,00 m²	5,00 €/m²
više od 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²



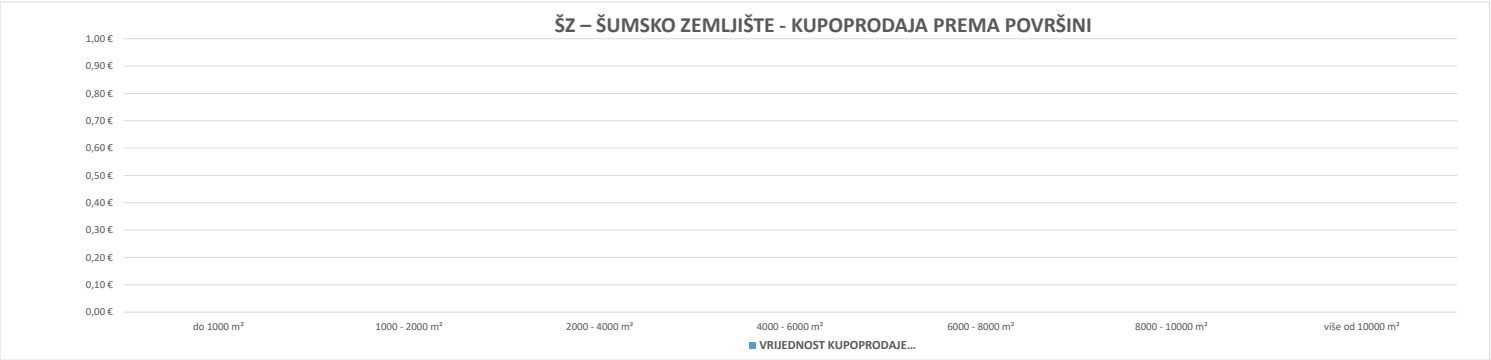
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Crno	1	12.000,00 €	1.000,00 m²	12,00 €/m²
Kožino	2	89.375,00 €	3.452,00 m²	25,89 €/m²
Mali Iž	1	7.000,00 €	842,00 m²	8,31 €/m²
Petrčane	1	40.000,00 €	3.279,00 m²	12,20 €/m²
Silba	2	59.935,00 €	12.666,82 m²	4,73 €/m²
Veli Iž	3	9.800,00 €	9.465,00 m²	1,04 €/m²
Zadar	2	130.000,00 €	10.377,00 m²	12,53 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		12		
UKUPNO U ZKC:		12		





5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1000 - 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
2000 - 4000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
4000 - 6000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
6000 - 8000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
više od 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²



5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
UKUPNO OBRADENIH:	0			
UKUPNO U ZKC:	0			

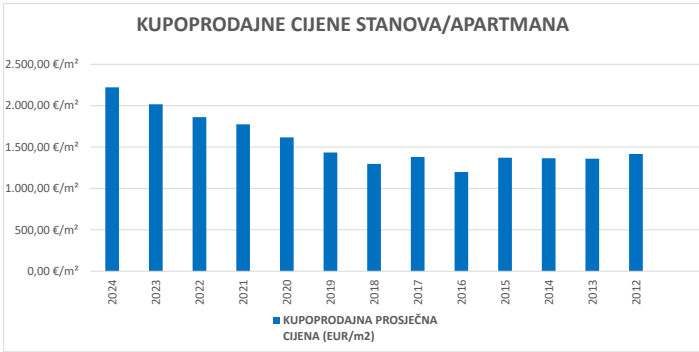


0,00 €/m²

■ PROSJEČNA CIJENA EUR/m2

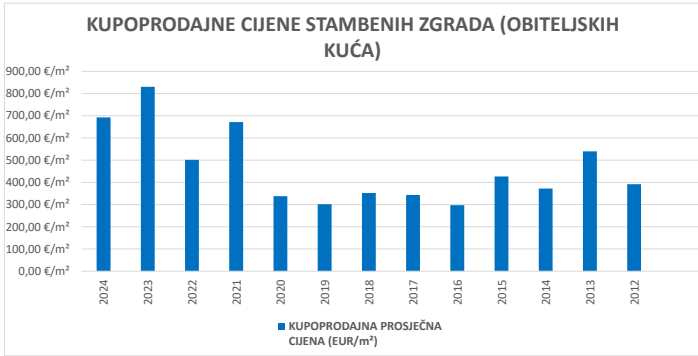
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	2.222,26 €/m ²	+10,18%
2023	2.017,02 €/m ²	+8,34%
2022	1.861,79 €/m ²	+4,91%
2021	1.774,64 €/m ²	+0,00%
2020	1.617,49 €/m ²	+12,74%
2019	1.434,75 €/m ²	+10,71%
2018	1.295,99 €/m ²	-6,08%
2017	1.379,93 €/m ²	+15,06%
2016	1.199,27 €/m ²	-12,51%
2015	1.370,75 €/m ²	+0,48%
2014	1.364,25 €/m ²	+0,38%
2013	1.359,07 €/m ²	-3,97%
2012	1.415,32 €/m ²	+0,00%

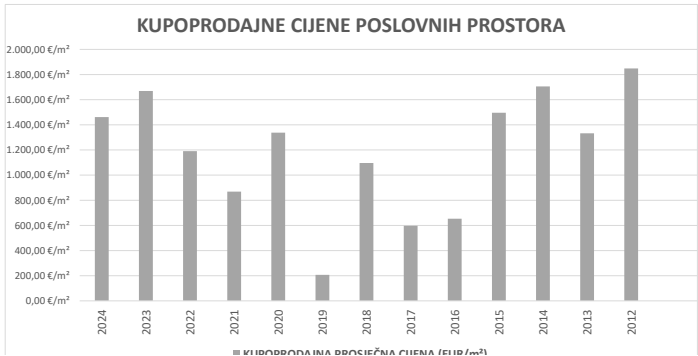


5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	692,68 €/m ²	-16,56%
2023	830,18 €/m ²	+65,58%
2022	501,37 €/m ²	-25,33%
2021	671,49 €/m ²	+0,00%
2020	338,01 €/m ²	+11,99%
2019	301,81 €/m ²	-14,24%
2018	351,91 €/m ²	+2,48%
2017	343,39 €/m ²	+15,53%

2016	297,22 €/m ²	-30,33%
2015	426,59 €/m ²	+14,59%
2014	372,27 €/m ²	-31,01%
2013	539,61 €/m ²	+37,71%
2012	391,83 €/m ²	+0,00%

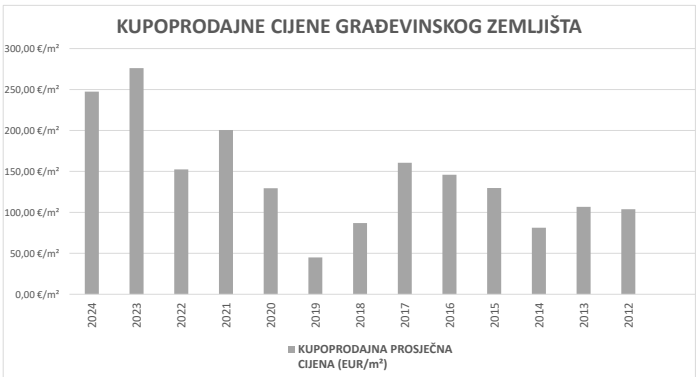


5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMIENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1.461,99 €/m ²	-12,44%
2023	1.669,61 €/m ²	+40,21%
2022	1.190,83 €/m ²	+37,10%
2021	868,62 €/m ²	+0,00%
2020	1.338,27 €/m ²	+547,72%
2019	206,61 €/m ²	-81,16%
2018	1.096,78 €/m ²	+83,73%
2017	596,96 €/m ²	-8,67%
2016	653,62 €/m ²	-56,32%
2015	1.496,46 €/m ²	-12,26%
2014	1.705,65 €/m ²	+27,95%
2013	1.333,02 €/m ²	-27,87%
2012	1.848,21 €/m ²	+0,00%



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

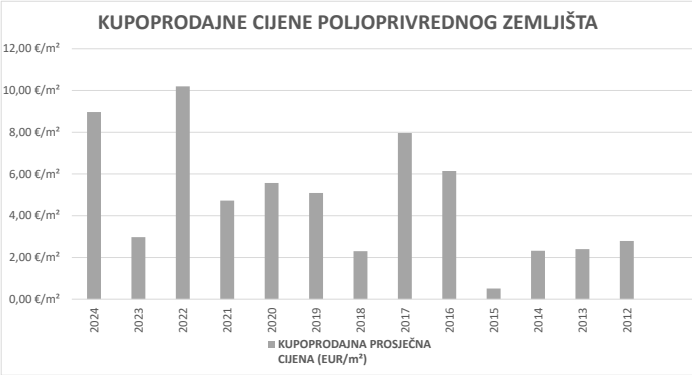
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	247,41 €/m²	-10,39%
2023	276,10 €/m²	+81,08%
2022	152,48 €/m²	-23,98%
2021	200,57 €/m²	+0,00%
2020	129,49 €/m²	+187,82%
2019	44,99 €/m²	-48,29%
2018	87,00 €/m²	-45,82%
2017	160,57 €/m²	+10,07%
2016	145,88 €/m²	+12,42%
2015	129,77 €/m²	+59,68%
2014	81,27 €/m²	-23,83%
2013	106,69 €/m²	+2,79%
2012	103,79 €/m²	+0,00%



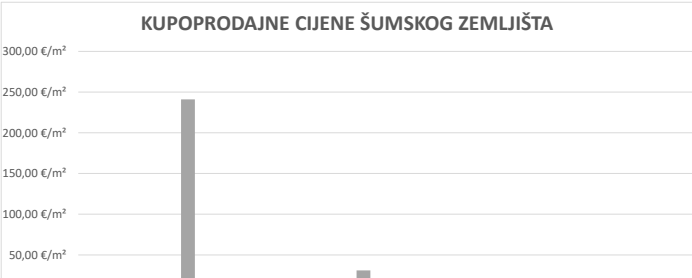
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	8,97 €/m²	+201,73%
2023	2,97 €/m²	-70,85%
2022	10,20 €/m²	+115,97%
2021	4,72 €/m²	+0,00%
2020	5,57 €/m²	+9,40%
2019	5,09 €/m²	+121,24%
2018	2,30 €/m²	-71,11%
2017	7,96 €/m²	+29,62%

2016	6,14 €/m²	+1.098,95%
2015	0,51 €/m²	-77,91%
2014	2,32 €/m²	-3,21%
2013	2,40 €/m²	-14,07%
2012	2,79 €/m²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00 €/m²	+0,00%
2023	0,00 €/m²	+0,00%
2022	241,07 €/m²	+0,00%
2021	0,00 €/m²	+0,00%
2020	0,00 €/m²	+0,00%
2019	0,00 €/m²	+0,00%
2018	30,91 €/m²	+0,00%
2017	0,00 €/m²	+0,00%
2016	3,00 €/m²	+0,00%
2015	0,00 €/m²	+0,00%
2014	0,00 €/m²	+0,00%
2013	0,00 €/m²	+0,00%
2012	0,00 €/m²	+0,00%





5.4. INDEKSNİ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

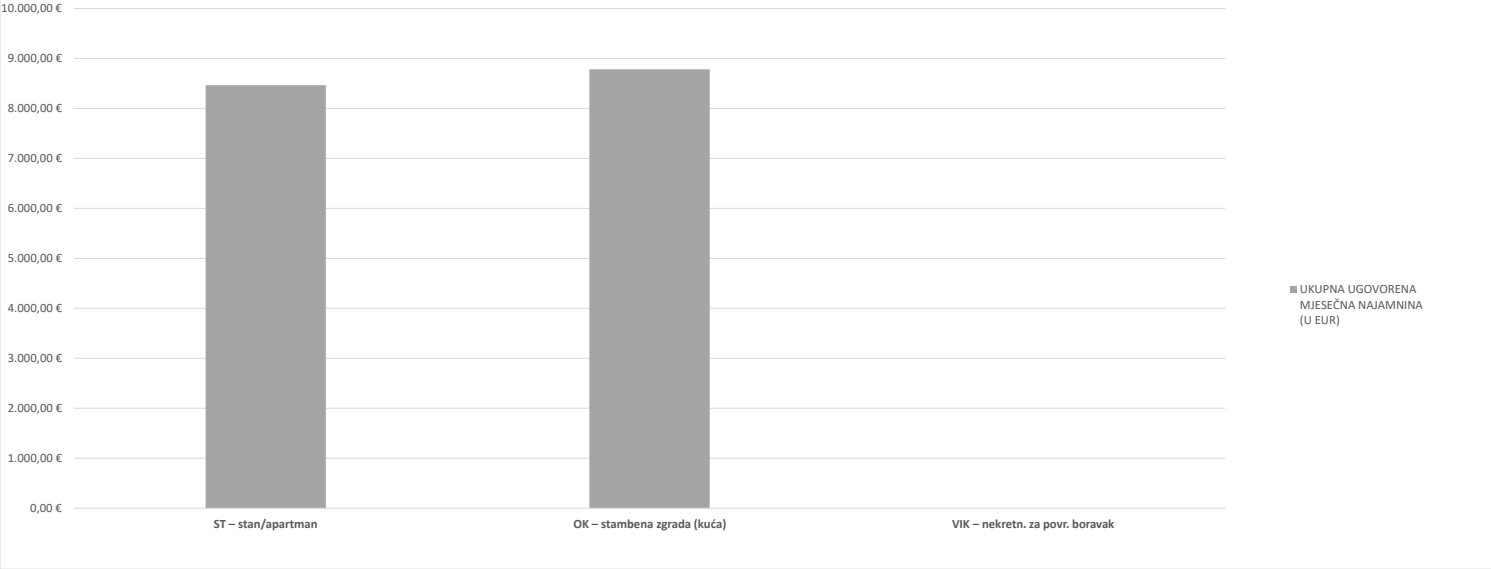
INDEKSNİ NIZOVI STANOVA NA PODRUČJU GRADA ZADRA (Jadran)							
Godina	Aritmečka sredina svih podataka		Indeksnı niz dobıven statističkom obradom - Aritmečka sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (netipičnih iznosa)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	P/M %	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	1397,75	100	93	0,15	100,81	1349,95	100
2016.	1399,07	100,09	21	0,18	105,05	1366,42	101,22
2017.	1505,26	107,69	19	0,21	94,17	1506,38	111,5
2018.	1600,96	115,97	29	0,14	102,82	1617,9	116,86
2019.	1549,78	110,81	137	0,09	101,86	1622,47	120,19
2020.	1799,16	128,72	40	0,16	105,82	1745,53	125,3
2021.	1845,39	132,03	62	0,23	106,58	1845,39	136,7
2022.	2044,27	146,25	54	0,28	107,25	2044,27	151,43
2023.	2749,3	196,69	26	0,27	101,71	2749,3	203,66
2024.	2809,16	200,79	41	0,23	103,93	2809,16	205,59

INDEKSNİ NIZOVI GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA ZADRA(Jadran)							
Godina	Aritmečka sredina svih podataka		Indeksnı niz dobıven statističkom obradom - Aritmečka sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (netipičnih iznosa)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	P/M %	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	122,39	100	61	0,28	96,22	89,41	100
2016.	124,8	102,97	30	0,28	104,7	110,5	123,7
2017.	126,52	110,73	64	0,25	98,29	112,81	126,17
2018.	139,23	112,95	50	0,23	102,82	113,1	126,5
2019.	134,85	110,19	44	0,2	104,97	115,09	128,72
2020.	176,15	145,56	41	0,24	105,82	143,29	160,26
2021.	165,77	135,45	62	0,23	105,41	157,8	176,49
2022.	181,6	148,38	39	0,23	101,33	166,04	185,71
2023.	235,69	192,58	19	0,28	97,74	193,85	216,81
2024.	241,52	197,34	38	0,29	105,14	204,83	229,09

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	14	8.464,50 €	819,65 m²	10,33 €/m²	+13,72%
OK – stambena zgrada (kuća)	9	8.782,00 €	3.494,71 m²	2,51 €/m²	-86,43%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	23				
UKUPNO U ZKC:	24				

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/ASELIJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

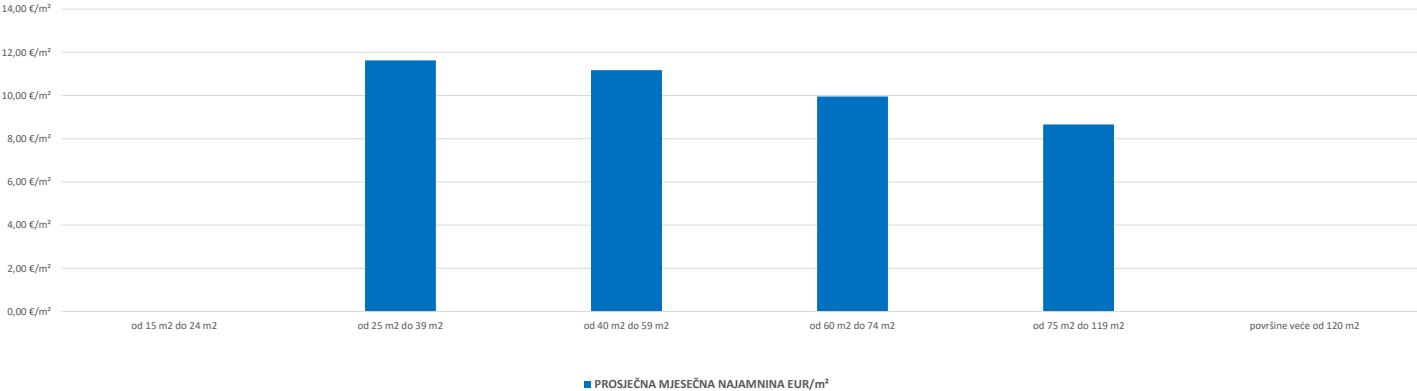
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
14	8.464,50 €	819,65 m²	10,33 €/m²

Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1	464,50 €	39,94 m ²	11,63 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	6	3.200,00 €	286,40 m ²	11,17 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	6	4.050,00 €	406,73 m ²	9,96 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1	750,00 €	86,58 m ²	8,66 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

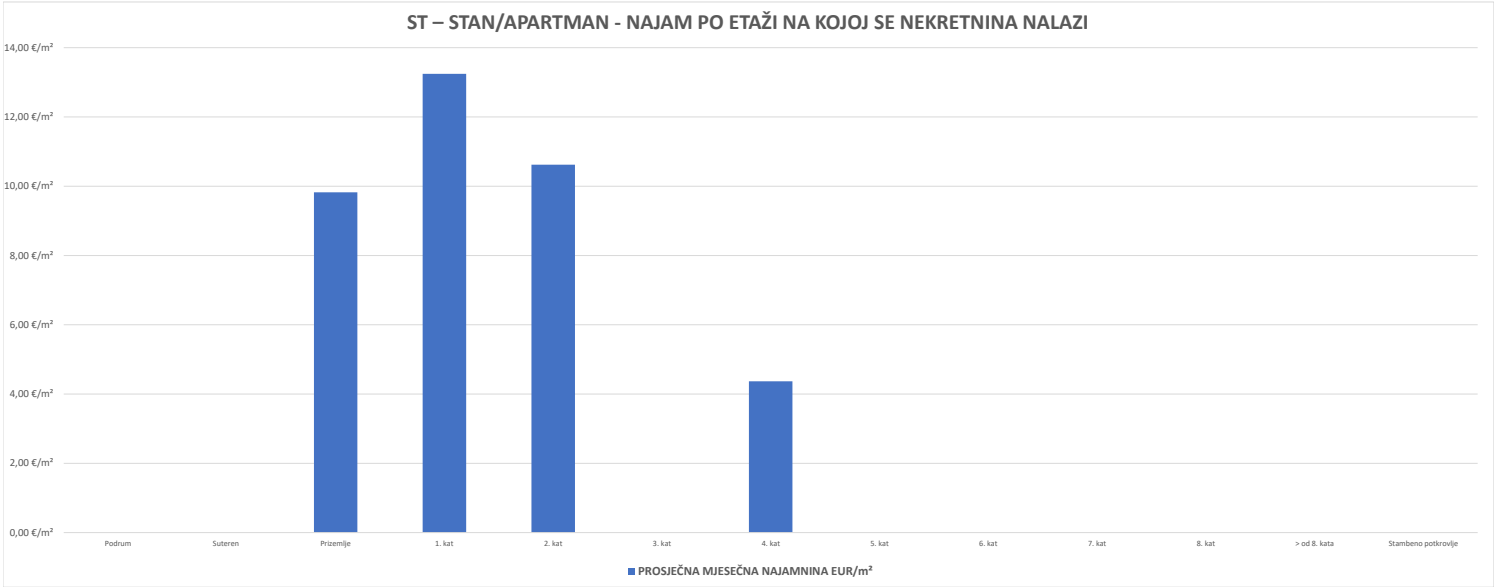
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



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 ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	3	1.800,00 €	183,21 m ²	9,82 €/m ²
1. kat	5	3.614,50 €	272,92 m ²	13,24 €/m ²
2. kat	2	1.150,00 €	108,26 m ²	10,62 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	1	300,00 €	68,68 m ²	4,37 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

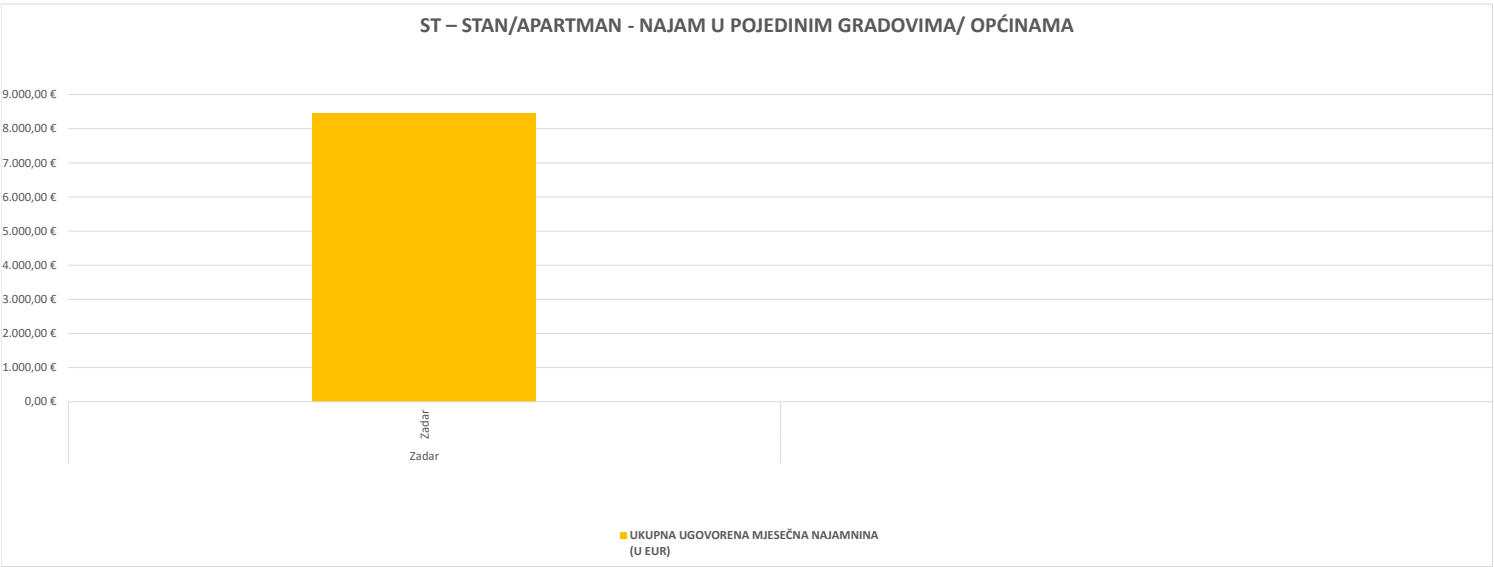
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²



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 m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Zadar	14	8.464,50 €	819,65 m²	10,33 €/m²

UKUPNO OBRADENIH:	14			
UKUPNO U ZKC:	15			

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

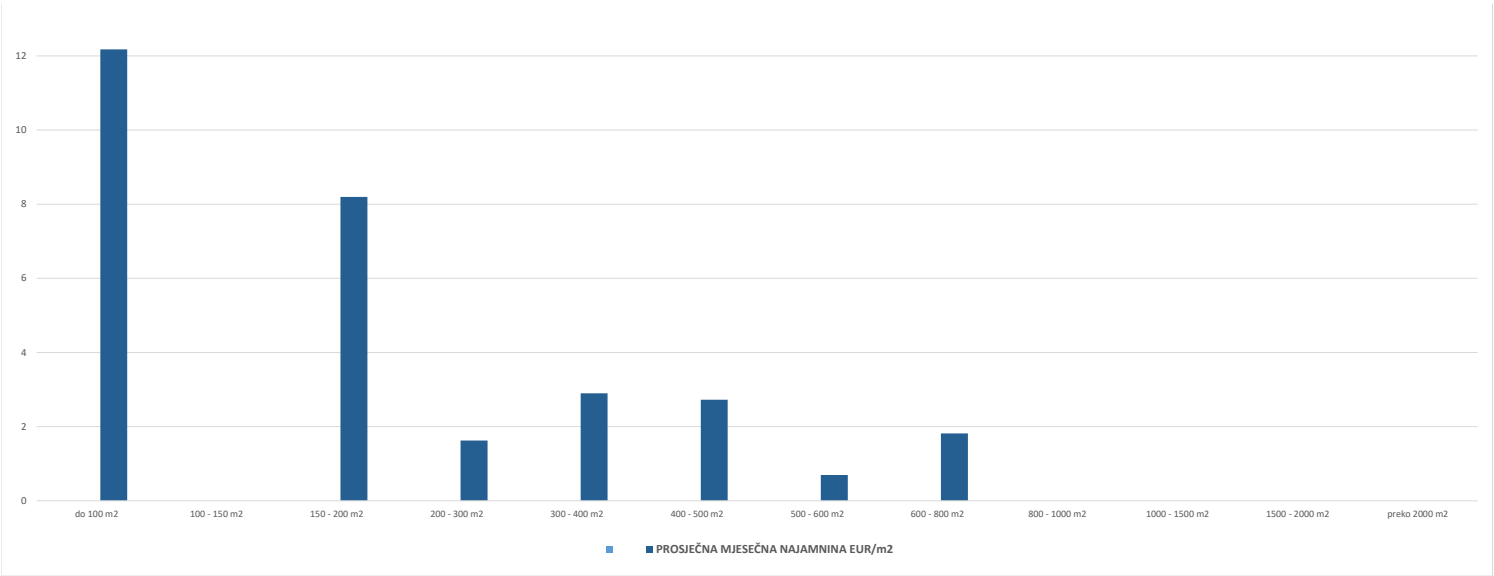


6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
9	8.782,00 €	3.494,71 m²	2,51 €/m²

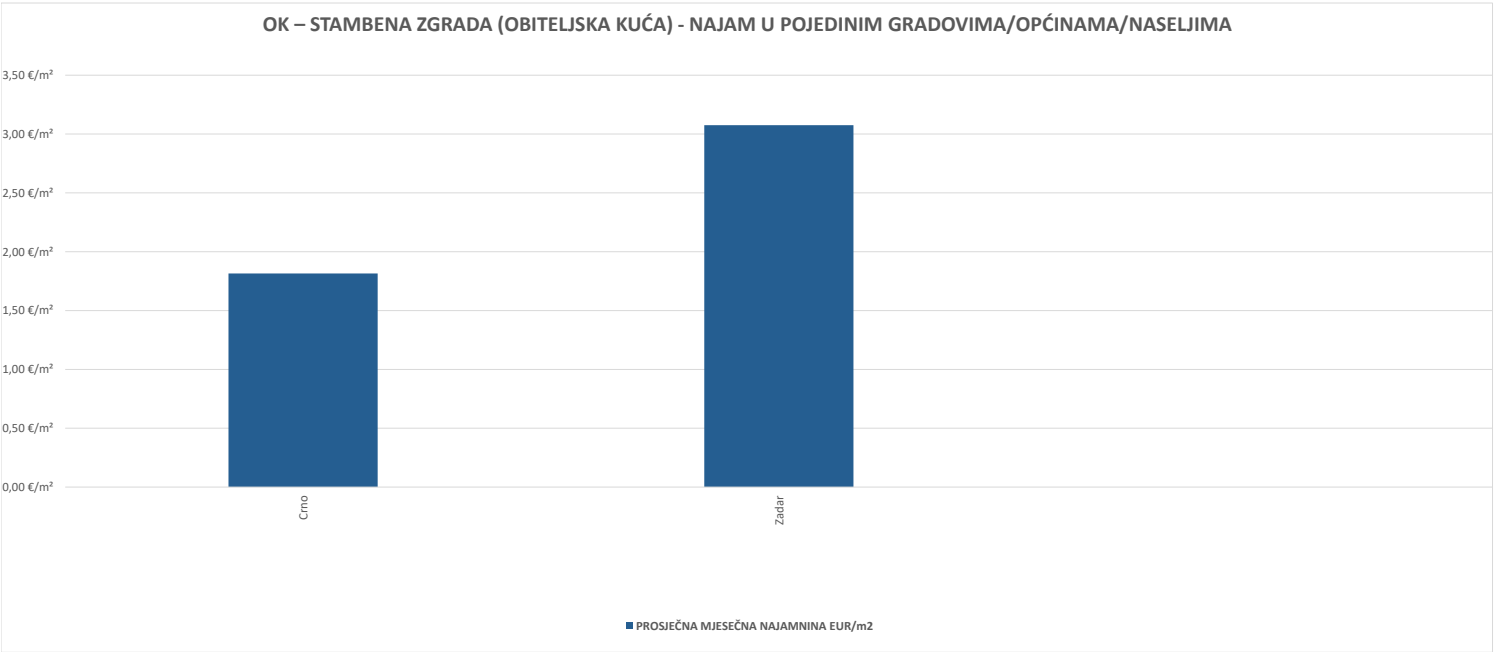
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
do 100 m2	2	1.400,00 €	115,00 m²	12,17 €/m²
100 - 150 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
150 - 200 m2	1	1.500,00 €	183,00 m²	8,20 €/m²
200 - 300 m2	1	450,00 €	276,71 m²	1,63 €/m²
300 - 400 m2	1	1.000,00 €	345,00 m²	2,90 €/m²
400 - 500 m2	1	1.200,00 €	440,00 m²	2,73 €/m²
500 - 600 m2	1	400,00 €	575,00 m²	0,70 €/m²
600 - 800 m2	2	2.832,00 €	1.560,00 m²	1,82 €/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
preko 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

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

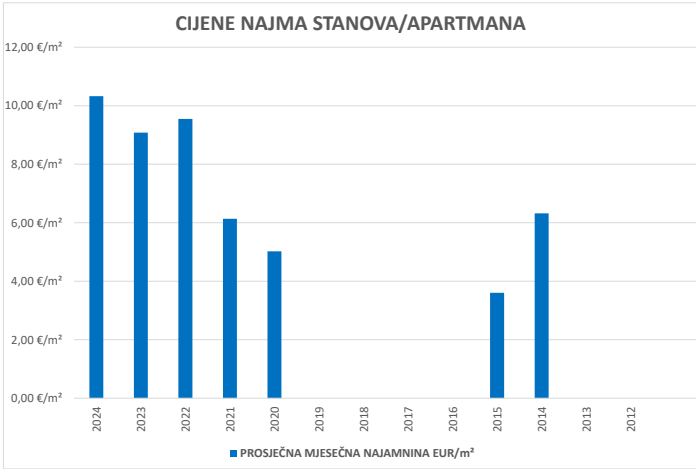


6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Crno		2	2.832,00 €	1.560,00 m²	1,82 €/m²
Zadar		7	5.950,00 €	1.934,71 m²	3,08 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	9				
UKUPNO U ZKC:	9				



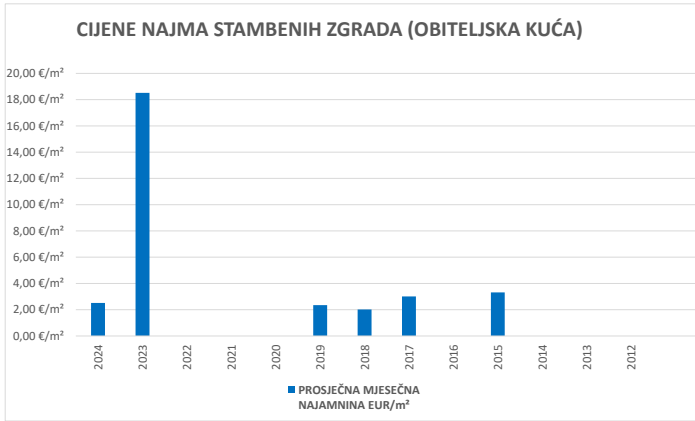
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNOSTI

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	10,33 €/m²	+13,72%
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 €/m²	+0,00%
2015	3,60 €/m²	-42,97%
2014	6,32 €/m²	+0,00%
2013	0,00 €/m²	+0,00%
2012	0,00 €/m²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	2,51 €/m²	-86,43%
2023	18,52 €/m²	+0,00%
2022	0,00 €/m²	+0,00%
2021	0,00 €/m²	+0,00%
2020	0,00 €/m²	+0,00%
2019	2,35 €/m²	+16,79%
2018	2,01 €/m²	-33,09%
2017	3,01 €/m²	+0,00%
2016	0,00 €/m²	+0,00%

2015	3,32 €/m²	+0,00%
2014	0,00 €/m²	+0,00%
2013	0,00 €/m²	+0,00%
2012	0,00 €/m²	+0,00%



7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	1	1.900,00 €	177,00 m²	10,73 €/m²	+0,00%
PP – poslovni prostori	34	48.170,20 €	3.476,23 m²	13,86 €/m²	+75,56%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
G – garaža	1	220,00 €	21,00 m²	10,48 €/m²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	9	8.462,56 €	12.001,00 m²	0,71 €/m²	-49,68%
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	4	939,62 €	97,00 m²	9,69 €/m²	+135,50%
UKUPNO OBRADENIH:	49				
UKUPNO U ZKC:	50				

Napomene:
 U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.
 Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisanu oba podatka potrebna za izradu izvješća.
 Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



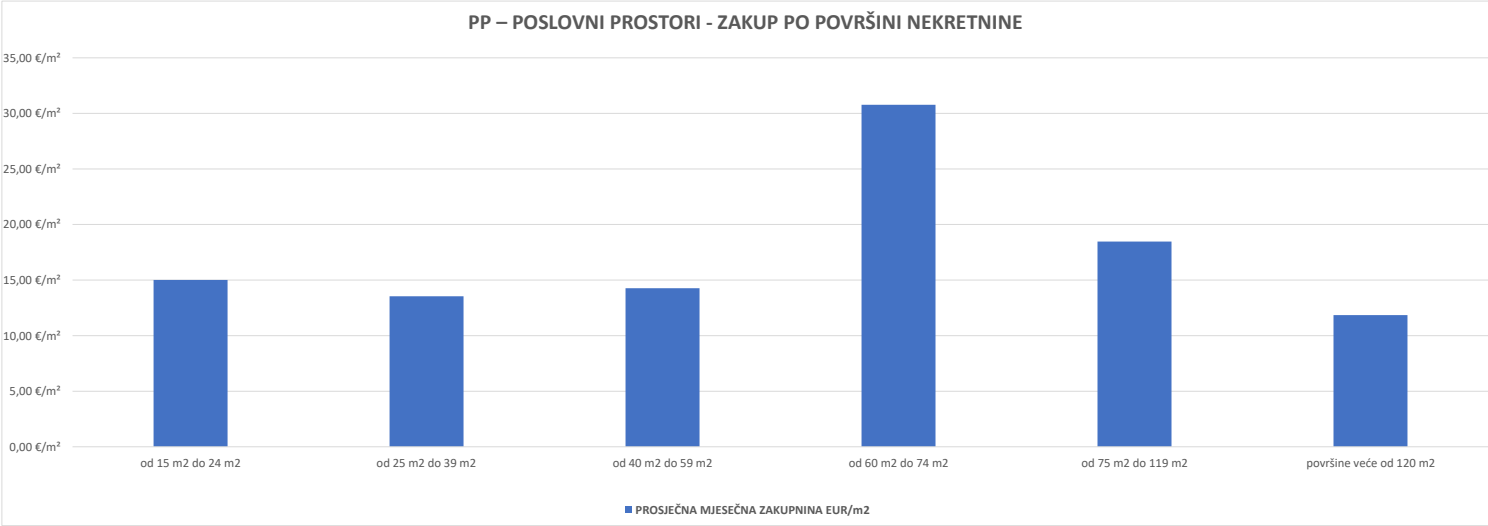


**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.**

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
34	48.170,20 €	3.476,23 m ²	13,86 €/m ²

Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

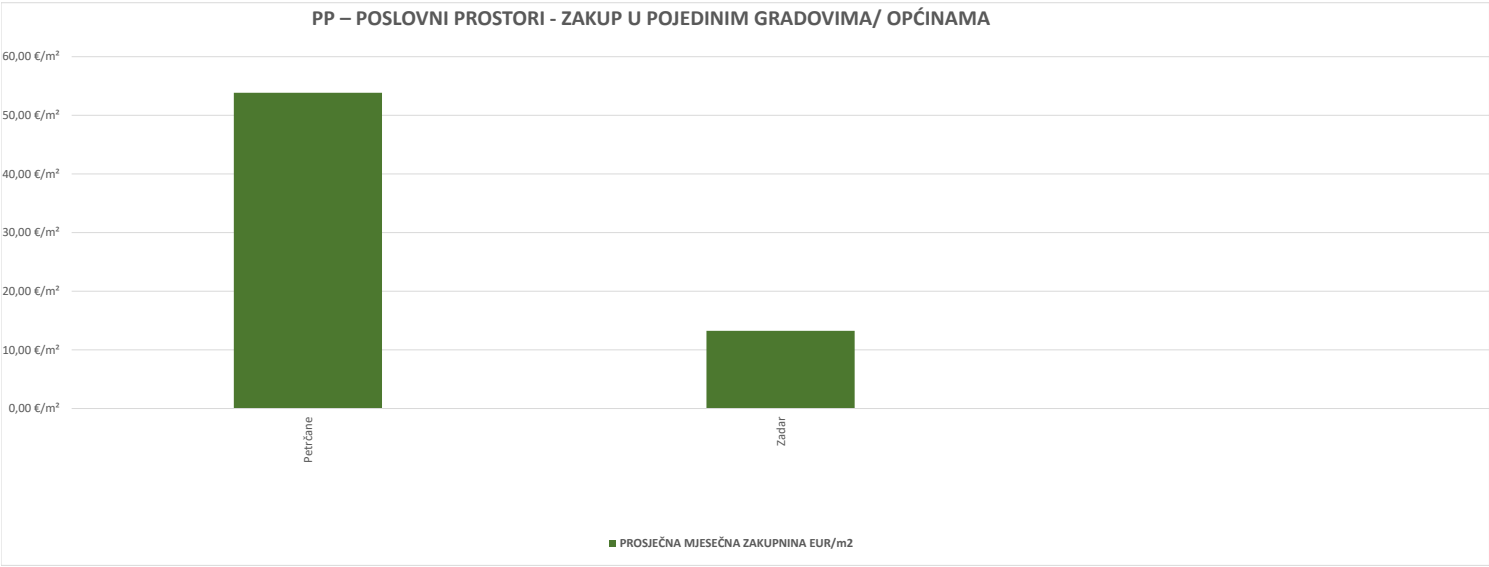
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	350,00 €	23,32 m ²	15,01 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	8	3.517,32 €	259,68 m ²	13,54 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	9	6.712,00 €	470,60 m ²	14,26 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	2.000,00 €	65,00 m ²	30,77 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	7	11.433,12 €	619,16 m ²	18,47 €/m ²
površine veće od 120 m ²	8	24.157,76 €	2.038,47 m ²	11,85 €/m ²



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) ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Petrčane	1	2.800,00 €	52,00 m ²	53,85 €/m ²
Zadar	33	45.370,20 €	3.424,23 m ²	13,25 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	34			
UKUPNO U ZKC:	34			

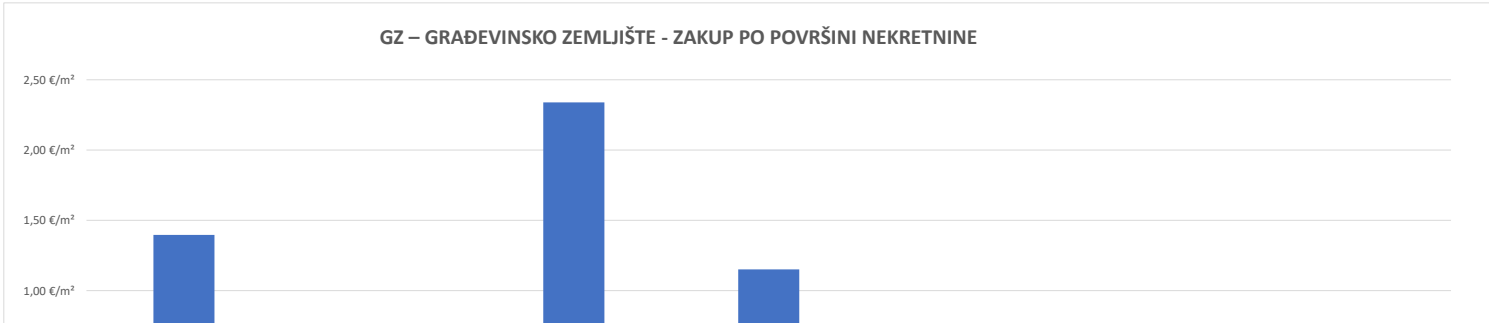
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

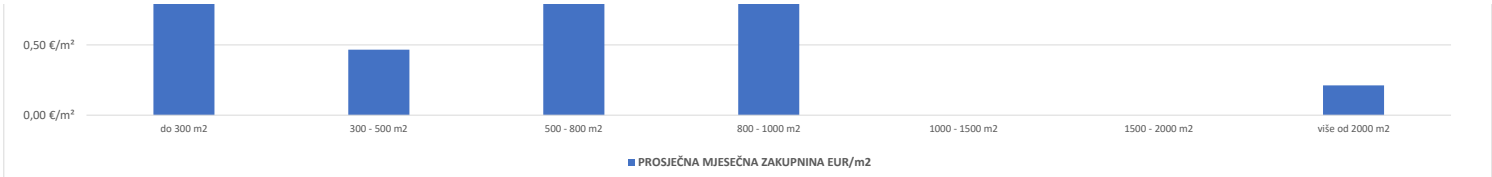


7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
9	8.462,56 €	12.001,00 m²	0,71 €/m²

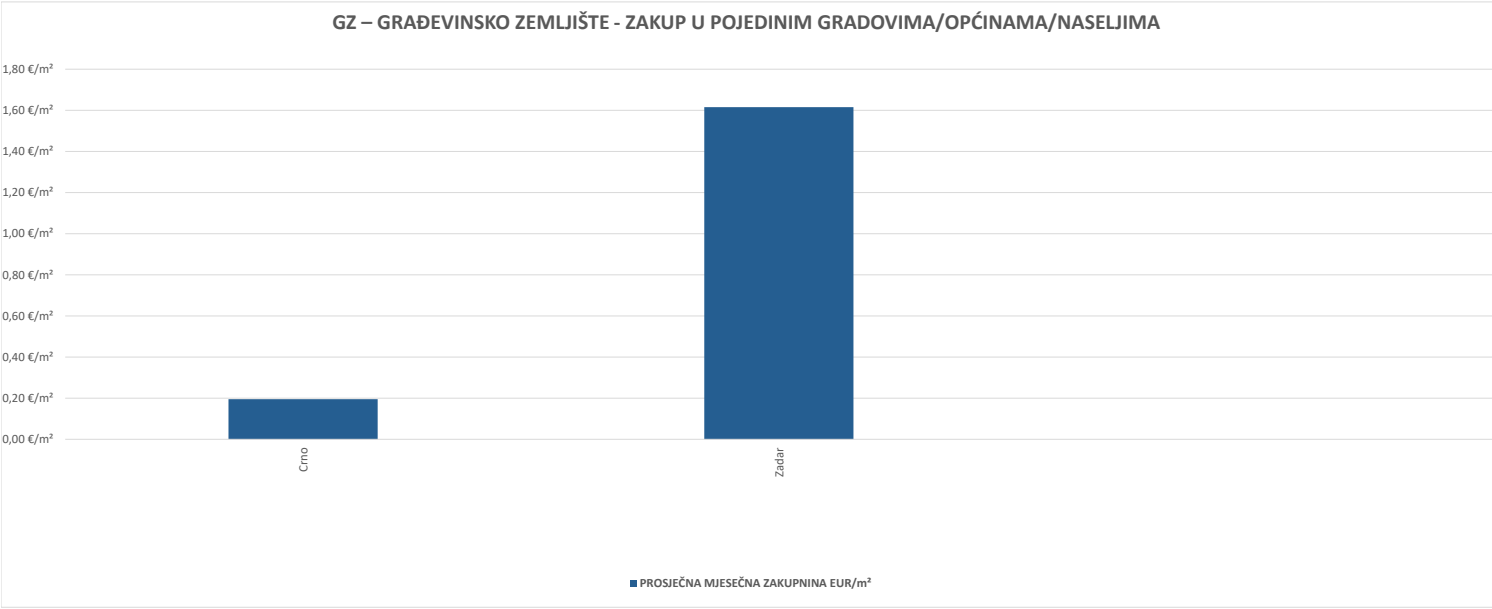
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 300 m²	2	503,99 €	361,00 m²	1,40 €/m²
300 - 500 m²	1	216,66 €	465,00 m²	0,47 €/m²
500 - 800 m²	2	3.001,07 €	1.283,00 m²	2,34 €/m²
800 - 1000 m²	3	3.240,84 €	2.816,00 m²	1,15 €/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	1	1.500,00 €	7.076,00 m²	0,21 €/m²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



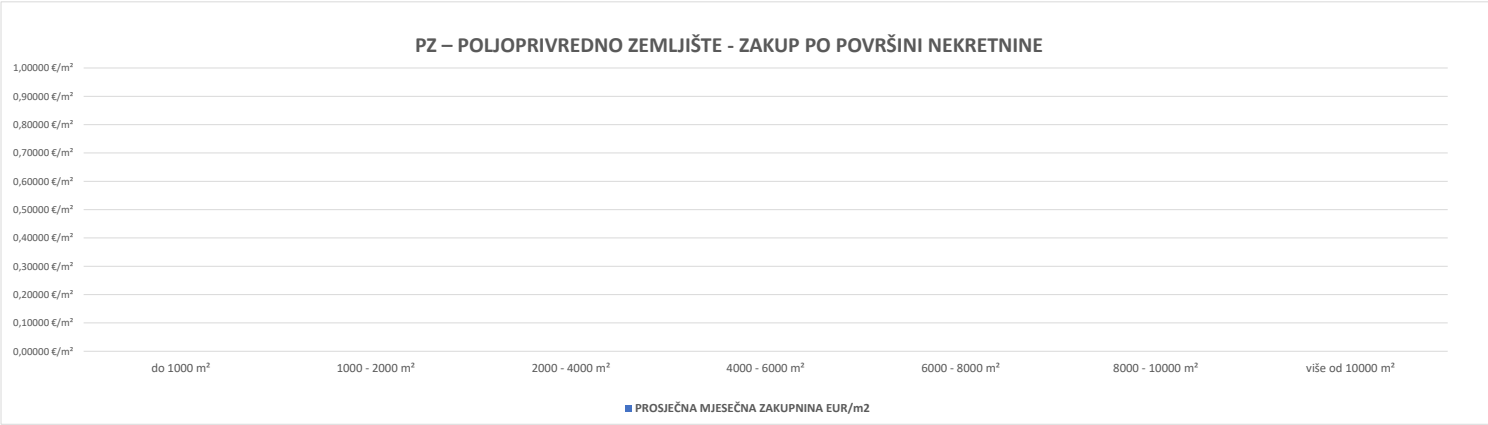


7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
Crno		2	1.501,07 €	7.692,00 m²	0,20 €/m²
Zadar		7	6.961,49 €	4.309,00 m²	1,62 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	9				
UKUPNO U ZKC:	9				



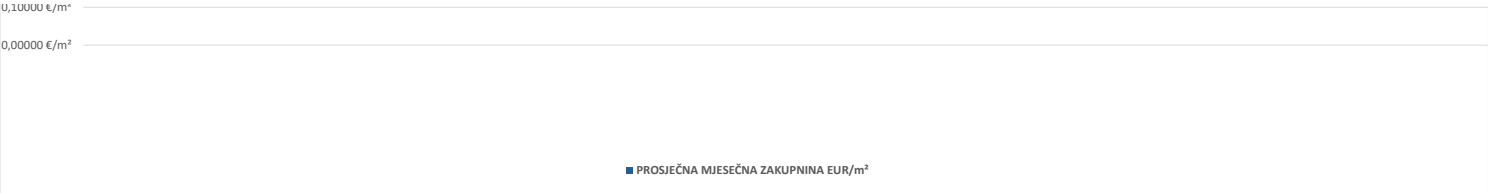
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²

7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
1000 - 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
2000 - 4000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
4000 - 6000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
6000 - 8000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
više od 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²



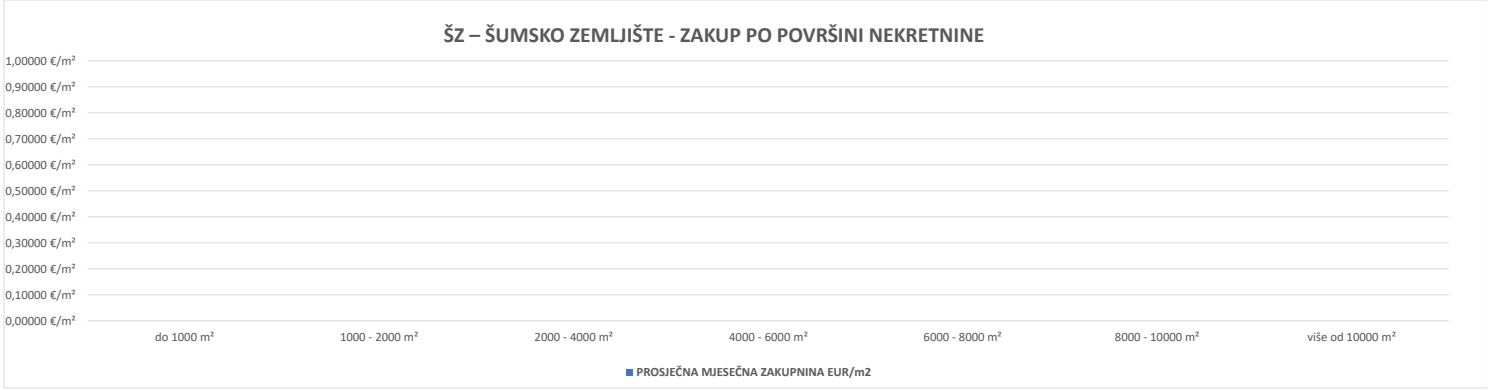
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
UKUPNO OBRADENIH:	0			
UKUPNO U ZKC:	0			



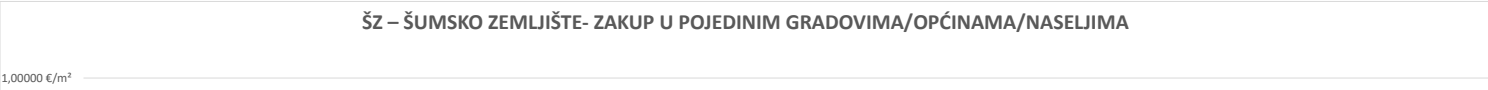


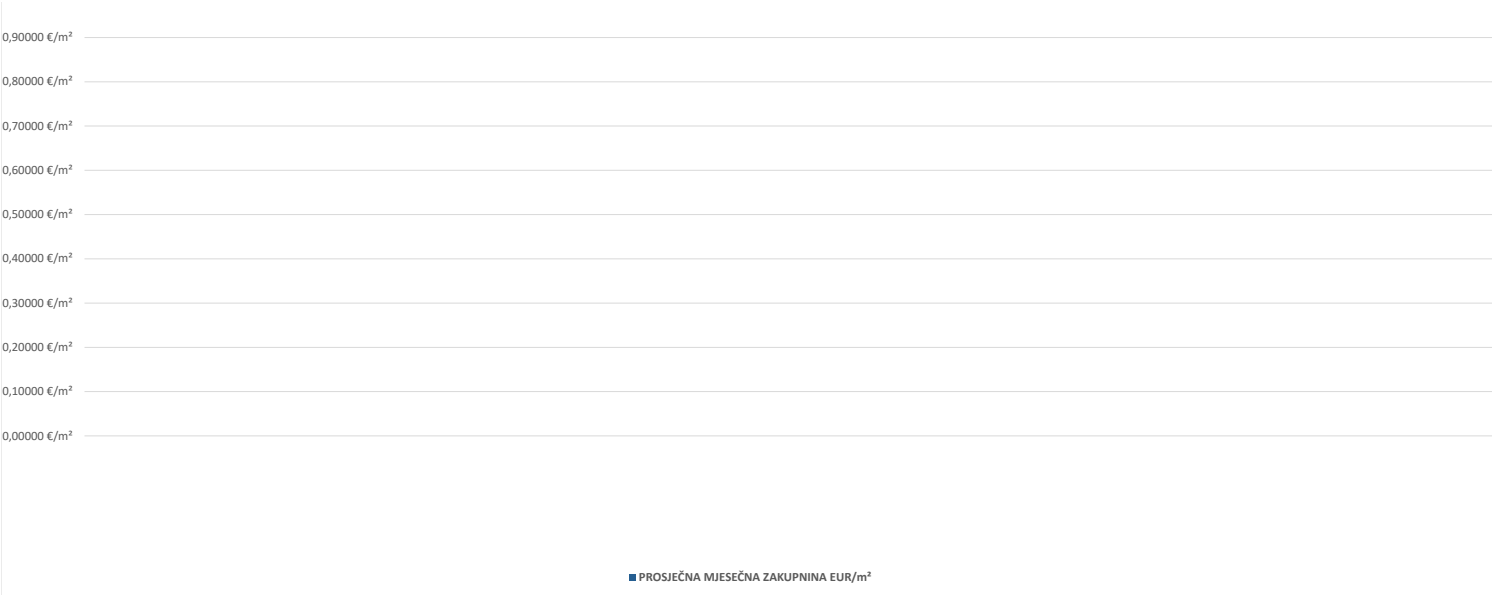
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²

7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
1000 - 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
2000 - 4000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
4000 - 6000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
6000 - 8000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
više od 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²



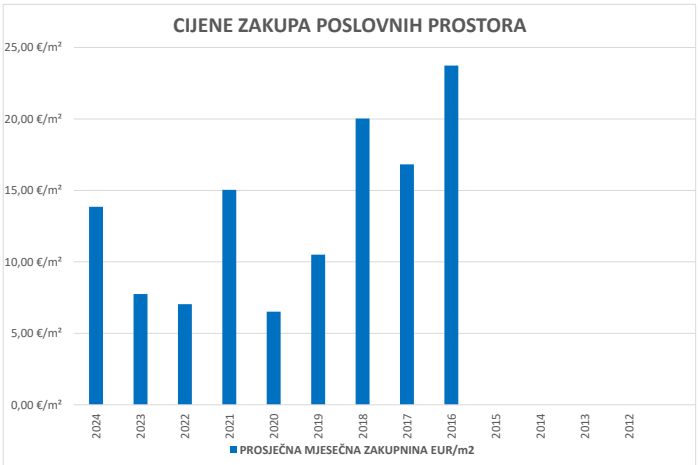
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
UKUPNO OBRADENIH:	0				
UKUPNO U ZKC:	0				





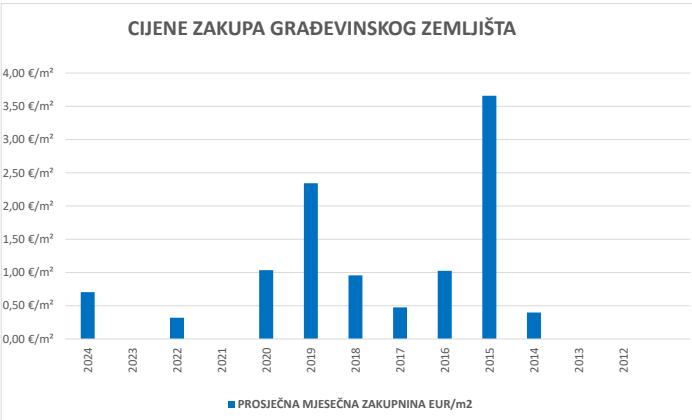
**7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA
U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	13,86 €/m ²	+78,83%
2023	7,75 €/m ²	+10,04%
2022	7,04 €/m ²	-53,19%
2021	15,04 €/m ²	+0,00%
2020	6,52 €/m ²	-37,94%
2019	10,50 €/m ²	-47,56%
2018	20,03 €/m ²	+19,05%
2017	16,82 €/m ²	-29,14%
2016	23,74 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



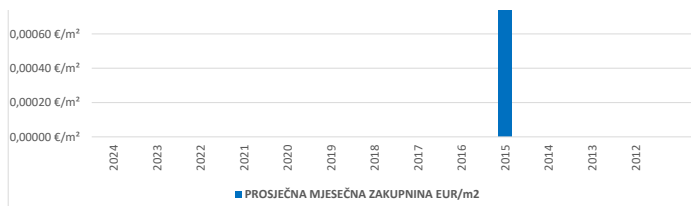
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,71 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,32 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	1,03 €/m ²	-55,82%
2019	2,34 €/m ²	+144,97%

2018	0,96 €/m²	+101,18%
2017	0,48 €/m²	-53,69%
2016	1,03 €/m²	-71,95%
2015	3,66 €/m²	+818,75%
2014	0,40 €/m²	+0,00%
2013	0,00 €/m²	+0,00%
2012	0,00 €/m²	+0,00%

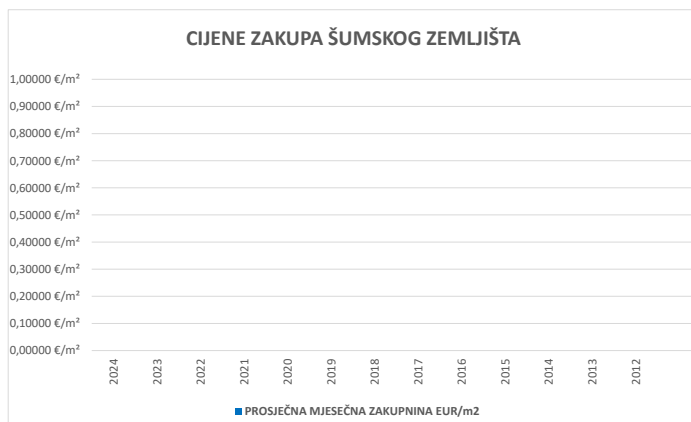


7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00000 €/m²	+0,00%
2023	0,00000 €/m²	+0,00%
2022	0,00000 €/m²	+0,00%
2021	0,00000 €/m²	+0,00%
2020	0,00000 €/m²	+0,00%
2019	0,00000 €/m²	+0,00%
2018	0,00000 €/m²	+0,00%
2017	0,00000 €/m²	+0,00%
2016	0,00000 €/m²	+0,00%
2015	0,00142 €/m²	+0,00%
2014	0,00000 €/m²	+0,00%
2013	0,00000 €/m²	+0,00%
2012	0,00000 €/m²	+0,00%





7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00000 €/m²	+0,00%
2023	0,00000 €/m²	+0,00%
2022	0,00000 €/m²	+0,00%
2021	0,00000 €/m²	+0,00%
2020	0,00000 €/m²	+0,00%
2019	0,00000 €/m²	+0,00%
2018	0,00000 €/m²	+0,00%
2017	0,00000 €/m²	+0,00%
2016	0,00000 €/m²	+0,00%
2015	0,00000 €/m²	+0,00%
2014	0,00000 €/m²	+0,00%
2013	0,00000 €/m²	+0,00%
2012	0,00000 €/m²	+0,00%



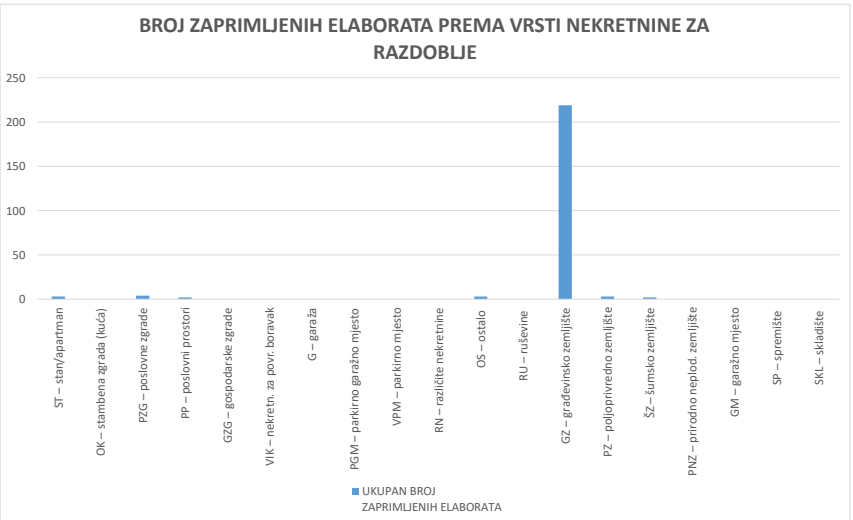
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Dopunjuje službenik!

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
172	36	28

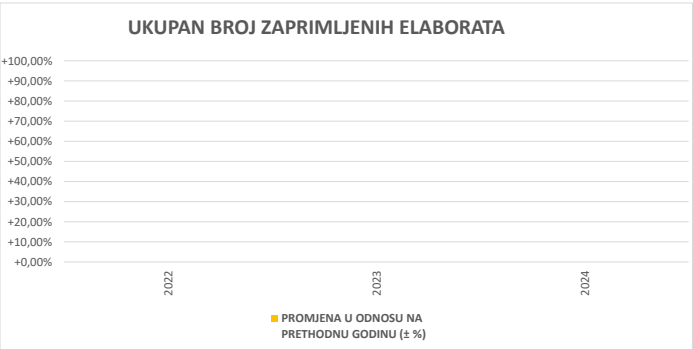
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.				
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	3	3	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	4	4	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	3	3	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	219	158	36	25
PZ – poljoprivredno zemljište	3	1	0	2
ŠZ – šumsko zemljište	2	1	0	1
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 OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.			
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)
31	34.567.361,00 EUR	33.978.978,00 EUR	588.383,00 EUR

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

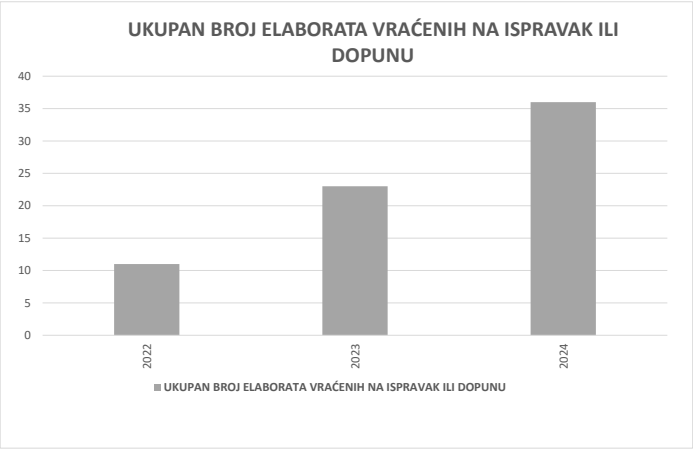
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	164	+34	+26,15%
2023	166	+2	+1,22%
2024	236	+70	+42,17%



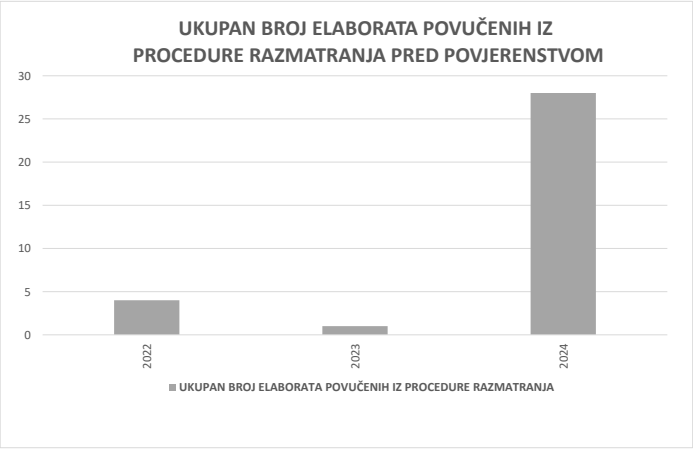
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	149	+79	+188,10%
2023	135	-14	-9,40%
2024	172	+37	+27,41%



8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	11	+4	+57,14%
2023	23	+12	+109,09%
2024	36	+13	+56,52%

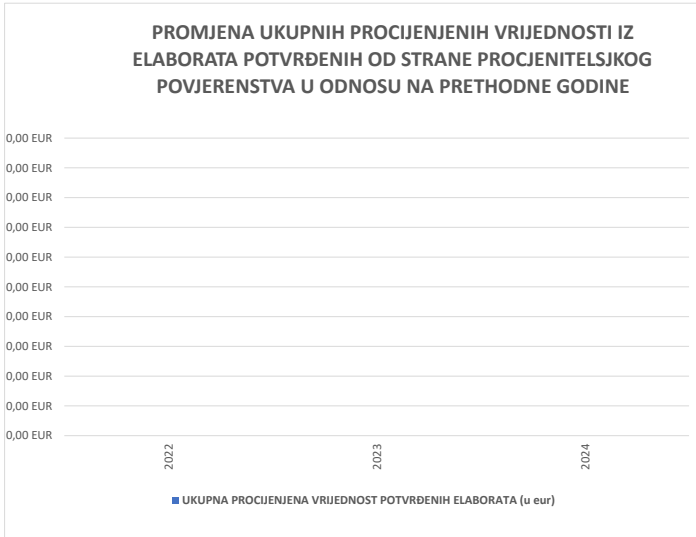


8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	4	+2	+100,00%
2023	1	-3	-75,00%
2024	28	+27	+2.700,00%



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 (± %)
2022	149	30.452979,90 EUR	+72,51%
2023	135	144.631.156,70 EUR	+374,93%
2024	172	47.857.150,00 EUR	-66,91%

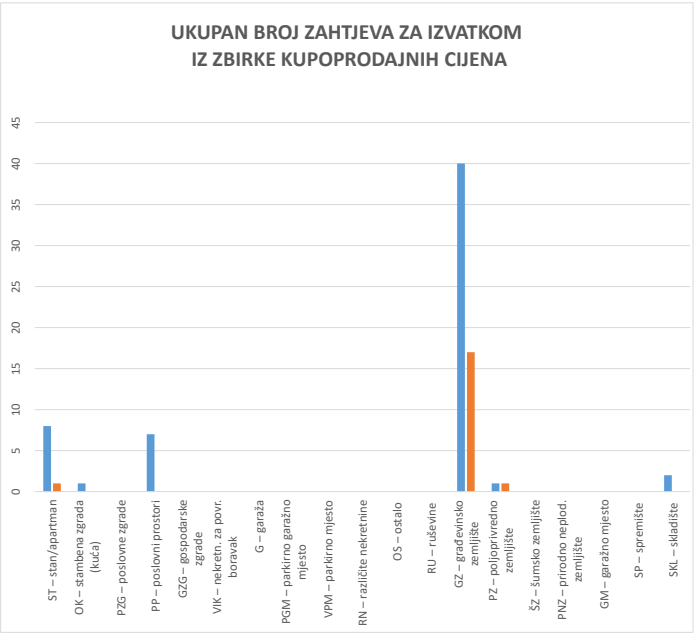


9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Dopunjuje službenik!

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTEJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjava službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA
ST – stan/apartman	8	1	9
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0	1
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	7	0	7
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	40	17	57

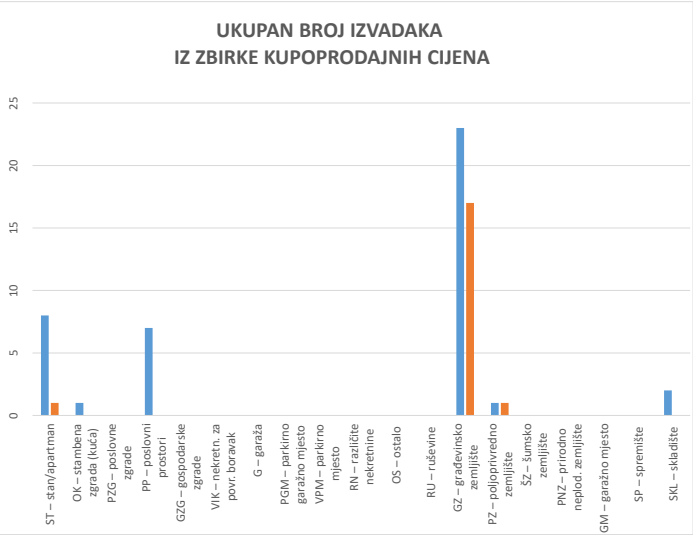
PZ – poljoprivredno zemljište	1	1	2
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	2	0	2
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	59	19	78



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	8	1
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	7	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	23	17
PZ – poljoprivredno zemljište	1	1
ŠZ – šumsko zemljište	0	0

PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	2	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	42	19
Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:		15

2 odustanka



10. ZAHTEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

Dopunjuje službenik/

10.1. UKUPAN BROJ ZAHTEJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI			
VRSTA NEKRETNINE		BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA	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
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA		0	0



11. ZAKLJUČAK

Tijekom 2024. godine na administrativnom području Grada Zadra evidentirane su 1492 kupoprodaje koje su unesene u informacijski sustav aplikacije eNekretnine. U usporedbi s prethodnom 2023. godinom došlo je do smanjenja broja kupoprodaja za -30%. Najveći broj kupoprodajnih ugovora i dalje se odnosi na kupoprodaju stana/apartmana, ukupno 630 kupoprodaja, što je u odnosu na 2023. godinu smanjenje za također -30%.. 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 -16% odnosno 78 Zahtjeva za izvadak u 2024. godini u odnosu na 93 Zahtjeva za Izvadak u 2023. godini. 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 28.03.2025. god.

Podaci o broju zaprimljenih procjembenih elaborata na sjednicama Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra u odnosu na prethodnu godinu pokazuju povećanje od 42,17 %. Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je u izvještajnom razdoblju održalo ukupno 36 sjednica, što je u odnosu na prethodnu godinu povećanje od 38,46 %

U aplikaciji eNekretnine se svake godine radi dogradnja, međutim nisu osigurane nadogradnje koje bi znatno ubrzale rad stručnih službi kao što je 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. Veliki 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.

