

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE
POSLOVE

Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za
područje Zadarske županije



Zadar, ožujak 2019. godine

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

2. Uvod	3
3. Izvori i metode prikupljanja podataka	3
4. Procjeniteljsko povjerenstvo.....	4
5. Analiza prometa nekretnina na području Zadarske županije	5
6. Ukupan promet nekretnina na području Zadarske županije.....	6
7. Kupoprodaja nekretnina	7
7.1. Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2018. do 31.12.2018.	
7.2. Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti i vrijednosti nekretnina za razdoblje od 01.01.2018. do 31.12.2018.	
7.2.1. Stan/apartman kupoprodaja	
7.2.2. Stan/apartman kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama	
7.2.3. OK – stambena zgrada (kuća) – kupoprodaja	
7.2.4. OK – stambena zgrada (kuća) – kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama	
7.2.5. RN – različite nekretnine – kupoprodaja	
7.2.6. RN – različite nekretnine – kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama	
7.2.7. VIK – nekretnine za privremeni boravak, PP – poslovni prostor, PZG – poslovne zgrade, OS- Ostalo - kupoprodaja	
7.2.8. VIK – nekretnine za privremeni boravak, PP – poslovni prostor, PZG – poslovne zgrade, OS- Ostalo – kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama	
7.2.9. GZ – građevinska zemljišta i zemljište izvan građevinskog područja – kupoprodaja	
7.2.10. GZ – građevinska zemljišta, PZ - poljoprivredna zemljišta, ŠZ – šumska zemljišta, PNZ – prirodno neplodna zemljišta – kupoprodaja u pojedinim gradovima/općinama	
7.2.11. Pregled kupoprodaja na području Zadarske županije u 2018. godini	
8. Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra.....	15
8.1. Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2018. do 31.12.2018.	
8.2. Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2018. do 31.12.2018.	
8.3. Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine	
8.4. Ukupan broj zaprimljenih elaborata	
8.5. Ukupan broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje povjerenstva	
8.6. Ukupan broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu	
9. Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine na području Zadarske županije.....	16
10. Zaključak.....	19

2. UVOD

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

Zakonom se uređuju osnovni pojmovi iz područja procjene, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjenu vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu.

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

Upravna tijela koja obavljaju administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo dužna su izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost Povjerenstva.

Premet ovog izvješća su podaci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine.

3. IZVORI I METODE PRIKUPLJANJA PODATAKA

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

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

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

Podaci se daju na temelju isprava o prometu nekretnina od zadnjeg izvještaja koje je objavljeno na službenim stranicama Zadarske županije dana 31. ožujka 2017. godine, a koje je dano za razdoblje od 01.01.2017. do 31.12.2017.

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

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

4. PROCJENITELJSKO POVJRENSTVO

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

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

Sporazumom o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra od 25. rujna 2015. godine te Sporazumom o izmjenama i dopunama sporazuma o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra od 11. listopada 2018. godine imenovano je procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu:

- Igor Bačić, predsjednik, službenik Zadarske županije, kontakt telefon: 023/400-246, email: igor.bacic@zadarska-zupanija.hr, Put Murvice 14, 23000 Zadar,
- Jure Čačić, član imenovan iz reda procjenitelja, email: jure.cacic1212@gmail.com
- Enea Bajlo, članica imenovana iz Zavoda za prostorno uređenje, email: enea@zpu-zadzup.hr
- Zoran Marasović, agencija Dalmatis d.o.o., član imenovan iz reda posrednika u prometu nekretnina, email: z.marasovic@gmail.com,
- Antonija Brcanija, članica imenovana kao predstavnik ministarstva nadležnog za financije-porezne uprave, Područni ured Zadar, kontakt telefon: 023/201-867, email: antonija.brcanija@porezna-uprava.hr, Ulica Ante Starčevića 9, 23000 Zadar.

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

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

Stručne i administrativno tehničke poslove za povjerenstvo obavljaju:

Za područje Zadarske županije,

- Ana Dundović, kontakt telefon: 023/400-239, email: ana.dundovic@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar (u razdoblju do 21. svibnja 2018. godine),
- Ivana Demo, kontakt telefon: 023/400-237, email: ivana.demo@zadarska-zupanija.hr, Stjepana Radića 2f, 23000 Zadar (u razdoblju od 01. prosinca 2018. godine),

U razdoblju od 01. lipnja 2018. godine do 01. prosinca 2018. godine nitko nije obavljao stručne i administrativno tehničke poslove.

Za područje Grada Zadra,

- Pavica Knežević, kontakt telefon: 023/208-130, email: pavica.knezevic@grad-zadar.hr, Narodni trg 1, 23000 Zadar.

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

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

5. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ZADARSKE ŽUPANIJE

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

- podaci su uneseni u sustav tijekom 2018. godine od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije i Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama.

VRSTE NEKRETNINA ZA KOJE JE NAPRAVLJENA ANALIZA:

G- Garaža

GZ – Građevinsko zemljište

OK – Stambeni objekt (kuća)

OS – Ostalo

PGM – Parkirno – garažno mjesto

PNZ – Prirodno neplodno zemljište

PP – Poslovni prostori

PZG – Poslovne zgrade

PZ – Poljoprivredno zemljište

RN – Različite nekretnine

ST – stan/apartman

ŠZ – Šumsko zemljište

VIK – nekretnine za povremeni boravak

VPM – Parkirno mjesto

NEKRETNINE ZA KOJE NIJE BILO PODATAKA ZA ANALIZU:

RU – Ruševine

SP – Spremište

SKL – Skladište

GZG – Gospodarske zgrade

GM – Garažno mjesto

6. UKUPAN BROJ NEKRETNINA NA PODRUČJU ZADARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja 2018	Broj kupoprodaja 2017	U odnosu na prethodnu godinu (± %)
G - Garaža	2	4	-50,00 %
GZ - Građevinsko zemljište	1165	1013	15,00 %
OK - Stambeni objekt (kuća)	528	125	322,4 %
OS - Ostalo	11	20	-45,00 %
PGM - Parkirno-garažno mjesto	3	1	200,00 %
PNZ - Prirodno neplodno zemljište	2	13	-84,61 %
PP - Poslovni prostor	9	8	12,5 %
PZ - Poljoprivredno zemljište	435	340	27,94 %
RN - Različite nekretnine	122	643	-81,02 %
ST - Stan/apartman	774	586	32,08 %
ŠZ - Šumsko zemljište	12	5	140,00 %
VIK - Nekretnina za povremeni boravak	36	26	38,46 %
VPM - Parkirno mjesto	1	3	-66,66 %
PZG – Poslovne zgrade	12	-	-
UKUPNO:	3112	2787	11,66 %

7. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

7.1 REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

Vrsta nekretnine	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)
G - Garaža	2	247.351,66	296,47
GZ - Građevinsko zemljište	1165	386.033.145,35	843.110,76
OK - Stambeni objekt (kuća)	528	403.799.322,23	284.999,78
OS - Ostalo	11	1.647.915,76	2.590,43
PGM - Parkirno-garažno mjesto	3	178.174,10	35,73
PNZ - Prirodno neplodno zemljište	2	123.000,00	56.418,00
PP - Poslovni prostor	9	5.742.005,69	1.547,86
PZ - Poljoprivredno zemljište	435	37.571.961,22	2.022.687,12
RN - Različite nekretnine	122	67.237.423,95	558.718,72
ST - Stan/apartman	774	398.810.345,67	93.164,58
ŠZ - Šumsko zemljište	12	1.660.239,10	21.383,50
VIK - Nekretnina za povremeni boravak	36	21.221.665,21	5.461,85
VPM - Parkirno mjesto	1	55.000,00	12,50
PZG – Poslovne zgrade	12	7.501.508,80	8.017,65
UKUPNI ZBROJ	3112	1.331.829.058,74	3.898.444,95

7.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

7.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)
774	398.810.345,67

7.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/NASELJIMA

Grad/općina/kat. Općina/naselje	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)
Benkovac	21	7.476.449,11	1.291,32
Bibinje	6	4.684.476,53	2.206,83
Biograd Na Moru	76	51.544.861,83	4.844,37
Galovac	0	-	-
Gračac	2	67.336,61	31.504,91
Jasenice	7	2.668.219,63	1.102,90
Kali	1	1.038.895,76	135,67
Kolan	102	69.034.909,07	10.237,86
Kukljica	2	1.175.475,33	109,92
Lišane Ostrovačke	0	-	-
Nin	61	27.639.982,05	4.825,83
Novigrad	1	86.751,93	81,87
Obrovac	19	4.478.046,92	1.046,75
Pag	52	24.466.823,90	5.466,24
Pakoštane	25	9.319.416,35	1.207,37
Pašman	44	19.074.912,73	3.000,29
Polača	0	-	-
Poličnik	0	-	-
Posedarje	17	8.454.801,68	1.533,50
Povljana	50	23.264.084,33	3.749,10
Preko	10	5.001.958,43	628,74
Privlaka	45	20.345.764,21	2.866,16
Ražanac	5	4.161.036,56	656,16
Sali	2	644.622,69	174,60
Stankovci	0	-	-
Starigrad	19	7.471.240,53	1.141,92
Sukošan	18	18.740.934,53	1.705,96
Sv. Filip i Jakov	35	16.892.089,89	2.818,74
Škabrnja	0	-	-
Tkon	12	4.124.239,99	458,68
Vir	122	55.693.710,86	8.723,71
Vrsi	20	11.259.304,22	1.645,18
Zemunik Donji	0	-	-
Ukupno od 01.01.2018. – 31.12.2018.	774	398.810.345,67	93.164,58

7.2.3 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)
528	403.799.322,23

7.2.4 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/NASELJIMA

Grad/općina/kat. Općina/naselje	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)
Benkovac	23	4.817.094,93	13.421,60
Bibinje	15	16.882.314,47	5.487,30
Biograd Na Moru	25	32.750.582,56	8.545,62
Galovac	1	517.991,39	1.362,09
Gračac	4	229.934,45	35.741,00
Jasenice	1	51.700,00	1.279,00
Kali	0	-	-
Kolan	5	4.443.483,20	2.329,00
Kukljica	5	4.931.809,52	3.346,06
Lišane Ostrovačke	0	-	-
Nin	25	21.505.887,59	15.740,66
Novigrad	3	1.242.111,84	770,60
Obrovac	13	7.332.494,58	33.447,00
Pag	27	15.755.711,04	5.361,17
Pakoštane	13	7.656.231,72	13.858,07
Pašman	26	18.476.053,60	7.945,18
Polača	0	-	-
Poličnik	4	3.319.263,38	3.093,07
Posedarje	6	4.350.455,74	8.903,75
Povljana	7	2.922.917,76	1.488,50
Preko	17	13.199.653,81	7.448,63
Privlaka	33	32.326.683,70	15.715,55
Ražanac	12	7.911.563,50	4.048,86
Sali	14	7.931.492,69	6.508,00
Stankovci	2	135.823,49	1.897,00
Starigrad	19	12.029.035,63	8.578,97
Sukošan	14	28.043.922,61	8.871,06
Sv. Filip i Jakov	30	25.108.562,34	10.482,39
Škabrnja	1	319.000,00	4.790,00
Tkon	6	3.074.268,15	2.622,50
Vir	159	114.751.610,59	44.033,36
Vrsi	17	11.336.225,37	7.359,79
Zemunik Donji	1	445.442,58	524,00
Ukupno od 01.01.2018. – 31.12.2018.	528	403.799.322,23	284.999,78

7.2.5. RN – RAZLIČITE NEKRETNINE - KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)
122	67.237.423,95

7.2.6 RN – RAZLIČITE NEKRETNINE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/NASELJIMA

Grad/općina/kat. Općina/naselje	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)
Benkovac	6	999.122,36	19.143,94
Bibinje	1	1.112.274,45	969,62
Biograd Na Moru	6	3.639.948,22	672,04
Galovac	1	185.678,35	319,00
Gračac	9	673.324,06	411.927,85
Jasenice	5	1.709.062,81	36.495,88
Kali	1	148.757,90	110,00
Kolan	4	3.389.454,41	6.171,00
Kukljica	0	-	-
Lišane Ostrovačke	1	30.000,00	15.904,46
Nin	14	12.140.861,39	4.774,28
Novigrad	1	185.282,05	364,24
Obrovac	6	2.299.870,89	21.554,00
Pag	2	237.945,90	479,00
Pakoštane	1	199.291,56	3.485,00
Pašman	9	3.284.595,38	4.145,98
Polača	0	-	-
Poličnik	0	-	-
Posedarje	1	270.000,00	336,00
Povljana	1	594.032,24	1.016,00
Preko	0	-	-
Privlaka	6	4.512.854,02	1.436,98
Ražanac	3	326.799,00	461,60
Sali	0	-	-
Stankovci	0	-	-
Starigrad	2	137.133,68	2.221,79
Sukošan	5	6.522.778,60	2.851,00
Sv. Filip i Jakov	15	12.988.762,69	7.219,47
Škabrnja	0	-	-
Tkon	3	1.202.367,40	1.792,99
Vir	15	8.393.505,69	7.287,60
Vrsi	2	1.926.956,64	1.107,00
Zemunik Donji	2	126.764,26	6.472,00
Ukupno od 01.01.2018. – 31.12.2018.	122	67.237.423,95	558.718,72

7.2.7. VIK – Nekretnine za povremeni boravak, PP – Poslovni prostor, PZG – Poslovne zgrade, OS- Ostalo KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)
68	36.113.095,46

7.2.8 VIK – NEKRETNINE ZA POVREMENI BORAVAK, PP – POSLOVNI PROSTOR, PZG – POSLOVNE ZGRADE, OS-- OSTALO KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/NASELJIMA

Grad/općina	broj	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	VIK	PP	PZG	OS	Površina (u m2)
Benkovac	3	1.963.957,61	0	1	0	2	2.030,70
Bibinje	0	0,00	0	0	0	0	-
Biograd na Moru	4	3.672.135,71			2	2	3.200,50
Galovac	0	0,00	0	0	0	0	-
Gračac	0	0,00	0	0	0	0	-
Jasenice	18	13.562.383,19	18	0	0	0	2.846,85
Kali	0	0,00	0	0	0	0	-
Kolan	2	1.467.625,81	0	2	0	0	416,80
Kukljica	0	0,00	0	0	0	0	-
Lišane Ostrovičke	0	0,00	0	0	0	0	-
Nin	0	0,00	0	0	0	0	-
Novigrad	2	317.120,84	0	1	0	1	40,38
Obrovac	18	7.659.282,02	18	0	0	0	2.615,00
Pag	5	1.714.752,93	0	0	3	2	2.620,14
Pakoštane	2	497.952,77	0	1	1	0	474,18
Pašman	0	0,00	0	0	0	0	-
Polača	0	0,00	0	0	0	0	-
Poličnik	0	0,00	0	0	0	0	-
Posedarje	0	0,00	0	0	0	0	-
Povljana	0	0,00	0	0	0	0	-
Preko	0	0,00	0	0	0	0	-
Privlaka	1	155.000,00	0	0	1	0	311,00
Ražanac	0	0,00	0	0	0	0	-
Sali	0	0,00	0	0	0	0	-
Stankovci	0	0,00	0	0	0	0	-
Starigrad	3	358.270,50	0	1	0	2	58,39
Sukošan	1	46.000,00	0	0	1	0	261,00
Sveti Filip i Jakov	4	4.274.104,75	0	3	1	0	1.069,42
Škabrnja	0	0,00	0	0	0	0	-
Tkon	0	0,00	0	0	0	0	-

Vir	3	208.418,01	0	0	1	2	524,93
Vrsi	2	216.091,32	0	0	2	0	1.148,50
Zemunik Donji	0	0,00	0	0	0	0	-
UKUPNO	68	36.113.095,46	36	9	12	11	17.617,79

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

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

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)
1614	425.388.345,67

7.2.10 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE, ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE, PNZ – PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE-- **KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA**

Grad/općina	broj	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	GZ	PZ	ŠZ	PNZ	Površina (u m2)
Benkovac	51	4.444.221,75	17	34	0	0	194.798,00
Bibinje	54	16.150.911,13	50	4	0	0	45.142,65
Biograd na Moru	85	33.221.084,87	70	15	0	0	146.909,31
Galovac	1	7.718,94	1	0	0	0	171,00
Gračac	44	1.584.110,41	5	37	0	2	476.698,52
Jasenice	26	5.227.193,55	25	1	0	0	13.579,00
Kali	10	1.935.286,71	10	0	0	0	3.691,50
Kolan	83	19.528.928,62	53	30	0	0	139.618,74
Kukljica	14	6.823.238,59	11	3	0	0	9.861,50
Lišane Ostrovičke	5	13.500,00	1	4	0	0	2.353,00
Nin	83	34.408.409,01	70	11	2	0	110.914,10
Novigrad	19	1.861.814,84	15	4	0	0	78.829,21
Obrovac	27	1.734.714,99	22	5	0	0	112.675,73
Pag	57	9.764.367,47	37	20	0	0	78.829,21
Pakoštane	64	11.590.615,15	51	10	3	0	36.234,41
Pašman	58	11.646.323,66	45	9	4	0	30.020,83
Polača	3	272.655,04	2	1	0	0	6.361,00
Poličnik	44	8.322.136,31	26	18	0	0	103.631,50
Posedarje	25	4.573.110,92	15	10	0	0	752.418,77

Povljana	12	2.543.619,01	9	3	0	0	40.254,20
Preko	61	22.645.002,71	52	9	0	0	51.114,98
Privlaka	78	32.085.065,83	70	8	0	0	46.230,96
Ražanac	45	10.883.262,98	36	9	0	0	33.916,33
Sali	28	2.857.347,69	19	9	0	0	17.846,93
Stankovci	13	275.000,00	7	6	0	0	13.653,50
Starigrad	45	14.509.757,36	40	5	0	0	25.049,94
Sukošan	70	49.143.721,83	62	8	0	0	61.891,30
Sveti Filip i Jakov	109	26.215.194,34	86	22	1	0	79.420,40
Škabrnja	1	44.555,15	0	1	0	0	1.685,00
Tkon	40	4.037.557,65	23	16	1	0	28.813,00
Vir	286	72.187.662,29	175	110	1	0	255.639,36
Vrsi	52	12.796.589,75	48	4	0	0	31.672,29
Zemunik Donji	21	2.053.667,12	12	9	0	0	64.301,75
UKUPNO	1614	425.388.345,67	1165	435	12	2	3.094.227,92

7.2.11. PREGLED KUPOPRODAJA NA PODRUČJU ZADARSKE ŽUPANIJE U 2018. GODINI

Grad/općina	Ukupno kupoprodaje		Broj kupoprodaja po vrsti				
	broj	Promet u mil. kn	Stan / apartman	Građevinsko zemljište	Zemljište izvan građevinskog područja	Različite nekretnine	Ostalo
Benkovac	104	19,70	21	17	34	32	2
Bibinje	76	38,83	6	50	4	16	0
Biograd na Moru	197	124,91	76	70	15	35	3
Galovac	3	0,71	0	1	0	2	0
Gračac	59	2,55	2	5	28	13	0
Jasenice	57	23,22	7	25	4	24	0
Kali	12	3,12	1	10	3	1	0
Kolan	196	97,86	102	53	15	11	0
Kukljica	21	12,93	2	11	5	5	0
Lišane Ostrovičke	6	0,44	0	1	0	1	0
Nin	183	95,70	61	70	19	39	0
Novigrad	26	3,69	1	15	3	6	1

Obrovac	83	23,50	19	22	10	37	0
Pag	144	52,10	52	37	9	34	3
Pakoštane	107	29,38	25	51	27	16	2
Pašman	137	52,48	44	45	12	35	0
Polača	3	0,27	0	2	1	0	0
Poličnik	48	11,64	0	26	12	4	0
Posedarje	49	17,65	17	15	12	7	0
Povljana	70	29,32	50	9	5	8	0
Preko	88	40,85	10	52	20	17	0
Privlaka	163	89,43	45	70	8	40	0
Ražanac	65	23,28	5	36	6	15	0
Sali	44	11,43	2	19	6	14	0
Stankovci	15	0,41	0	7	4	2	0
Stariograd	88	34,51	19	40	10	24	2
Sukošan	109	102,56	18	62	8	20	1
Sveti Filip i Jakov	194	85,53	35	86	23	49	1
Škabrnja	2	0,36	0	0	1	1	0
Tkon	61	12,44	12	23	17	9	0
Vir	585	251,23	122	175	111	177	2
Vrsi	93	37,54	20	48	4	21	0
Zemunik Donji	24	2,63	0	12	9	3	0
ukupno	3112	1332,2	774	1165	445	718	17

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

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

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2018 – 31.12.2018. =			47
Broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje	Broj elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu	Broj elaborata povučenih iz procedure	
25	21	1	

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.

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
PZG – poslovna zgrada	6	2	4	0
OK – stambena zgrada (kuća)	2	2	0	0
GZ – građevinsko zemljište	37	20	16	1
PP – poslovni prostor	1	1	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	1	0	1	0

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

8.4. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017.	28	-	-
2018.	47	19	67,85 %

8.5. 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 (± %)
2017.	19	-	-
2018.	25	6	31,57 %

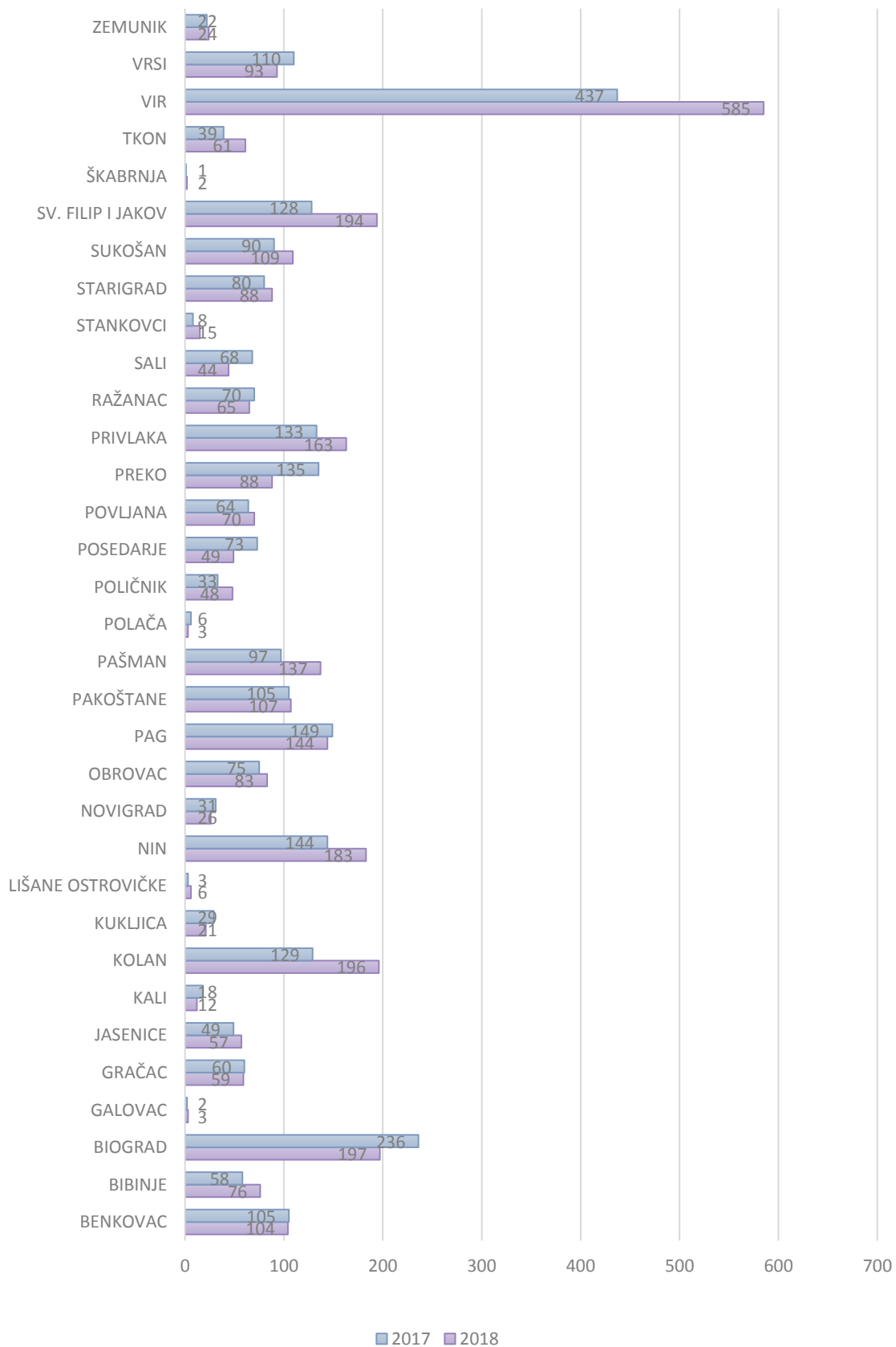
8.6. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017.	9	-	-
2018.	21	12	133,33 %

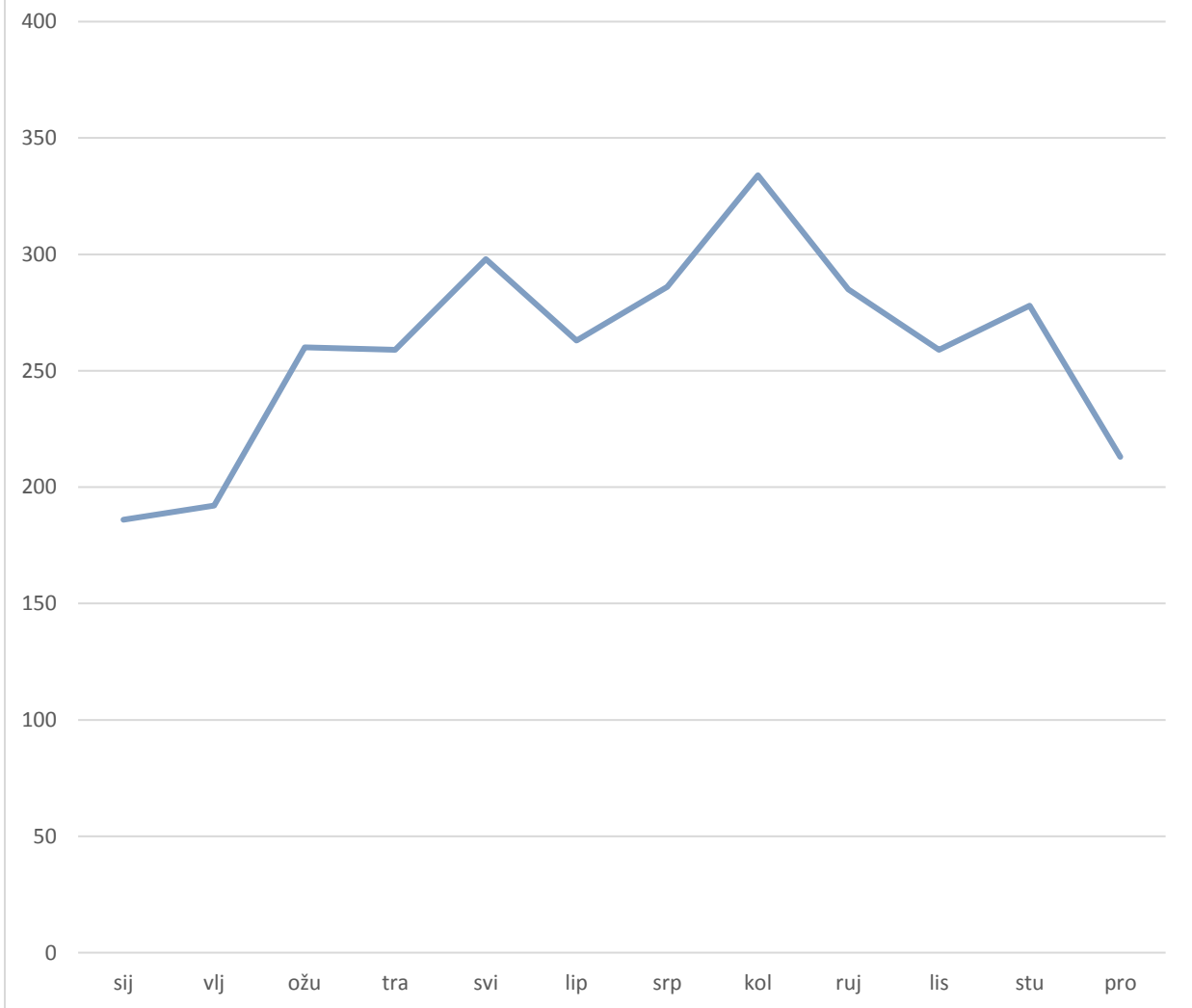
9. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU ZADARSKE ŽUPANIJE

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	5
OK – stambena zgrada (kuća)	6
PP – poslovni prostori	3
GZ – građevinsko zemljište	15
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA =	29

Broj prometa nekretnina po gradovima i općinama



Broj kupoprodaja nekretnina po mjesecima



10. ZAKLJUČAK

U vremenskom razdoblju od 01. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine na području Zadarske županije u informacijskom sustav tržišta nekretnina eNekretnine evidentirano je 3112 kupoprodaja. U usporedbi sa 2017. godinom, u kojoj je evidentirano 2787 kupoprodaja povećanje iznosi 11,66 %.

Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja, najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta, zatim slijedi kupoprodaja različitih nekretnina. Najviše kupoprodaja je evidentirano na području Općine Vir, a najmanje u Općini Škabrnja gdje su evidentirane samo dvije kupoprodaje.

U 2018. godini najviše kupoprodaja je ostvareno u kolovozu, a najmanje u siječnju.

Temeljem čl. 12. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra na ovo Izvješće dana je na 27. sjednici, održanoj dana 28. ožujka 2019. godine.

Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva
Igor Bačić, dipl.ing.građ.