REPUBLIKA HRVATSKA

ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu za

područje Zadarske županije



Zadar, ožujak 2018. godine

1. **SADRŽAJ IZVJEŠĆA**
2. **Uvod ……………………………………………………………………………………………………………………………. 3**
3. **Izvori i metode prikupljanja podataka ………………………………………………………………………… 3**
4. **Procjeniteljsko povjerenstvo……………………………………………………………………………………….. 4**
5. **Analiza prometa nekretnina na području Zadarske županije ………………………………………... 5**
6. **Ukupan promet nekretnina na području Zadarske županije………………………………………….. 6**
	1. Broj prometa nekretnina po gradovima i općinama
7. **Kupoprodaja nekretnina ………………………………………………………………………………………………. 8**
	1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2017.

do 31.12.2017.

* 1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti i vrijednosti nekretnina za razdoblje od

01.01.2017. do 31.12.2017.

* + 1. Stan/apartman kupoprodaja
		2. Stan/apartman kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama
		3. OK – stambena zgrada (kuća) – kupoprodaja
		4. OK – stambena zgrada (kuća) – kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama
		5. RN – različite nekretnine – kupoprodaja
		6. RN – različite nekretnine – kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama
		7. VIK – nekretnine za privremeni boravak, PP – poslovni prostor, OS- Ostalo - kupoprodaja
		8. VIK – nekretnine za privremeni boravak, PP – poslovni prostor, OS- Ostalo – kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama
		9. GZ – građevinska zemljišta i zemljište izvan građevinskog područja – kupoprodaja
		10. GZ – građevinska zemljišta i zemljište izvan građevinskog – kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama
		11. Pregled kupoprodaja na području Zadarske županije u 2017. godini
1. **Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra…………………………………… 15**

8.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2017. do

31.12.2017.

8.2. Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2017. do

31.12.2017.

8.3. Broj zaprimljenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu i razlika u procijenjenim vrijednostima prije i nakon ispravka ili dopune za razdoblje od 01.01.2017. do 31.12.2017.6.3. 8.4. Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembenih elaborata u odnosu na prethodnu godinu

8.5. Ukupan broj zaprimljenih elaborata

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

8.7. Ukupan broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu

**9. Ukupan broj zahtjeva za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine na području Zadarske županije…..…………………………………………………………………………………… 17**

**10. Zaključak………………………………………………………………………………………………………………….. 18**

**2. UVOD**

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/2015) regulirana je procjena vrijednosti nekretnina.

Zakonom se uređuju osnovni pojmovi iz područja procjene, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba 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.

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

Upravna tijela koja obavljaju administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo dužna su 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.

Predmet ovog izvješća su podaci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja 2017. godine do 31. prosinca 2017. godine.

1. **IZVORI I METODE PRIKUPLJANJA PODATAKA**

U ovom izvješću korišteni su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije za svoje područje bez Grada Zadra.

Općine u nadležnosti Zadarske županije su: Bibinje, Galovac, Gračac, Jasenice, Kali, Kolan, Kukljica, Lišane Ostrovičke, Novigrad, Pakoštane, Pašman, Polača, Poličnik, Posedarje, Povljana, Preko, Privlaka, Ražanac, Sali, Stankovci, Starigrad, Sukošan, Sveti Filip i Jakov, Škabrnja, Tkon, Vir, Vrsi i Zemunik Donji i gradovi Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac, Pag i Nin

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

Podaci se daju na temelju isprava o prometu nekretnina od zadnjeg izvještaja koje je objavljeno na službenim stranicama Zadarske županije dana 31. ožujka 2017. godine, a koje je dano za razdoblje od 01.01.2016. do 31.12.2016.

 Predmet ovog izvješća su kupoprodajni ugovori. Ugovori o najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nisu obuhvaćeni ovim izvješćem obzirom da nemamo uvid u ugovore koji spadaju u nadležnost Porezne uprave, Ispostava Zadar.

Porezna Ispostava Zadar povezana je s administrativnim područjem Grada Zadra, iako obuhvaća područja van administrativnih granica Grada Zadra, dok su za Zadarsku županiju predviđene porezne ispostave Benkovac, Biograd na moru, Gračac, Pag i Obrovac.

1. **PROCJENITELJSKO POVJRENSTVO**

Zadarska županija i Grad Zadar su sporazumom osnovali zajedničko Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra.

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

Sporazumom o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra od 25. rujna 2015. godine te sporazumom o izmjenama i dopunama sporazuma o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra imenovano je procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu:

* Igor Bačić, predsjednik, službenik Zadarske županije, kontakt telefon: 023/400-246, email: igor.bacic@zadarska-zupanija.hr, Put Murvice 14, 23000 Zadar,
* Marino Beverin, član imenovan iz reda procjenitelja, email: sudski-vjestak-beverin@zd.t-com.hr,
* Enea Bajlo, članica imenovana iz Zavoda za prostorno uređenje, email: enea@zpu-zadzup.hr
* Zoran Marasović, agencija Dalmatis d.o.o., član imenovan iz reda posrednika u prometu nekretnina, email: z.marasovic@gmail.com,
* Antonija Brcanija, članica imenovana kao predstavnik ministarstva nadležnog za financije-porezne uprave, Područni ured Zadar, kontakt telefon: 023/201-867, email: antonija.brcanija@porezna-uprava.hr, Ulica Ante Starčevića 9, 23000 Zadar.

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

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

Stručne i administrativno tehničke poslove za povjerenstvo obavljaju:

Za područje Zadarske županije,

* Ana Dundović, kontakt telefon: 023/400-239, email: ana.dundovic@zadarska-zupanija.hr, Put Murvice 14, 23000 Zadar,

Za područje Grada Zadra,

* Nikolina Čalušić, kontakt telefon: 023/208 – 131, email: nikolina.calusic@grad-zadar.hr, Narodni trg 1, 23000 Zadar.

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

* pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama
* evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
* pripremu izvješća o tržištu nekretnina
* izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekrenina
* dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva
* druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva

**5. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ZADARSKE ŽUPANIJE**

- korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Zadarske županije evidentirani u sustavu eNekretnine.

- podaci su uneseni u sustav tijekom 2017. godine od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije i Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama.

**VRSTE NEKRETNINA ZA KOJE JE NAPRAVLJENA ANALIZA:**

G- Garaža

GZ – Građevinsko zemljište

OK – Stambeni objekt (kuća)

OS – Ostalo

PGM – Parkirno – garažno mjesto

PNZ – Prirodno neplodno zemljište

PP – Poslovni prostori

PZ – Poljoprivredno zemljište

RN – Različite nekretnine

 ST – Stan/apartman

ŠZ – Šumsko zemljište

VIK – Nekretnine za povremeni boravak

VPM – Parkirno mjesto

**NEKRETNINE ZA KOJE NIJE BILO PODATAKA ZA ANALIZU:**

RU – Ruševine

SP – Spremište

SKL – Skladište

PZG – Poslovne zgrade

GZG – Gospodarske zgrade

**6. UKUPAN BROJ NEKRETNINA PO VRSTI NA PODRUČJU ZADARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Vrsta nekretnine | Broj kupoprodaja 2017 | Broj kupoprodaja 2016 | U odnosu na prethodnu godinu (± %) |
| G - Garaža | 4 | 2 | 100,00 % |
| GZ - Građevinsko zemljište | 1013 | 971 | 4,32 % |
| OK - Stambeni objekt (kuća) | 125 | 150 | -16,66 % |
| OS - Ostalo | 20 | 16 | 25,00 % |
| PGM - Parkirno-garažno mjesto | 1 | 5 |  -80 % |
| PNZ - Prirodno neplodno zemljište | 13 | 6 | 116,66 % |
| PP - Poslovni prostor | 8 | 9 | -11,00 % |
| PZ - Poljoprivredno zemljište | 340 | 341 | -0,29 % |
| RN - Različite nekretnine | 643 | 534 | 20,41 % |
| ST - Stan/apartman | 586 | 554 | 5,77 % |
| ŠZ - Šumsko zemljište | 5 | 1 | 400,00 % |
| VIK - Nekretnina za povremeni boravak | 26 | 48 | -45,83 % |
| VPM - Parkirno mjesto | 3 | 1 | 200,00 % |
| UKUPNO: | 2787 | 2639 | 5,6 |

**6.1. BROJ PROMETA NEKRETNINA PO GRADOVIMA I OPĆINAMA**

**7. KUPOPRODAJA NEKRETNINA**

* 1. **REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vrsta nekretnine |  Kupoprodaja(broj kupoprodaja) | Vrijednost kupoprodaje u kn |
| G - Garaža | 4 | 296.829,84 |
| GZ - Građevinsko zemljište | 1013 | 291.925.145,57 |
| OK - Stambeni objekt (kuća) | 125 | 67.547.241,51 |
| OS - Ostalo | 20 | 26.844.501,57 |
| PGM - Parkirno-garažno mjesto | 1 | 151.465,14 |
| PNZ - Prirodno neplodno zemljište | 13 | 313.197,15 |
| PP - Poslovni prostor | 8 | 2.409.759,19 |
| PZ - Poljoprivredno zemljište | 340 | 30.837.144,28 |
| RN - Različite nekretnine | 643 | 438.401.521,6 |
| ST - Stan/apartman | 586 | 277.208.379,48 |
| ŠZ - Šumsko zemljište | 5 | 161.631,32 |
| VIK - Nekretnina za povremeni boravak | 26 | 11.383.640,36 |
| VPM - Parkirno mjesto | 3 | 63.421,88 |
| UKUPNI ZBROJ | **2787** | **1.147.543.879,21** |

**7.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

**7.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ukupna kupoprodaja****(broj kupopr.)** | **Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)** |
| 586 | 277.208.379,48 |

**7.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Grad/općina/kat. Općina/naselje  | Kupoprodaja(broj kupopr.) | Vrijednost kupoprodaje (u kn) |
| Benkovac | 27 |  8.899.137,18  |
| Bibinje | 3 |  2.192.800,29  |
| Biograd Na Moru | 114 |  61.908.208,88  |
| Galovac |  |  -  |
| Gračac | 3 |  415.762,06  |
| Jasenice | 12 |  7.288.303,24  |
| Kali | 0 |  -  |
| Kolan | 71 |  40.395.033,08  |
| Kukljica | 2 |  1.073.696,77  |
| Lišane Ostrovačke | 0 |  -  |
| Nin | 24 |  11.544.995,07  |
| Novigrad | 1 |  300.000,00  |
| Obrovac | 14 |  3.859.735,95  |
| Pag | 55 |  24.548.913,39  |
| Pakoštane | 26 |  11.805.969,29  |
| Pašman | 24 |  9.561.147,07  |
| Polača | 0 |  -  |
| Poličnik | 0 |  -  |
| Posedarje | 21 |  8.453.988,95  |
| Povljana | 30 |  13.995.501,27  |
| Preko | 11 |  5.472.953,83  |
| Privlaka | 12 |  5.333.369,15  |
| Ražanac | 2 |  1.112.696,37  |
| Sali | 1 |  417.613,42  |
| Stankovci | 0 |  -  |
| Starigrad | 4 |  1.553.130,89  |
| Sukošan | 10 |  7.762.770,05  |
| Sv. Filip I Jakov | 37 |  18.631.611,09  |
| Škabrnja | 0 |  -  |
| Tkon | 3 |  883.653,50  |
| Vir | 62 |  22.248.397,10  |
| Vrsi | 17 |  7.548.991,59  |
| Zemunik Donji | 0 |  -  |
| Ukupno od 01.01.2017. – 31.12.2017. | **586** |  **277.208.379,48**  |

**7.2.3 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ukupna kupoprodaja****(broj kupopr.)** | **Vrijednost kupoprodaje (u kn)** |
| 125 | 67.547.241,51 |

**7.2.4 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Grad/općina/kat. Općina/naselje  | Kupoprodaja(broj kupopr.) | Vrijednost kupoprodaje (u kn) |
| Benkovac | 3 |  482.335,34  |
| Bibinje | 0 |  -  |
| Biograd Na Moru | 13 |  7.456.623,52  |
| Galovac | 0 |  -  |
| Gračac | 0 |  -  |
| Jasenice | 1 |  375.655,75  |
| Kali | 2 |  562.400,00  |
| Kolan | 8 |  6.675.816,50  |
| Kukljica | 2 |  518.089,29  |
| Lišane Ostrovačke | 0 |  -  |
| Nin | 1 |  325.894,14  |
| Novigrad | 0 |  -  |
| Obrovac | 3 |  1.451.838,92  |
| Pag | 34 |  17.539.693,63  |
| Pakoštane |  9  |  5.599.484,46  |
| Pašman | 9 |  5.866.122,81  |
| Polača | 0 |  -  |
| Poličnik | 0 |  -  |
| Posedarje | 8 |  537.000,00  |
| Povljana | 7 |  4.247.482,82  |
| Preko | 2 |  1.040.376,49  |
| Privlaka | 2 |  972.351,64  |
| Ražanac | 0 |  -  |
| Sali | 1 |  20.000,00  |
| Stankovci | 0 |  -  |
| Starigrad | 0 |  -  |
| Sukošan | 1 |  445.561,00  |
| Sv. Filip I Jakov | 12 |  11.477.996,31  |
| Škabrnja | 0 |  -  |
| Tkon | 3 |  1.187.981,65  |
| Vir | 3 |  41.337,24  |
| Vrsi | 1 |  23.200,00  |
| Zemunik Donji | 0 |  -  |
| Ukupno od 01.01.2017. – 31.12.2017. | **125** |  **67.547.241,51**  |

**7.2.5 RN – RAZLIČITE NEKRETNINE - KUPOPRODAJA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ukupna kupoprodaja****(broj kupopr.)** | **Vrijednost kupoprodaje (u kn)** |
| 643 | 438.401.521,62 |

**7.2.6 RN – RAZLIČITE NEKRETNINE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Grad/općina/kat. Općina/naselje  | Kupoprodaja(broj kupopr.) | Vrijednost kupoprodaje (u kn) |
| Benkovac | 18 |  5.288.941,92  |
| Bibinje | 13 |  12.858.298,75  |
| Biograd na Moru | 17 |  46.091.786,74  |
| Galovac | 2 |  1.222.581,15  |
| Gračac | 21 |  1.245.272,04  |
| Jasenice | 6 |  2.121.109,25  |
| Kali | 6 |  1.675.765,24  |
| Kolan | 12 |  3.457.115,99  |
| Kukljica | 6 |  4.202.943,88  |
| Lišane Ostrovačke | 1 |  88.743,09  |
| Nin | 39 |  17.196.107,52  |
| Novigrad | 9 |  5.005.545,23  |
| Obrovac | 13 |  3.323.960,27  |
| Pag | 5 |  1.829.446,13  |
| Pakoštane | 8 |  5.760.931,49  |
| Pašman | 7 |  6.292.864,35  |
| Polača | 1 |  50.000,00  |
| Poličnik | 6 |  1.483.199,70  |
| Posedarje | 11 |  6.005.139,64  |
| Povljana | 5 |  2.942.326,25  |
| Preko | 36 |  27.429.883,88  |
| Privlaka | 45 |  35.284.466,37  |
| Ražanac | 24 |  15.158.733,97  |
| Sali | 13 |  6.787.197,57  |
| Stankovci | 2 |  242.078,38  |
| Starigrad | 31 |  14.196.658,87  |
| Sukošan | 23 |  20.748.290,08  |
| Sv. Filip i Jakov | 18 |  26.395.561,81  |
| Škabrnja | 0 |  -  |
| Tkon | 4 |  3.004.022,50  |
| Vir | 187 |  120.753.177,41  |
| Vrsi | 46 |  38.270.605,25  |
| Zemunik Donji | 8 |  1.988.766,90  |
| Ukupno od 01.01.2017. – 31.12.2017. | **643** |  **438.401.521,62**  |

**7.2.7 VIK – Nekretnine za povremeni boravak, PP – Poslovni prostor OS- Ostalo KUPOPRODAJA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ukupna kupoprodaja****(broj kupopr.)** | **Vrijednost kupoprodaje (u kn)** |
| 62 | 41.149.618,28 |

**7.2.8 VIK – NEKRETNINE ZA POVREMENI BORAVAK, PP – POSLOVNI PROSTOR OS–- OSTALO**

**KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Grad/općina | broj | Vrijednost kupoprodaje u kn | Vikendice | Poslovni prostor | Ostalo |
| Benkovac | 4 | 158.719,20 | 0 | 1 | 4 |
| Bibinje | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Biograd na Moru | 4 | 1.499.048,70 | 0 | 1 | 3 |
| Galovac | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Gračac | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Jasenice | 7 | 2.661.558,70 | 7 | 0 | 0 |
| Kali | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Kolan | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Kukljica | 2 | 13.734,06 | 0 | 0 | 2 |
| Lišane Ostrovičke | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Nin | 1 | 26.000,00 | 0 | 0 | 1 |
| Novigrad | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Obrovac | 21 | 8.746.081,66 | 19 | 0 | 2 |
| Pag | 7 | 26.647.767,81 | 0 | 0 | 7 |
| Pakoštane | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Pašman | 1 | 370,04 | 0 | 0 | 1 |
| Polača | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Poličnik | 1 | 28.000,00 | 0 | 0 | 1 |
| Posedarje | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Povljana | 2 | 148.704,75 | 0 | 2 | 0 |
| Preko | 2 | 451.322,14 | 0 | 2 | 0 |
| Privlaka | 3 | 89.000,00 | 0 | 0 | 3 |
| Ražanac | 1 | 3.000,00 | 0 | 0 | 1 |
| Sali | 1 | 59.246,28 | 0 | 0 | 1 |
| Stankovci | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Starigrad | 2 | 239.063,04 | 0 | 1 | 1 |
| Sukošan | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Sveti Filip i Jakov | 2 | 340.950,08 | 0 | 1 | 1 |
| Škabrnja | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Tkon | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Vir | 1 | 340.950,08 | 0 | 0 | 1 |
| Vrsi | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Zemunik Donji | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| UKUPNO | **62** | **41.149.618,28** | **26** | **8** | **28** |

\*Pod ostale nekretnine su uključene parkirno mjesto, garaže i ostale nekretnine koje ne spadaju među ostale navedene vrste.

**7.2.9 GZ – Građevinsko zemljište i zemljište izvan građevinskog područja–- KUPOPRODAJA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ukupna kupoprodaja****(broj kupopr.)** | **Vrijednost kupoprodaje (u kn)** |
| 1371 | 323.237.118,32 |

**7.2.10 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I ZEMLJIŠTE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA–- KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Grad/općina | broj | Vrijednost kupoprodaje u kn | Građevinsko zemljište | Zemljište izvan građevinskog područja |
| Benkovac | 53 | 7.414.236,83 | 31 | 22 |
| Bibinje | 42 | 27.054.087,90 | 38 | 4 |
| Biograd na Moru | 88 | 27.725.616,65 | 73 | 15 |
| Galovac | 0 | 0,00 | 0 | 0 |
| Gračac | 36 | 955.458,88 | 8 | 23 |
| Jasenice | 23 | 4.099.222,39 | 19 | 4 |
| Kali | 10 | 3.087.698,00 | 7 | 3 |
| Kolan | 38 | 16.045.613,45 | 23 | 15 |
| Kukljica | 17 | 3.269.465,09 | 12 | 5 |
| Lišane Ostrovičke | 2 | 169.113,18 | 2 | 0 |
| Nin | 79 | 34.812.307,37 | 60 | 19 |
| Novigrad | 21 | 1.943.739,92 | 18 | 3 |
| Obrovac | 24 | 1.670.553,22 | 14 | 10 |
| Pag | 48 | 8.111.835,78 | 39 | 9 |
| Pakoštane | 62 | 6.474.521,96 | 35 | 27 |
| Pašman | 56 | 9.258.655,73 | 44 | 12 |
| Polača | 5 | 820.908,85 | 4 | 1 |
| Poličnik | 26 | 4.119.894,44 | 14 | 12 |
| Posedarje | 33 | 3.195.367,80 | 21 | 12 |
| Povljana | 20 | 3.843.296,50 | 15 | 5 |
| Preko | 84 | 18.682.205,78 | 64 | 20 |
| Privlaka | 71 | 36.013.838,59 | 63 | 8 |
| Ražanac | 43 | 5.854.831,80 | 37 | 6 |
| Sali | 52 | 8.516.337,14 | 46 | 6 |
| Stankovci | 6 | 88.605,00 | 2 | 4 |
| Starigrad | 43 | 5.893.890,35 | 33 | 10 |
| Sukošan | 56 | 26.001.509,76 | 48 | 8 |
| Sveti Filip i Jakov | 59 | 12.158.766,10 | 39 | 20 |
| Škabrnja | 1 | 7.500,00 | 1 | 0 |
| Tkon | 29 | 2.677.577,96 | 18 | 11 |
| Vir | 184 | 30.686.551,91 | 138 | 46 |
| Vrsi | 46 | 11.906.851,68 | 38 | 8 |
| Zemunik Donji | 14 | 677.058,31 | 9 | 5 |
| UKUPNO | **1371** | **323.237.118,32** |  |  |

**7.2.11. PREGLED KUPOPRODAJA NA PODRUČJU ZADARSKE ŽUPANIJE U 2017. GODINI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Ukupno kupoprodaje | Broj kupoprodaja po vrsti |
| Grad/općina | **broj** | **Promet u mil. kn** | **Stan / apartman** | **Građevinsko zemljište** | **Zemljište izvan građevinskog područja** | **Različite nekretnine** | **Ostalo** |
| Benkovac | 105 | 22,24 | 27 | 31 | 22 | 22 | 3 |
| Bibinje | 58 | 42,11 | 3 | 38 | 4 | 13 | 0 |
| Biograd na Moru | 236 | 144,68 | 114 | 73 | 15 | 31 | 3 |
| Galovac | 2 | 1,22 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| Gračac | 60 | 2,62 | 3 | 8 | 28 | 21 | 0 |
| Jasenice | 49 | 16,55 | 12 | 19 | 4 | 14 | 0 |
| Kali | 18 | 5,33 | 0 | 7 | 3 | 8 | 0 |
| Kolan | 129 | 66,57 | 71 | 23 | 15 | 20 | 0 |
| Kukljica | 29 | 9,08 | 2 | 12 | 5 | 8 | 2 |
| Lišane Ostrovičke | 3 | 0,26 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| Nin | 144 | 63,91 | 24 | 60 | 19 | 40 | 1 |
| Novigrad | 31 | 7,25 | 1 | 18 | 3 | 9 | 0 |
| Obrovac | 75 | 19,05 | 14 | 14 | 10 | 35 | 2 |
| Pag | 149 | 78,68 | 55 | 39 | 9 | 39 | 7 |
| Pakoštane | 105 | 29,65 | 26 | 35 | 27 | 17 | 0 |
| Pašman | 97 | 30,98 | 24 | 44 | 12 | 16 | 1 |
| Polača | 6 | 0,87 | 0 | 4 | 1 | 1 | 0 |
| Poličnik | 33 | 5,63 | 0 | 14 | 12 | 6 | 1 |
| Posedarje | 73 | 18,19 | 21 | 21 | 12 | 19 | 0 |
| Povljana | 64 | 25,18 | 30 | 15 | 5 | 14 | 0 |
| Preko | 135 | 53,08 | 11 | 64 | 20 | 40 | 0 |
| Privlaka | 133 | 77,69 | 12 | 63 | 8 | 47 | 3 |
| Ražanac | 70 | 22,13 | 2 | 37 | 6 | 24 | 1 |
| Sali | 68 | 15,80 | 1 | 46 | 6 | 14 | 1 |
| Stankovci | 8 | 0,33 | 0 | 2 | 4 | 2 | 0 |
| Starigrad | 80 | 21,88 | 4 | 33 | 10 | 32 | 1 |
| Sukošan | 90 | 54,96 | 10 | 48 | 8 | 24 | 0 |
| Sveti Filip i Jakov | 128 | 69,00 | 37 | 39 | 20 | 31 | 1 |
| Škabrnja | 1 | 0,0075 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Tkon | 39 | 7,76 | 3 | 18 | 11 | 7 | 0 |
| Vir | 437 | 174,47 | 62 | 138 | 46 | 190 | 1 |
| Vrsi | 110 | 57,75 | 17 | 38 | 8 | 47 | 0 |
| Zemunik Donji | 22 | 2,67 | 0 | 9 | 5 | 8 | 0 |
| ukupno | 2787 | 1147,58 | 586 | 1013 | 358 | 802 | 28 |

Pod različite nekretnine su uključene stambeni objekti (kuće), poslovne zgrade, poslovni prostori i nekretnine za povremeni boravak. Ostalo uključuje parkirno mjesto, garažu i ostale nekretnine koje ne spadaju među ostale navedene vrste

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

**8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |
| --- | --- |
| **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2017 – 31.12.2017. =** | **28** |
| **Broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje** | **Broj elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu** | **Broj elaborata povučenih iz procedure** |
| 19 | 9 | 0 |

**8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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) | 1 | 1 | 0 | 0 |
| GZ – građevinsko zemljište | 24 | 15 | 9 | 0 |

**8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU** | **UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE****(u kn)** | **UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE****(u kn)** | **RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE** **(u ±kn)** |
| 6 | 953500 | 947400 | 6100 |

**Napomena: od ukupno 9 elaborata koji su vraćeni na ispravak pristiglo je 6 ispravljenih a koji su nakon ispravka dobili pozitivno mišljenje.**

**8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU**

**8.5. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± broj)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2016. | 12 | - | - |
| **2017.** | **28** | **16** | **133,33 %** |

**8.6. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GODINA** | **UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± broj)** | **PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU****(± %)** |
| 2016. | 4 | - | - |
| **2017.** | **19** | **15** | **375 %** |

**8.7. 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****(± %)** |
| 2016. | 8 | / | / |
| **2017.** | **9** | **1** | **12,5%** |

**9. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU ZADARSKE ŽUPANIJE**

|  |  |
| --- | --- |
| **VRSTA NEKRETNINE** | **BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA** |
| ST – stan/apartman | 3 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 2 |
| PP – poslovni prostori | 2 |
| GZ – građevinsko zemljište | 33 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 7 |
| **UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =** | 47 |

**10. ZAKLJUČAK**

U vremenskom razdoblju od 01. siječnja 2017. do 31. prosinca 2017. godine na području Zadarske županije u informacijskom sustav tržišta nekretnina evidentirano je 2787 kupoprodaja. U usporedbi s 2016. godinom, u kojoj je evidentirano 2639 kupoprodaja povećanje iznosi 5,60 %.

Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja, najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta (36%), zatim slijedi kupoprodaja različitih nekretnina.

Najviše kupoprodaja je evidentirano na području Općine Vir a najmanje u Općini Škabrnja gdje je evidentirana samo 1 kupoprodaje.

U 2017. godini najviše kupoprodaja je ostvareno u listopadu a najmanje u prosincu.

Temeljem članka 12. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra na ovo Izvješće dana je na 17. sjednici održanoj dana 29. ožujka 2018. godine.

Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva

Igor Bačić, dipl. ing. građ.