

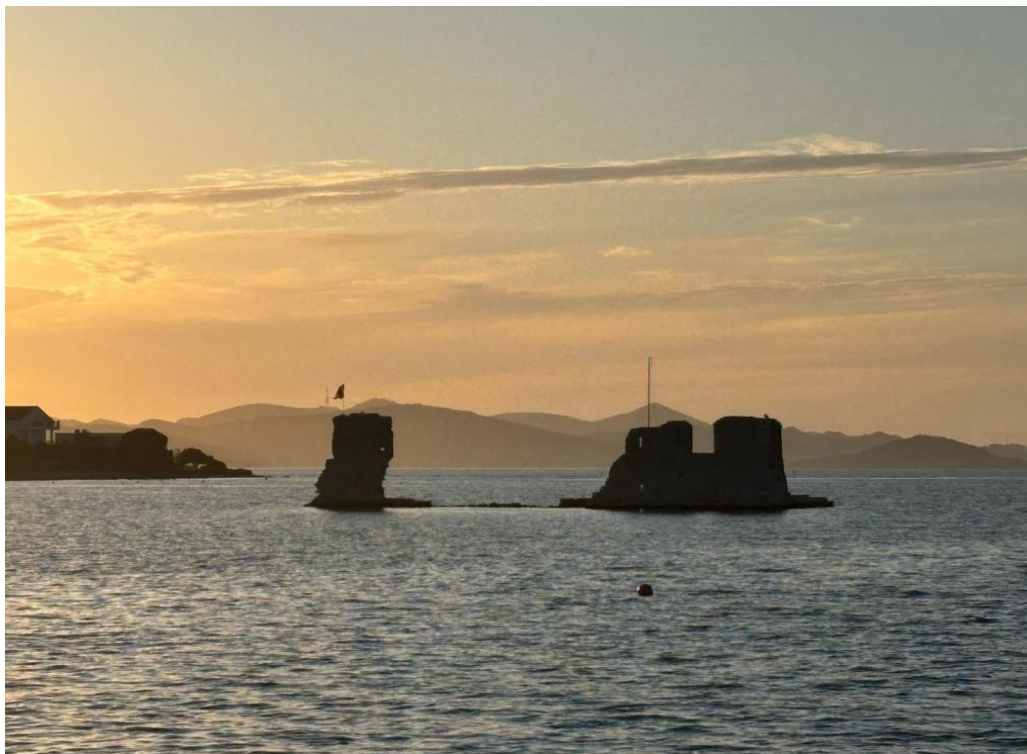


REPUBLIKA HRVATSKA

ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE ZADARSKE ŽUPANIJE



Ostaci ljetnikovca zadarske nadbiskupije - Palac, Sukošan

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

| NAZIV | STR. |
|---|------|
| 1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA | 2 |
| 2.UVOD | 5 |
| 3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA | 6 |
| 4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 7 |
| 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 7 |
| 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA | 8 |
| 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 8 |
| 5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 9 |
| 5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA | 9 |
| 5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | 9 |
| 5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | 10 |
| 5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 11 |
| 5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA | 12 |
| 5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE | 12 |
| 5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 12 |
| 5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA | 14 |
| 5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | 14 |
| 5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | 15 |
| 5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 16 |
| 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | 17 |
| 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | 17 |
| 5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 18 |
| 5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | 19 |
| 5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | 19 |
| 5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 19 |
| 5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | 21 |
| 5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | 21 |
| 5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 22 |
| 5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 23 |
| 5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA | 23 |
| 5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA) | 24 |
| 5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA | 25 |
| 5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA | 26 |
| 5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA | 27 |
| 5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA | 28 |
| 5.4. INDEKSNi NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA | 29 |
| 6.NAJAM NEKRETNINA | 30 |
| 6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE | 30 |
| 6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU | 31 |
| 6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM | 31 |
| 6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE | 31 |

| | |
|---|----|
| 6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | 32 |
| 6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 33 |
| 6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM | 34 |
| 6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE | 34 |
| 6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 35 |
| 6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 36 |
| 6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA | 36 |
| 6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA) | 37 |
| 7. ZAKUP NEKRETNINA | 38 |
| 7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE | 38 |
| 7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 39 |
| 7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP | 39 |
| 7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | 39 |
| 7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 40 |
| 7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP | 41 |
| 7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | 41 |
| 7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 42 |
| 7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP | 43 |
| 7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | 43 |
| 7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 44 |
| 7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP | 45 |
| 7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | 45 |
| 7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 46 |
| 7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 47 |
| 7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA | 47 |
| 7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA | 48 |
| 7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA | 49 |
| 7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA | 50 |
| 8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA | 51 |
| 8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 51 |
| 8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 51 |
| 8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 52 |
| 8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 52 |
| 8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA | 52 |
| 8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA | 52 |
| 8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU ILI DOPUNU | 53 |
| 8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM | 53 |
| 8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 54 |
| 8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 54 |
| 9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | 55 |
| 9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | 55 |
| 9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | 56 |
| 10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti | 57 |
| 10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti | 57 |

2. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) – u daljnjem tekstu ZPVN-a, regulirana je procjena vrijednosti nekretnina.

ZPVN-om se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene iznosa naknade za izvršene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja izradilo je informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine za potrebe provedbe ZPVN-a čiji je sastavni dio zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti.

Zbirka kupoprodajnih cijena – u daljnjem tekstu ZKC, je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada. ZKC vodi upravno tijelo županije za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem te temeljem evaluacije tih podataka.

Plan približnih vrijednosti je prostorni sloj koji sadrži kartografski prikaz cjenovnih blokova povezan s pripadajućim atributima i sadržajno oblikovan u skladu s odredbama čl. 8. ZPVN-a. Javno je dostupan za pregled putem geoportala „Informacijski sustav prostornog uređenja“ – u daljnjem tekstu ISPU-a, na interaktivnoj karti zajedno s drugim u ISPU-u dostupnim prostornim slojevima, podlogama i modulima.

Poslove vezane za procjenu vrijednosti nekretnina u Zadarskoj županiji obavlja Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja, ozakonjenje zgrada i procjenu vrijednosti nekretnina, Pododsjek za procjenu vrijednosti nekretnina.

Upravni odjel, između ostaloga, vodi zbirku kupoprodajnih cijena u eNekretninama, 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. Na zahtjev stalnih sudskih viještaka za procjenu nekretnina ili stalnih sudskih procjenitelja te upravnih i pravosudnih tijela, a u svrhu izrade procjembenih elaborata, upravno tijelo odnosno ovlaštene službenici za eNekretnine izdaju izvatke iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Trenutno je na poslovima procjene vrijednosti nekretnina zaposleno 2 službenika.

Sukladno čl. 10. st. 4. ZPVN-a, Zadarska županija i Grad Zadar zaključili su Sporazum o osnivanju i imenovanju Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra – u daljnjem tekstu ZPP-a, te Sporazum o izmjenama Sporazuma o osnivanju i imenovanju ZPP-a.

ZPP obavlja zadaće propisane odredbom čl. 12. ZPVN-a od čega je najzastupljenije davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama ZPVN-a za potrebe jedinica lokalne (regionalne) samouprave. ZPP čine predsjednik i četiri člana.

Sastav ZPP-a Zadarske županije i Grada Zadra u izvještajnom razdoblju 1.1.2024. – 31.12.2024. g.:

1. Igor Bačić, dipl.ing.građ., iz redova službenika upravnih tijela županije (predsjednik ZPP-a),
2. Silvija Šiljeg, doc.dr.sc., članica imenovana iz reda znanstvene zajednice (zamjenica predsjednika ZPP-a),
3. Jure Čačić, mag.ing.aedif., član imenovan iz reda procjenitelja,
4. Zoran Marasović, član imenovan iz reda posrednika u prometu nekretnina,
5. Vesna Dukić, članica imenovana kao predstavnica ministarstva nadležnog za financije – Porezne uprave.

Temeljem čl. 16. st. 2. ZPVN-a, upravno tijelo Zadarske županije dužno je 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. Izvješće je dostupno svima, a obuhvaća događanja na lokalnom tržištu nekretnina koja su u prethodnoj kalendarskoj godini evidentirana u zbirku kupoprodajnih cijena, uključujući nužne podatke koji su izvedeni u tom razdoblju.

Izrađivač ovog izvješća ne odgovara za kvalitetu ulaznih podataka.

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

Podaci korišteni u analizi ovog izvješća temelje se isključivo na podacima iz ZKC-a unutar sustava eNekretnine, koju vodi Upravni odjel za svoje područje nadležnosti. Podaci dostupni u ZKC-u unutar sustava eNekretnine preuzimaju se iz evidencije prometa nekretnina Porezne uprave – u daljnjem tekstu PU.

Upravni odjel je statistički obradio podatke za 2024. g., koji su preuzeti iz evidencije prometa nekretnina PU, ali zbog izrazito velikog broja podataka nije bila moguća potpuna evaluacija istih. Iz toga razloga ovo izvješće treba uzeti s rezervom, kao i izvješća izrađena prethodnih godina. Evaluacija podataka obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, kao što su to primjerice za zemljište: lokacija, kategorija, namjena, koeficijent iskoristivosti sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u ZKC-u te izvođenje nužnih podataka iz ZKC-a. Mogući je krivi prikaz podataka o jediničnim cijenama iz razloga što svi podaci nisu evaluirani te su i dalje prisutne poteškoće pri unosu podataka u eNekretnine. Potrebna je daljnja nadogradnja sustava kako bi se djelatnicima službe za procjenu olakšala evaluacija podataka, a time i osigurala veća kvaliteta sustava, kao i samoga izvješća. Najčešće poteškoće prisutne su prije svega zbog manjkavosti ugovora u odnosu na podatke koji se unose u sustav, utvrđenje lokacije nekretnine, prodano je više čestica različite namjene dok je navedena jedna cijena, nije navedena površina nekretnine, posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednobrazno etažirani, za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora nije moguće utvrditi stambenu površinu obzirom je pretežno navedena površina zemljišta, cijena građevinskog zemljišta na području županije razlikuje se prema lokaciji, namjeni, mogućnosti gradnje, kategoriji i drugim obilježjima, u ruralnim dijelovima radi se o nižim cijenama, dok su u atraktivnijim dijelovima županije puno veće vrijednosti, ugovori od strane PU su uneseni pod pogrešnu vrstu nekretnine... Isto tako otežan je rad u eNekretninama zbog sjedećih problema: nisu ažurirani brojevi katastarskih čestica, u pojedinim jedinicama lokalne samouprave su u tijeku nove katastarske izmjere itd. Također je potrebno napomenuti da PU evidentira transakcije ovisno o broju čestica koje su predmet ugovora, odnosno ukoliko je u jednom ugovoru navedeno više čestica evidentira se transakcija za svaku česticu posebno.

U izvještajnom razdoblju od 01. siječnja 2024. g. do 31. prosinca 2024. g. prikazani su podaci (preuzeti iz ZKC-a dana 27. ožujka 2024. g.): evidentirano ukupno 3960 transakcija o prometu nekretnina od čega se najveći broj odnosi na ugovore o kupoprodaji. Od ukupnog broja obrađenih kupoprodaja (3533) najveći se broj odnosi na kupoprodaju građevinskih zemljišta (1448), zatim slijedi kupoprodaja stanova/apartmana (837), kupoprodaja stambenih zgrada (501), poljoprivredno zemljište (472) te ostale nekretnine. Važno je napomenuti da u ZKC-u nisu prikazani ugovori o zakupu, najmu, pravu građenja i pravu služnosti iz kategorije „lista ugovora“ koji nisu povezani (georeferencirani) na katastarsku česticu, a kojih je u 2024. godini ukupno 450 (90 najam + 182 zakup + 158 prava služnosti + 20 prava građenja), što sa evidentiranim ugovorima u ZKC-u sveukupno iznosi 4410 ugovora. 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.

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.

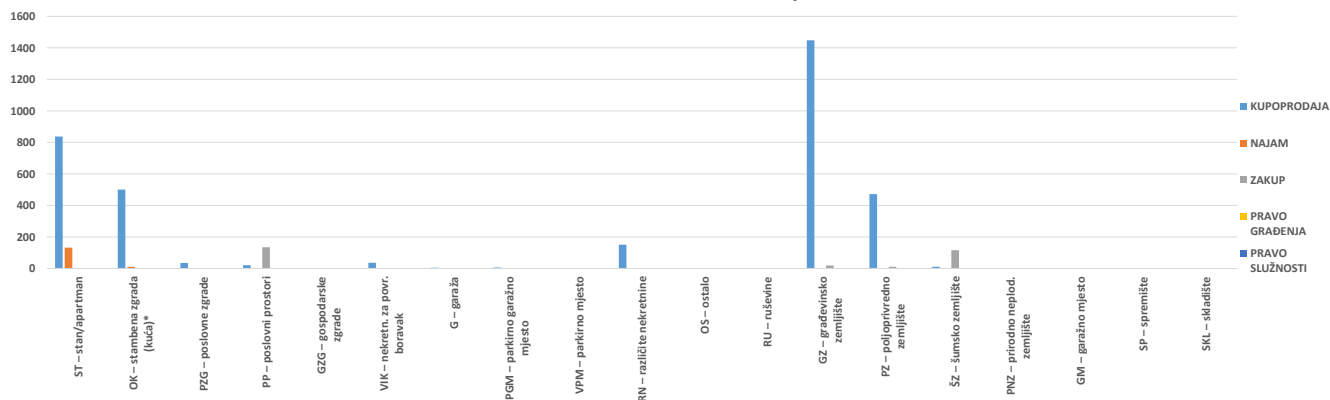
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

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 | 837 | 132 | 0 | 0 | 0 | +4,64% |
| OK – stambena zgrada (kuća)* | 501 | 10 | 0 | 0 | 0 | -23,50% |
| PZG – poslovne zgrade | 35 | 0 | 3 | 0 | 0 | -2,56% |
| PP – poslovni prostori | 21 | 0 | 135 | 0 | 0 | -4,29% |
| GZG – gospodarske zgrade | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2,70% |
| G – garaža | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | -37,50% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | +50,00% |
| VPM – parkirno mjesto | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| RN – različite nekretnine | 151 | 0 | 0 | 0 | 0 | -24,88% |
| OS – ostalo | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | -88,00% |
| RU – ruševine | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| GZ – građevinsko zemljište | 1448 | 0 | 19 | 0 | 0 | -32,24% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 472 | 0 | 11 | 0 | 0 | -27,04% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 11 | 0 | 116 | 0 | 0 | +159,18% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| SP – spremište | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| SKL – skladište | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | -50,00% |

*obuhvaća površinu zemljišta i tlocrte površine građevina

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

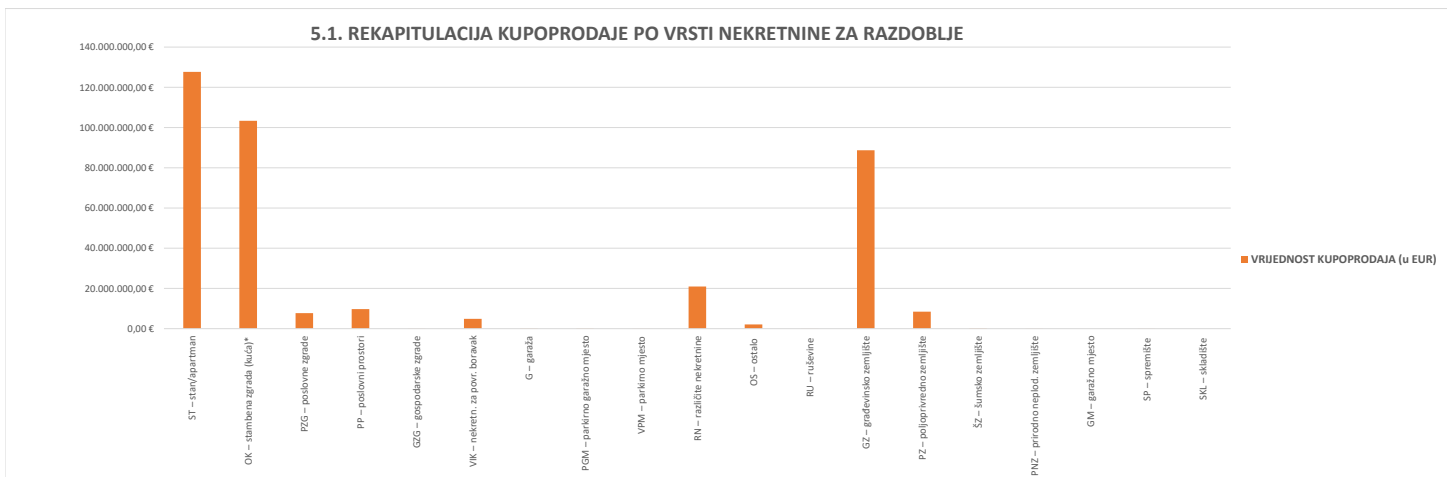
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

| VRSTA NEKRETNINE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| ST – stan/apartman | 837 | 127.654.797,00 € | 64.152,02 m ² | 1.989,88 €/m ² | +2,61% |
| OK – stambena zgrada (kuća)* | 501 | 103.342.753,54 € | 239.045,99 m ² | 432,31 €/m ² | -5,49% |
| PZG – poslovne zgrade | 35 | 7.719.231,00 € | 50.699,14 m ² | 152,26 €/m ² | +90,08% |
| PP – poslovni prostori | 21 | 9.739.791,70 € | 2.381,77 m ² | 4.089,31 €/m ² | +152,36% |
| GZG – gospodarske zgrade | 3 | 65.500,00 € | 1.183,00 m ² | 55,37 €/m ² | +0,00% |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 36 | 4.889.433,33 € | 5.194,86 m ² | 941,21 €/m ² | -14,24% |
| G – garaža | 5 | 96.240,00 € | 87,81 m ² | 1.096,00 €/m ² | +21,99% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 6 | 86.000,00 € | 41,18 m ² | 2.088,39 €/m ² | +79,79% |
| VPM – parkirno mjesto | 1 | 4.500,00 € | 3,13 m ² | 1.437,70 €/m ² | -68,05% |
| RN – različite nekretnine | 151 | 20.947.088,15 € | 424.579,88 m ² | 49,34 €/m ² | +11,94% |
| OS – ostalo | 3 | 2.116.802,00 € | 544.606,50 m ² | 3,89 €/m ² | -28,33% |
| RU – ruševine | 1 | 30.000,00 € | 156,00 m ² | 192,31 €/m ² | +0,00% |
| GZ – građevinsko zemljište | 1448 | 88.705.259,08 € | 972.237,79 m ² | 91,24 €/m ² | +3,45% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 472 | 8.467.940,99 € | 1.990.936,55 m ² | 4,25 €/m ² | -11,00% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 11 | 176.194,00 € | 27.787,25 m ² | 6,34 €/m ² | +161,87% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 1 | 5.000,00 € | 1.712,00 m ² | 2,92 €/m ² | +0,00% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| SP – spremište | 1 | 300,00 € | 11,20 m ² | 26,79 €/m ² | +0,00% |
| SKL – skladište | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| UKUPNO OBRADENIH: | 3533 | | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 3533 | | | | |

*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.



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

| 5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA | | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | UKUPNA POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| 837 | 127.654.797,00 € | 64.152,02 m ² | 1.989,88 €/m ² |

Napomene:

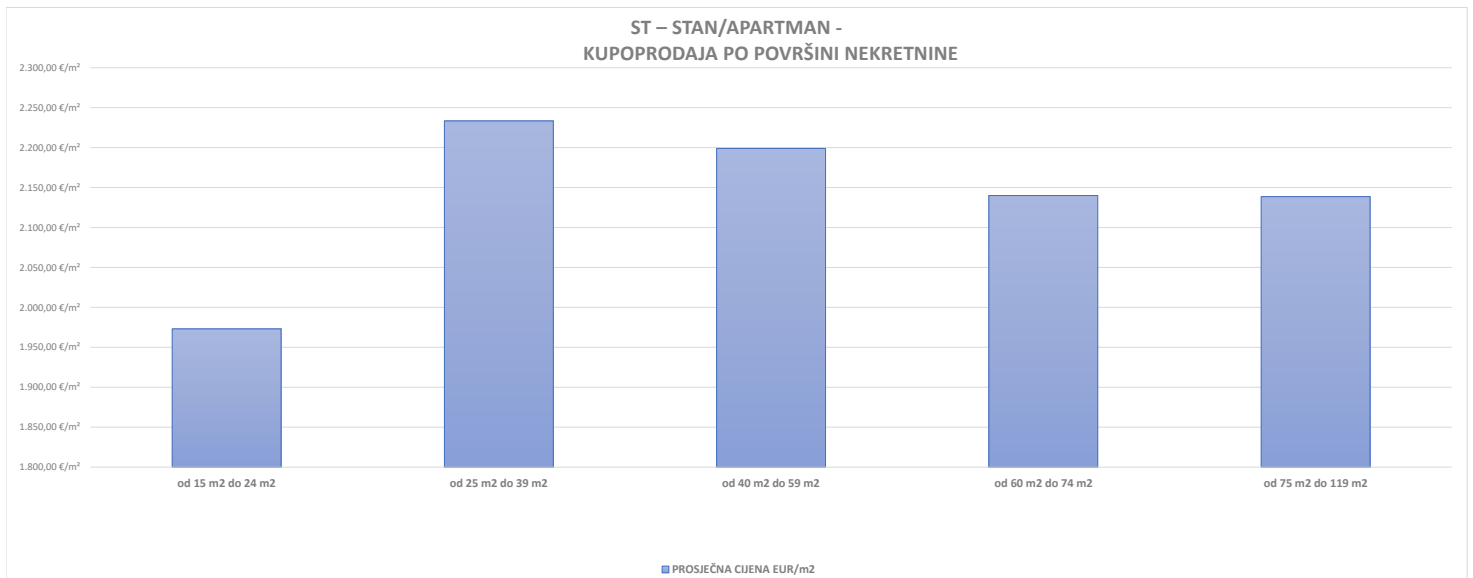
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

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.

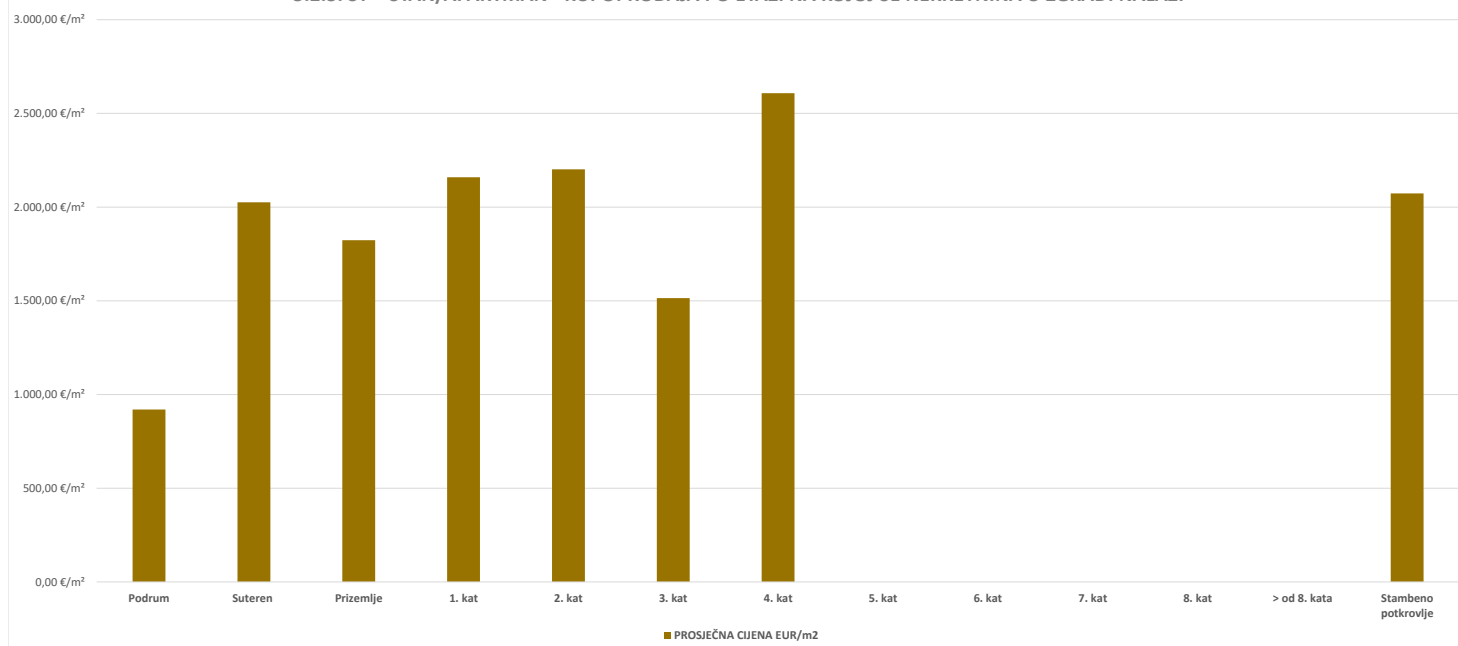
| 5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| od 15 m ² do 24 m ² | 15 | 636.200,00 € | 322,45 m ² | 1.973,02 €/m ² |
| od 25 m ² do 39 m ² | 88 | 6.489.085,20 € | 2.905,48 m ² | 2.233,40 €/m ² |
| od 40 m ² do 59 m ² | 245 | 26.671.109,01 € | 12.128,74 m ² | 2.199,00 €/m ² |
| od 60 m ² do 74 m ² | 169 | 24.139.039,26 € | 11.279,67 m ² | 2.140,05 €/m ² |
| od 75 m ² do 119 m ² | 222 | 43.682.816,44 € | 20.425,60 m ² | 2.138,63 €/m ² |
| površine veće od 120 m ² | 95 | 26.005.779,59 € | 17.072,30 m ² | 1.523,27 €/m ² |



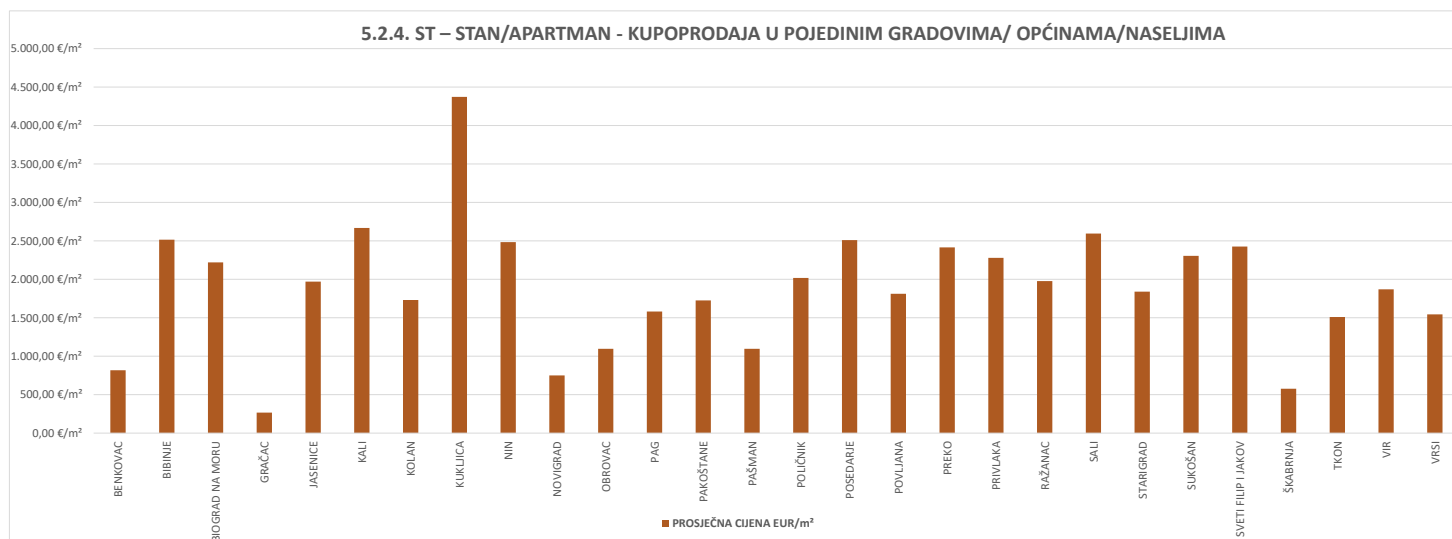
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI

| ETAŽA STANA/APARTMANA | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Podrum | 8 | 840.250,00 € | 913,35 m ² | 919,96 €/m ² |
| Suteren | 12 | 1.339.500,00 € | 661,17 m ² | 2.025,95 €/m ² |
| Prizemlje | 265 | 39.338.672,19 € | 21.577,54 m ² | 1.823,13 €/m ² |
| 1. kat | 271 | 36.051.222,83 € | 16.694,25 m ² | 2.159,50 €/m ² |
| 2. kat | 135 | 22.739.102,45 € | 10.328,41 m ² | 2.201,61 €/m ² |
| 3. kat | 5 | 366.700,00 € | 242,16 m ² | 1.514,29 €/m ² |
| 4. kat | 1 | 124.000,00 € | 47,55 m ² | 2.607,78 €/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 |
| Stambeno potkrovlje | 45 | 5.893.251,00 € | 2.842,47 m ² | 2.073,29 €/m ² |

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

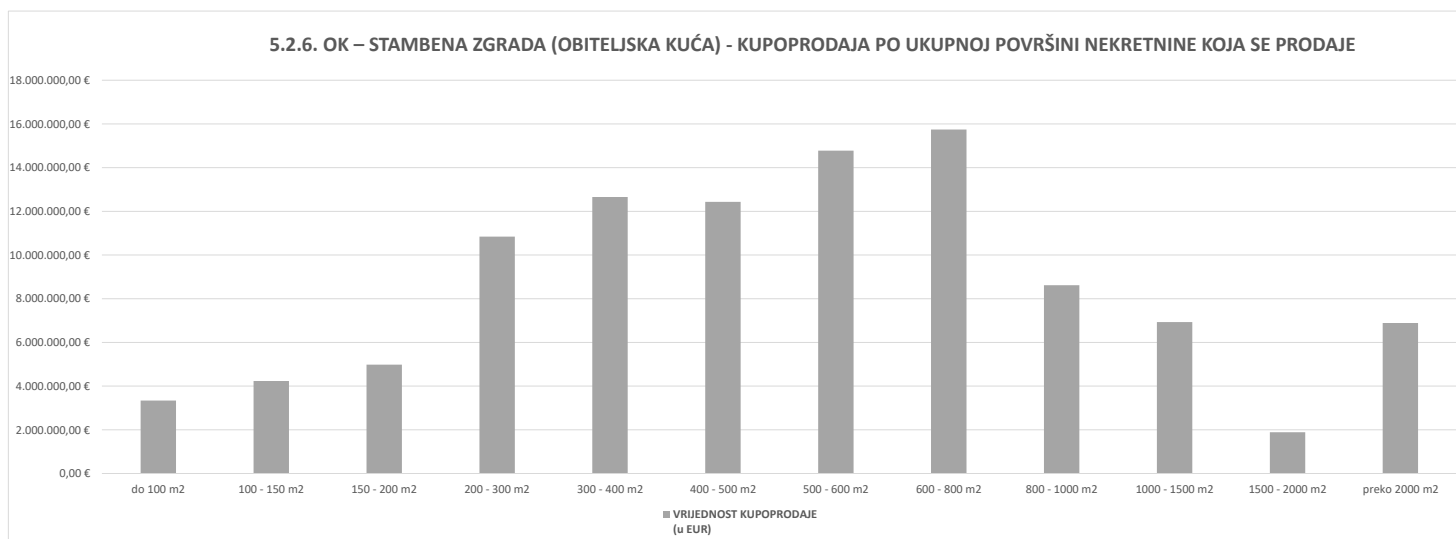


| 5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 10 | 652.600,00 € | 798,37 m ² | 817,42 €/m ² |
| BIBINJE | 23 | 4.844.000,00 € | 1.926,36 m ² | 2.514,59 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 74 | 10.436.428,79 € | 4.702,52 m ² | 2.219,33 €/m ² |
| GRAČAC | 2 | 36.000,00 € | 134,73 m ² | 267,20 €/m ² |
| JASENICE | 14 | 1.304.500,00 € | 662,31 m ² | 1.969,62 €/m ² |
| KALI | 2 | 740.000,00 € | 277,37 m ² | 2.667,92 €/m ² |
| KOLAN | 62 | 11.068.246,00 € | 6.396,39 m ² | 1.730,39 €/m ² |
| KUKLIČICA | 13 | 2.916.750,00 € | 667,15 m ² | 4.371,96 €/m ² |
| NIN | 35 | 6.440.815,00 € | 2.593,73 m ² | 2.483,22 €/m ² |
| NOVIGRAD | 1 | 15.000,00 € | 20,00 m ² | 750,00 €/m ² |
| OBROVAC | 11 | 619.728,00 € | 565,44 m ² | 1.096,01 €/m ² |
| PAG | 58 | 7.969.180,21 € | 5.040,14 m ² | 1.581,14 €/m ² |
| PAKOŠTANE | 23 | 3.111.500,00 € | 1.803,46 m ² | 1.725,29 €/m ² |
| PAŠMAN | 51 | 3.649.329,92 € | 3.328,57 m ² | 1.096,37 €/m ² |
| POLIČNIK | 2 | 268.000,00 € | 132,84 m ² | 2.017,46 €/m ² |
| POSEDARJE | 17 | 3.047.370,00 € | 1.214,11 m ² | 2.509,96 €/m ² |
| POVLJANA | 32 | 4.724.458,50 € | 2.606,67 m ² | 1.812,45 €/m ² |
| PREKO | 14 | 2.707.100,00 € | 1.121,02 m ² | 2.414,85 €/m ² |
| PRIVLAKA | 77 | 15.636.256,50 € | 6.861,92 m ² | 2.278,70 €/m ² |
| RAŽANAC | 8 | 1.255.500,00 € | 635,03 m ² | 1.977,07 €/m ² |
| SALI | 1 | 123.000,00 € | 47,39 m ² | 2.595,48 €/m ² |
| STARIGRAD | 20 | 1.991.655,00 € | 1.082,71 m ² | 1.839,51 €/m ² |
| SUKOŠAN | 30 | 6.391.167,55 € | 2.771,95 m ² | 2.305,66 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 81 | 17.089.402,49 € | 7.044,54 m ² | 2.425,91 €/m ² |
| ŠKABRNJA | 1 | 75.000,00 € | 130,01 m ² | 576,88 €/m ² |
| TKON | 24 | 2.551.723,00 € | 1.690,87 m ² | 1.509,12 €/m ² |
| VIR | 129 | 15.558.485,00 € | 8.321,55 m ² | 1.869,66 €/m ² |
| VRSI | 22 | 2.431.601,04 € | 1.574,87 m ² | 1.544,00 €/m ² |
| UKUPNO OBRADENIH: | 837 | | | |
| UKUPNO U ZK: | 837 | | | |



| 5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| 501 | 103.342.753,54 € | 239.045,99 m ² | 432,31 €/m ² |

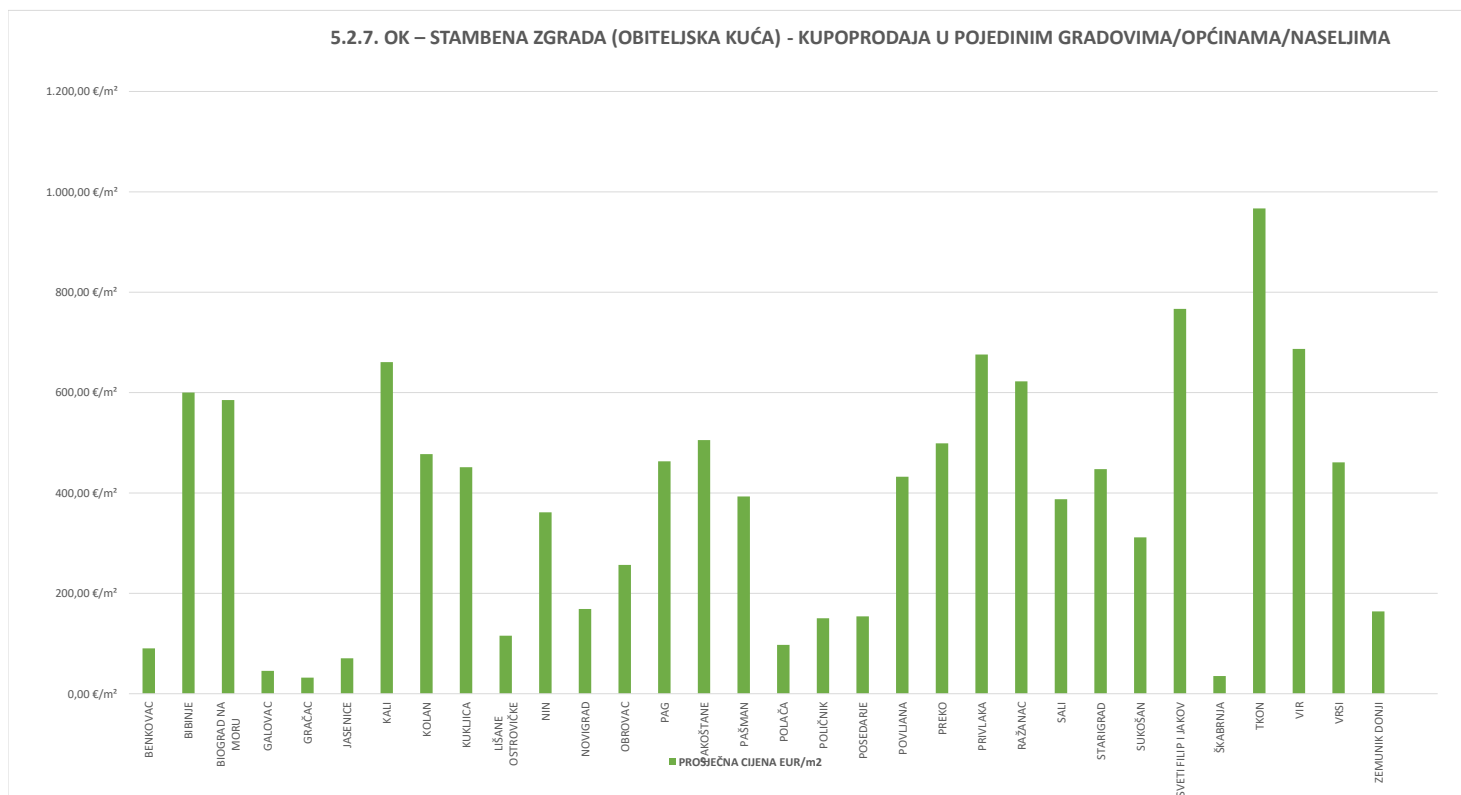
| 5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| do 100 m ² | 74 | 3.341.550,00 € | 3.683,55 m ² | 907,15 €/m ² |
| 100 - 150 m ² | 38 | 4.236.000,00 € | 4.560,70 m ² | 928,80 €/m ² |
| 150 - 200 m ² | 39 | 4.985.000,00 € | 6.703,92 m ² | 743,59 €/m ² |
| 200 - 300 m ² | 72 | 10.844.988,66 € | 18.140,95 m ² | 597,82 €/m ² |
| 300 - 400 m ² | 70 | 12.656.995,00 € | 23.700,53 m ² | 534,04 €/m ² |
| 400 - 500 m ² | 50 | 12.434.499,00 € | 22.301,38 m ² | 557,57 €/m ² |
| 500 - 600 m ² | 44 | 14.776.480,00 € | 23.926,68 m ² | 617,57 €/m ² |
| 600 - 800 m ² | 51 | 15.745.000,00 € | 35.236,94 m ² | 446,83 €/m ² |
| 800 - 1000 m ² | 20 | 8.617.000,00 € | 17.984,02 m ² | 479,15 €/m ² |
| 1000 - 1500 m ² | 26 | 6.931.500,00 € | 31.431,50 m ² | 220,53 €/m ² |
| 1500 - 2000 m ² | 5 | 1.887.903,20 € | 9.002,50 m ² | 209,71 €/m ² |
| preko 2000 m ² | 12 | 6.885.837,68 € | 42.373,32 m ² | 162,50 €/m ² |



| 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 |
| BENKOVAC | 22 | 1.684.500,00 € | 18.624,25 m ² | 90,45 €/m ² |
| BIBINJE | 18 | 4.581.350,00 € | 7.634,00 m ² | 600,12 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 21 | 5.426.000,00 € | 9.272,03 m ² | 585,20 €/m ² |
| GALOVAC | 1 | 69.188,20 € | 1.521,00 m ² | 45,49 €/m ² |
| GRAČAC | 7 | 312.500,00 € | 9.719,32 m ² | 32,15 €/m ² |
| JASENICE | 1 | 70.000,00 € | 991,00 m ² | 70,64 €/m ² |
| KALI | 5 | 555.000,00 € | 840,00 m ² | 660,71 €/m ² |
| KOLAN | 3 | 570.000,00 € | 1.194,00 m ² | 477,39 €/m ² |
| KUKLIJA | 7 | 1.923.000,00 € | 4.260,98 m ² | 451,30 €/m ² |
| LIŠANE OSTROVIČKE | 1 | 40.000,00 € | 346,00 m ² | 115,61 €/m ² |
| NIN | 21 | 6.125.830,00 € | 16.950,51 m ² | 361,40 €/m ² |

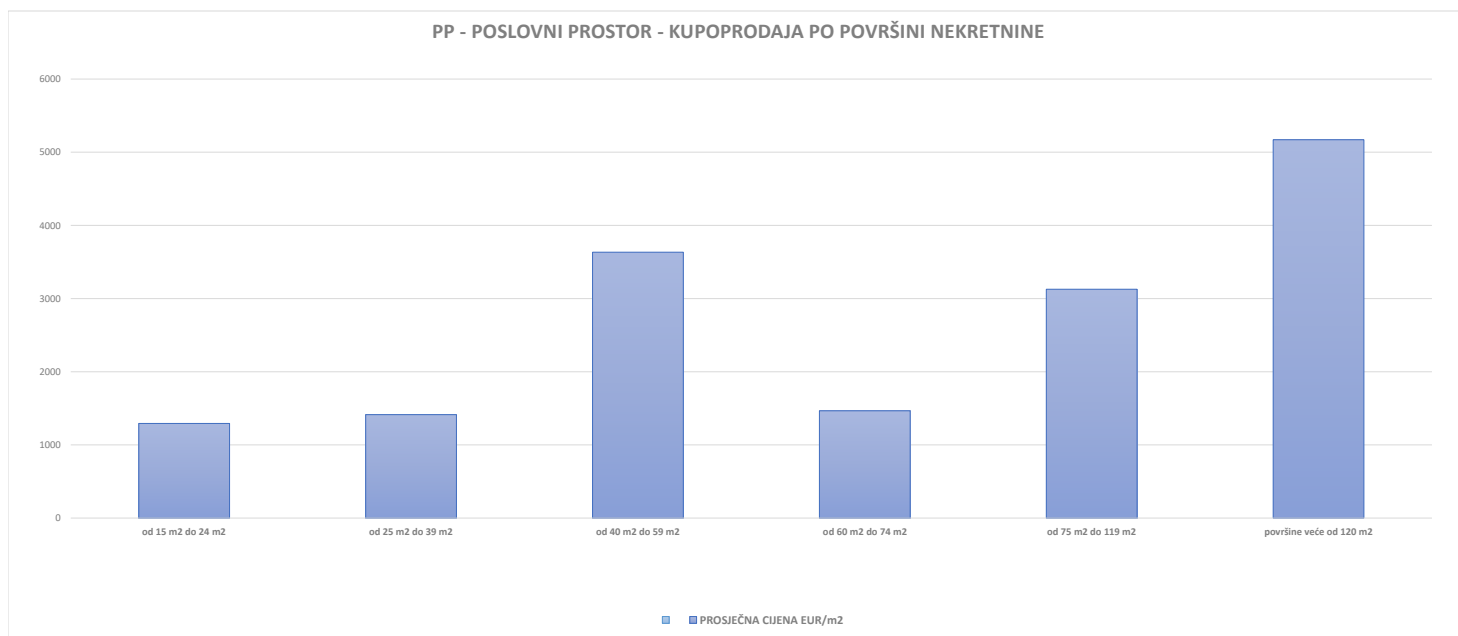
| | | | | |
|--------------------------|-----|-----------------|--------------------------|-------------------------|
| NOVIGRAD | 1 | 210.000,00 € | 1.244,00 m ² | 168,81 €/m ² |
| OBROVAC | 5 | 434.560,00 € | 1.693,00 m ² | 256,68 €/m ² |
| PAG | 17 | 1.954.500,00 € | 4.221,28 m ² | 463,01 €/m ² |
| PAKOŠTANE | 16 | 2.132.000,00 € | 4.217,96 m ² | 505,46 €/m ² |
| PAŠMAN | 18 | 3.597.000,00 € | 9.154,56 m ² | 392,92 €/m ² |
| POLAČA | 1 | 200.000,00 € | 2.057,00 m ² | 97,23 €/m ² |
| POLIČNIK | 7 | 1.004.000,00 € | 6.675,00 m ² | 150,41 €/m ² |
| POSEDARJE | 15 | 1.306.500,00 € | 8.472,66 m ² | 154,20 €/m ² |
| POVLJANA | 5 | 410.000,00 € | 948,28 m ² | 432,36 €/m ² |
| PREKO | 25 | 11.216.830,00 € | 22.484,34 m ² | 498,87 €/m ² |
| PRIVLAKA | 26 | 6.432.130,00 € | 9.518,00 m ² | 675,79 €/m ² |
| RAŽANAC | 19 | 4.032.500,00 € | 6.479,90 m ² | 622,31 €/m ² |
| SALI | 18 | 1.955.450,00 € | 5.046,71 m ² | 387,47 €/m ² |
| STARIGRAD | 28 | 4.924.000,00 € | 11.003,87 m ² | 447,48 €/m ² |
| SUKOŠAN | 21 | 4.119.499,00 € | 13.224,58 m ² | 311,50 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 24 | 8.336.300,00 € | 10.870,84 m ² | 766,85 €/m ² |
| ŠKABRNJA | 1 | 18.000,00 € | 511,00 m ² | 35,23 €/m ² |
| TKON | 9 | 4.023.062,00 € | 4.160,46 m ² | 966,98 €/m ² |
| VIR | 114 | 22.436.216,66 € | 32.657,43 m ² | 687,02 €/m ² |
| VRSI | 14 | 1.710.000,00 € | 3.709,03 m ² | 461,04 €/m ² |
| ZEMUNIK DONJI | 10 | 1.532.837,68 € | 9.343,00 m ² | 164,06 €/m ² |
| UKUPNO OBRADENIH: | 501 | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 501 | | | |

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

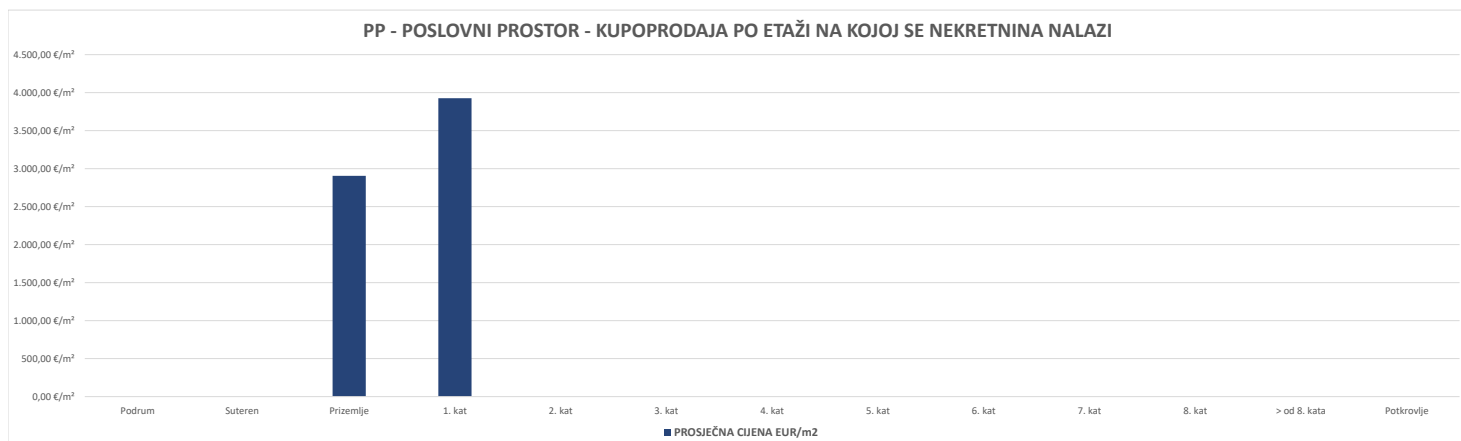


| 5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | UKUPNA POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| 21 | 9.739.791,70 € | 2.381,77 m ² | 4.089,31 €/m ² |

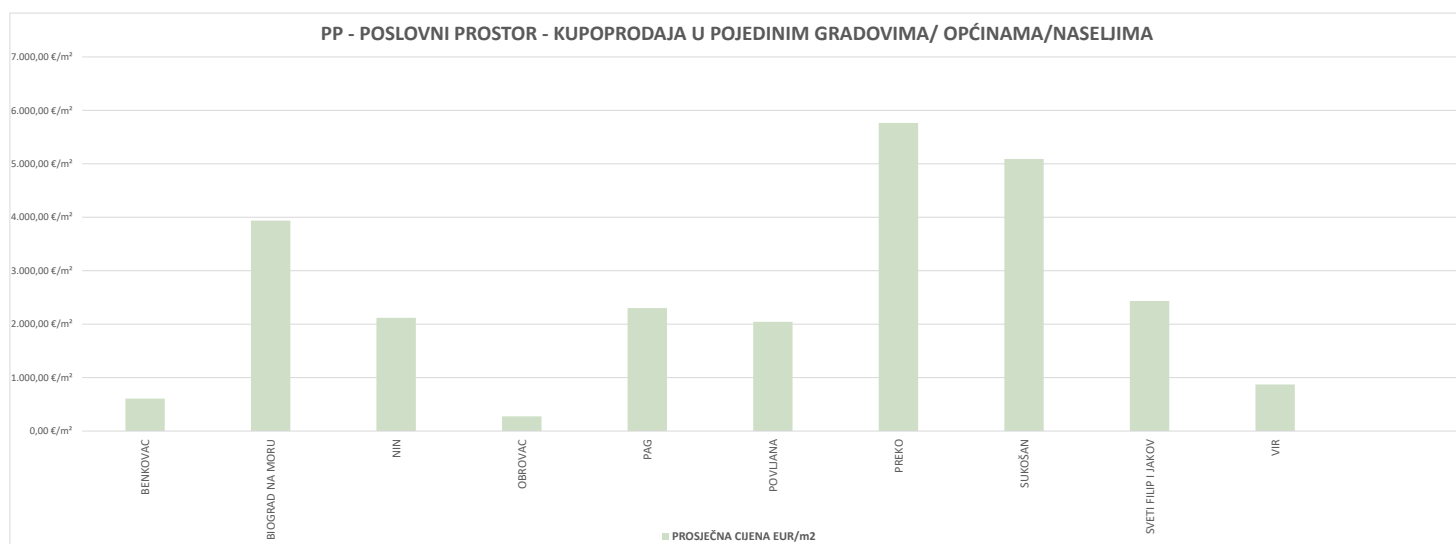
| 5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| od 15 m ² do 24 m ² | 2 | 47.580,00 € | 36,79 m ² | 1.293,29 €/m ² |
| od 25 m ² do 39 m ² | 5 | 234.460,80 € | 165,87 m ² | 1.413,52 €/m ² |
| od 40 m ² do 59 m ² | 2 | 350.000,00 € | 96,32 m ² | 3.633,72 €/m ² |
| od 60 m ² do 74 m ² | 4 | 384.939,00 € | 262,57 m ² | 1.466,04 €/m ² |
| od 75 m ² do 119 m ² | 4 | 1.054.596,19 € | 337,20 m ² | 3.127,51 €/m ² |
| površine veće od 120 m ² | 4 | 7.668.215,71 € | 1.483,02 m ² | 5.170,68 €/m ² |



| 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 |
| Suteren | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| Prizemlje | 13 | 3.080.023,61 € | 1.059,95 m ² | 2.905,82 €/m ² |
| 1. kat | 4 | 1.089.596,19 € | 277,52 m ² | 3.926,19 €/m ² |
| 2. kat | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/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 |

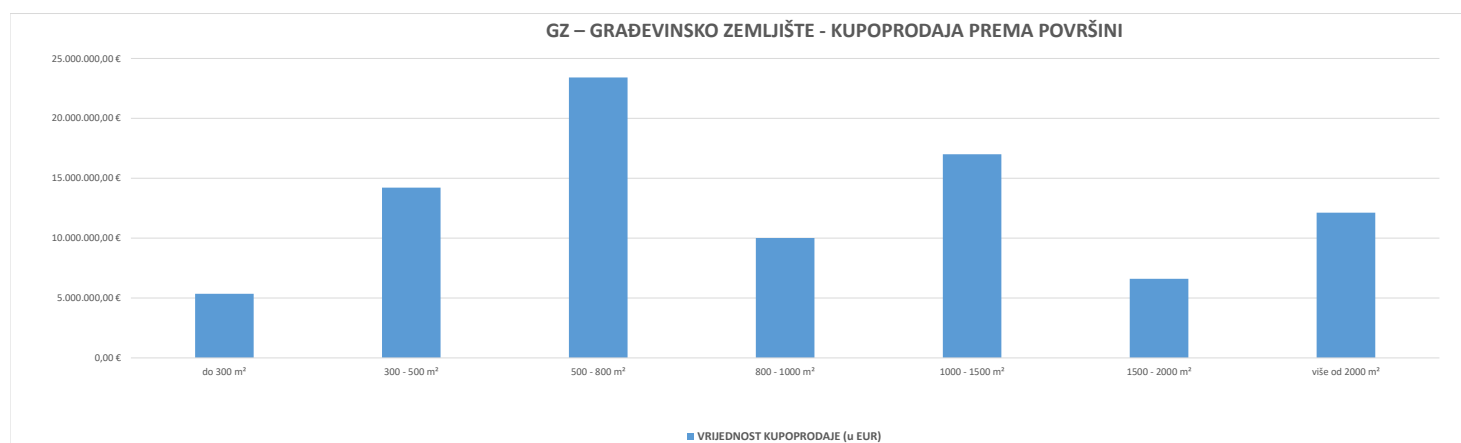


| 5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 3 | 53.960,80 € | 89,01 m ² | 606,23 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 8 | 3.426.859,00 € | 870,32 m ² | 3.937,47 €/m ² |
| NIN | 1 | 100.000,00 € | 47,21 m ² | 2.118,20 €/m ² |
| OBROVAC | 1 | 19.000,00 € | 69,31 m ² | 274,13 €/m ² |
| PAG | 1 | 139.300,00 € | 60,56 m ² | 2.300,20 €/m ² |
| POVLJANA | 1 | 65.000,00 € | 31,80 m ² | 2.044,03 €/m ² |
| PREKO | 1 | 5.320.032,90 € | 922,79 m ² | 5.765,16 €/m ² |
| SUKOŠAN | 1 | 250.000,00 € | 49,11 m ² | 5.090,61 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 2 | 241.639,00 € | 99,35 m ² | 2.432,20 €/m ² |
| VIR | 2 | 124.000,00 € | 142,31 m ² | 871,34 €/m ² |
| UKUPNO OBRADENIH: | | 21 | | |
| UKUPNO U ZKC: | | 21 | | |

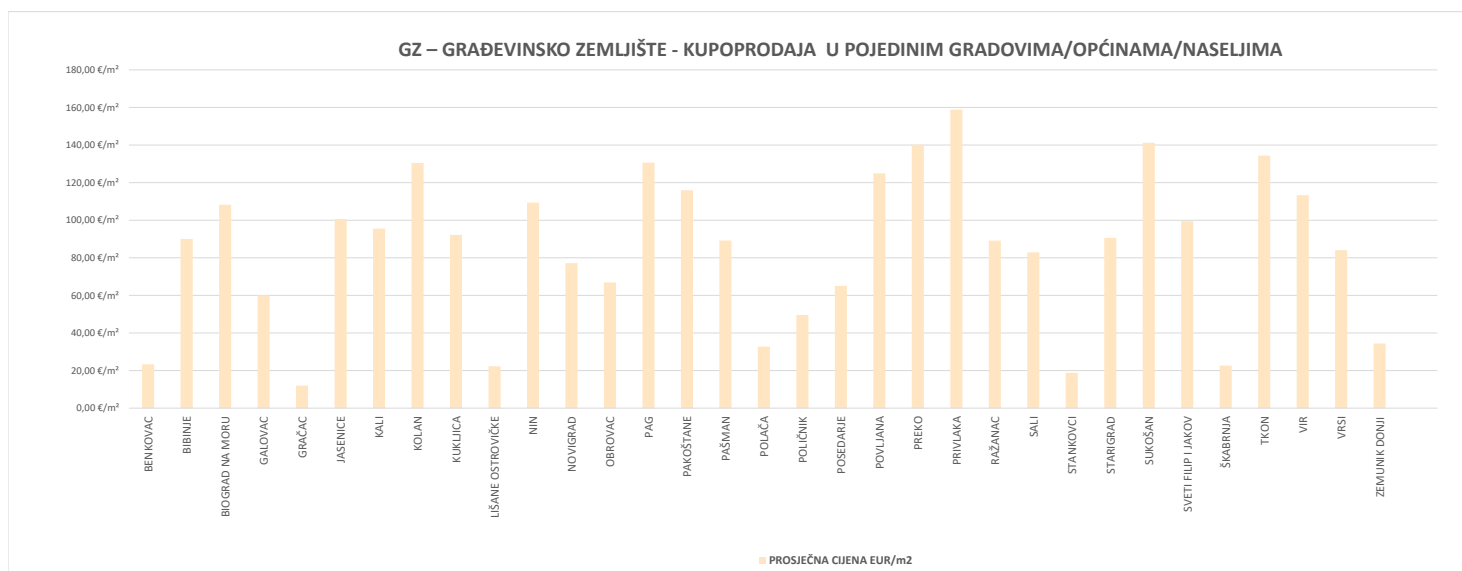


| 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA | | | |
|--|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| 1448 | 88.705.259,08 € | 972.237,79 m ² | 91,24 €/m ² |

| 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| do 300 m ² | 449 | 5.355.705,71 € | 51.647,58 m ² | 103,70 €/m ² |
| 300 - 500 m ² | 288 | 14.210.330,64 € | 116.042,56 m ² | 122,46 €/m ² |
| 500 - 800 m ² | 375 | 23.408.857,40 € | 232.674,85 m ² | 100,61 €/m ² |
| 800 - 1000 m ² | 101 | 10.004.997,15 € | 90.275,60 m ² | 110,83 €/m ² |
| 1000 - 1500 m ² | 141 | 16.999.190,85 € | 167.645,12 m ² | 101,40 €/m ² |
| 1500 - 2000 m ² | 36 | 6.602.761,63 € | 62.141,33 m ² | 106,25 €/m ² |
| više od 2000 m ² | 58 | 12.123.415,70 € | 251.810,75 m ² | 48,14 €/m ² |

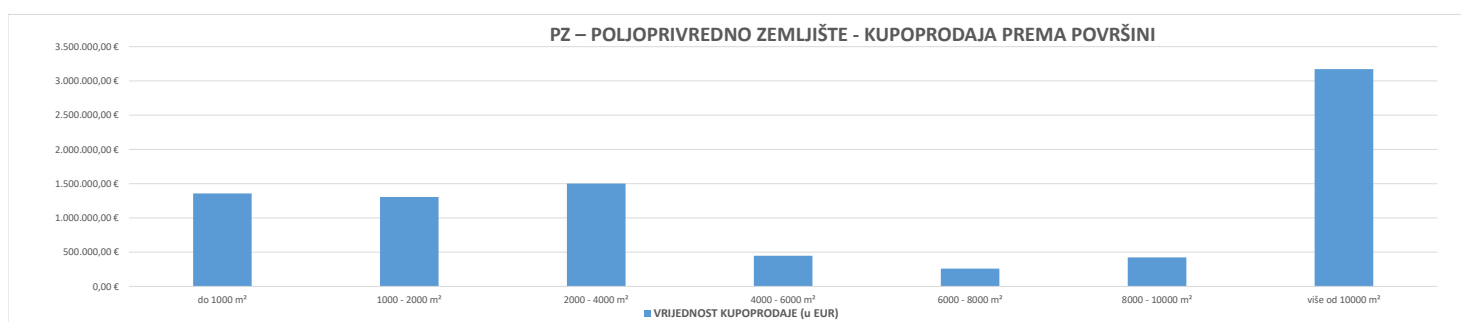


| 5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 19 | 830.636,47 € | 35.658,00 m ² | 23,29 €/m ² |
| BIBINJE | 83 | 4.457.307,02 € | 49.501,63 m ² | 90,04 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 53 | 4.480.608,54 € | 41.403,30 m ² | 108,22 €/m ² |
| GALOVAC | 1 | 51.600,00 € | 860,00 m ² | 60,00 €/m ² |
| GRAČAC | 2 | 17.400,00 € | 1.457,00 m ² | 11,94 €/m ² |
| JASENICE | 45 | 2.192.506,00 € | 21.796,13 m ² | 100,59 €/m ² |
| KALI | 18 | 572.177,82 € | 5.990,50 m ² | 95,51 €/m ² |
| KOLAN | 20 | 2.513.688,45 € | 19.259,81 m ² | 130,51 €/m ² |
| KUKLIJA | 28 | 1.399.752,52 € | 15.182,67 m ² | 92,19 €/m ² |
| LIŠANE OSTROVIČKE | 2 | 32.317,18 € | 1.447,00 m ² | 22,33 €/m ² |
| NIN | 85 | 7.141.952,37 € | 65.288,83 m ² | 109,39 €/m ² |
| NOVIGRAD | 31 | 2.137.515,46 € | 27.704,85 m ² | 77,15 €/m ² |
| OBROVAC | 14 | 612.820,00 € | 9.164,50 m ² | 66,87 €/m ² |
| PAG | 52 | 4.423.340,24 € | 33.855,42 m ² | 130,65 €/m ² |
| PAKOŠTANE | 55 | 2.391.194,87 € | 20.623,15 m ² | 115,95 €/m ² |
| PAŠMAN | 65 | 2.686.012,00 € | 30.121,67 m ² | 89,17 €/m ² |
| POLAČA | 7 | 284.107,50 € | 8.666,00 m ² | 32,78 €/m ² |
| POLIČNIK | 71 | 4.262.057,48 € | 85.977,91 m ² | 49,57 €/m ² |
| POSEDARJE | 44 | 2.982.474,00 € | 45.817,42 m ² | 65,09 €/m ² |
| POVLJANA | 32 | 765.123,51 € | 6.124,40 m ² | 124,93 €/m ² |
| PREKO | 61 | 4.558.328,05 € | 32.523,24 m ² | 140,16 €/m ² |
| PRIVLAKA | 60 | 5.772.848,00 € | 36.345,29 m ² | 158,83 €/m ² |
| RAŽANAC | 99 | 5.749.605,36 € | 64.511,85 m ² | 89,12 €/m ² |
| SALI | 46 | 1.521.903,00 € | 18.362,92 m ² | 82,88 €/m ² |
| STANKOVCI | 3 | 138.000,00 € | 7.341,00 m ² | 18,80 €/m ² |
| STARIGRAD | 68 | 3.624.855,01 € | 40.004,03 m ² | 90,61 €/m ² |
| SUKOŠAN | 59 | 3.948.325,00 € | 27.971,00 m ² | 141,16 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 81 | 7.884.134,48 € | 79.260,04 m ² | 99,47 €/m ² |
| ŠKABRNJA | 20 | 314.261,03 € | 13.882,00 m ² | 22,64 €/m ² |
| TKON | 23 | 1.250.470,00 € | 9.309,14 m ² | 134,33 €/m ² |
| VIR | 96 | 4.639.222,00 € | 40.943,47 m ² | 113,31 €/m ² |
| VRSI | 72 | 4.161.210,00 € | 49.478,82 m ² | 84,10 €/m ² |
| ZEMUNIK DONJI | 33 | 907.505,72 € | 26.404,80 m ² | 34,37 €/m ² |
| UKUPNO OBRADENIH: | | 1448 | | |
| UKUPNO U ZKC: | | 1448 | | |



| 5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| 472 | 8.467.940,99 € | 1.990.936,55 m ² | 4,25 €/m ² |

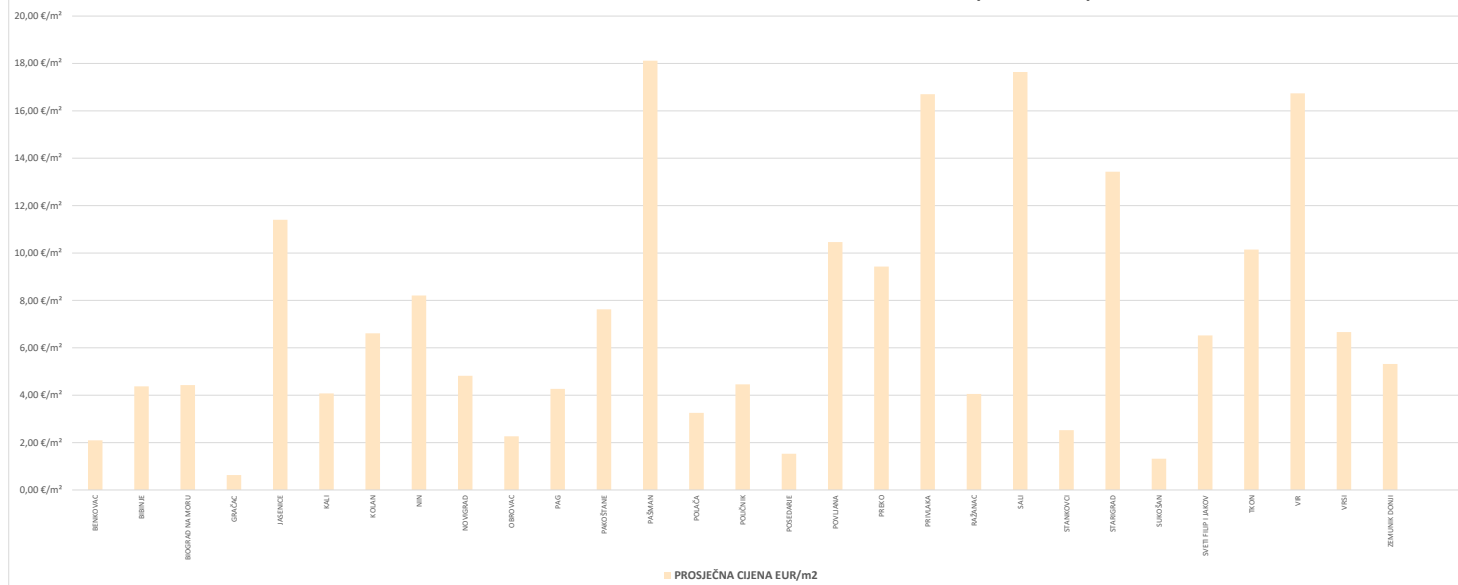
| 5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| do 1000 m ² | 182 | 1.358.119,95 € | 92.395,93 m ² | 14,70 €/m ² |
| 1000 - 2000 m ² | 115 | 1.304.704,90 € | 158.982,16 m ² | 8,21 €/m ² |
| 2000 - 4000 m ² | 81 | 1.501.611,03 € | 229.928,01 m ² | 6,53 €/m ² |
| 4000 - 6000 m ² | 33 | 448.013,40 € | 155.250,22 m ² | 2,89 €/m ² |
| 6000 - 8000 m ² | 15 | 259.035,75 € | 102.049,41 m ² | 2,54 €/m ² |
| 8000 - 10000 m ² | 13 | 423.500,00 € | 114.001,30 m ² | 3,71 €/m ² |
| više od 10000 m ² | 33 | 3.172.955,96 € | 1.138.329,52 m ² | 2,79 €/m ² |



| 5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 57 | 1.093.227,40 € | 521.390,32 m ² | 2,10 €/m ² |
| BIBINJE | 7 | 41.130,00 € | 9.399,50 m ² | 4,38 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 17 | 191.895,00 € | 43.355,50 m ² | 4,43 €/m ² |
| GRAČAC | 50 | 284.644,96 € | 450.955,12 m ² | 0,63 €/m ² |
| JASENICE | 4 | 37.500,00 € | 3.288,00 m ² | 11,41 €/m ² |
| KALI | 3 | 18.427,50 € | 4.522,96 m ² | 4,07 €/m ² |
| KOLAN | 16 | 126.850,00 € | 19.182,00 m ² | 6,61 €/m ² |
| NIN | 18 | 466.470,00 € | 56.841,58 m ² | 8,21 €/m ² |
| NOVIGRAD | 4 | 17.300,00 € | 3.591,00 m ² | 4,82 €/m ² |
| OBROVAC | 5 | 23.159,00 € | 10.218,00 m ² | 2,27 €/m ² |
| PAG | 9 | 46.187,00 € | 10.825,75 m ² | 4,27 €/m ² |
| PAKOŠTANE | 12 | 85.748,00 € | 11.248,00 m ² | 7,62 €/m ² |
| PAŠMAN | 13 | 161.820,00 € | 8.933,00 m ² | 18,11 €/m ² |
| POLAČA | 4 | 28.700,00 € | 8.823,00 m ² | 3,25 €/m ² |
| POLIČNIK | 15 | 1.734.044,00 € | 388.800,98 m ² | 4,46 €/m ² |
| POSEDARJE | 7 | 20.625,00 € | 13.473,00 m ² | 1,53 €/m ² |
| POVLJANA | 4 | 39.310,00 € | 3.757,83 m ² | 10,46 €/m ² |
| PREKO | 19 | 521.477,50 € | 55.318,17 m ² | 9,43 €/m ² |
| PRIVLAKA | 9 | 136.980,00 € | 8.200,25 m ² | 16,70 €/m ² |
| RAŽANAC | 34 | 386.176,80 € | 95.285,95 m ² | 4,05 €/m ² |
| SALI | 13 | 182.255,33 € | 10.332,84 m ² | 17,64 €/m ² |
| STANKOVCI | 6 | 19.700,00 € | 7.810,00 m ² | 2,52 €/m ² |
| STARIGRAD | 6 | 26.850,00 € | 1.999,00 m ² | 13,43 €/m ² |
| SUKOŠAN | 5 | 18.699,00 € | 14.177,00 m ² | 1,32 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 22 | 293.200,72 € | 44.964,60 m ² | 6,52 €/m ² |
| TKON | 20 | 328.145,00 € | 32.338,33 m ² | 10,15 €/m ² |
| VIR | 74 | 1.887.418,78 € | 112.755,04 m ² | 16,74 €/m ² |

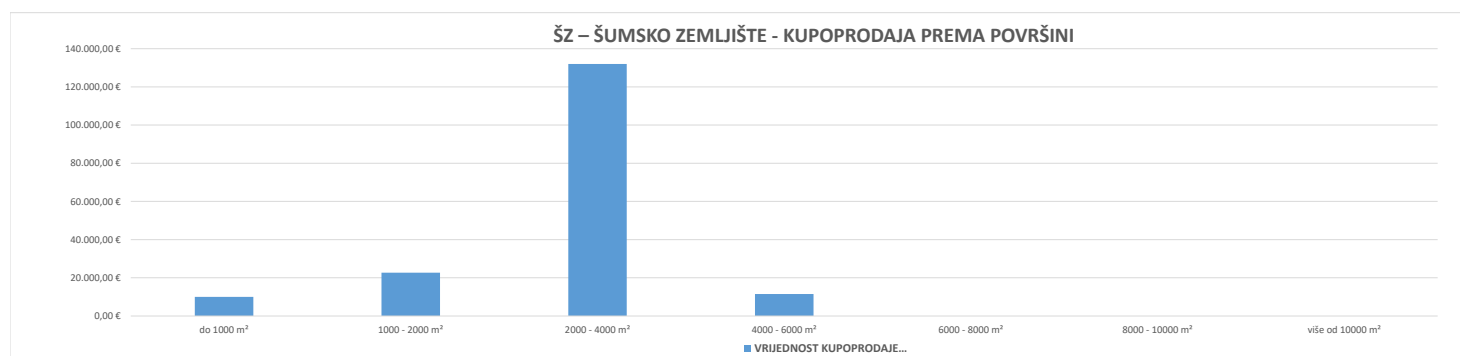
| | | | | |
|--------------------------|-----|--------------|--------------------------|-----------------------|
| VRSI | 14 | 206.890,00 € | 31.045,33 m ² | 6,66 €/m ² |
| ZEMUNIK DONJI | 5 | 43.110,00 € | 8.104,50 m ² | 5,32 €/m ² |
| UKUPNO OBRADENIH: | 472 | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 472 | | | |

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



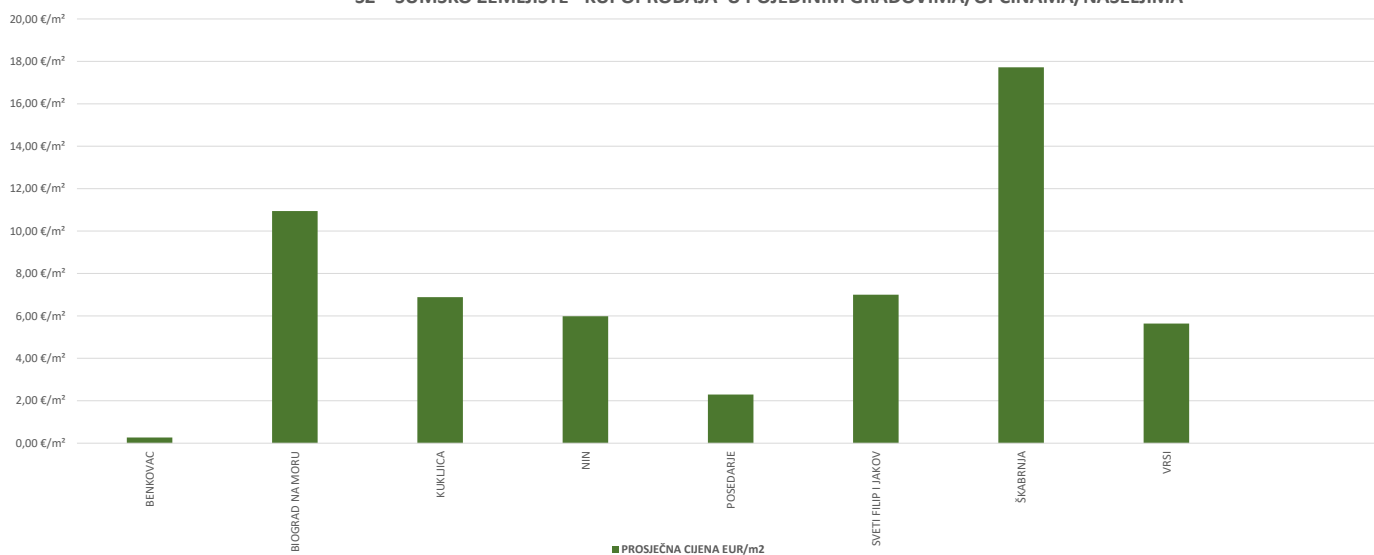
| 5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| 11 | 176.194,00 € | 27.787,25 m ² | 6,34 €/m ² |

| 5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| do 1000 m ² | 2 | 10.000,00 € | 1.034,00 m ² | 9,67 €/m ² |
| 1000 - 2000 m ² | 2 | 22.700,00 € | 2.904,00 m ² | 7,82 €/m ² |
| 2000 - 4000 m ² | 5 | 131.994,00 € | 13.866,25 m ² | 9,52 €/m ² |
| 4000 - 6000 m ² | 2 | 11.500,00 € | 9.983,00 m ² | 1,15 €/m ² |
| 6000 - 8000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| 8000 - 10000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| više od 10000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |



| 5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 1 | 1.500,00 € | 5.625,00 m ² | 0,27 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 2 | 34.000,00 € | 3.107,25 m ² | 10,94 €/m ² |
| KUKLIJICA | 3 | 31.000,00 € | 4.504,00 m ² | 6,88 €/m ² |
| NIN | 1 | 7.700,00 € | 1.287,00 m ² | 5,98 €/m ² |
| POSEDARJE | 1 | 10.000,00 € | 4.358,00 m ² | 2,29 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 1 | 21.994,00 € | 3.142,00 m ² | 7,00 €/m ² |
| ŠKABRNJA | 1 | 55.000,00 € | 3.104,00 m ² | 17,72 €/m ² |
| VRSI | 1 | 15.000,00 € | 2.660,00 m ² | 5,64 €/m ² |
| UKUPNO OBRADENIH: | | 11 | | |
| UKUPNO U ZKC: | | 11 | | |

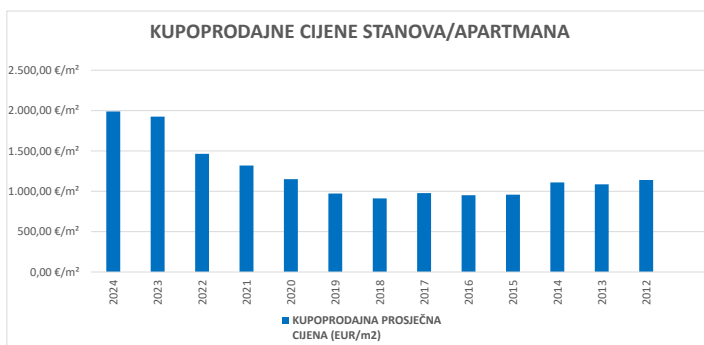
ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



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

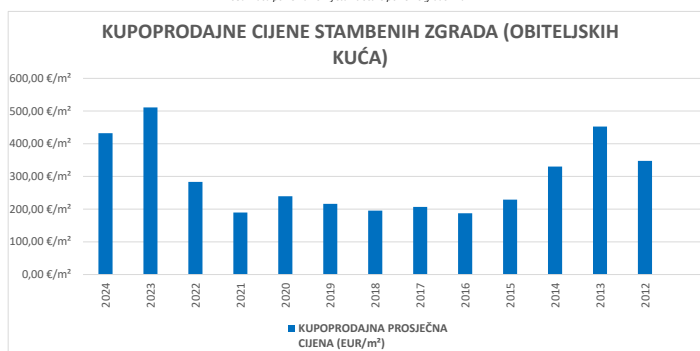
Podaci prikazani u Izvješću odnose se na datum njegova generiranja u sustavu e-Nekretnine. Evaluacijom podataka tijekom godina automatski se mijenjaju prosječne vrijednosti nekretnina za godinu iz koje je ugovor, u prethodno objavljenim Izvješćima. Razlika s obzirom na dosad objavljena Izvješća za područje Zadarske županije je da je značajan dio korištenih podataka o kupoprodaji nekretnina za potrebe izrade Izvješća (za 2023. godinu) prethodno evaluiran. Sukladno čl. 17. i 18. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 114/15, 68/20) – u daljnjem tekstu Pravilnik, podaci preuzeti od Porezne uprave dopunjuju se i prema potrebi ispravljaju postupkom evaluacije propisanom u čl. 18. Pravilnika.

| 5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA | | |
|--|---|---|
| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 1.989,88 €/m ² | +3,37% |
| 2023 | 1.924,94 €/m ² | +31,45% |
| 2022 | 1.464,38 €/m ² | +10,97% |
| 2021 | 1.319,58 €/m ² | +14,75% |
| 2020 | 1.149,94 €/m ² | +18,19% |
| 2019 | 972,93 €/m ² | +6,70% |
| 2018 | 911,81 €/m ² | -6,77% |
| 2017 | 978,03 €/m ² | +2,84% |
| 2016 | 951,02 €/m ² | -0,70% |
| 2015 | 957,73 €/m ² | -13,74% |
| 2014 | 1.110,27 €/m ² | +2,15% |
| 2013 | 1.086,86 €/m ² | -4,62% |
| 2012 | 1.139,50 €/m ² | +0,00% |
| | | |

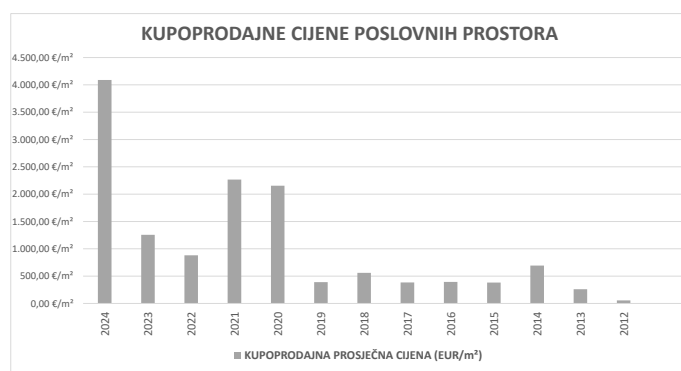


| 5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)* | | |
|---|---|---|
| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 432,31 €/m ² | -15,44% |
| 2023 | 511,24 €/m ² | +80,47% |
| 2022 | 283,28 €/m ² | +49,43% |
| 2021 | 189,57 €/m ² | -20,80% |
| 2020 | 239,37 €/m ² | +10,75% |
| 2019 | 216,13 €/m ² | +10,56% |
| 2018 | 195,48 €/m ² | -5,48% |
| 2017 | 206,81 €/m ² | +10,44% |
| 2016 | 187,26 €/m ² | -18,23% |
| 2015 | 229,00 €/m ² | -30,64% |
| 2014 | 330,16 €/m ² | -27,07% |
| 2013 | 452,73 €/m ² | +30,26% |
| 2012 | 347,56 €/m ² | +0,00% |
| | | |

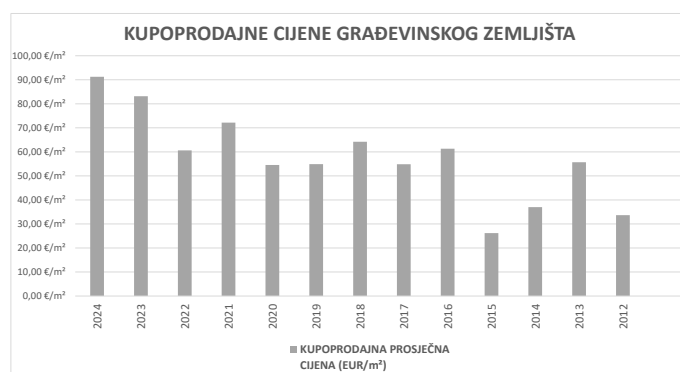
* obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina



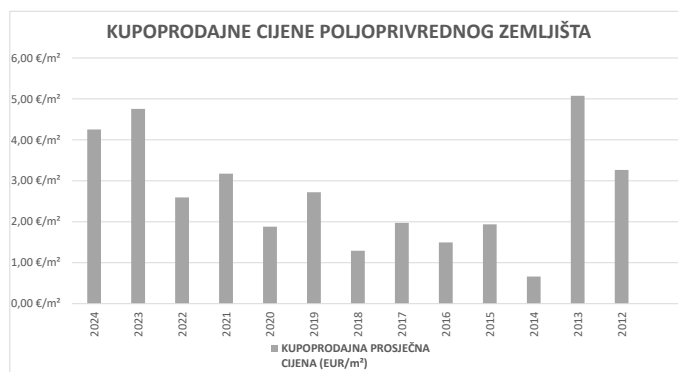
| 5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA | | |
|---|---|---|
| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 4.089,31 €/m ² | +225,39% |
| 2023 | 1.256,73 €/m ² | +42,73% |
| 2022 | 880,53 €/m ² | -61,15% |
| 2021 | 2.266,33 €/m ² | +5,21% |
| 2020 | 2.154,19 €/m ² | +453,14% |
| 2019 | 389,45 €/m ² | -30,37% |
| 2018 | 559,32 €/m ² | +45,79% |
| 2017 | 383,64 €/m ² | -2,39% |
| 2016 | 393,02 €/m ² | +2,69% |
| 2015 | 382,71 €/m ² | -44,86% |
| 2014 | 694,13 €/m ² | +167,34% |
| 2013 | 259,64 €/m ² | +373,60% |
| 2012 | 54,82 €/m ² | +0,00% |
| | | |



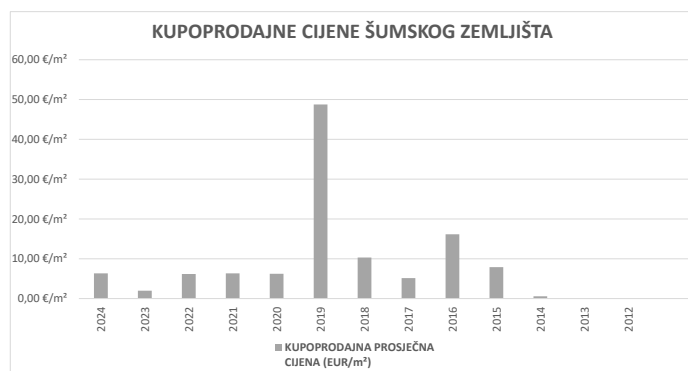
| 5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA | | |
|---|---|---|
| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 91,24 €/m ² | +9,71% |
| 2023 | 83,16 €/m ² | +37,18% |
| 2022 | 60,62 €/m ² | -16,02% |
| 2021 | 72,18 €/m ² | +32,37% |
| 2020 | 54,53 €/m ² | -0,67% |
| 2019 | 54,90 €/m ² | -14,48% |
| 2018 | 64,20 €/m ² | +17,07% |
| 2017 | 54,84 €/m ² | -10,56% |
| 2016 | 61,31 €/m ² | +134,09% |
| 2015 | 26,19 €/m ² | -29,20% |
| 2014 | 36,99 €/m ² | -33,57% |
| 2013 | 55,68 €/m ² | +65,40% |
| 2012 | 33,66 €/m ² | +0,00% |
| | | |



| 5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA | | |
|--|---|---|
| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 4,25 €/m ² | -10,59% |
| 2023 | 4,76 €/m ² | +83,24% |
| 2022 | 2,60 €/m ² | -18,25% |
| 2021 | 3,18 €/m ² | +68,92% |
| 2020 | 1,88 €/m ² | -30,91% |
| 2019 | 2,72 €/m ² | +110,73% |
| 2018 | 1,29 €/m ² | -34,54% |
| 2017 | 1,97 €/m ² | +31,88% |
| 2016 | 1,50 €/m ² | -22,80% |
| 2015 | 1,94 €/m ² | +191,79% |
| 2014 | 0,66 €/m ² | -86,92% |
| 2013 | 5,07 €/m ² | +55,38% |
| 2012 | 3,27 €/m ² | +0,00% |
| | | |



| 5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA | | |
|--|---|---|
| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 6,34 €/m ² | +222,27% |
| 2023 | 1,97 €/m ² | -68,15% |
| 2022 | 6,18 €/m ² | -2,31% |
| 2021 | 6,32 €/m ² | +1,59% |
| 2020 | 6,22 €/m ² | -87,23% |
| 2019 | 48,75 €/m ² | +373,13% |
| 2018 | 10,30 €/m ² | +100,31% |
| 2017 | 5,14 €/m ² | -68,14% |
| 2016 | 16,14 €/m ² | +104,40% |
| 2015 | 7,90 €/m ² | +1.263,44% |
| 2014 | 0,58 €/m ² | +0,00% |
| 2013 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2012 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| | | |



5.4. INDEKSNİ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

| 5.4.1. INDEKSNİ NIZOVI - JADRAN | | | |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|
| GODINA | VRSTA NEKRETNINE | | |
| | GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE | STANOV/APARTMAN |
| 2015 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 2016 | 90,60 | 102,81 | 104,02 |
| 2017 | 97,58 | 204,34 | 122,35 |
| 2018 | 93,55 | 245,15 | 120,54 |
| 2019 | 107,22 | 244,39 | 123,25 |
| 2020 | 104,80 | 189,80 | 136,15 |
| 2021 | 113,27 | 190,31 | 160,34 |
| 2022 | 132,52 | 223,21 | 186,25 |
| 2023 | 133,39 | 256,63 | 213,46 |
| 2024 | 148,74 | 247,45 | 237,01 |

| 5.4.2. INDEKSNİ NIZOVI - OSTALO | | | |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|
| GODINA | VRSTA NEKRETNINE | | |
| | GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE | STANOV/APARTMAN |
| 2015 | 100,00 | 100,00 | - |
| 2016 | 103,01 | 51,66 | - |
| 2017 | 105,12 | 93,38 | - |
| 2018 | 100,60 | 166,23 | - |
| 2019 | 102,01 | 128,48 | - |
| 2020 | 128,18 | 90,73 | 100,00 |
| 2021 | 158,63 | 116,56 | 108,27 |
| 2022 | 169,76 | 143,05 | 165,37 |
| 2023 | 174,97 | 164,90 | 172,35 |
| 2024 | 188,16 | 190,73 | 193,07 |

Indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

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

Temeljem navedenog, do izvođenja indeksnih nizova, postupajući u skladu sa ZPVN-om, korišteni su indeksni nizovi Državnog zavoda za statistiku za međuvremensko izjednačenje cijena: građevinskog zemljišta i poljoprivrednog zemljišta prilikom godišnjih ažuriranja Plana približnih vrijednosti zemljišta (PPV).

Prema uputi Ministarstva indeksni nizovi se izvode na temelju dovoljnog broja evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena. Poželjno je da u uzorku bude normalna raspodjela pribavljenih podataka za analizu, te da se izračunom odnosno statističkom analizom zaključci donose na temelju što većeg broja kupoprodajnih cijena npr. preko 100, a najmanje 30 kupoprodajnih cijena.

Indeksni nizovi za područje Zadarske županije izrađeni su temeljem obavijesti Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dostavljene 24. siječnja 2024. godine. Sukladno članku 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnik, izrađeni su nizovi za:

- građevinska zemljišta
- poljoprivredna zemljišta
- stanove.

Vodeći se podacima Državnog zavoda za statistiku, prilikom izvođenja indeksnih nizova podaci za područje Zadarske županije podijeljeni su na kategorije "Jadran" i "Ostalo".

Za baznu godinu prilikom izvođenja indeksnih nizova uzeta je 2015. godina, osim kod izračuna indeksnog niza za kategoriju Stanovi – Ostalo gdje je za baznu godinu uzeta 2020. godina zbog nedostatka dovoljnog broja transakcija kupoprodaje stanova u razdoblju od 2015. – 2019. godine. Prilikom izvođenja indeksnih nizova korišten je primjer statističke obrade, koji je opisan u dokumentu "Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti".

Dobiveni indeksni nizovi (prikazani u tablici) korišteni su pri izradi Plana približnih vrijednosti za zemljišta PPV 1.1.2025.

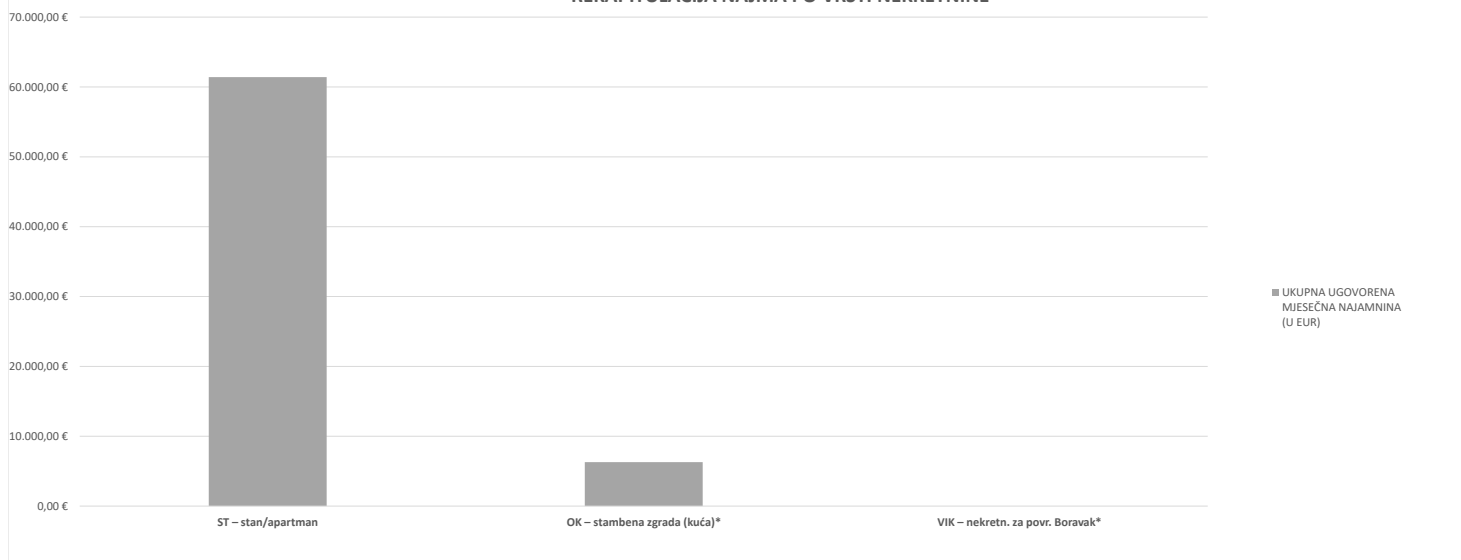
6. NAJAM NEKRETNINA

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 m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|----------------------------------|----------------------|---|--|---|-----------------------------------|
| ST – stan/apartman | 131 | 61.406,50 € | 8.538,09 m ² | 7,19 €/m ² | +27,53% |
| OK – stambena zgrada (kuća)* | 9 | 6.300,00 € | 1.555,00 m ² | 4,05 €/m ² | +138,93% |
| VIK – nekretn. za povr. Boravak* | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| UKUPNO OBRADENIH: | 140 | | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 142 | | | | |

*obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina

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/NASELJU ZA RAZDOBLJE 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 m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² |
| 131 | 61.406,50 € | 8.538,09 m ² | 7,19 €/m ² |

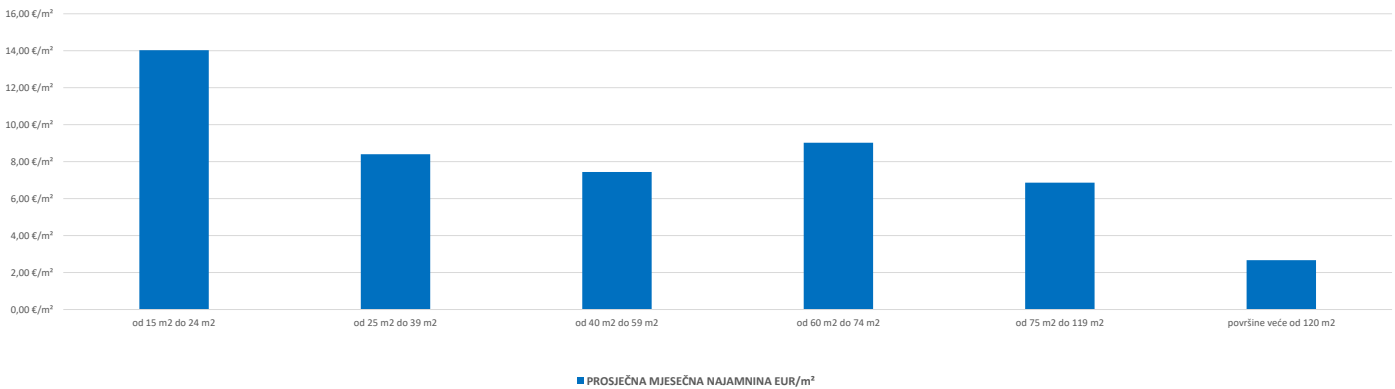
Napomene:

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.

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 | 6 | 1.915,00 € | 136,50 m ² | 14,03 €/m ² |
| od 25 m ² do 39 m ² | 21 | 5.759,55 € | 685,49 m ² | 8,40 €/m ² |
| od 40 m ² do 59 m ² | 39 | 14.112,28 € | 1.897,13 m ² | 7,44 €/m ² |
| od 60 m ² do 74 m ² | 27 | 16.457,00 € | 1.823,99 m ² | 9,02 €/m ² |
| od 75 m ² do 119 m ² | 31 | 20.319,34 € | 2.959,99 m ² | 6,86 €/m ² |
| površine veće od 120 m ² | 6 | 2.743,33 € | 1.027,99 m ² | 2,67 €/m ² |

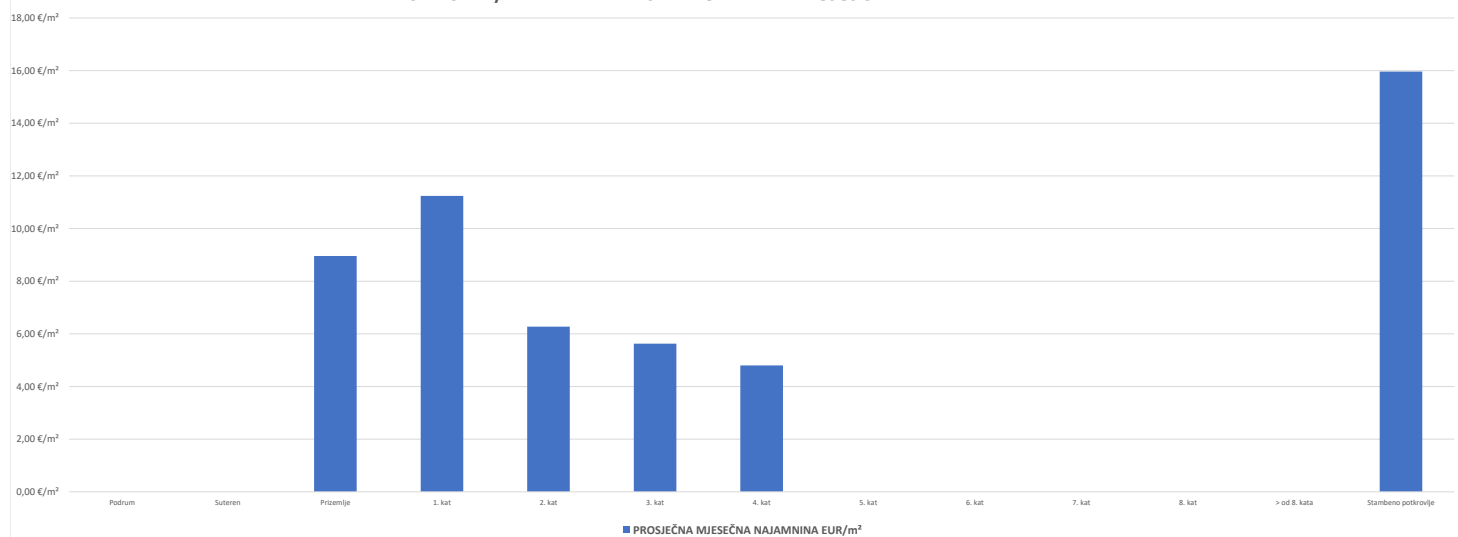
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

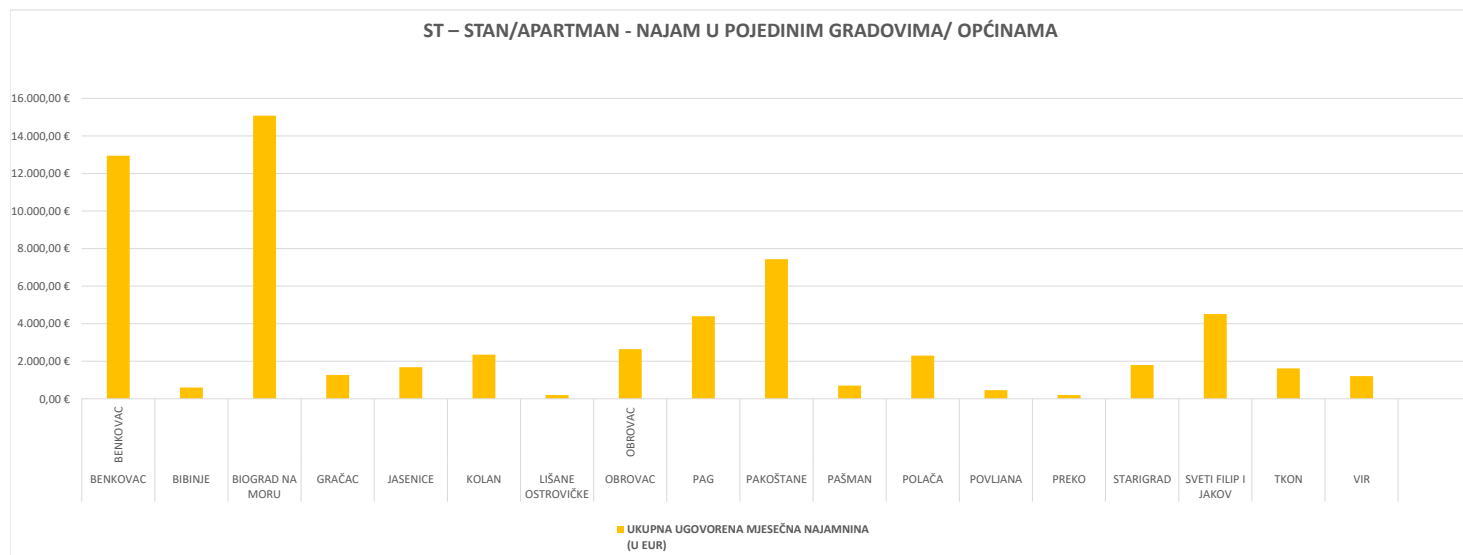
| ETAŽA STANA/APARTMANA | NAJAM (broj ugovora) | UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² |
|-----------------------|-------------------------|---|---|--|
| Podrum | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| Suteren | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| Prizemlje | 11 | 6.103,33 € | 681,31 m ² | 8,96 €/m ² |
| 1. kat | 24 | 16.429,00 € | 1.461,32 m ² | 11,24 €/m ² |
| 2. kat | 11 | 4.425,40 € | 705,13 m ² | 6,28 €/m ² |
| 3. kat | 2 | 501,38 € | 89,07 m ² | 5,63 €/m ² |
| 4. kat | 2 | 666,00 € | 138,65 m ² | 4,80 €/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 |
| Stambeno potkrovlje | 3 | 2.408,50 € | 150,87 m ² | 15,96 €/m ² |

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



| 6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|---|-------------------------|---|---|--|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | NAJAM (broj ugovora) | UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 39 | 12.946,78 € | 2.438,10 m ² | 5,31 €/m ² |
| BIBINJE | 3 | 600,00 € | 270,00 m ² | 2,22 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 32 | 15.080,00 € | 1.929,26 m ² | 7,82 €/m ² |
| GRAČAC | 7 | 1.270,00 € | 480,96 m ² | 2,64 €/m ² |
| JASENICE | 3 | 1.680,00 € | 282,30 m ² | 5,95 €/m ² |
| KOLAN | 2 | 2.350,00 € | 167,00 m ² | 14,07 €/m ² |
| LIŠANE OSTROVIČKE | 2 | 200,00 € | 114,39 m ² | 1,75 €/m ² |
| OBROVAC | 6 | 2.640,00 € | 332,00 m ² | 7,95 €/m ² |
| PAG | 10 | 4.399,39 € | 493,98 m ² | 8,91 €/m ² |
| PAKOŠTANE | 6 | 7.433,33 € | 604,99 m ² | 12,29 €/m ² |
| PAŠMAN | 2 | 700,00 € | 71,00 m ² | 9,86 €/m ² |
| POLAČA | 4 | 2.300,00 € | 383,00 m ² | 6,01 €/m ² |
| POVLJANA | 2 | 460,00 € | 256,90 m ² | 1,79 €/m ² |
| PREKO | 1 | 200,00 € | 71,00 m ² | 2,82 €/m ² |
| STARIGRAD | 1 | 1.800,00 € | 80,00 m ² | 22,50 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 4 | 4.517,00 € | 239,21 m ² | 18,88 €/m ² |
| TKON | 2 | 1.620,00 € | 100,00 m ² | 16,20 €/m ² |
| VIR | 5 | 1.210,00 € | 224,00 m ² | 5,40 €/m ² |
| | | | | |
| UKUPNO OBRADENIH: | 131 | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 132 | | | |

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

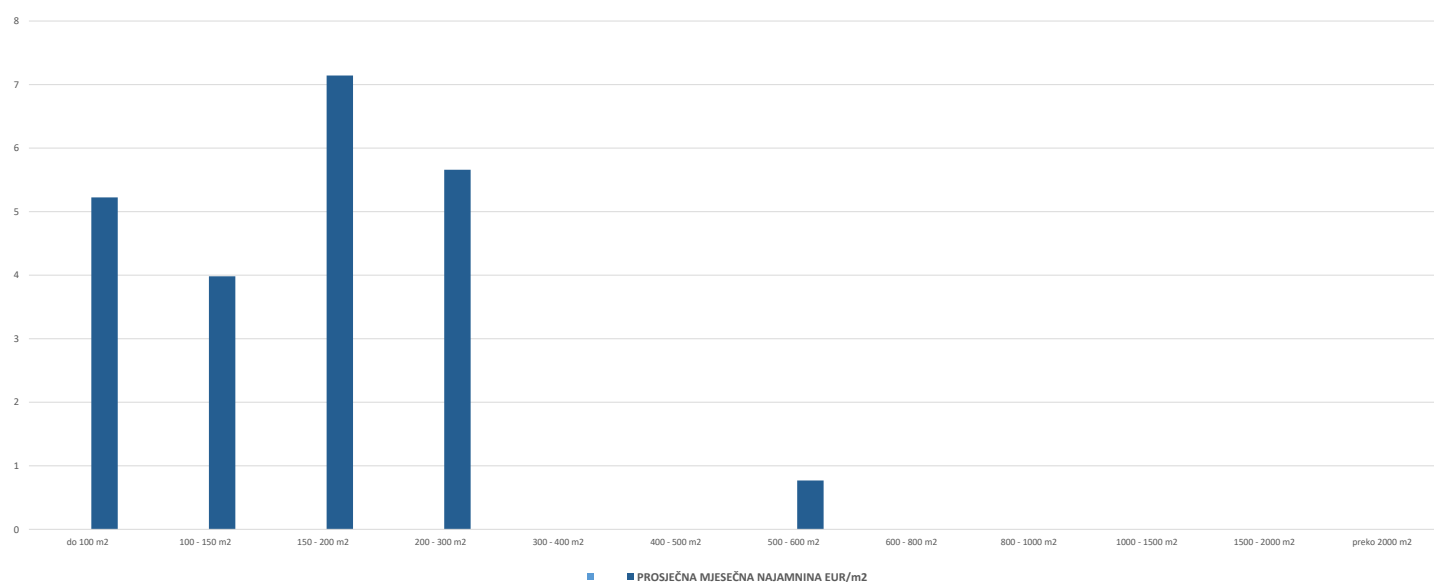


| 6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM | | | |
|---|---|--|---|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU | UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² |
| 9 | 6.300,00 € | 1.555,00 m ² | 4,05 €/m ² |

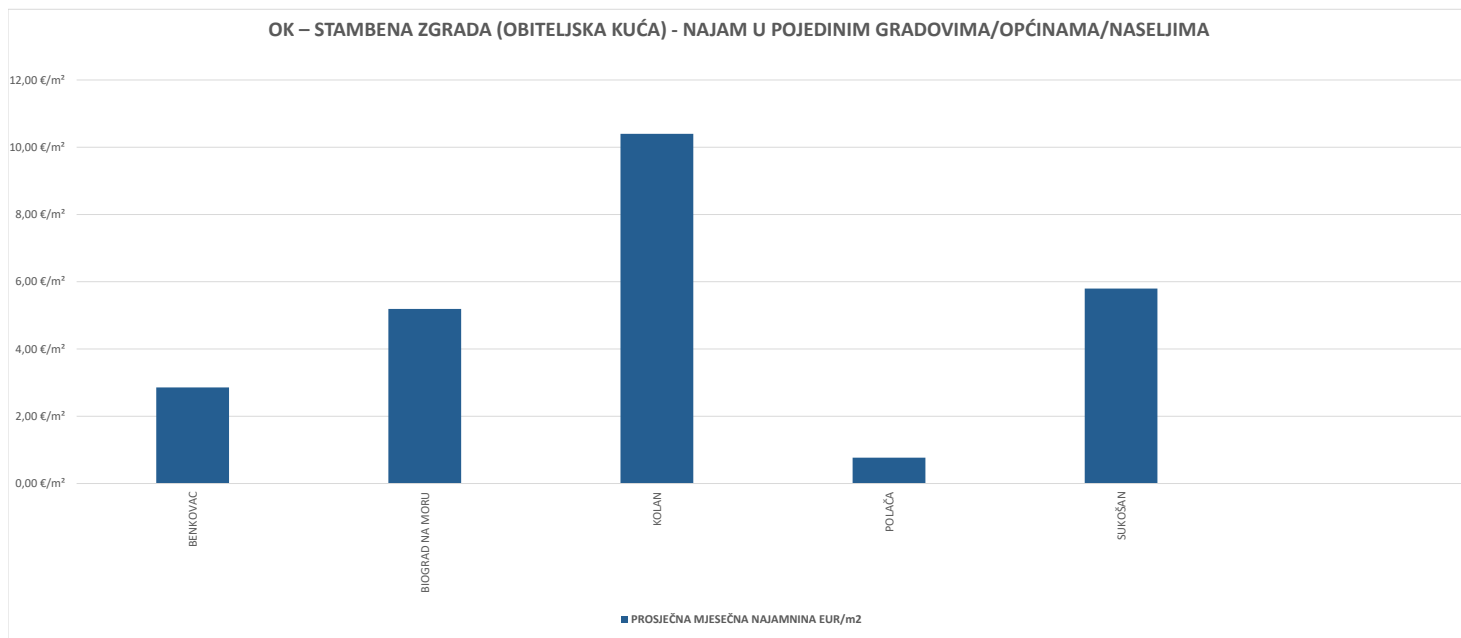
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

| POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina | NAJAM (broj ugovora) | UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² |
|---|----------------------|---|---|---|
| do 100 m ² | 3 | 1.050,00 € | 201,00 m ² | 5,22 €/m ² |
| 100 - 150 m ² | 2 | 900,00 € | 226,00 m ² | 3,98 €/m ² |
| 150 - 200 m ² | 2 | 2.450,00 € | 343,00 m ² | 7,14 €/m ² |
| 200 - 300 m ² | 1 | 1.500,00 € | 265,00 m ² | 5,66 €/m ² |
| 300 - 400 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| 400 - 500 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| 500 - 600 m ² | 1 | 400,00 € | 520,00 m ² | 0,77 €/m ² |
| 600 - 800 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| 800 - 1000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| 1000 - 1500 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| 1500 - 2000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| preko 2000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |

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

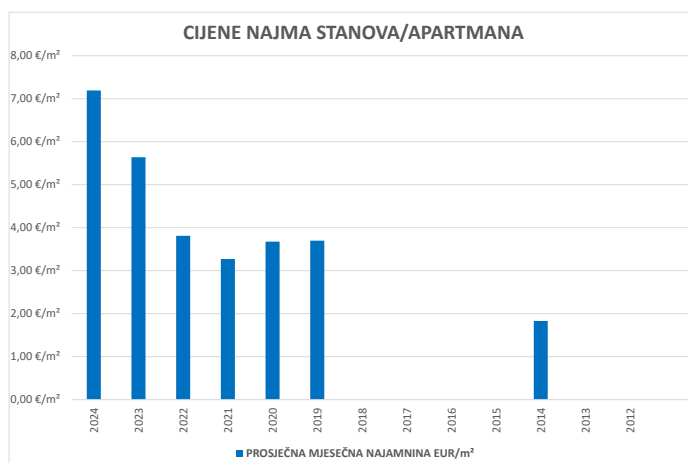


| 6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|--|-------------------------|---|---|--|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | NAJAM (broj ugovora) | UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 3 | 1.000,00 € | 350,00 m ² | 2,86 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 2 | 1.900,00 € | 366,00 m ² | 5,19 €/m ² |
| KOLAN | 2 | 2.600,00 € | 250,00 m ² | 10,40 €/m ² |
| POLAČA | 1 | 400,00 € | 520,00 m ² | 0,77 €/m ² |
| SUKOŠAN | 1 | 400,00 € | 69,00 m ² | 5,80 €/m ² |
| | | | | |
| UKUPNO OBRADENIH: | 9 | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 10 | | | |

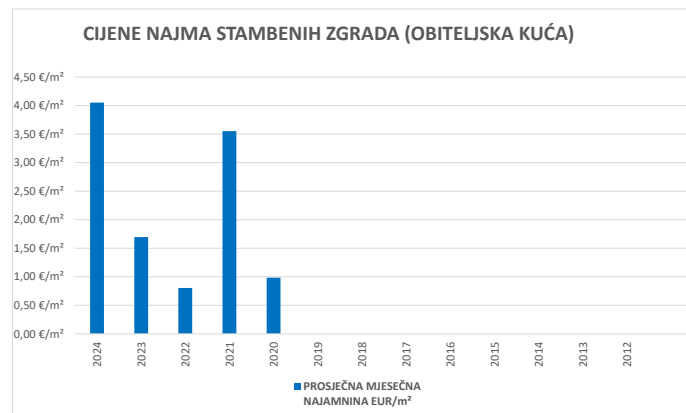


6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

| 6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA | | |
|---------------------------------------|---|---|
| GODINA | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 7,19 €/m ² | +27,53% |
| 2023 | 5,64 €/m ² | +47,97% |
| 2022 | 3,81 €/m ² | +16,55% |
| 2021 | 3,27 €/m ² | -11,06% |
| 2020 | 3,68 €/m ² | -0,60% |
| 2019 | 3,70 €/m ² | +0,00% |
| 2018 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2017 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2016 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2015 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2014 | 1,83 €/m ² | +0,00% |
| 2013 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2012 | 0,00 €/m ² | +0,00% |



| 6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) | | |
|--|---|---|
| GODINA | PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ² | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 4,05 €/m ² | +138,93% |
| 2023 | 1,70 €/m ² | +110,71% |
| 2022 | 0,80 €/m ² | -77,34% |
| 2021 | 3,55 €/m ² | +261,27% |
| 2020 | 0,98 €/m ² | +0,00% |
| 2019 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2018 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2017 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2016 | 0,00 €/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% |
| | | |



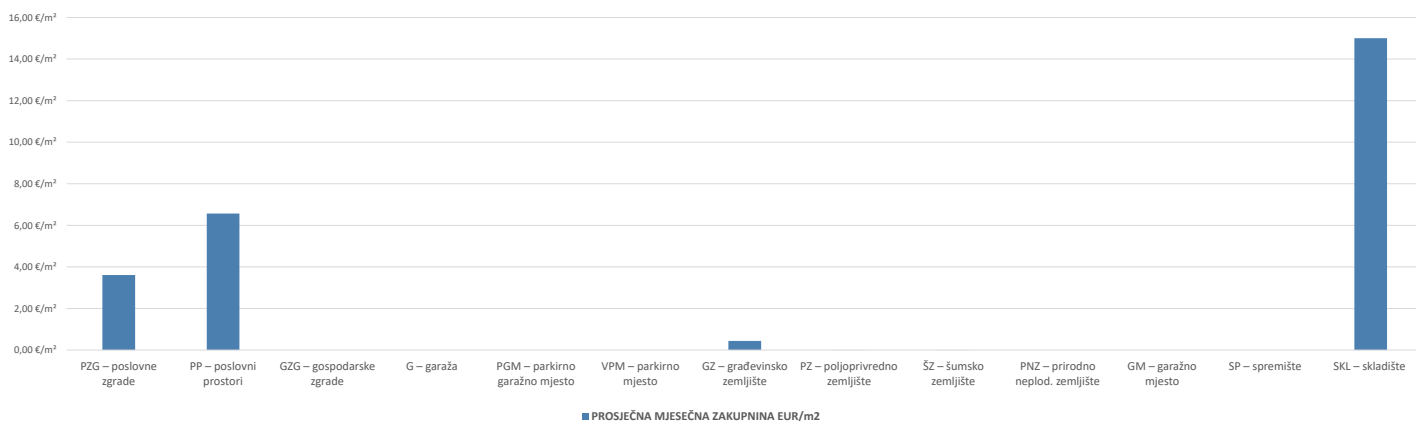
7. ZAKUP NEKRETNINA

| 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 m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
| PZG – poslovne zgrade | 3 | 2.000,00 € | 554,00 m ² | 3,61 €/m ² | +19,01% |
| PP – poslovni prostori | 133 | 80.123,74 € | 12.203,75 m ² | 6,57 €/m ² | +61,67% |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| G – garaža | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| VPM – parkirno mjesto | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| GZ – građevinsko zemljište | 18 | 12.544,77 € | 28.724,00 m ² | 0,44 €/m ² | -0,11% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 8 | 393,02 € | 490.566,00 m ² | 0,00080 €/m ² | -65,21% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 12 | 358,73 € | 1.254.704,00 m ² | 0,00 €/m ² | -73,57% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| SP – spremište | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| SKL – skladište | 1 | 300,00 € | 20,00 m ² | 15,00 €/m ² | +0,00% |
| UKUPNO OBRADENIH: | 175 | | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 285 | | | | |

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.

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.**

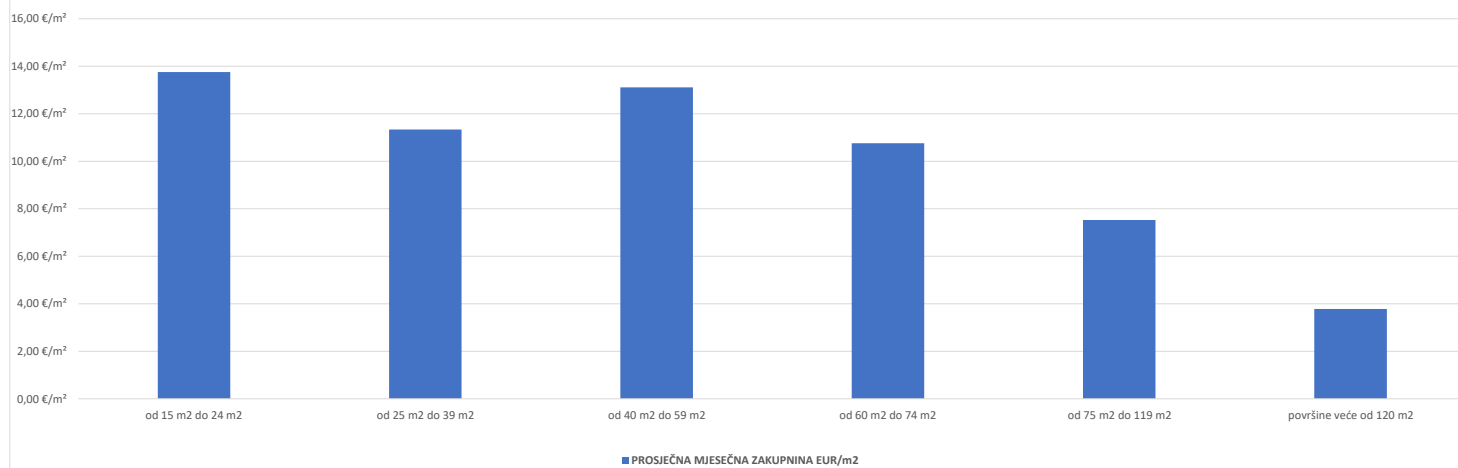
| 7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP | | | |
|--|--|--|---|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| 133 | 80.123,74 € | 12.203,75 m ² | 6,57 €/m ² |

Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamнина/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.

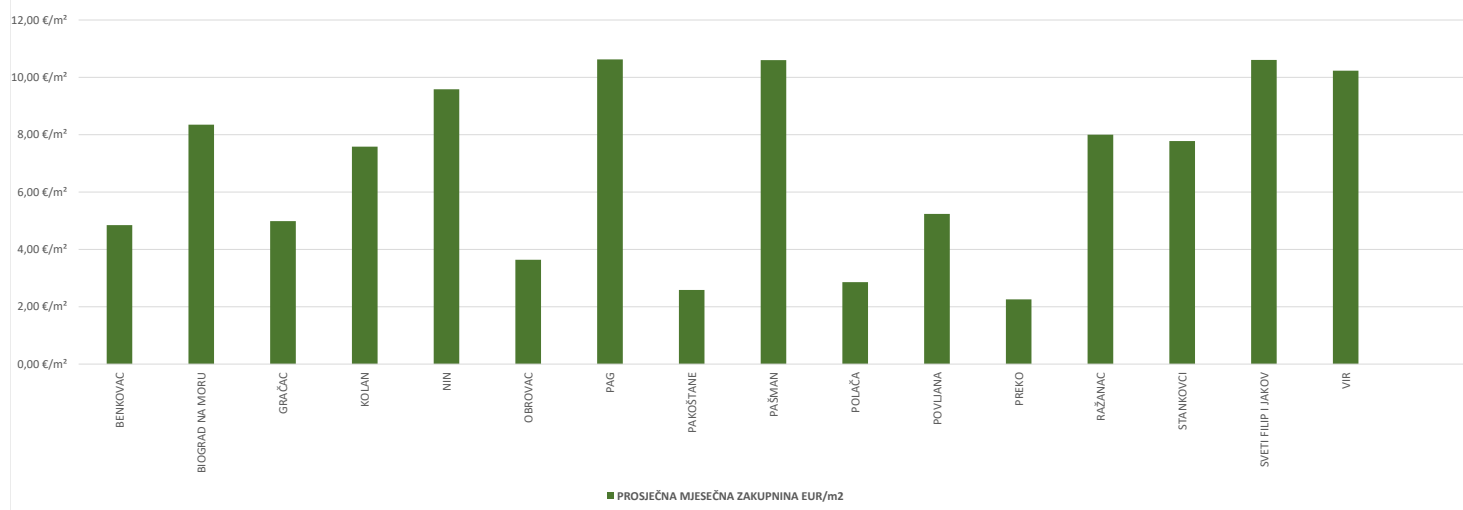
| 7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|--|----------------------|--|--|---|
| POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²) | ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| od 15 m ² do 24 m ² | 17 | 4.366,66 € | 317,44 m ² | 13,76 €/m ² |
| od 25 m ² do 39 m ² | 29 | 9.957,08 € | 878,21 m ² | 11,34 €/m ² |
| od 40 m ² do 59 m ² | 29 | 17.905,28 € | 1.365,64 m ² | 13,11 €/m ² |
| od 60 m ² do 74 m ² | 10 | 6.966,66 € | 647,40 m ² | 10,76 €/m ² |
| od 75 m ² do 119 m ² | 17 | 12.141,20 € | 1.613,04 m ² | 7,53 €/m ² |
| površine veće od 120 m ² | 25 | 27.678,40 € | 7.319,37 m ² | 3,78 €/m ² |

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



| 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 |
| BENKOVAC | 31 | 16.507,52 € | 3.405,65 m ² | 4,85 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 35 | 22.539,69 € | 2.699,81 m ² | 8,35 €/m ² |
| GRAČAC | 6 | 1.193,15 € | 239,32 m ² | 4,99 €/m ² |
| KOLAN | 4 | 3.894,68 € | 513,49 m ² | 7,58 €/m ² |
| NIN | 1 | 600,00 € | 62,60 m ² | 9,58 €/m ² |
| OBROVAC | 1 | 80,00 € | 22,00 m ² | 3,64 €/m ² |
| PAG | 22 | 11.530,63 € | 1.085,18 m ² | 10,63 €/m ² |
| PAKOŠTANE | 10 | 4.233,32 € | 1.637,60 m ² | 2,59 €/m ² |
| PAŠMAN | 5 | 6.012,10 € | 567,10 m ² | 10,60 €/m ² |
| POLAČA | 1 | 100,00 € | 35,00 m ² | 2,86 €/m ² |
| POVLJANA | 4 | 2.566,67 € | 490,00 m ² | 5,24 €/m ² |
| PREKO | 1 | 1.000,00 € | 443,00 m ² | 2,26 €/m ² |
| RAŽANAC | 1 | 1.200,00 € | 150,00 m ² | 8,00 €/m ² |
| STANKOVCI | 1 | 700,00 € | 90,00 m ² | 7,78 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 7 | 4.487,49 € | 423,00 m ² | 10,61 €/m ² |
| VIR | 3 | 3.478,49 € | 340,00 m ² | 10,23 €/m ² |
| | | | | |
| UKUPNO OBRADENIH: | 133 | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 135 | | | |

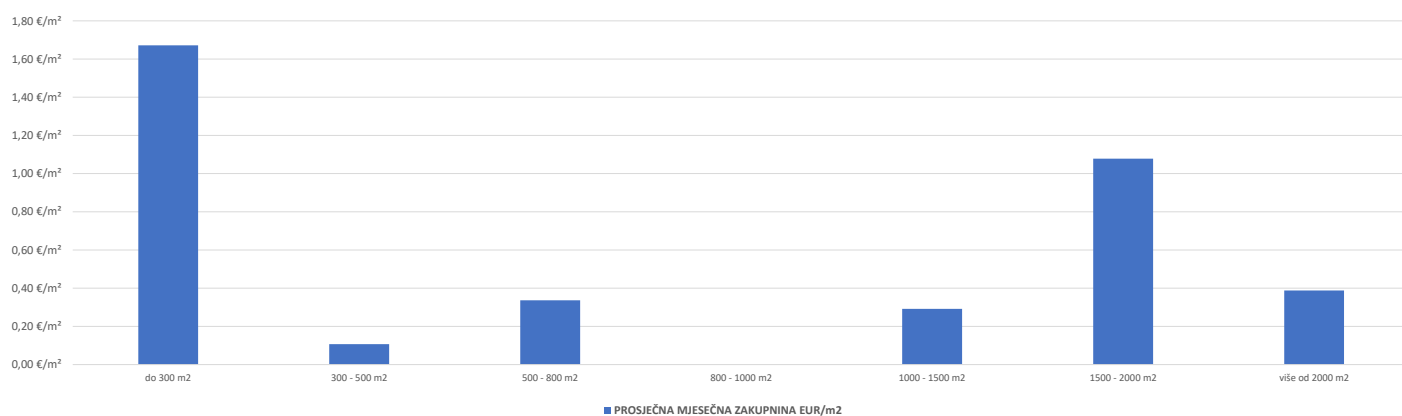
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



| 7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP | | | |
|---|--|---|--|
| UKUPNI ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| 18 | 12.544,77 € | 28.724,00 m ² | 0,44 €/m ² |

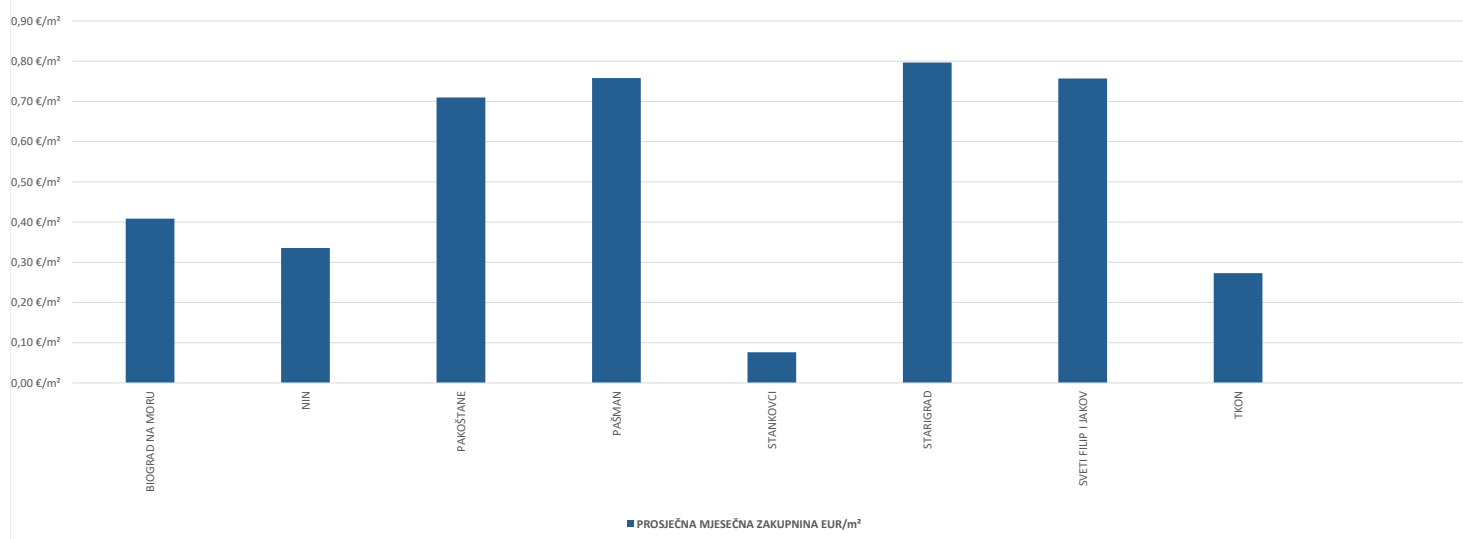
| 7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|--|----------------------|---|---|--|
| POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²) | ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| do 300 m ² | 5 | 1.121,69 € | 671,00 m ² | 1,67 €/m ² |
| 300 - 500 m ² | 2 | 76,67 € | 718,00 m ² | 0,11 €/m ² |
| 500 - 800 m ² | 3 | 711,49 € | 2.114,00 m ² | 0,34 €/m ² |
| 800 - 1000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² |
| 1000 - 1500 m ² | 2 | 668,25 € | 2.291,00 m ² | 0,29 €/m ² |
| 1500 - 2000 m ² | 1 | 1.666,67 € | 1.546,00 m ² | 1,08 €/m ² |
| više od 2000 m ² | 5 | 8.300,00 € | 21.384,00 m ² | 0,39 €/m ² |

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



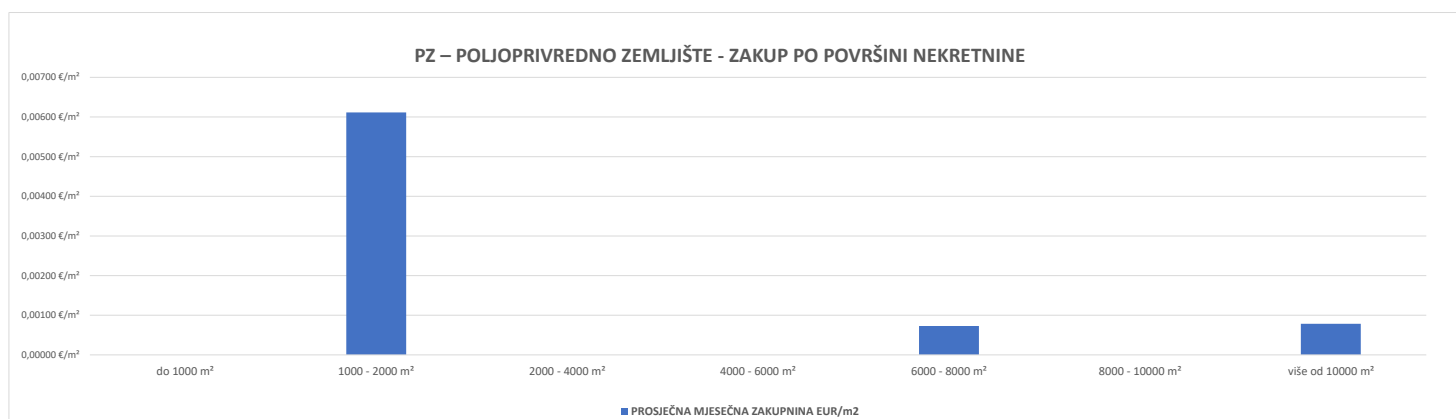
| 7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|--|-------------------------|---|---|--|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 1 | 302,32 € | 740,00 m ² | 0,41 €/m ² |
| NIN | 1 | 375,00 € | 1.118,00 m ² | 0,34 €/m ² |
| PAKOŠTANE | 5 | 6.936,67 € | 9.773,00 m ² | 0,71 €/m ² |
| PAŠMAN | 3 | 973,25 € | 1.284,00 m ² | 0,76 €/m ² |
| STANKOVCI | 2 | 800,00 € | 10.500,00 m ² | 0,08 €/m ² |
| STARIGRAD | 1 | 166,67 € | 209,20 m ² | 0,80 €/m ² |
| SVETI FILIP I JAKOV | 1 | 2.500,00 € | 3.302,00 m ² | 0,76 €/m ² |
| TKON | 4 | 490,86 € | 1.797,80 m ² | 0,27 €/m ² |
| | | | | |
| UKUPNO OBRADENIH: | 18 | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 19 | | | |

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

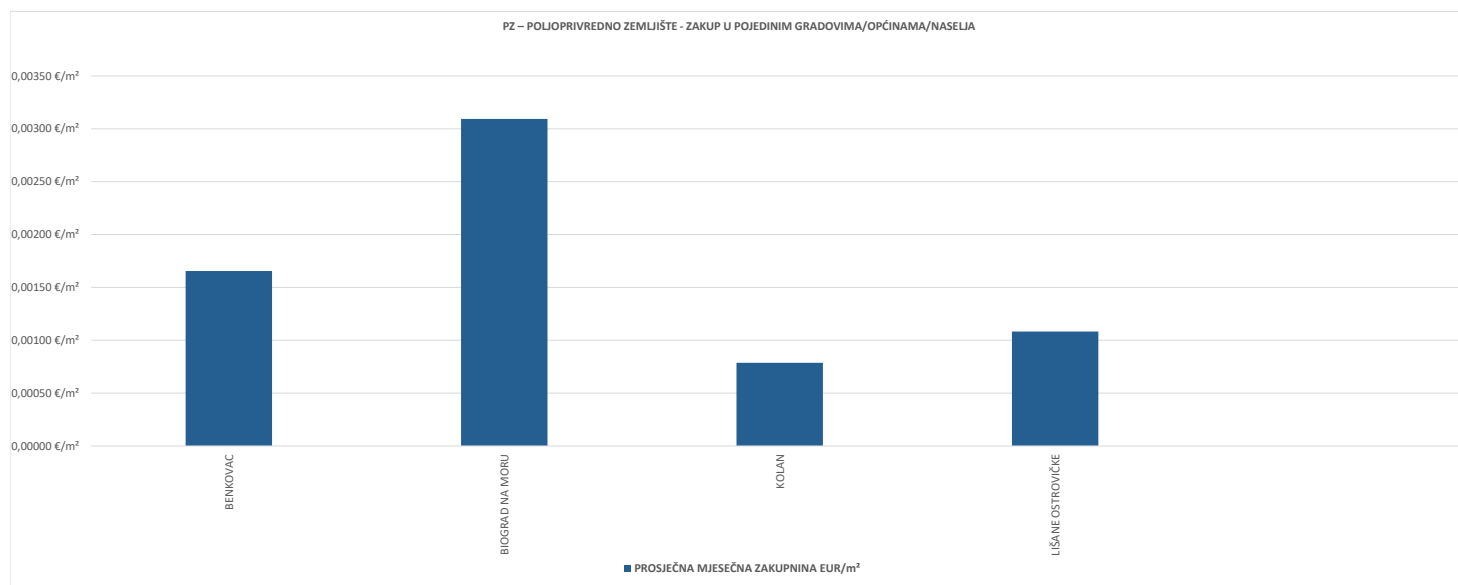


| 7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP | | | |
|--|--|---|--|
| UKUPNI ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| 8 | 393,02 € | 490.566,00 m ² | 0,00080 €/m ² |

| 7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|---|----------------------|---|---|--|
| POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²) | ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| do 1000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| 1000 - 2000 m ² | 1 | 10,00 € | 1.635,00 m ² | 0,00612 €/m ² |
| 2000 - 4000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| 4000 - 6000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| 6000 - 8000 m ² | 2 | 10,13 € | 13.917,00 m ² | 0,00073 €/m ² |
| 8000 - 10000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| više od 10000 m ² | 5 | 372,89 € | 475.014,00 m ² | 0,00079 €/m ² |

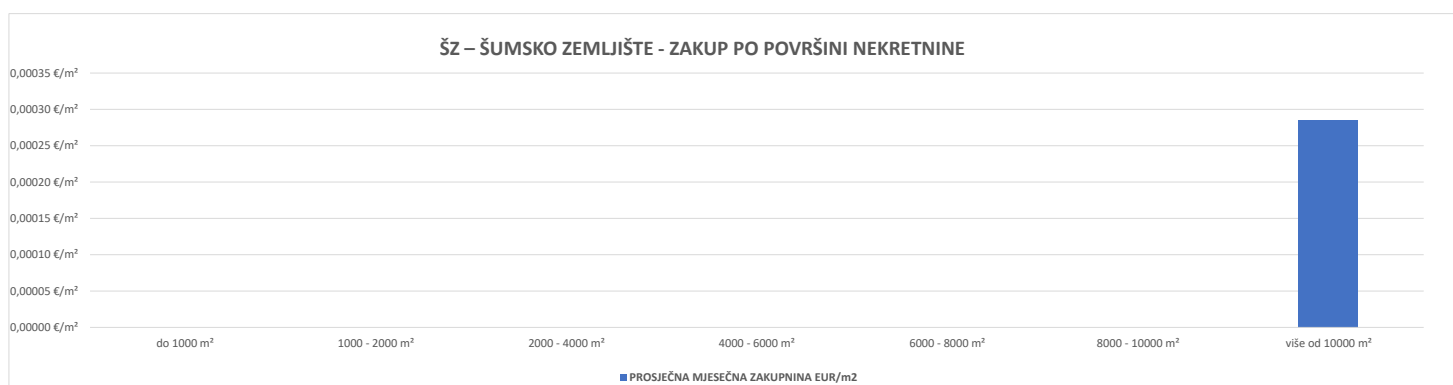


| 7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|---|-------------------------|---|---|--|
| GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE | ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 4 | 123,65 € | 74.714,00 m ² | 0,00165 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 1 | 41,67 € | 13.471,00 m ² | 0,00309 €/m ² |
| KOLAN | 1 | 165,00 € | 209.903,00 m ² | 0,00079 €/m ² |
| LIŠANE OSTROVIČKE | 1 | 8,33 € | 7.695,00 m ² | 0,00108 €/m ² |
| UKUPNO OBRADENIH: | 7 | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 10 | | | |



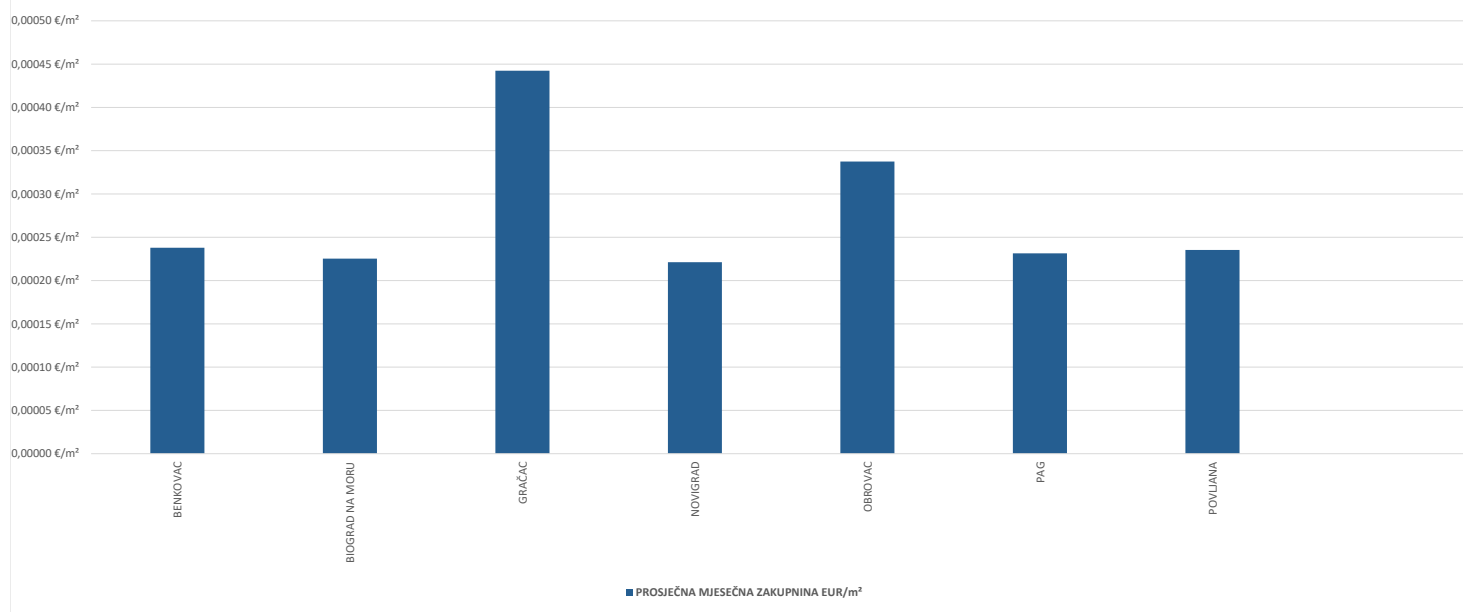
| 7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP | | | |
|---------------------------------------|--|--|---|
| UKUPNI ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| 12 | 358,73 € | 1.254.704,00 m ² | 0,00029 €/m ² |

| 7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|--|----------------------|--|--|---|
| POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m ²) | ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| do 1000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| 1000 - 2000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| 2000 - 4000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| 4000 - 6000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| 6000 - 8000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| 8000 - 10000 m ² | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00000 €/m ² |
| više od 10000 m ² | 12 | 358,73 € | 1.254.704,00 m ² | 0,00029 €/m ² |



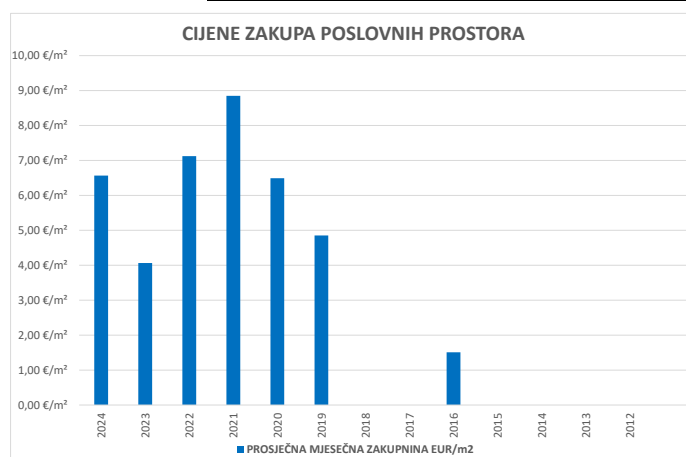
| 7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|---|-------------------------|---|---|--|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | ZAKUP (broj ugovora) | UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m ²) | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² |
| BENKOVAC | 1 | 7,50 € | 31.521,00 m ² | 0,00024 €/m ² |
| BIOGRAD NA MORU | 1 | 35,00 € | 155.289,00 m ² | 0,00023 €/m ² |
| GRAČAC | 1 | 44,10 € | 99.677,00 m ² | 0,00044 €/m ² |
| NOVIGRAD | 2 | 40,91 € | 184.956,00 m ² | 0,00022 €/m ² |
| OBROVAC | 3 | 158,72 € | 470.258,00 m ² | 0,00034 €/m ² |
| PAG | 3 | 69,58 € | 300.594,00 m ² | 0,00023 €/m ² |
| POVLJANA | 1 | 2,92 € | 12.409,00 m ² | 0,00024 €/m ² |
| UKUPNO OBRADENIH: | | 12 | | |
| UKUPNO U ZK: | | 116 | | |

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

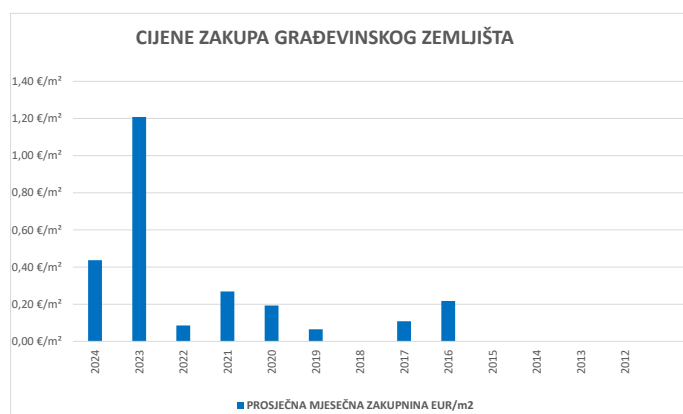


7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

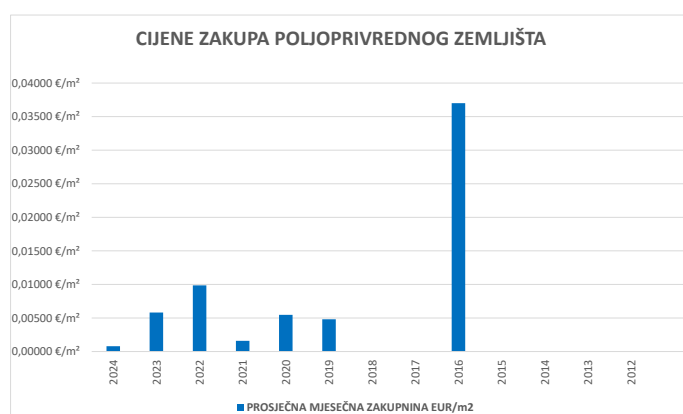
| 7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA | | |
|---|---|---|
| GODINA | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 6,57 €/m ² | +61,62% |
| 2023 | 4,06 €/m ² | -42,97% |
| 2022 | 7,12 €/m ² | -19,51% |
| 2021 | 8,85 €/m ² | +36,36% |
| 2020 | 6,49 €/m ² | +33,74% |
| 2019 | 4,85 €/m ² | +0,00% |
| 2018 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2017 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2016 | 1,51 €/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% |
| | | |



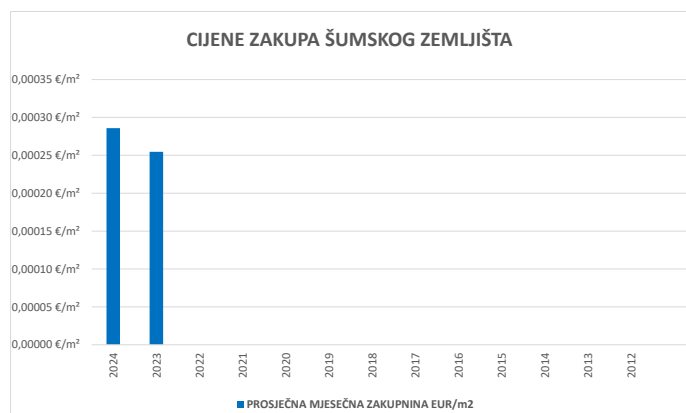
| 7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA | | |
|---|---|---|
| GODINA | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 0,44 €/m ² | -63,84% |
| 2023 | 1,21 €/m ² | +1.315,50% |
| 2022 | 0,09 €/m ² | -68,21% |
| 2021 | 0,27 €/m ² | +38,95% |
| 2020 | 0,19 €/m ² | +197,20% |
| 2019 | 0,06 €/m ² | +0,00% |
| 2018 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2017 | 0,11 €/m ² | -50,20% |
| 2016 | 0,22 €/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% |
| | | |



| 7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA | | |
|--|---|---|
| GODINA | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 0,00080 €/m ² | -86,21% |
| 2023 | 0,00581 €/m ² | -41,01% |
| 2022 | 0,00985 €/m ² | +517,45% |
| 2021 | 0,00160 €/m ² | -70,83% |
| 2020 | 0,00547 €/m ² | +13,77% |
| 2019 | 0,00481 €/m ² | +0,00% |
| 2018 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2017 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2016 | 0,03700 €/m ² | +0,00% |
| 2015 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2014 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2013 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2012 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| | | |



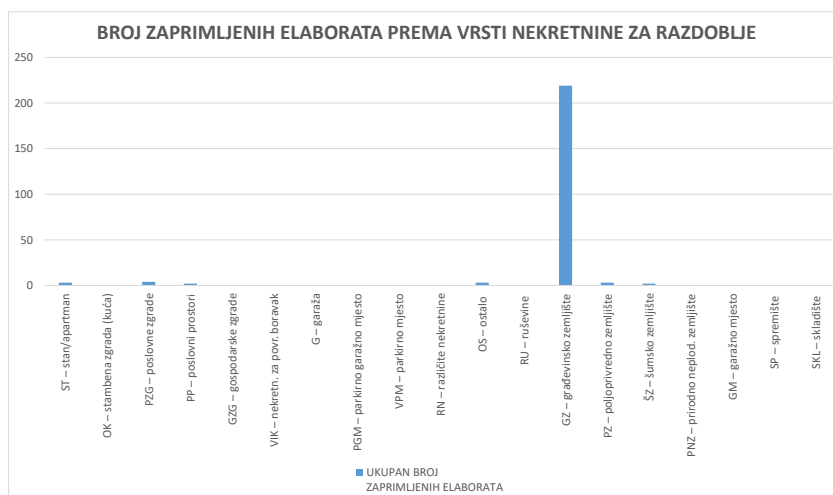
| 7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA | | |
|--|---|---|
| GODINA | PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 0,00029 €/m ² | +12,26% |
| 2023 | 0,00025 €/m ² | +0,00% |
| 2022 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2021 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2020 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2019 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2018 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2017 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2016 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2015 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2014 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2013 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| 2012 | 0,00000 €/m ² | +0,00% |
| | | |



**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 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 |

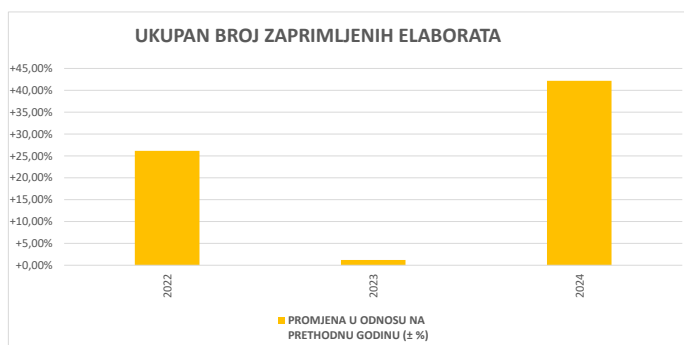
| 8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | | | | |
|--|------------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| VRSTA NEKRETNINE | UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA | BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE | 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 |



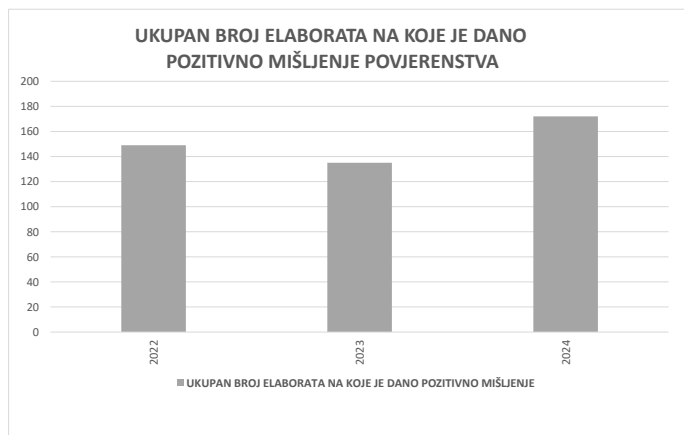
| 8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | | | |
|---|--|--|---|
| UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU | UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST 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 PROCJEMENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

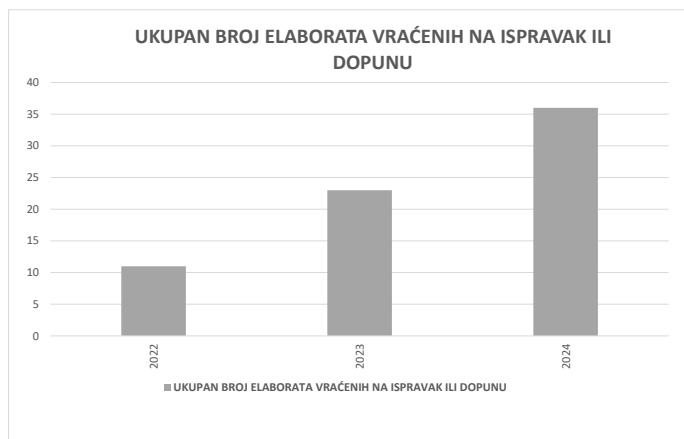
| 8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA | | | |
|---|------------------------------------|--|---|
| GODINA | UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2022 | 164 | +34 | +26,15% |
| 2023 | 166 | +2 | +1,22%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



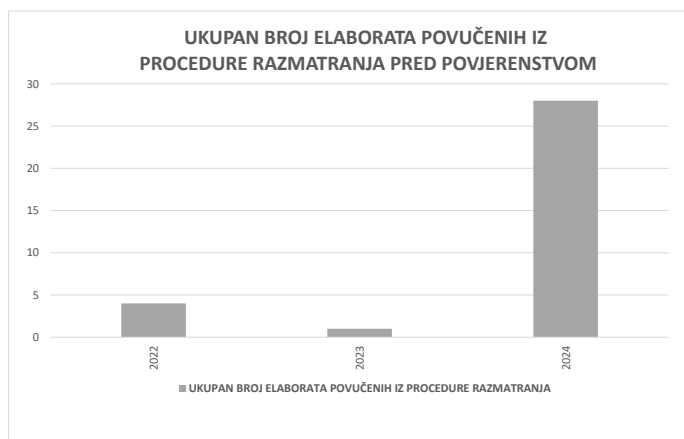
| 8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA | | | |
|---|---|--|---|
| GODINA | UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2022 | 149 | +79 | +188,10% |
| 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% |

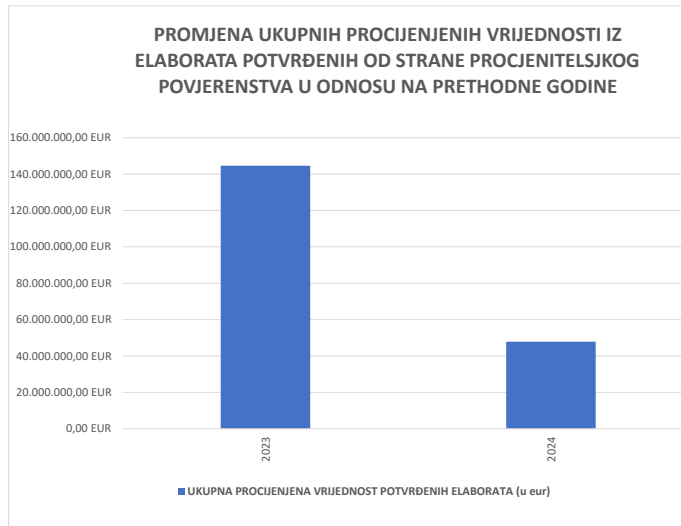


| 8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM | | | |
|--|--|--|---|
| GODINA | UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2022 | 4 | +2 | +100,00% |
| 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

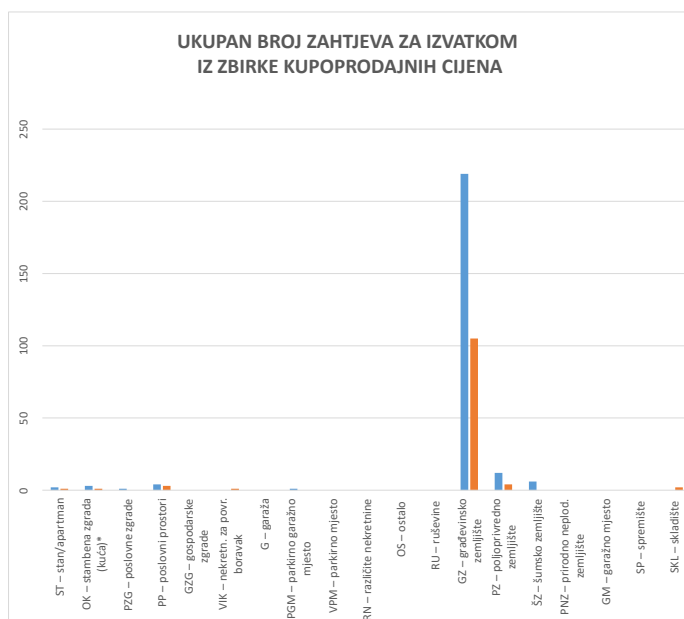
| 8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | | | |
|---|---|--|--|
| GODINA | UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA | UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2022 | 149 | 30.452.979,90 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

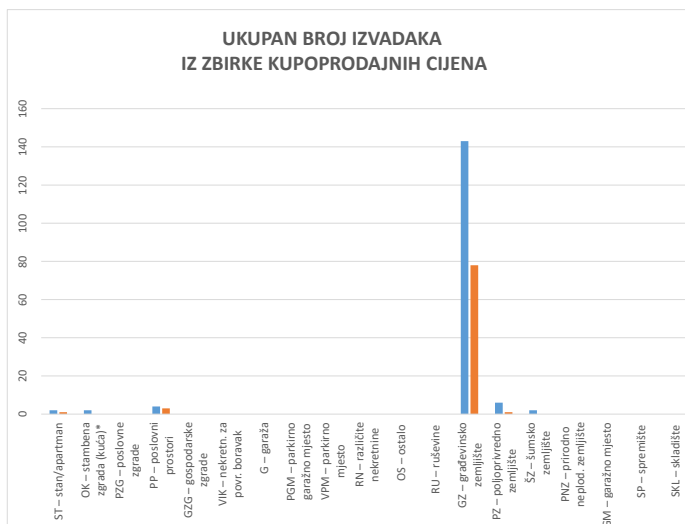
| 9.1. UKUPAN BROJ ZAHTEJVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
| VRSTA NEKRETNINE | BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine | BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjava službenik) | UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJVA |
| ST – stan/apartman | 2 | 1 | 3 |
| OK – stambena zgrada (kuća)* | 3 | 1 | 4 |
| PZG – poslovne zgrade | 1 | 0 | 1 |
| PP – poslovni prostori | 4 | 3 | 7 |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0 | 0 |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 0 | 1 | 1 |
| G – garaža | 0 | 0 | 0 |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 1 | 0 | 1 |
| 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 | 219 | 105 | 324 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 12 | 4 | 16 |
| ŠZ – šumsko zemljište | 6 | 0 | 6 |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 0 | 0 | 0 |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0 | 0 |
| SP – spremište | 0 | 0 | 0 |
| SKL – skladište | 0 | 2 | 2 |
| UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJVA | 248 | 117 | 365 |

*obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina



| 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 | 2 | 1 |
| OK – stambena zgrada (kuća)* | 2 | 0 |
| PZG – poslovne zgrade | 0 | 0 |
| PP – poslovni prostori | 4 | 3 |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0 |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 0 | 0 |
| G – garaža | 0 | 0 |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 0 | 0 |
| VPM – parkirno mjesto | 0 | 0 |
| RN – različite nekretnine | 0 | 0 |
| OS – ostalo | 0 | 0 |
| RU – ruševine | 0 | 0 |
| GZ – građevinsko zemljište | 143 | 78 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 6 | 1 |
| ŠZ – šumsko zemljište | 2 | 0 |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 0 | 0 |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0 |
| SP – spremište | 0 | 0 |
| SKL – skladište | 0 | 0 |
| UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA | 159 | 83 |
| <i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i> | | 61 |

*obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površinu građevina



10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti - u daljnjem tekstu PPV, kartografski je prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, koji je uz zbirku kupoprodajnih cijena sastavni dio eNekretnina. PPV izrađuje i održava upravno tijelo županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada, ali uz mišljenje procjeniteljskog povjerenstva.

Početno stanje PPV-a izrađuje Ministarstvo, na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina evidentiranim u zbirku kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine.

Prethodno su krajem 2018. godine implementirani kartografski cjenovni blokovi - grupe katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu. Najmanja su prostorna cjelina unutar koje se prati uobičajeni poslovni promet nekretnina, a u praksi se prema svome sadržaju izjednačavaju s položajnim obilježjima (lokacijom).

PPV se objavljuje jednom godišnje, koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Da bi se aktualni plan približnih vrijednosti mogao donijeti za određeno područje, potrebno je da u sustavu e-Nekretnine u zbirci kupoprodajnih cijena postoji dovoljan broj unesenih i evaluiranih podataka, za poredbene vrste nekretnina i prometa nekretnina, na promatranom području nadležnosti upravnog tijela.

Korištenjem podataka iz PPV-a ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te su važne i korisne informacije za institucije kod određivanja raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina.

| 10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI | | | |
|---|--|---------------------------------------|---|
| VRSTA NEKRETNINE | | BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA | BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA |
| ST – stan/apartman | | 0 | 0 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | | 0 | 0 |
| PZG – poslovne zgrade | | 0 | 0 |
| PP – poslovni prostori | | 0 | 0 |
| GZG – gospodarske zgrade | | 0 | 0 |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | | 0 | 0 |
| G – garaža | | 0 | 0 |
| PGM – parkirno garažno mjesto | | 0 | 0 |
| VPM – parkirno mjesto | | 0 | 0 |
| RN – različite nekretnine | | 0 | 0 |
| OS – ostalo | | 0 | 0 |
| RU – ruševine | | 0 | 0 |
| GZ – građevinsko zemljište | | 0 | 0 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | | 0 | 0 |
| ŠZ – šumsko zemljište | | 0 | 0 |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | | 0 | 0 |
| GM – garažno mjesto | | 0 | 0 |
| SP – spremište | | 0 | 0 |
| SKL – skladište | | 0 | 0 |
| UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA | | 0 | 0 |



11. ZAKLJUČAK

Izrađeno izvješće prikazuje podatke o količini prometa nekretnina na području Zadarske županije, koja se temelji na podacima preuzetim iz sustava eNekretnine.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je u sklopu projekta kontinuirane nadogradnje i unaprjeđenja Informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine, izradilo i implementiralo u sustav eNekretnine, dana 11. ožujka 2020. godine funkcionalnost generiranja podataka i automatizirane izrade predložaka Izvješća koje sadrži, između ostalog, veći broj statističkih analiza i pokazatelja na realiziranom prometu tržišta nekretnina. Navedena funkcionalnost predstavlja kvalitetnu i detaljnu podlogu za izradu konačnog Izvješća koje su upravna tijela pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikome gradu dužna objaviti na svojim mrežnim stranicama, do 31. ožujka svake godine. Slijedom navedenog, podaci korišteni u izradi Izvješća dobiveni su kao generički podaci iz sustava eNekretnine za odabrano vremensko razdoblje 2024. godinu i za područje Zadarske županije, odnosno rezultat su podataka unijetih i definiranih u sustavu eNekretnine te kao takvi nisu u potpunosti evaluirani i mogu biti pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U vremenskom razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2024. godine na području Zadarske županije u informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine evidentirano je 3533 ugovora o kupoprodaji, 142 ugovora o najmu te 285 ugovora o zakupu.

Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta i stanova/apartmana.

Najviše kupoprodaja građevinskog zemljišta evidentirano je na području Općine Ražanac, a najmanje na području Općine Galovac gdje je evidentirana samo jedna kupoprodaja.

Od ukupnog broja ugovora o zakupu najviše ih je evidentirano na području Grada Biograda na Moru koji se odnose na zakup poslovnog prostora, a od ukupnog broja ugovora o najmu najviše ih je evidentirano na području Grada Biograda na Moru i Grada Benkovca i odnose se na najam stanova/apartmana.

Tijekom 2024. godine zaprimljeno je ukupno 403 zahtjeva za izdavanje podataka iz sustava eNekretnine (365 zahtjeva za izdavanje izvataka iz birke kupoprodajnih cijena od strane procjenitelja i 38 zahtjeva za izdavanje podataka od strane upravnih tijela), dok je ta brojka prethodne godine iznosila 306 (zahtjevi za izdavanje podataka iz sustava eNekretnine) – povećanje od 31,70 %.

Podaci o broju zaprimljenih procjembnih 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 je ukupno 36 sjednica, što je u odnosu na prethodnu godinu povećanje od 38,46 %. Sjednice se u pravilu održavaju svakih tjedan do dva te se u prosjeku na jednoj sjednici razmatra 7-8 procjembnih elaborata.

Temeljem čl. 16. ZPVN-a, ovo izvješće izradio je Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije, Pododsjek za procjenu vrijednosti nekretnina. Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra dalo je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu na 180. sjednici održanoj dana 28. ožujka 2025. godine.

PROČELNIK:
Martin Varenina