

REPUBLIKA HRVATSKA



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

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE ZADARSKA ŽUPANIJA



Utvrd Fortica, otok Pag

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 01.01.2023. DO 31.12.2023.	7
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	7
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	8
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	8
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	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	13
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	13
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	14
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	16
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	16
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	17
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	18
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	19
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	19
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	20
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	22
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	22
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	23
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	24
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	24
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	25
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	26
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	26
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	27
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	28
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	29
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	30
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	31
5.4. INDEKSNİ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	32
6.NAJAM NEKRETNINA	33

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	33
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	34
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	34
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	34
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	35
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	37
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	37
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	38
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	39
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	39
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	40
7.ZAKUP NEKRETNINA	41
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	41
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	42
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	42
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	42
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	43
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	44
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	44
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	45
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	46
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	46
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	47
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	48
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	48
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	49
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	50
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	50
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	51
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	52
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	53
8.ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	54
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	54
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	54
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAK ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	55
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	56
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	56
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	57
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU	58

8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	59
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	60
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	60
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	61
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	61
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	62
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	63
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	63
11. ZAKLJUČAK	65

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 izvlaštene 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-a 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 vještaka za procjenu nekretnina ili stalnih sudskih procjenitelja te upravnih i pravosudnih tijela, a u svrhu izrade procjembanih elaborata, upravno tijelo odnosno ovlašteni službenici za eNekretnine izdaju izvratke 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 procjembanih 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 1.1.2023. – 31.12.2023. g. :

1. Igor Bačić, dipl.ing.grad., 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. Anamarija Jurin, 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 2023. 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-a 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 sljedećih 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 2023. g. do 31. prosinca 2023. g. prikazani su podaci (preuzeti iz ZKC-a dana 29. ožujka 2024. g.): evidentirano ukupno 4535 transakcija o prometu nekretnina od čega se najveći broj odnosi na ugovore o kupoprodaji. Od ukupnog broja obrađenih kupoprodaja (4190) najveći se broj odnosi na kupoprodaju građevinskih zemljišta (1875), zatim slijedi kupoprodaja stanova/apartmana (786), kupoprodaja stambenih zgrada (621), poljoprivredno zemljište (609) 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, o kojih je u 2023. godini ukupno 328 (29 najam + 41 zakup + 239 prava služnosti + 19 prava građenja), što sa evidentiranim ugovorima u ZKC-u sveukupno iznosi 4863 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.

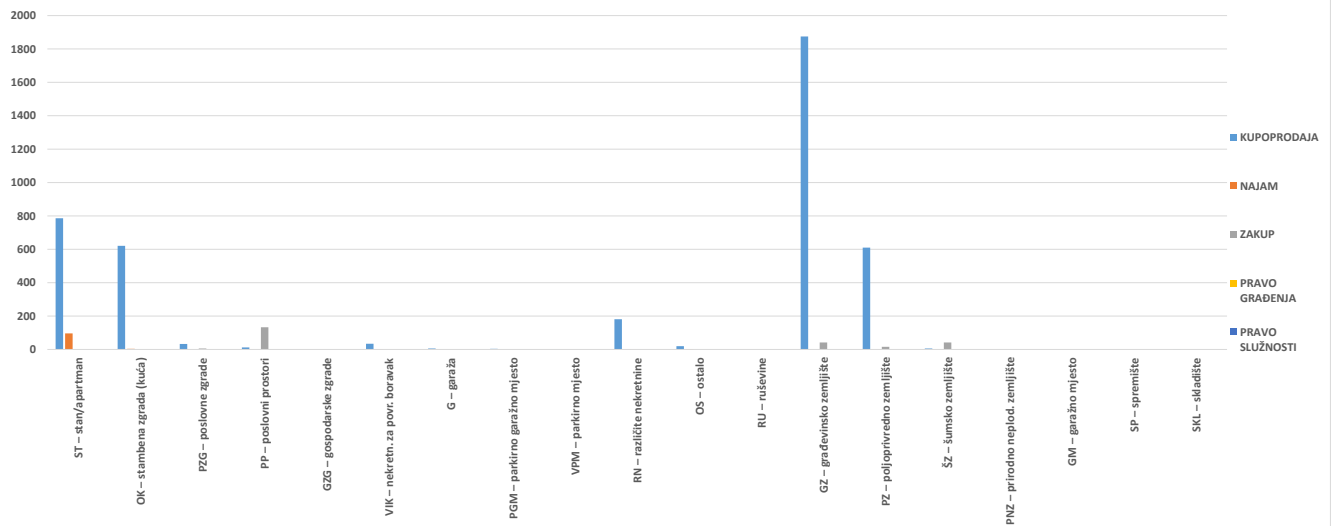
U nastavku izvješća slijede tablični i grafički prikazi broja evidentiranih ugovora prema vrsti nekretnine, površini, etaži, gradu/općini, prikaz ukupnih vrijednosti nekretnina, odnosno prosječnih vrijednosti nekretnina (kn/m², €/m²) te usporedba prometa nekretnina u odnosu na prethodne godine.

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	786	96	0	0	0	-26.93%
OK – stambena zgrada (kuća)	621	4	0	0	0	-37.87%
PZG – poslovne zgrade	33	0	6	0	0	-33.90%
PP – poslovni prostori	12	0	133	0	0	-48.94%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100.00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	34	1	0	0	0	-50.00%
G – garaža	6	0	0	0	0	-14.29%
PGM – parkirno garažno mjesto	4	0	0	0	0	+33.33%
VPM – parkirno mjesto	1	0	0	0	0	+0.00%
RN – različite nekretnine	181	1	0	0	0	+7.06%
OS – ostalo	20	2	1	0	0	+35.29%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	1875	0	42	0	0	-22.98%
PZ – poljoprivredno zemljište	610	0	16	0	0	-8.35%
ŠZ – šumsko zemljište	6	0	42	0	0	-52.94%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	-100.00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0.00%
SKL – skladište	2	0	0	0	0	+0.00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

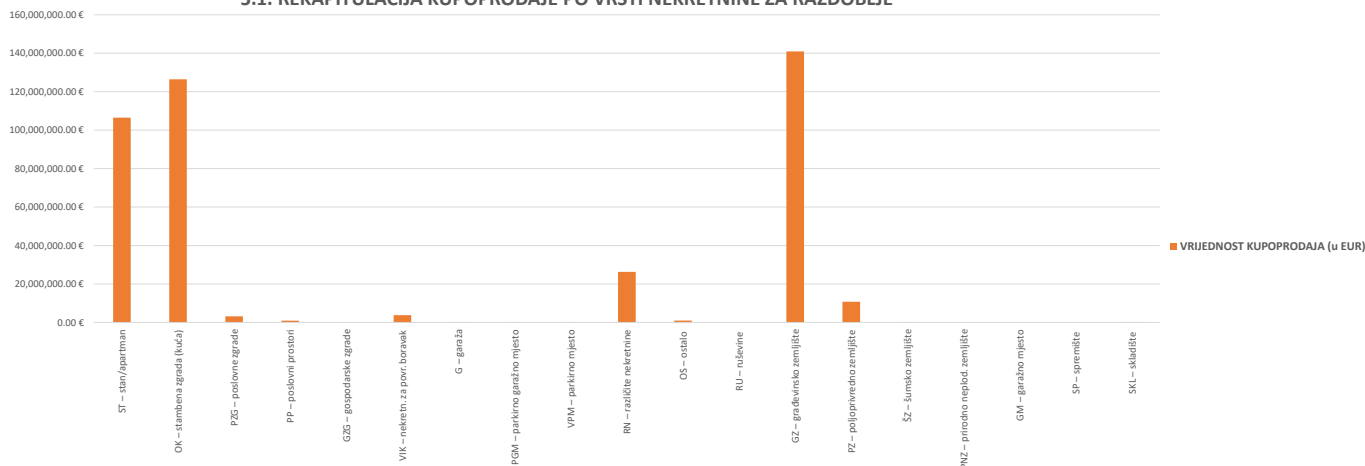
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	786	106,531,454.95 €	55,342.82 m ²	1,924.94 €/m ²	+31.36%
OK – stambena zgrada (kuća)	621	126,460,385.36 €	247,360.55 m ²	511.24 €/m ²	+82.22%
PZG – poslovne zgrade	33	3,182,071.34 €	39,726.85 m ²	80.10 €/m ²	-7.31%
PP – poslovni prostori	12	922,065.02 €	733.70 m ²	1,256.73 €/m ²	+16.19%
GZG – gospodarske zgrade	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	34	3,755,800.00 €	3,708.50 m ²	1,012.75 €/m ²	+42.26%
G – garaža	6	139,500.00 €	86.21 m ²	1,618.14 €/m ²	+303.31%
PGM – parkirno garažno mjesto	4	33,000.00 €	28.41 m ²	1,161.56 €/m ²	+205.42%
VPM – parkirno mjesto	1	11,250.00 €	2.50 m ²	4,500.00 €/m ²	+0.00%
RN – različite nekretnine	181	26,268,049.01 €	600,491.75 m ²	43.74 €/m ²	+26.19%
OS – ostalo	20	978,750.00 €	118,494.07 m ²	8.26 €/m ²	-50.42%
RU – ruševine	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	1875	140,952,165.60 €	1,694,884.74 m ²	83.16 €/m ²	+37.25%
PZ – poljoprivredno zemljište	609	10,766,576.02 €	2,263,274.43 m ²	4.76 €/m ²	+72.84%
ŠZ – šumsko zemljište	6	30,534.00 €	15,518.61 m ²	1.97 €/m ²	-60.53%
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	2	210,000.00 €	209.48 m ²	1,002.48 €/m ²	+0.00%
UKUPNO OBRADENIH:	4190				
UKUPNO U ZKC:	4191				

Napomene:

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

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



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
786	106,531,454.95 €	55,342.82 m ²	1,924.94 €/m ²

Napomene:

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

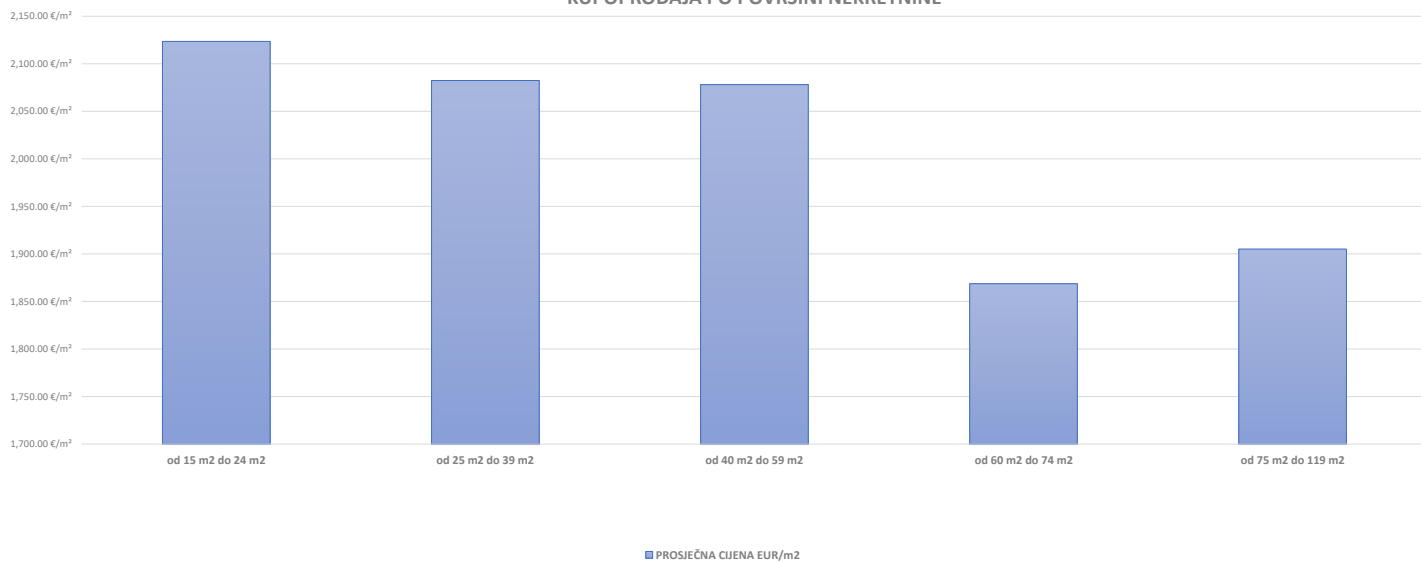
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

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	12	549,000.00 €	258.53 m ²	2,123.54 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	100	7,208,800.00 €	3,461.80 m ²	2,082.38 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	265	27,643,943.80 €	13,302.76 m ²	2,078.06 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	165	20,426,499.97 €	10,931.09 m ²	1,868.66 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	175	29,595,712.34 €	15,534.55 m ²	1,905.15 €/m ²
površine veće od 120 m ²	69	21,107,498.84 €	11,854.09 m ²	1,780.61 €/m ²

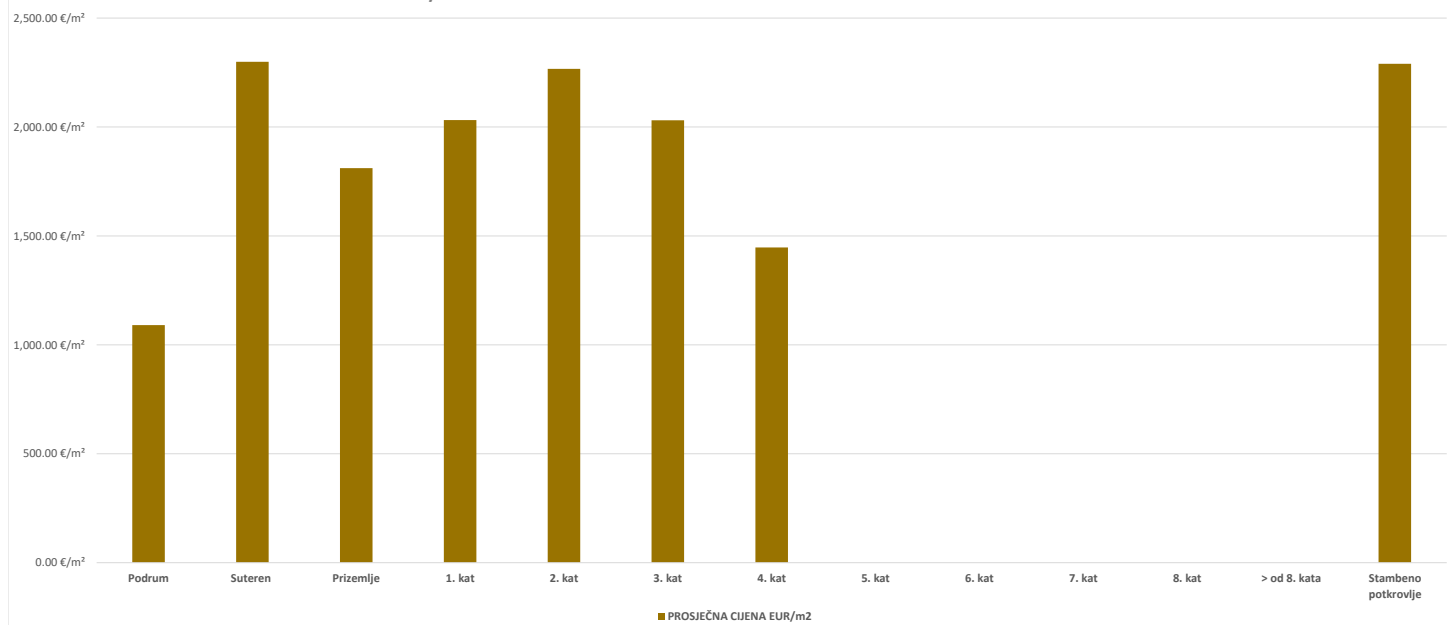
ST – STAN/APARTMAN -
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

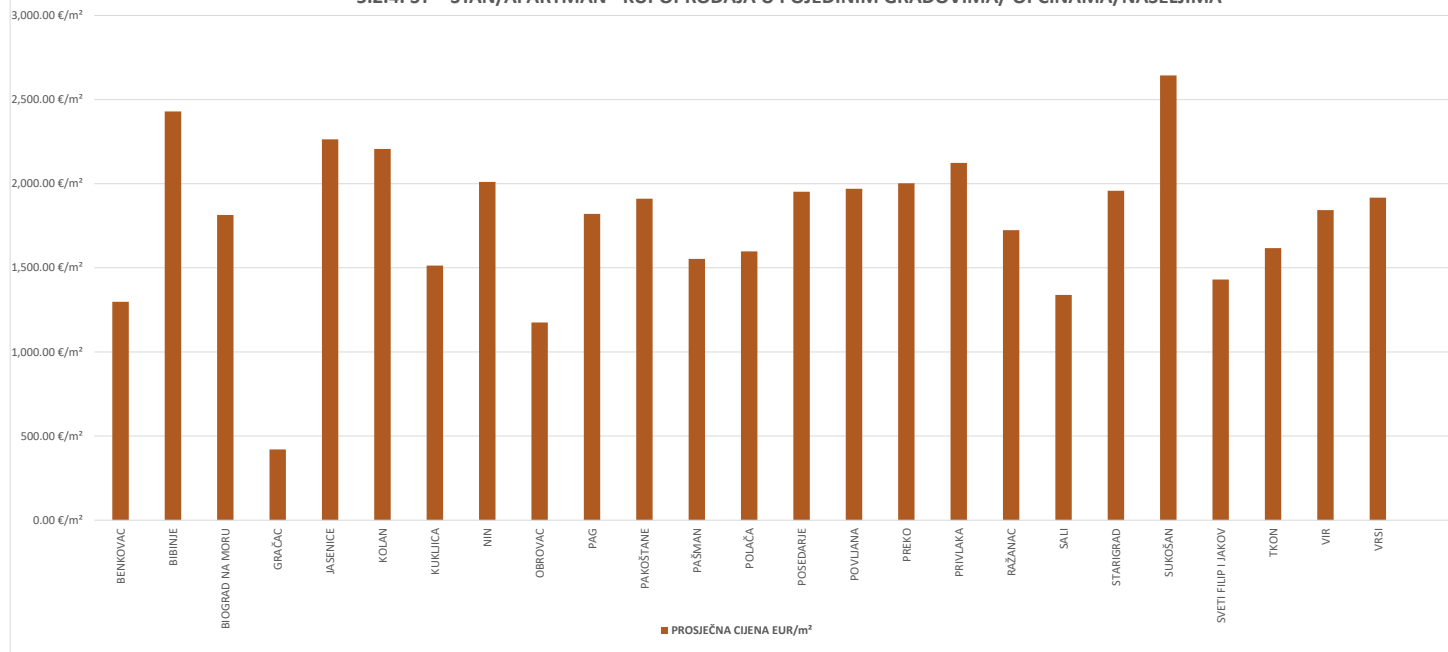
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	1	40,000.00 €	36.68 m ²	1,090.51 €/m ²
Suteren	2	370,000.00 €	160.92 m ²	2,299.28 €/m ²
Prizemlje	70	8,444,090.64 €	4,662.59 m ²	1,811.03 €/m ²
1. kat	78	9,962,167.23 €	4,903.41 m ²	2,031.68 €/m ²
2. kat	45	6,886,055.00 €	3,037.69 m ²	2,266.87 €/m ²
3. kat	5	808,820.00 €	398.32 m ²	2,030.58 €/m ²
4. kat	3	276,000.00 €	190.74 m ²	1,447.00 €/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
Stambeno potkrovlje	9	1,132,000.00 €	494.34 m ²	2,289.92 €/m ²

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



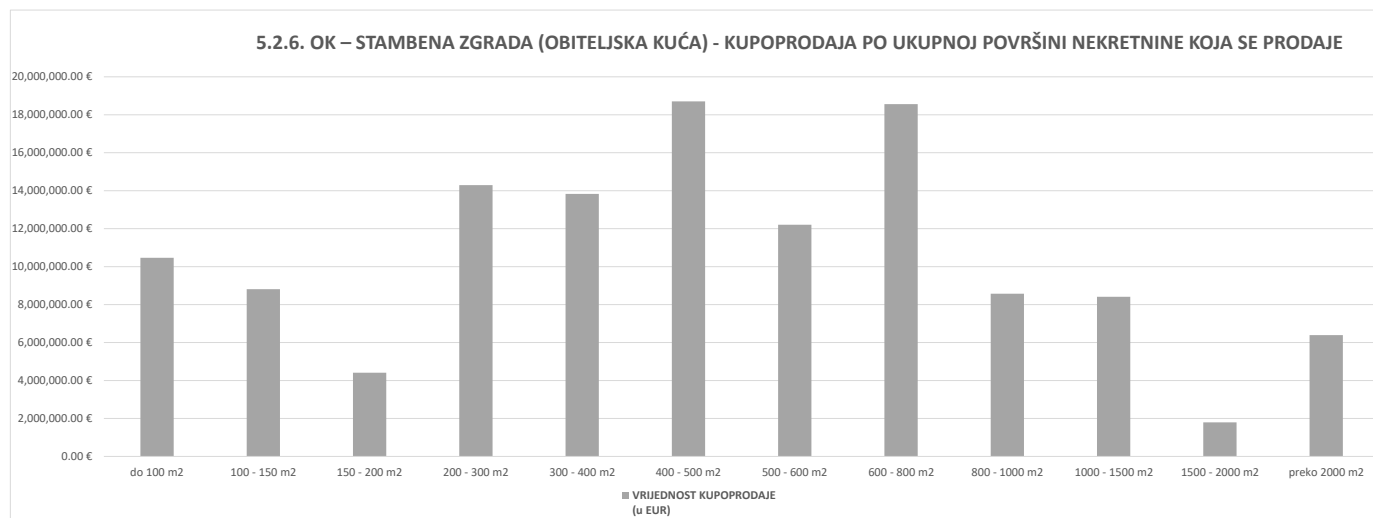
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BENKOVAC	13	1,074,500.00 €	827.80 m ²	1,298.02 €/m ²
BIBINJE	8	1,719,000.00 €	707.64 m ²	2,429.20 €/m ²
BIOGRAD NA MÖRU	41	5,270,300.00 €	2,904.91 m ²	1,814.27 €/m ²
GRAČAC	5	99,753.00 €	237.37 m ²	420.24 €/m ²
JASENICE	1	105,000.00 €	46.39 m ²	2,263.42 €/m ²
KOLAN	43	6,366,340.80 €	2,884.86 m ²	2,206.81 €/m ²
KUKLIČA	2	150,000.00 €	99.11 m ²	1,513.47 €/m ²
NIN	45	6,303,255.20 €	3,134.47 m ²	2,010.95 €/m ²
OBROVAC	9	509,950.00 €	433.92 m ²	1,175.22 €/m ²
PAG	9	1,324,500.00 €	727.56 m ²	1,820.47 €/m ²
PAKOŠTANE	2	285,000.00 €	149.15 m ²	1,910.83 €/m ²
PAŠMAN	21	2,712,662.00 €	1,747.04 m ²	1,552.72 €/m ²
POLAČA	1	85,000.00 €	53.20 m ²	1,597.74 €/m ²
POSEDARJE	32	6,344,810.34 €	3,250.26 m ²	1,952.09 €/m ²
POVLJANA	38	4,430,958.00 €	2,249.22 m ²	1,970.00 €/m ²
PREKO	44	5,299,605.90 €	2,646.80 m ²	2,002.27 €/m ²
PRIVLAKA	86	14,326,221.28 €	6,746.56 m ²	2,123.49 €/m ²
RAŽANAC	8	997,000.00 €	578.40 m ²	1,723.72 €/m ²
SALI	2	117,500.00 €	87.75 m ²	1,339.03 €/m ²
STARIGRAD	29	2,674,350.00 €	1,365.98 m ²	1,957.83 €/m ²
SUKOŠAN	38	9,895,940.50 €	3,743.76 m ²	2,643.32 €/m ²
SVETI FILIP I JAKOV	63	6,610,632.43 €	4,620.76 m ²	1,430.64 €/m ²
TKON	2	592,000.00 €	366.13 m ²	1,616.91 €/m ²
VIR	203	23,114,220.00 €	12,540.37 m ²	1,843.18 €/m ²
VRSI	41	6,122,955.50 €	3,193.41 m ²	1,917.37 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	786			
UKUPNO U ZKC:	786			

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



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
621	126,460,385.36 €	247,360.55 m ²	511.24 €/m ²

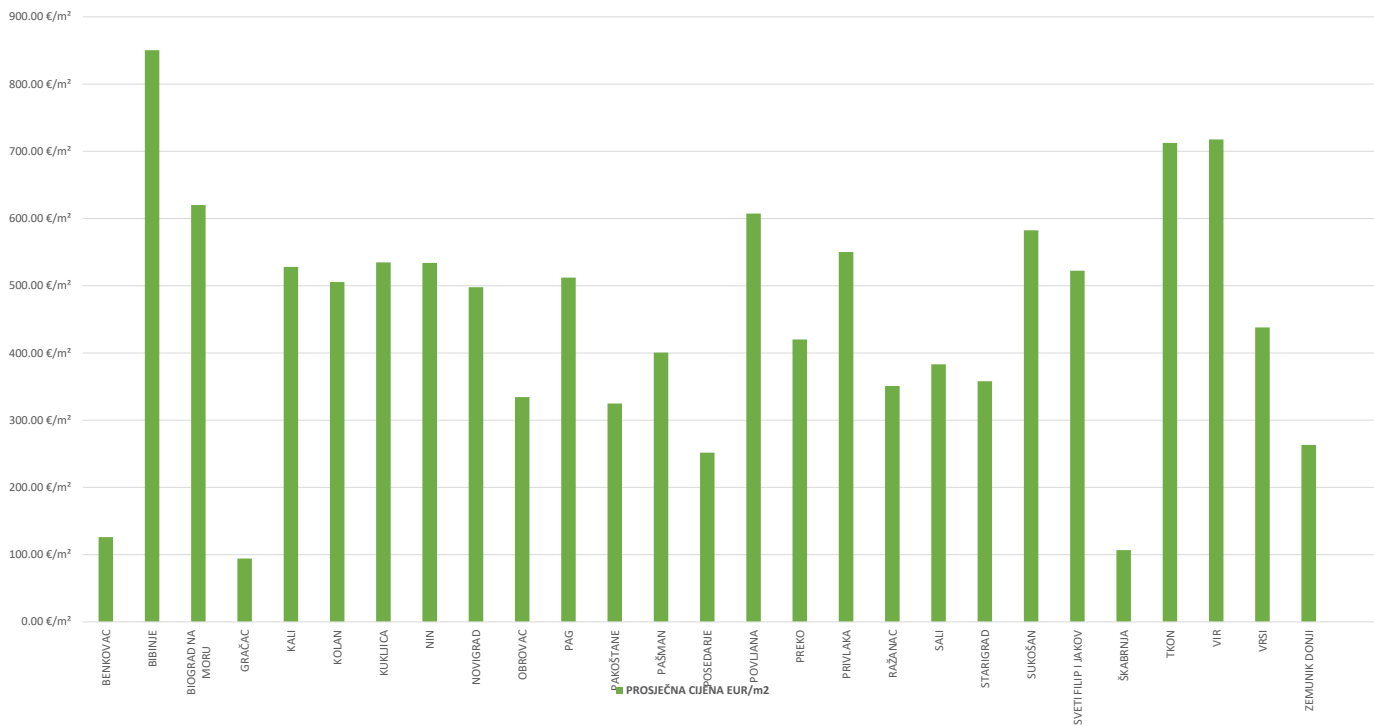
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	148	10,465,690.61 €	8,685.62 m ²	1,204.94 €/m ²
100 - 150 m ²	59	8,812,882.03 €	7,381.63 m ²	1,193.89 €/m ²
150 - 200 m ²	35	4,409,914.29 €	5,969.50 m ²	738.74 €/m ²
200 - 300 m ²	77	14,292,563.20 €	18,940.59 m ²	754.60 €/m ²
300 - 400 m ²	66	13,830,900.00 €	23,218.06 m ²	595.70 €/m ²
400 - 500 m ²	74	18,707,995.00 €	32,988.42 m ²	567.11 €/m ²
500 - 600 m ²	38	12,209,525.00 €	20,732.27 m ²	588.91 €/m ²
600 - 800 m ²	58	18,559,946.19 €	39,421.51 m ²	470.81 €/m ²
800 - 1000 m ²	25	8,570,647.05 €	22,019.94 m ²	389.22 €/m ²
1000 - 1500 m ²	26	8,412,000.00 €	31,514.01 m ²	266.93 €/m ²
1500 - 2000 m ²	7	1,796,000.00 €	12,025.00 m ²	149.36 €/m ²
preko 2000 m ²	8	6,392,322.00 €	24,464.00 m ²	261.30 €/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	20	1,593,178.44 €	12,633.42 m ²	126.11 €/m ²
BIBINJE	20	6,285,000.00 €	7,391.24 m ²	850.33 €/m ²
BIOGRAD NA MORU	32	7,775,760.00 €	12,540.81 m ²	620.04 €/m ²
GRAČAC	4	226,000.00 €	2,399.36 m ²	94.19 €/m ²
KALI	8	1,454,000.00 €	2,754.23 m ²	527.92 €/m ²
KOLAN	14	2,652,988.00 €	5,247.38 m ²	505.58 €/m ²
KUKLIČICA	7	1,031,000.00 €	1,928.00 m ²	534.75 €/m ²
NIN	41	9,299,647.05 €	17,417.34 m ²	533.93 €/m ²
NOVIGRAD	7	1,335,900.00 €	2,683.30 m ²	497.86 €/m ²
OBROVAC	9	662,400.00 €	1,980.88 m ²	334.40 €/m ²
PAG	16	2,451,125.00 €	4,786.07 m ²	512.14 €/m ²
PAKOŠTANE	11	1,133,666.68 €	3,489.92 m ²	324.84 €/m ²
PAŠMAN	21	2,757,958.67 €	6,886.56 m ²	400.48 €/m ²
POSEDARJE	19	2,305,300.00 €	9,155.93 m ²	251.78 €/m ²
POVLJANA	11	2,223,700.00 €	3,661.01 m ²	607.40 €/m ²
PREKO	25	5,253,000.00 €	12,506.01 m ²	420.04 €/m ²
PRIVLAKA	38	11,668,300.00 €	21,207.19 m ²	550.20 €/m ²
RAŽANAC	21	3,554,400.00 €	10,127.28 m ²	350.97 €/m ²
SALI	17	2,958,312.50 €	7,723.02 m ²	383.05 €/m ²
STARIGRAD	26	3,797,170.00 €	10,605.28 m ²	358.05 €/m ²
SUKOŠAN	37	10,433,156.00 €	17,909.70 m ²	582.54 €/m ²
SVETI FILIP I JAKOV	17	2,945,000.00 €	5,638.08 m ²	522.34 €/m ²
ŠKABRNJA	2	80,919.51 €	758.00 m ²	106.75 €/m ²
TKON	19	4,296,200.00 €	6,029.65 m ²	712.51 €/m ²
VIR	147	31,303,512.23 €	43,624.78 m ²	717.56 €/m ²
VRSI	30	6,762,791.29 €	15,440.11 m ²	438.00 €/m ²
ZEMUNIK DONJI	2	220,000.00 €	836.00 m ²	263.16 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	621			
UKUPNO U ZKC:	621			

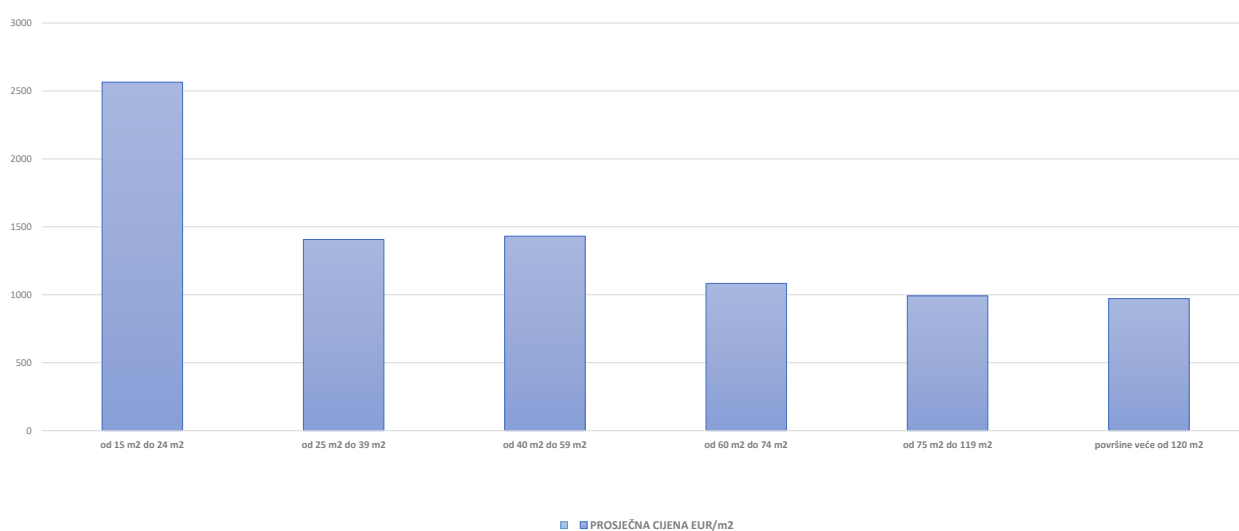
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



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
12	922,065.02 €	733.70 m ²	1,256.73 €/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	118,000.00 €	46.00 m ²	2,565.22 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1	55,000.00 €	39.09 m ²	1,407.01 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	4	291,000.00 €	203.26 m ²	1,431.66 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	3	225,065.02 €	207.64 m ²	1,083.92 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1	100,000.00 €	100.83 m ²	991.77 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	133,000.00 €	136.88 m ²	971.65 €/m ²

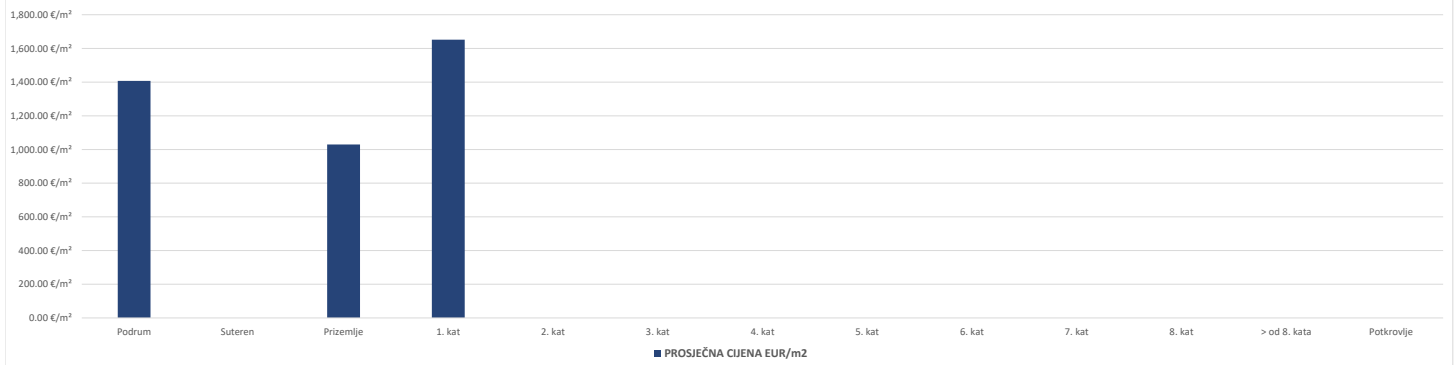
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



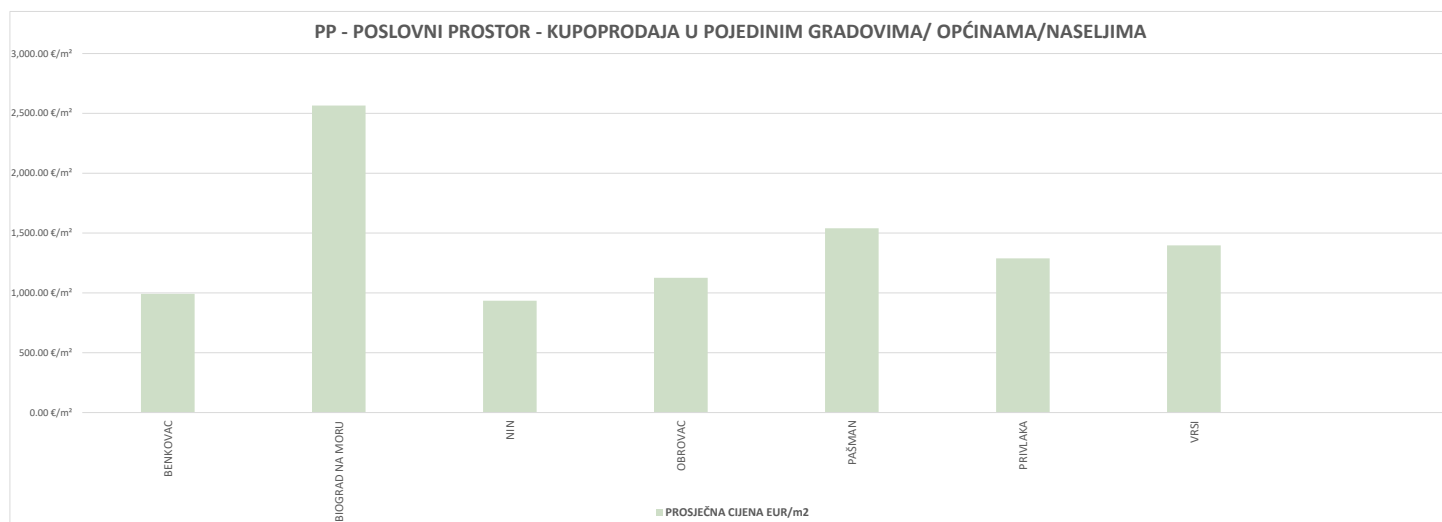
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	1	55,000.00 €	39.09 m ²	1,407.01 €/m ²
Suteren	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Prizemlje	7	524,000.00 €	508.84 m ²	1,029.79 €/m ²
1. kat	1	80,000.00 €	48.43 m ²	1,651.87 €/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

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

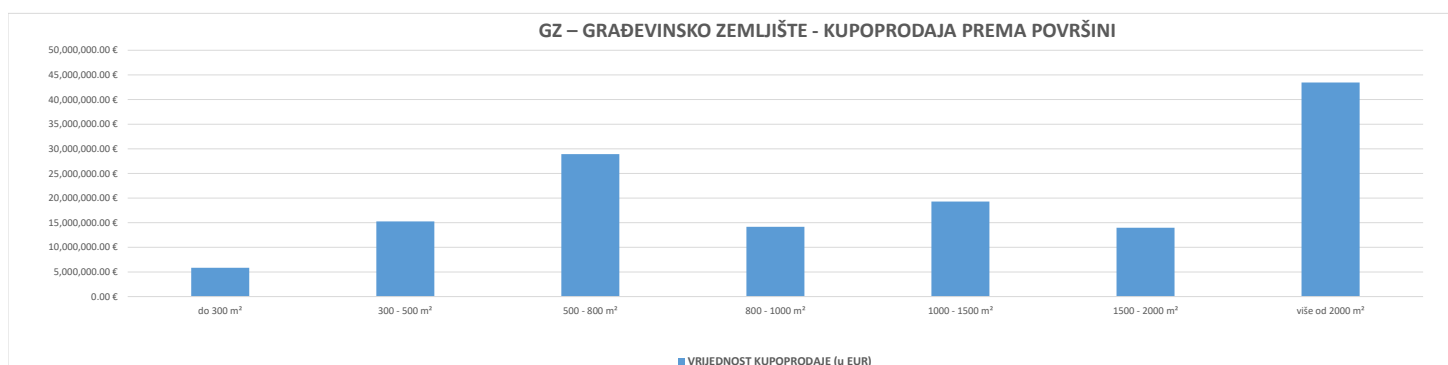


5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BENKOVAC	1	100,000.00 €	100.83 m ²	991.77 €/m ²
BIOGRAD NA MORU	2	118,000.00 €	46.00 m ²	2,565.22 €/m ²
NIN	3	180,000.00 €	192.69 m ²	934.14 €/m ²
OBROVAC	1	51,000.00 €	45.30 m ²	1,125.83 €/m ²
PAŠMAN	1	80,000.00 €	51.96 m ²	1,539.65 €/m ²
PRIVLAKA	2	258,065.02 €	200.26 m ²	1,288.65 €/m ²
VRSI	2	135,000.00 €	96.66 m ²	1,396.65 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:				12
UKUPNO U ZKC:				12



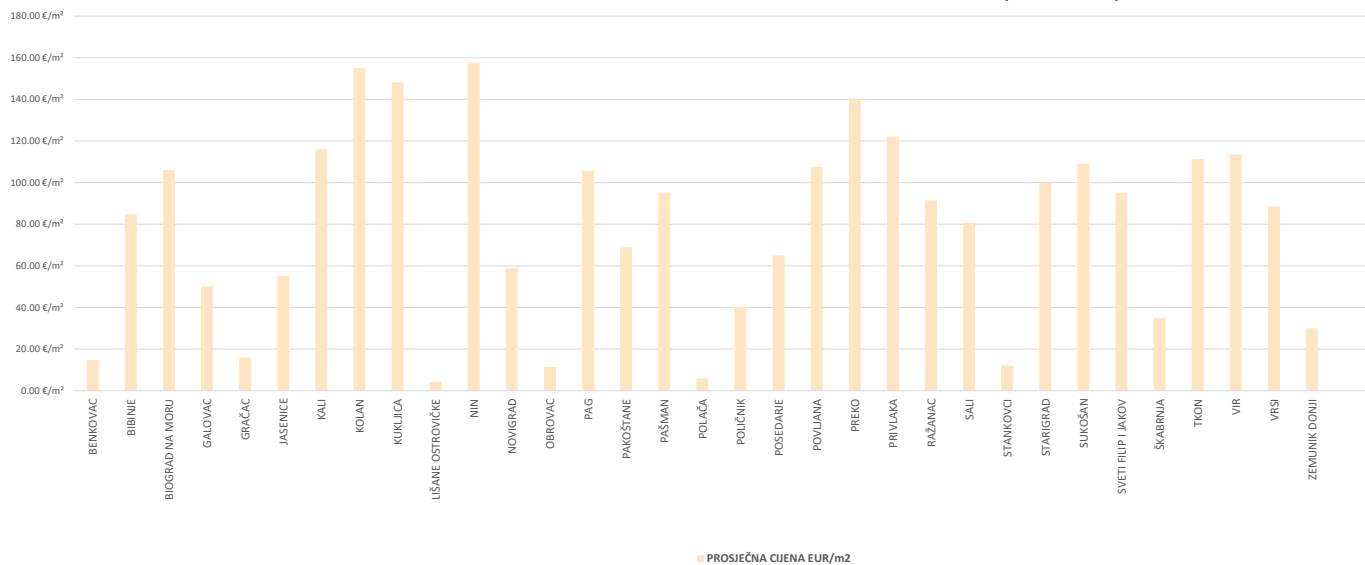
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1875	140,952,165.60 €	1,694,884.74 m ²	83.16 €/m ²

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	530	5,851,188.78 €	64,569.54 m ²	90.62 €/m ²
300 - 500 m ²	356	15,262,873.85 €	145,314.78 m ²	105.03 €/m ²
500 - 800 m ²	459	28,931,247.46 €	290,062.96 m ²	99.74 €/m ²
800 - 1000 m ²	152	14,170,653.13 €	134,615.08 m ²	105.27 €/m ²
1000 - 1500 m ²	179	19,294,959.39 €	209,693.03 m ²	92.02 €/m ²
1500 - 2000 m ²	87	13,974,272.68 €	149,750.69 m ²	93.32 €/m ²
više od 2000 m ²	110	43,466,970.32 €	700,878.66 m ²	62.02 €/m ²



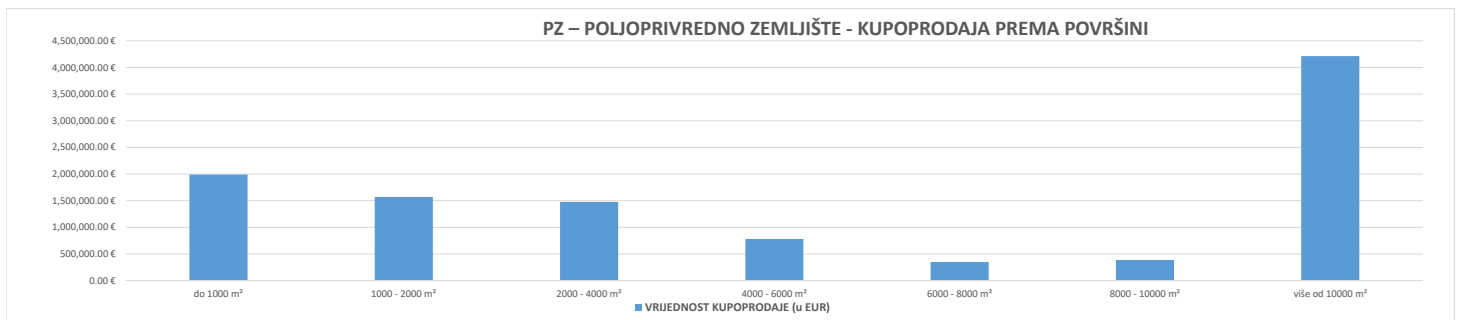
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BENKOVAC	23	2,672,006.33 €	181,608.00 m ²	14.71 €/m ²
BIBINJE	96	5,760,708.00 €	67,907.82 m ²	84.83 €/m ²
BIOGRAD NA MORU	71	7,266,244.27 €	68,523.99 m ²	106.04 €/m ²
GALOVAC	1	34,500.00 €	687.75 m ²	50.16 €/m ²
GRAČAC	3	52,020.00 €	3,266.52 m ²	15.93 €/m ²
JASENICE	3	69,000.00 €	1,250.00 m ²	55.20 €/m ²
KALI	14	455,100.00 €	3,925.95 m ²	115.92 €/m ²
KOLAN	31	3,486,220.00 €	22,463.19 m ²	155.20 €/m ²
KUKLIJICA	25	2,230,080.00 €	15,052.79 m ²	148.15 €/m ²
LIŠANE OSTROVIČKE	16	92,305.40 €	22,009.94 m ²	4.19 €/m ²
NIN	151	25,270,283.86 €	160,361.27 m ²	157.58 €/m ²
NOVIGRAD	34	1,557,101.52 €	26,494.50 m ²	58.77 €/m ²
OBROVAC	26	1,118,645.00 €	98,473.68 m ²	11.36 €/m ²
PAG	27	1,191,651.99 €	11,275.03 m ²	105.69 €/m ²
PAKOŠTANE	36	1,859,782.76 €	27,006.67 m ²	68.86 €/m ²
PAŠMAN	96	6,137,096.87 €	64,447.53 m ²	95.23 €/m ²
POLAČA	3	133,377.60 €	22,351.00 m ²	5.97 €/m ²
POLIČNIK	54	2,434,644.15 €	60,504.50 m ²	40.24 €/m ²
POSEDARJE	46	3,455,416.01 €	53,149.51 m ²	65.01 €/m ²
POVLJANA	59	3,322,297.00 €	30,878.16 m ²	107.59 €/m ²
PREKO	82	6,173,933.80 €	44,144.11 m ²	139.86 €/m ²
PRIVLAKA	128	11,821,554.44 €	96,754.23 m ²	122.18 €/m ²
RAŽANAC	126	8,480,184.31 €	92,676.87 m ²	91.50 €/m ²
SALI	76	3,463,806.66 €	42,949.89 m ²	80.65 €/m ²
STANKOVCI	9	548,669.20 €	45,868.00 m ²	11.96 €/m ²
STARIGRAD	117	8,611,779.95 €	86,138.09 m ²	99.98 €/m ²
SUKOŠAN	88	7,932,217.65 €	72,713.29 m ²	109.09 €/m ²
SVETI FILIP I JAKOV	106	7,655,355.55 €	80,552.93 m ²	95.04 €/m ²
ŠKABRNJA	3	43,000.00 €	1,233.44 m ²	34.86 €/m ²
TKON	44	2,133,863.36 €	19,168.17 m ²	111.32 €/m ²
VIR	160	9,309,357.53 €	81,999.88 m ²	113.53 €/m ²
VRSI	91	5,304,988.36 €	59,898.04 m ²	88.57 €/m ²
ZEMUNIK DONJI	30	874,974.00 €	29,150.00 m ²	30.02 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		1875		
UKUPNO U ZKC:		1875		

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

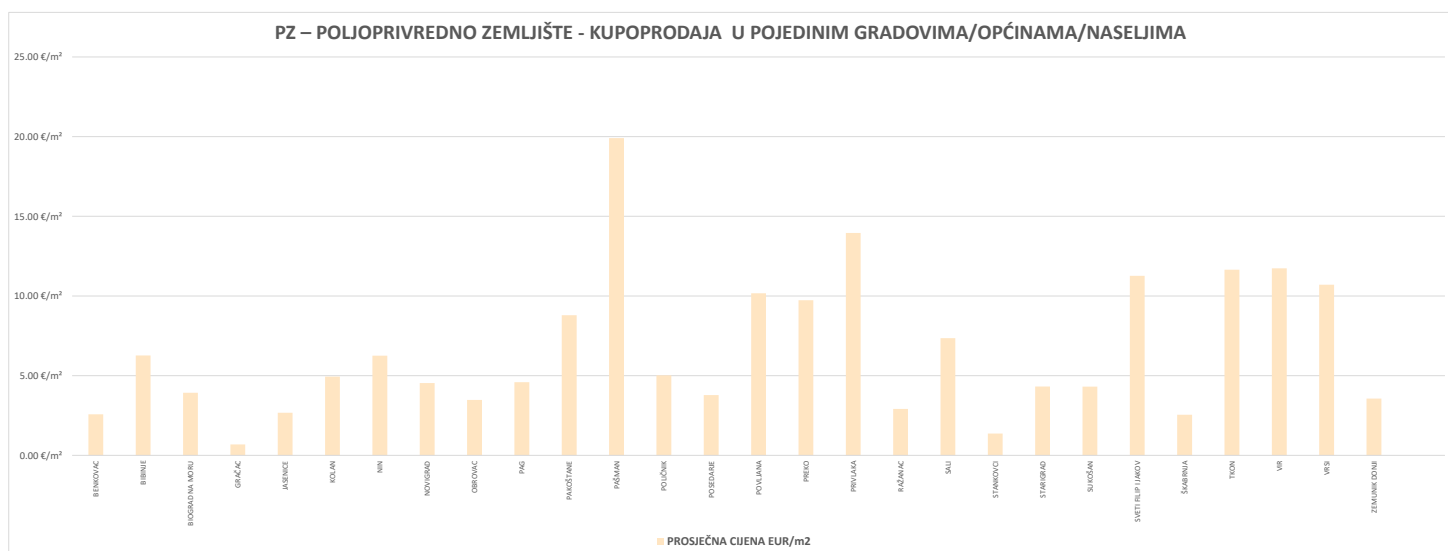


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
609	10,766,576.02 €	2,263,274.43 m ²	4.76 €/m ²

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	275	1,989,607.53 €	150,310.07 m ²	13.24 €/m ²
1000 - 2000 m ²	141	1,569,598.88 €	197,672.62 m ²	7.94 €/m ²
2000 - 4000 m ²	104	1,476,500.82 €	294,888.61 m ²	5.01 €/m ²
4000 - 6000 m ²	38	781,203.50 €	184,746.14 m ²	4.23 €/m ²
6000 - 8000 m ²	17	349,825.50 €	117,587.19 m ²	2.98 €/m ²
8000 - 10000 m ²	8	385,983.00 €	73,495.67 m ²	5.25 €/m ²
više od 10000 m ²	26	4,213,856.79 €	1,244,574.13 m ²	3.39 €/m ²

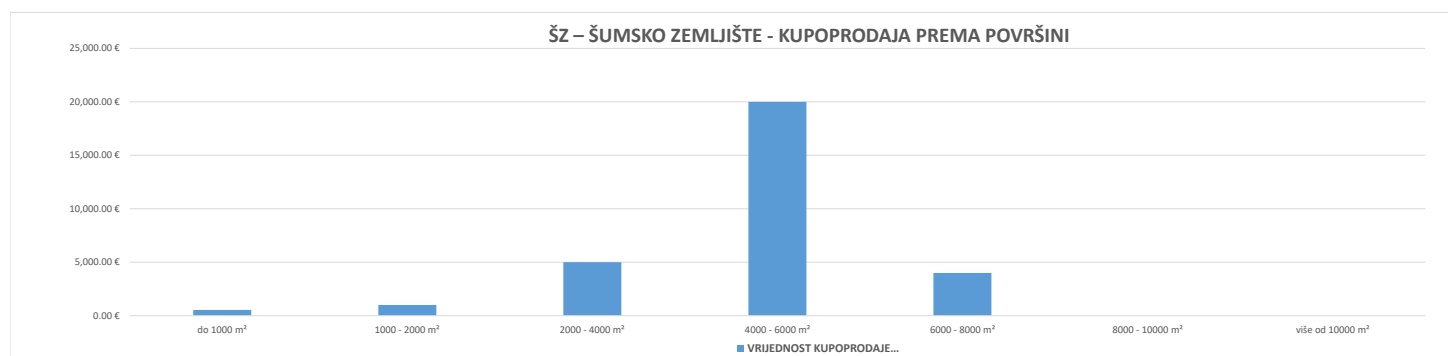


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BENKOVAC	55	933,434.14 €	362,725.00 m ²	2.57 €/m ²
BIBINJE	7	27,420.00 €	4,374.25 m ²	6.27 €/m ²
BIOGRAD NA MORU	21	125,196.00 €	31,875.43 m ²	3.93 €/m ²
GRAČAC	47	187,621.15 €	273,054.89 m ²	0.69 €/m ²
JASENICE	5	9,050.00 €	3,379.00 m ²	2.68 €/m ²
KOLAN	12	853,628.00 €	172,755.83 m ²	4.94 €/m ²
NIN	23	357,600.00 €	57,163.67 m ²	6.26 €/m ²
NOVIGRAD	27	221,391.85 €	48,792.50 m ²	4.54 €/m ²
OBROVAC	11	411,478.20 €	118,352.00 m ²	3.48 €/m ²
PAG	8	58,980.50 €	12,849.24 m ²	4.59 €/m ²
PAKOŠTANE	11	58,946.00 €	6,703.01 m ²	8.79 €/m ²
PAŠMAN	43	871,878.50 €	43,797.00 m ²	19.91 €/m ²
POLIČNIK	21	248,944.30 €	49,587.34 m ²	5.02 €/m ²
POSEDARJE	10	2,012,237.09 €	531,914.04 m ²	3.78 €/m ²
POVLJANA	6	345,330.00 €	33,947.50 m ²	10.17 €/m ²
PREKO	27	531,249.50 €	54,573.48 m ²	9.73 €/m ²
PRIVLAKA	14	188,505.00 €	13,509.00 m ²	13.95 €/m ²
RAŽANAC	17	118,850.56 €	40,827.18 m ²	2.91 €/m ²
SALI	25	180,281.71 €	24,519.84 m ²	7.35 €/m ²
STANKOVCI	10	18,718.50 €	13,683.50 m ²	1.37 €/m ²
STARIGRAD	15	63,456.00 €	14,685.31 m ²	4.32 €/m ²
SUKOŠAN	7	69,200.00 €	16,041.00 m ²	4.31 €/m ²
SVETI FILIP I JAKOV	26	460,246.00 €	40,855.17 m ²	11.27 €/m ²
ŠKABRNJA	4	18,472.50 €	7,244.00 m ²	2.55 €/m ²
TKON	29	627,742.00 €	53,870.00 m ²	11.65 €/m ²
VIR	89	1,089,638.20 €	92,859.03 m ²	11.73 €/m ²
VRSI	18	270,275.00 €	25,241.72 m ²	10.71 €/m ²
ZEMUNIK DONJI	21	406,805.30 €	114,094.50 m ²	3.57 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	609			
UKUPNO U ZKC:	610			

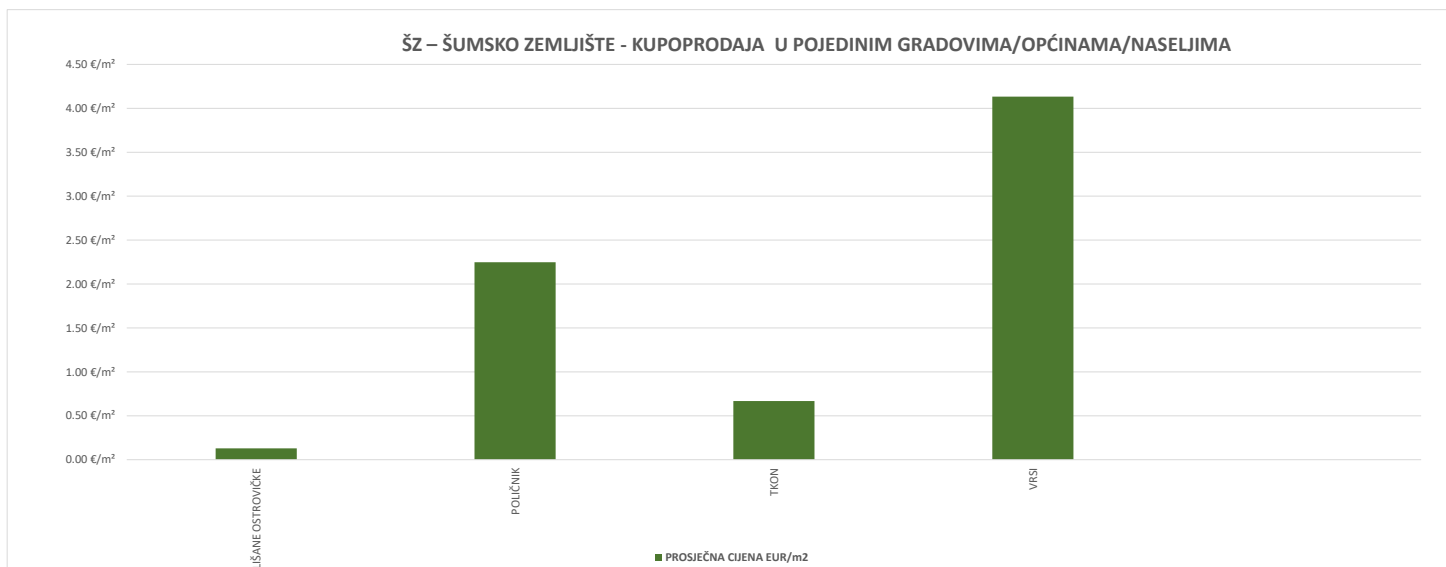


5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
6	30,534.00 €	15,518.61 m ²	1.97 €/m ²

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	534.00 €	994.00 m ²	0.54 €/m ²
1000 - 2000 m ²	1	1,000.00 €	1,137.00 m ²	0.88 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	5,000.00 €	2,200.00 m ²	2.27 €/m ²
4000 - 6000 m ²	1	20,000.00 €	4,839.17 m ²	4.13 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	4,000.00 €	6,348.44 m ²	0.63 €/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



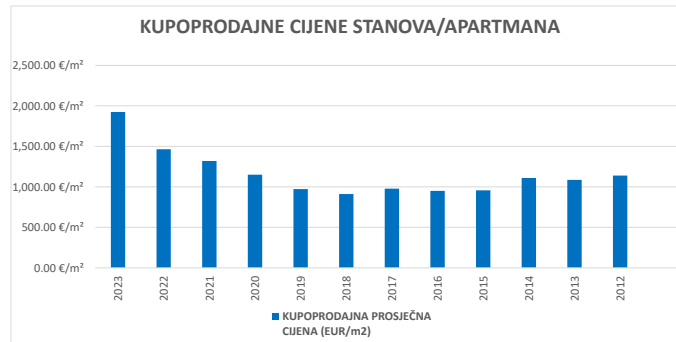
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
LIŠANE OSTROVIČKE	1	100.00 €	777.00 m ²	0.13 €/m ²
POLIČNIK	2	5,434.00 €	2,417.00 m ²	2.25 €/m ²
TKON	2	5,000.00 €	7,485.44 m ²	0.67 €/m ²
VRSI	1	20,000.00 €	4,839.17 m ²	4.13 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	6			
UKUPNO U ZKC:	6			



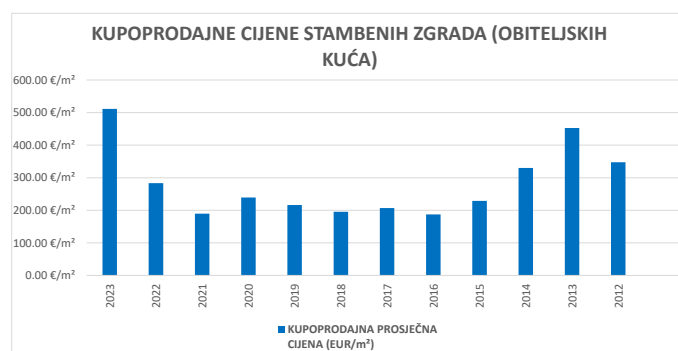
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

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.

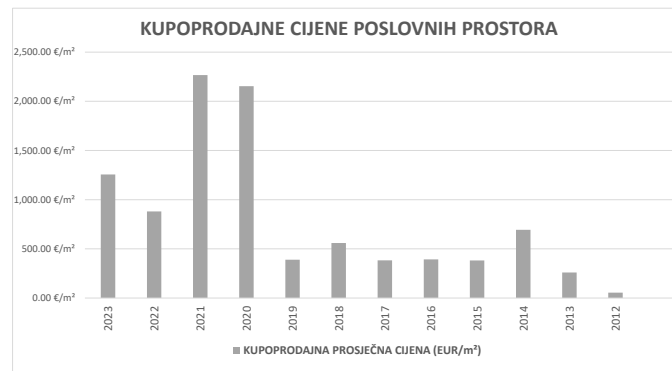
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1,924.94 €/m ²	+31.45%
2022	1,464.38 €/m ²	+10.97%
2021	1,319.58 €/m ²	+14.75%
2020	1,149.94 €/m ²	+18.19%
2019	972.93 €/m ²	+6.70%
2018	911.81 €/m ²	-6.77%
2017	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%



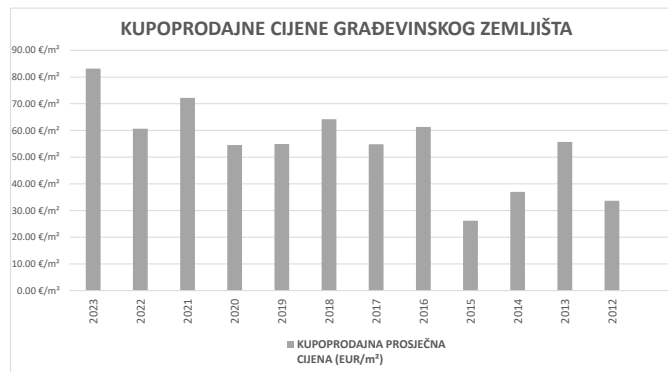
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	511.24 €/m ²	+80.47%
2022	283.28 €/m ²	+49.43%
2021	189.57 €/m ²	-20.80%
2020	239.37 €/m ²	+10.75%
2019	216.13 €/m ²	+10.56%
2018	195.48 €/m 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%



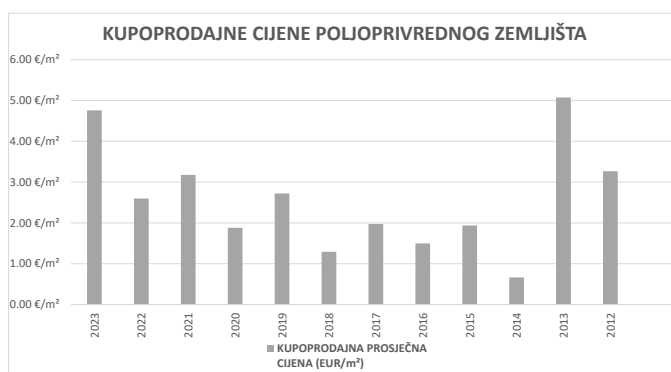
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1,256.73 €/m ²	+42.73%
2022	880.53 €/m ²	-61.15%
2021	2,266.33 €/m ²	+5.21%
2020	2,154.19 €/m ²	+453.14%
2019	389.45 €/m ²	-30.37%
2018	559.32 €/m ²	+45.79%
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%



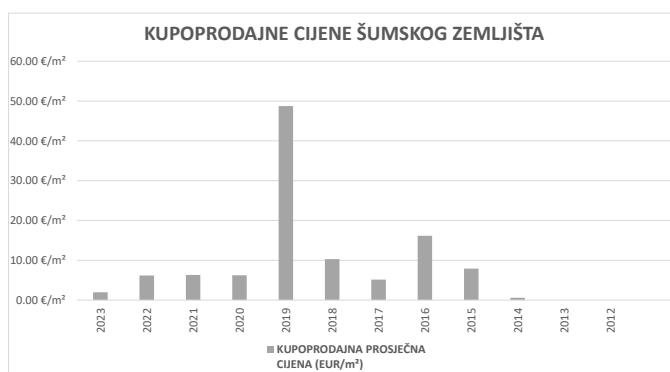
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	83.16 €/m ²	+37.18%
2022	60.62 €/m ²	-16.02%
2021	72.18 €/m ²	+32.37%
2020	54.53 €/m ²	-0.67%
2019	54.90 €/m ²	-14.48%
2018	64.20 €/m ²	+17.07%
2017	54.84 €/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 (± %)
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 (± %)
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. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

5.4.1. INDEKSNI NIZOVI - JADRAN			
GODINA	VRSTA NEKRETNINE		
	GRAĐEVINSKO 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

5.4.2. INDEKSNI NIZOVI - OSTALO			
GODINA	VRSTA NEKRETNINE		
	GRAĐEVINSKO 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

Indeksni nizovi (bazni indeks) 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".

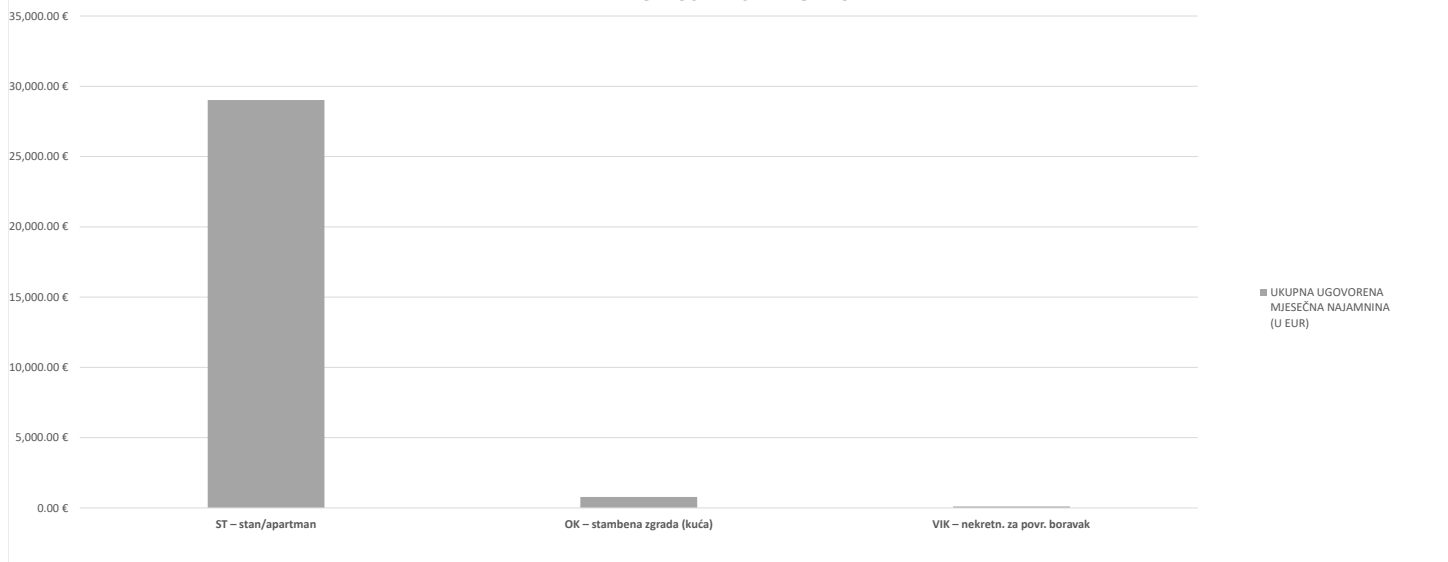
Dobiveni indeksni nizovi (prikazani u tablici) korišteni su pri izradi Plana približnih vrijednosti za zemljišta PPV 1.1.2024.

6. NAJAM NEKRETNINA

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

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	95	29,025.42 €	5,146.86 m ²	5.64 €/m ²	+47.97%
OK – stambena zgrada (kuća)	4	780.00 €	460.00 m ²	1.70 €/m ²	+110.71%
VIK – nekretn. za povr. boravak	1	100.00 €	22.00 m ²	4.55 €/m ²	+0.00%
UKUPNO OBRADENIH:	100				
UKUPNO U ZKC:	1				

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 01.01.2023. DO 31.12.2023.

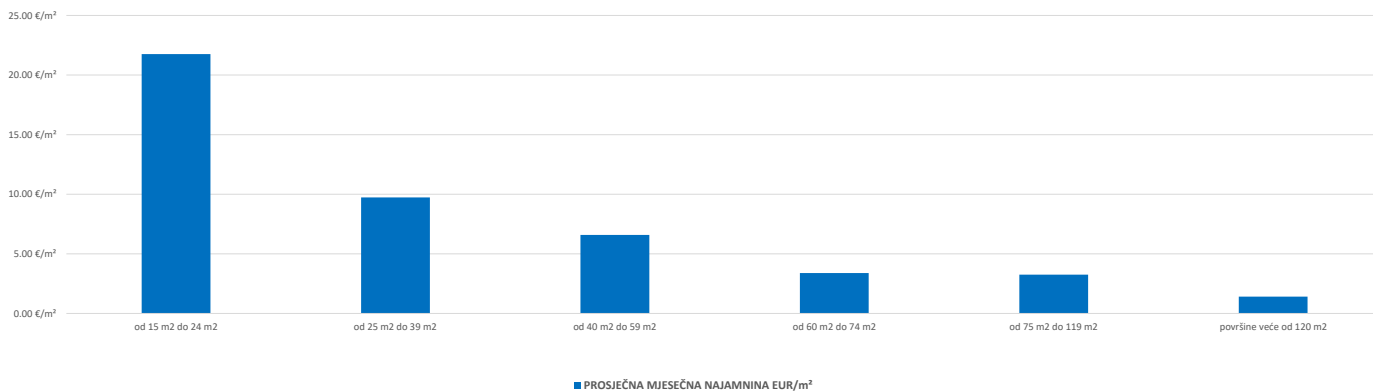
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
95	29,025.42 €	5,146.86 m ²	5.64 €/m ²

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 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	12	5,135.00 €	236.00 m ²	21.76 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	14	4,343.00 €	446.14 m ²	9.73 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	34	10,957.56 €	1,662.52 m ²	6.59 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	19	4,226.23 €	1,247.76 m ²	3.39 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	12	3,683.62 €	1,131.44 m ²	3.26 €/m ²
površine veće od 120 m ²	3	580.00 €	410.00 m ²	1.41 €/m ²

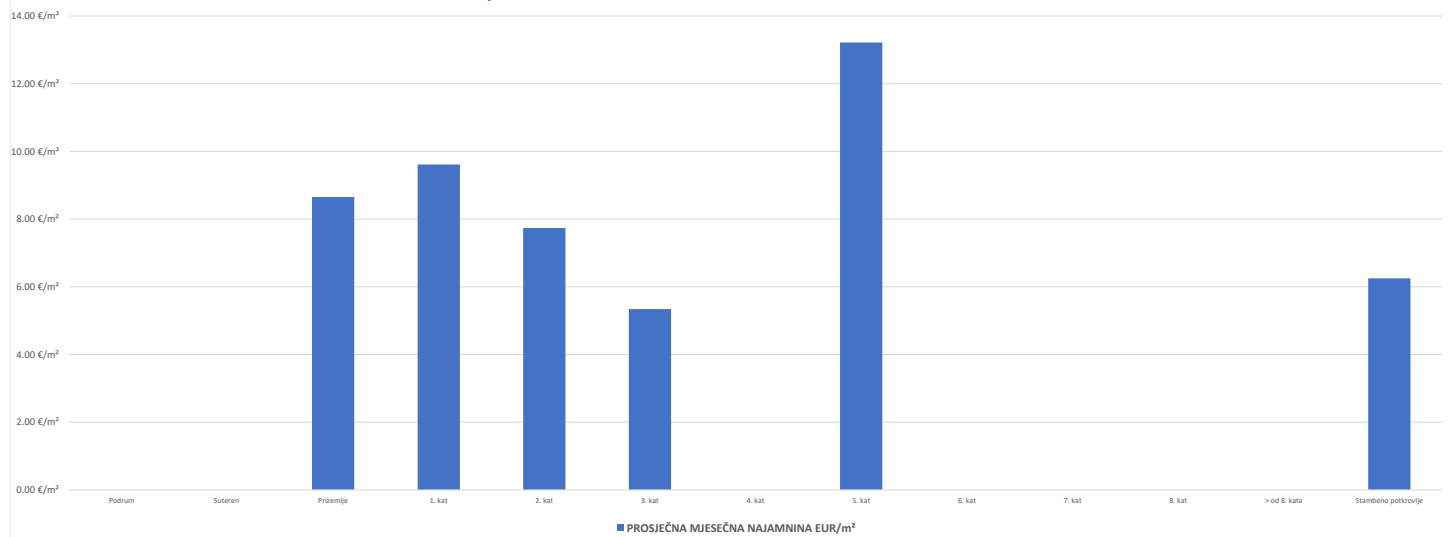
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



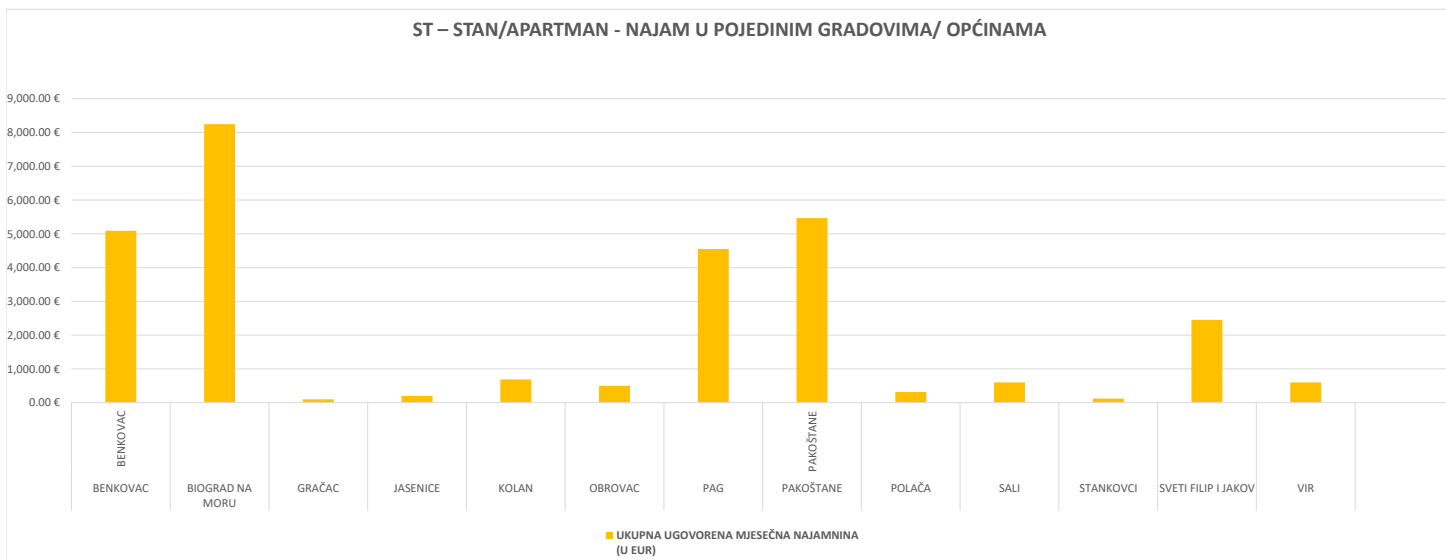
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI

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	6	2,252.75 €	260.37 m ²	8.65 €/m ²
1. kat	17	7,004.18 €	728.64 m ²	9.61 €/m ²
2. kat	7	3,124.01 €	403.66 m ²	7.74 €/m ²
3. kat	1	350.00 €	65.52 m ²	5.34 €/m ²
4. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
5. kat	1	400.00 €	30.26 m ²	13.22 €/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	2	300.00 €	48.00 m ²	6.25 €/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	25	5,092.51 €	1,637.52 m ²	3.11 €/m ²
BIOGRAD NA MORU	32	8,245.83 €	1,578.67 m ²	5.22 €/m ²
GRAČAC	1	100.00 €	50.00 m ²	2.00 €/m ²
JASENICE	1	200.00 €	28.00 m ²	7.14 €/m ²
KOLAN	2	687.07 €	91.00 m ²	7.55 €/m ²
OBROVAC	3	500.00 €	172.00 m ²	2.91 €/m ²
PAG	10	4,550.00 €	555.50 m ²	8.19 €/m ²
PAKOŠTANE	9	5,465.00 €	200.00 m ²	27.32 €/m ²
POLAČA	3	315.00 €	170.00 m ²	1.85 €/m ²
SALI	1	600.00 €	107.00 m ²	5.61 €/m ²
STANKOVCI	1	120.00 €	110.00 m ²	1.09 €/m ²
SVETI FILIP I JAKOV	4	2,450.00 €	287.17 m ²	8.53 €/m ²
VIR	2	600.00 €	147.00 m ²	4.08 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	94			
UKUPNO U ZKC:	95			

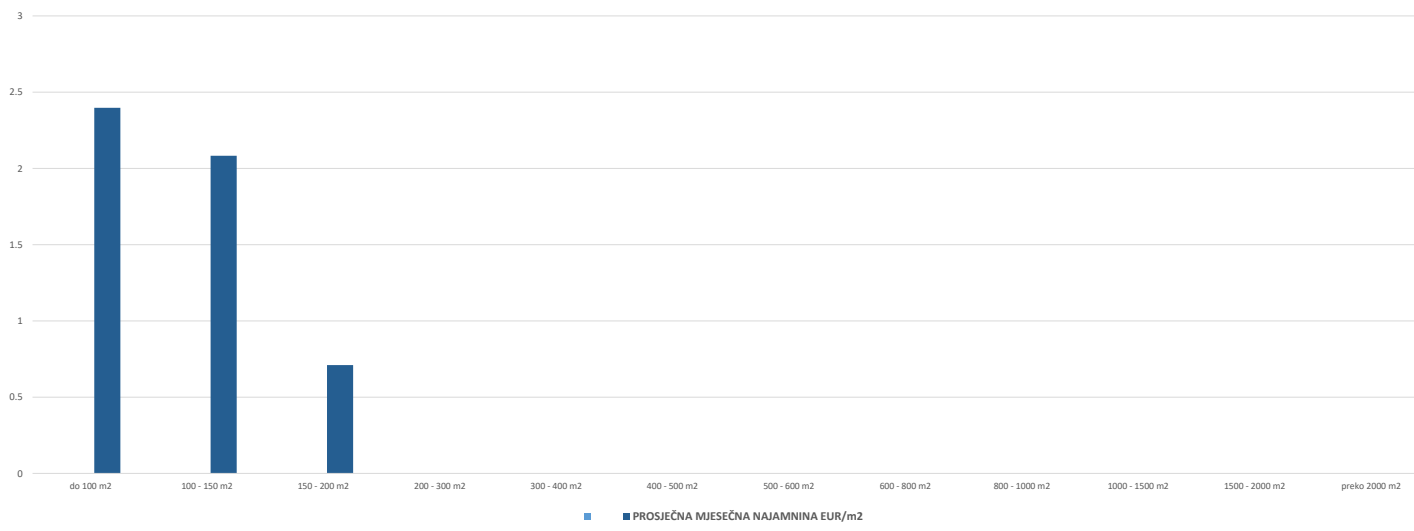


6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
4	780.00 €	460.00 m ²	1.70 €/m ²

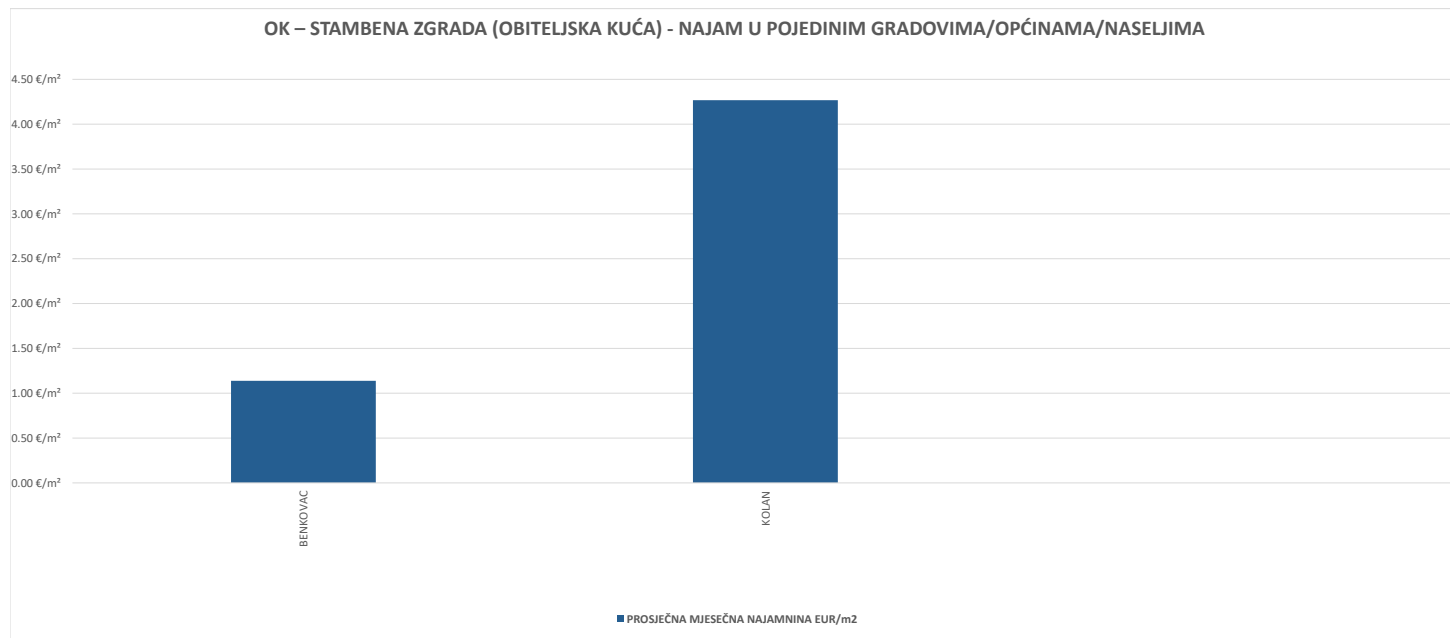
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

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	2	410.00 €	171.00 m ²	2.40 €/m ²
100 - 150 m ²	1	250.00 €	120.00 m ²	2.08 €/m ²
150 - 200 m ²	1	120.00 €	169.00 m ²	0.71 €/m ²
200 - 300 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/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	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/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

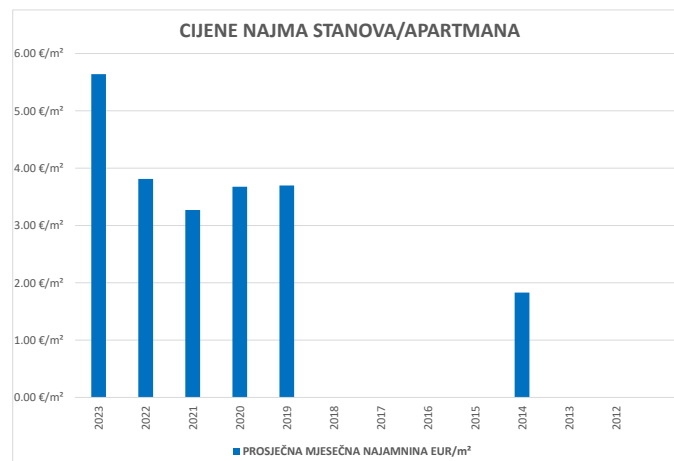


6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BENKOVAC	3	430.00 €	378.00 m ²	1.14 €/m ²
KOLAN	1	350.00 €	82.00 m ²	4.27 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	4			
UKUPNO U ZKC:	4			

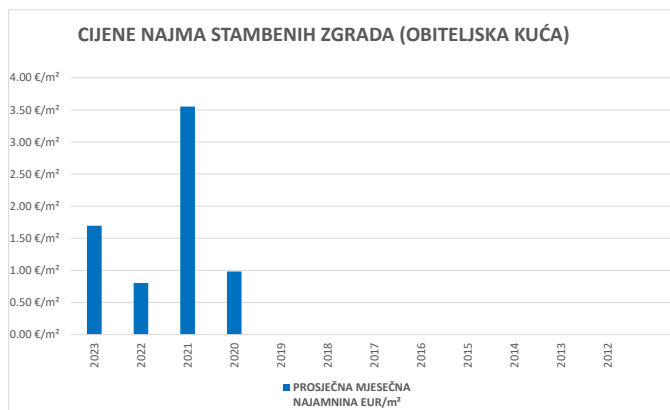


6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
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 (± %)
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%



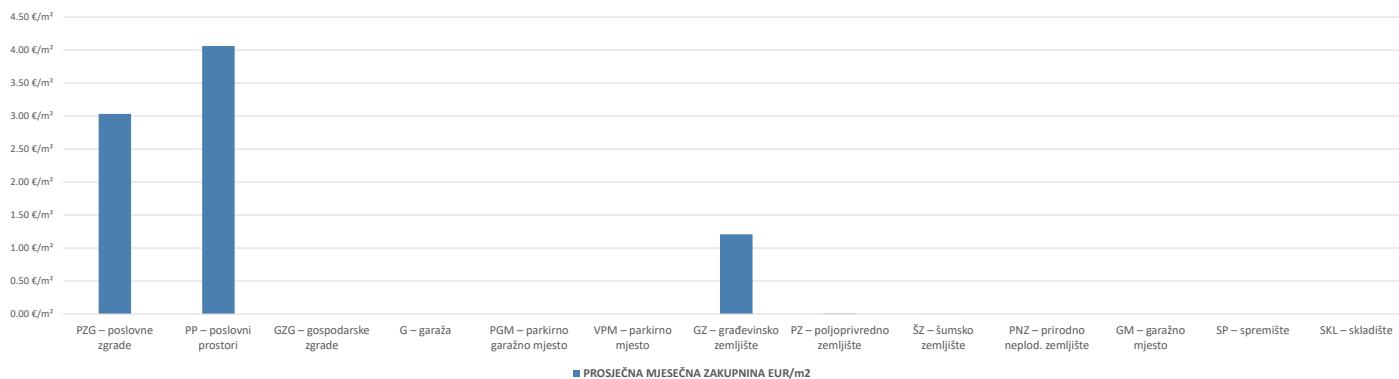
7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.					
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	5	12,543.64 €	4,135.00 m ²	3.03 €/m ²	+14.03%
PP – poslovni prostori	130	104,310.10 €	25,677.04 m ²	4.06 €/m ²	-42.61%
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	13	3,332.35 €	2,759.04 m ²	1.21 €/m ²	+1,447.01%
PZ – poljoprivredno zemljište	5	1,021.10 €	175,700.00 m ²	0.00581 €/m ²	-38.12%
ŠZ – šumsko zemljište	3	69.68 €	273,579.00 m ²	0.00 €/m ²	-79.40%
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	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
UKUPNO OBRADENIH:	156				
UKUPNO U ZKC:	42				

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 01.01.2023. DO 31.12.2023.**

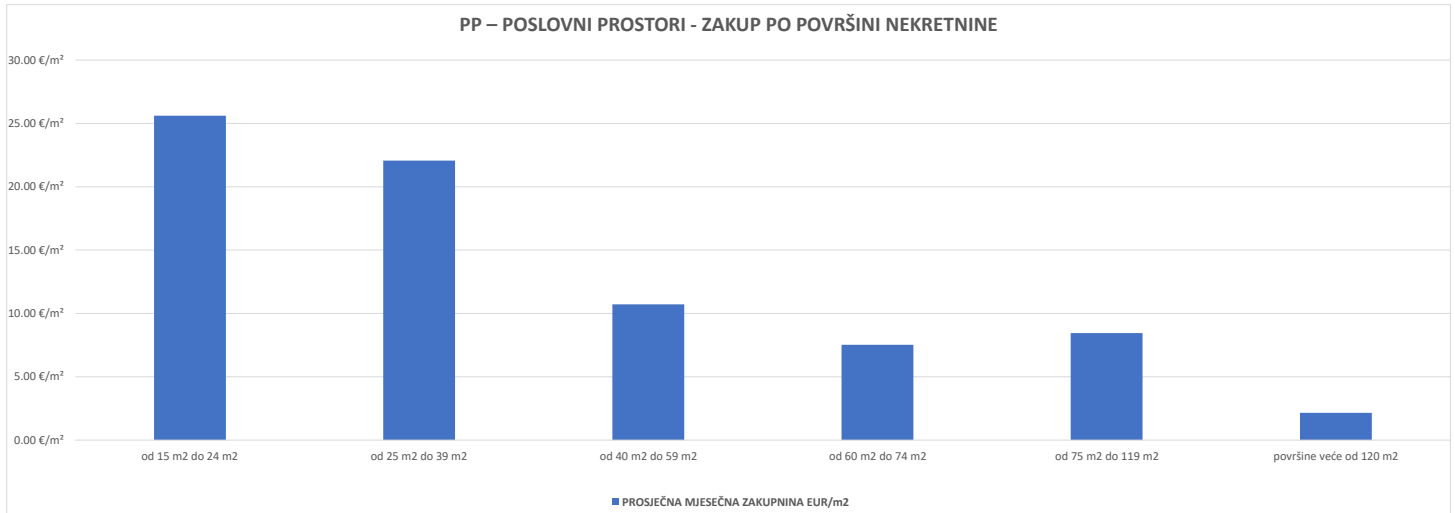
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
130	104,310.10 €	25,677.04 m ²	4.06 €/m ²

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 upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	14	7,070.00 €	276.05 m ²	25.61 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	24	16,259.73 €	736.84 m ²	22.07 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	22	10,917.20 €	1,018.77 m ²	10.72 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	15	7,390.00 €	982.45 m ²	7.52 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	18	13,852.26 €	1,639.50 m ²	8.45 €/m ²
površine veće od 120 m ²	28	44,999.45 €	20,927.53 m ²	2.15 €/m ²

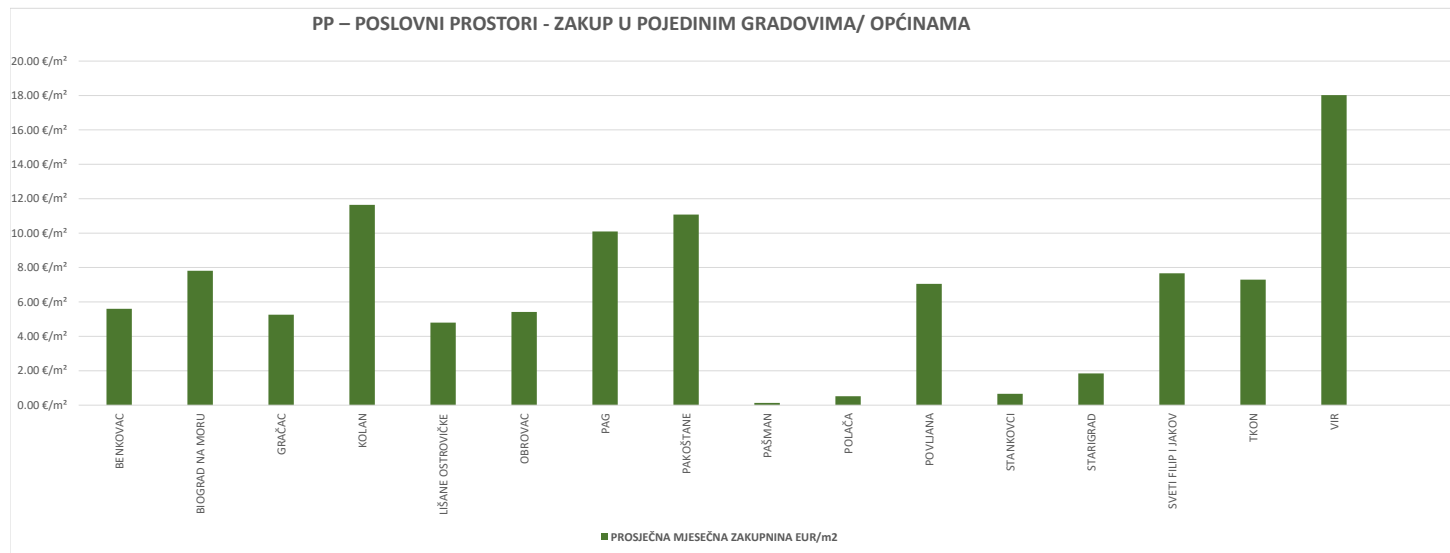
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



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	18	9,345.45 €	1,668.50 m ²	5.60 €/m ²
BIOGRAD NA MORU	41	31,859.94 €	4,079.69 m ²	7.81 €/m ²
GRAČAC	4	900.00 €	171.22 m ²	5.26 €/m ²
KOLAN	3	5,564.70 €	477.85 m ²	11.65 €/m ²
LIŠANE OSTROVIČKE	2	722.26 €	150.60 m ²	4.80 €/m ²
OBROVAC	6	3,540.00 €	653.08 m ²	5.42 €/m ²
PAG	24	22,469.31 €	2,225.14 m ²	10.10 €/m ²
PAKOŠTANE	8	4,916.66 €	443.90 m ²	11.08 €/m ²
PAŠMAN	1	3.45 €	26.53 m ²	0.13 €/m ²
POLAČA	2	1,000.00 €	1,920.00 m ²	0.52 €/m ²
POVLJANA	4	3,889.83 €	551.56 m ²	7.05 €/m ²
STANKOVCI	1	7,666.66 €	11,664.00 m ²	0.66 €/m ²
STARIGRAD	1	350.00 €	190.00 m ²	1.84 €/m ²
SVETI FILIP I JAKOV	10	5,731.85 €	747.99 m ²	7.66 €/m ²
TKON	3	4,350.00 €	596.00 m ²	7.30 €/m ²
VIR	2	2,000.00 €	110.98 m ²	18.02 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	130			
UKUPNO U ZK:	133			

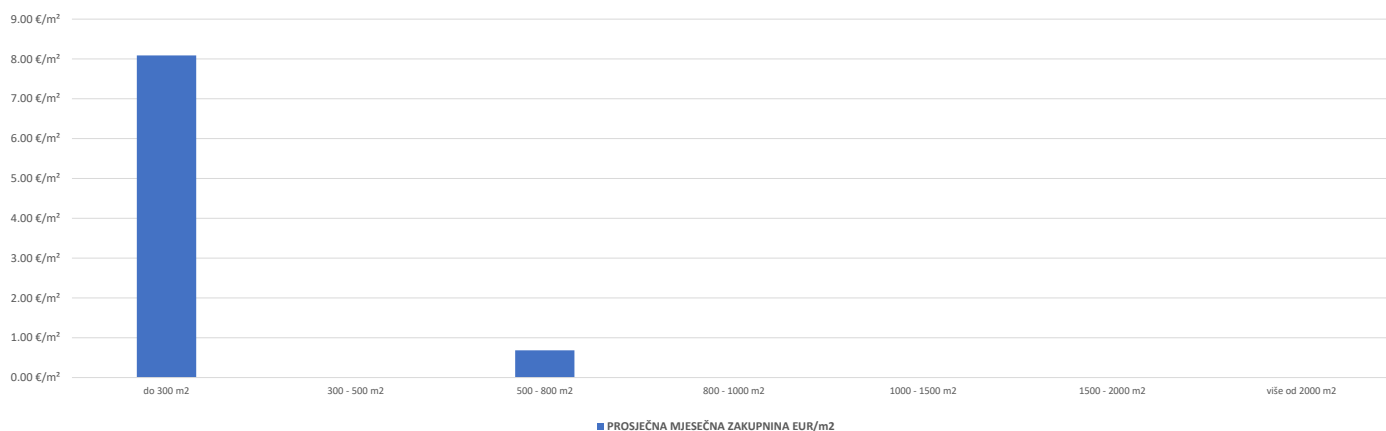
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



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
13	3,332.35 €	2,759.04 m ²	1.21 €/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	8	1,577.17 €	195.00 m ²	8.09 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
500 - 800 m ²	5	1,755.18 €	2,564.04 m ²	0.68 €/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
više od 2000 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²

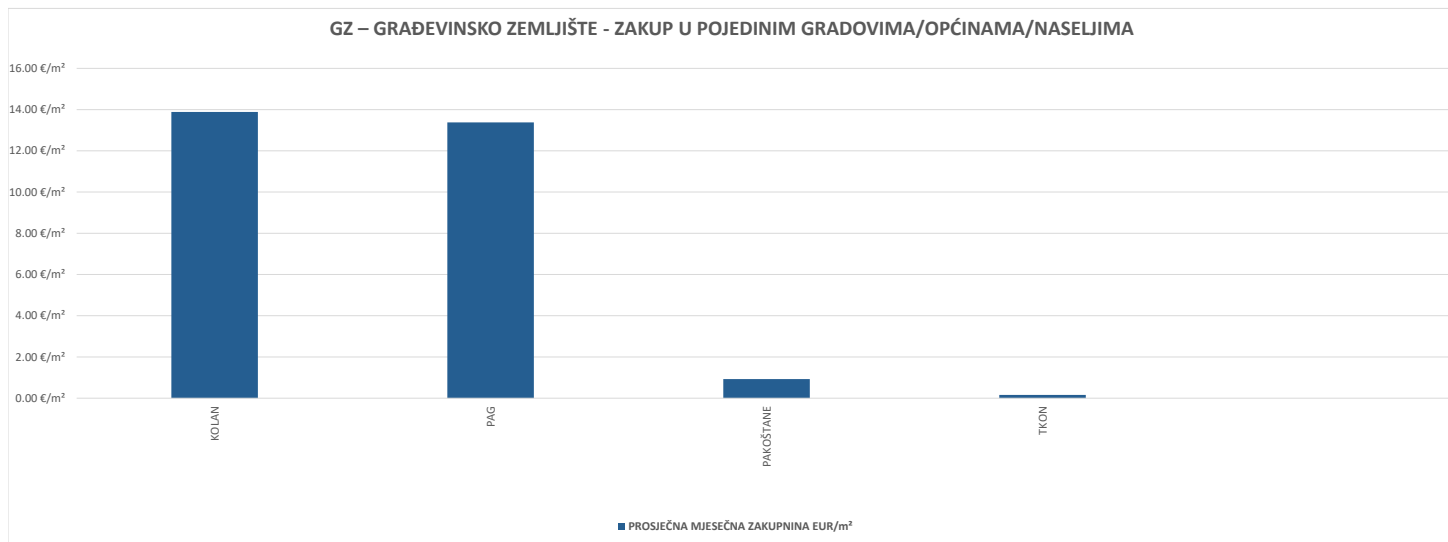
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

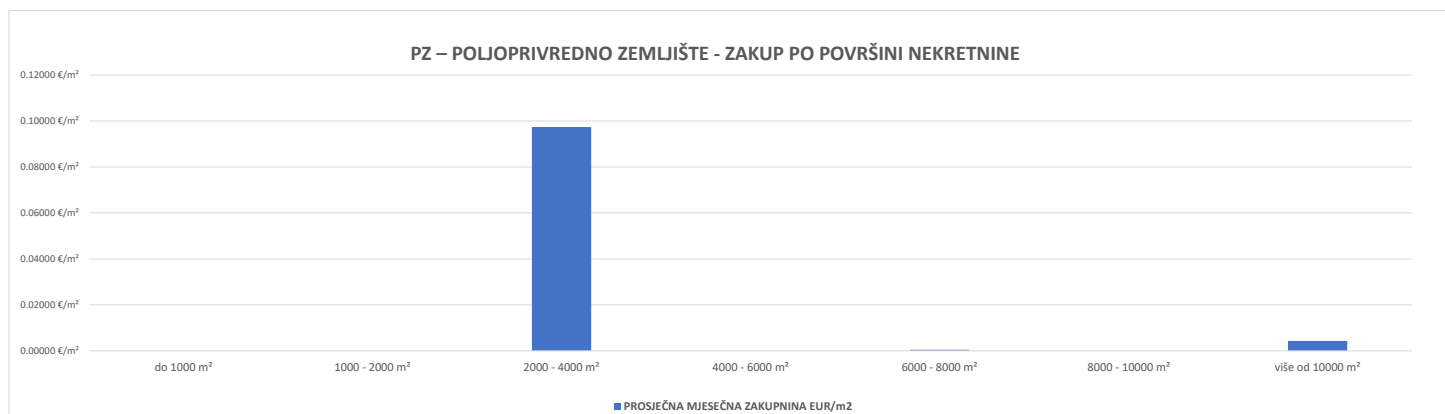
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
KOLAN	2	166.66 €	12.00 m ²	13.89 €/m ²
PAG	4	1,110.52 €	83.00 m ²	13.38 €/m ²
PAKOŠTANE	6	1,966.64 €	2,114.64 m ²	0.93 €/m ²
TKON	1	88.54 €	549.40 m ²	0.16 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:				
	13			
UKUPNO U ZKC:				
	42			

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

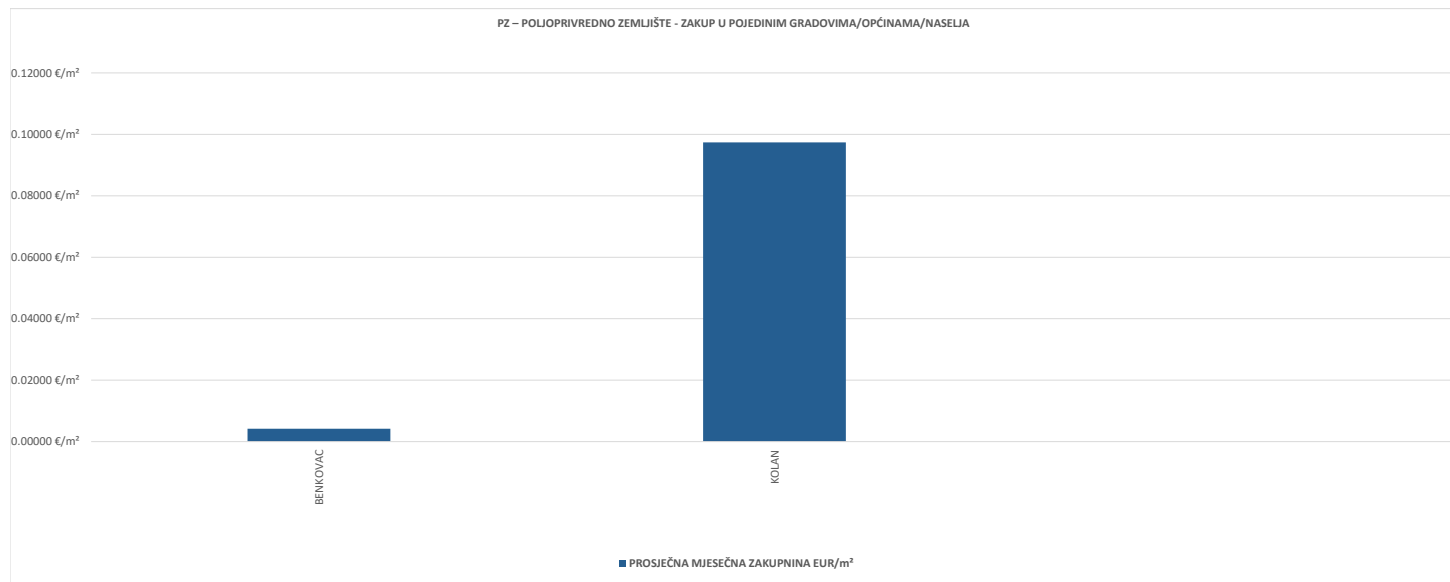


7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
5	1,021.10 €	175,700.00 m ²	0.00581 €/m ²

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	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	300.00 €	3,080.00 m ²	0.09740 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	3.50 €	7,359.00 m ²	0.00048 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00000 €/m ²
više od 10000 m ²	3	717.60 €	165,261.00 m ²	0.00434 €/m ²

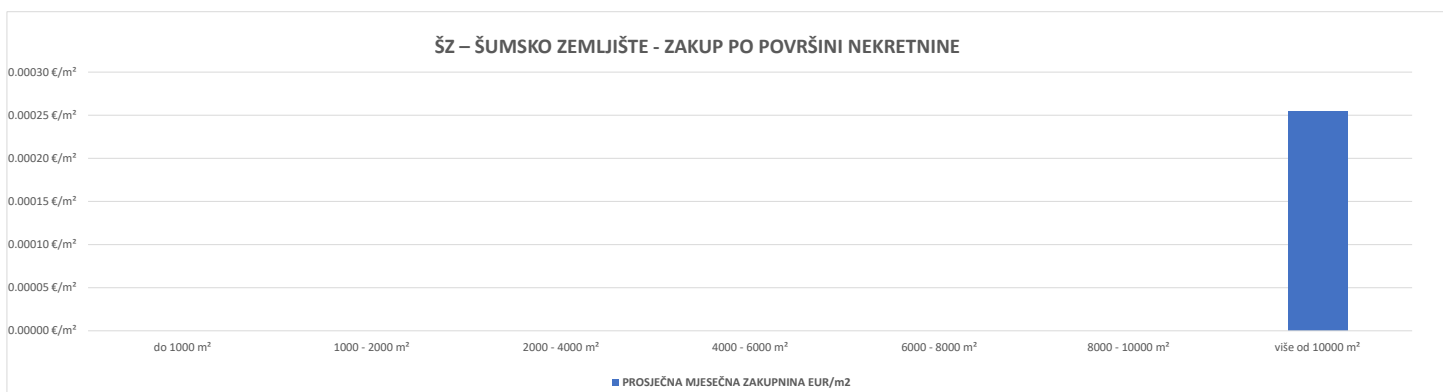


7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BENKOVAC	4	721.10 €	172,620.00 m ²	0.00418 €/m ²
KOLAN	1	300.00 €	3,080.00 m ²	0.09740 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		5		
UKUPNO U ZKC:		16		



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
3	69.68 €	273,579.00 m ²	0.00025 €/m ²

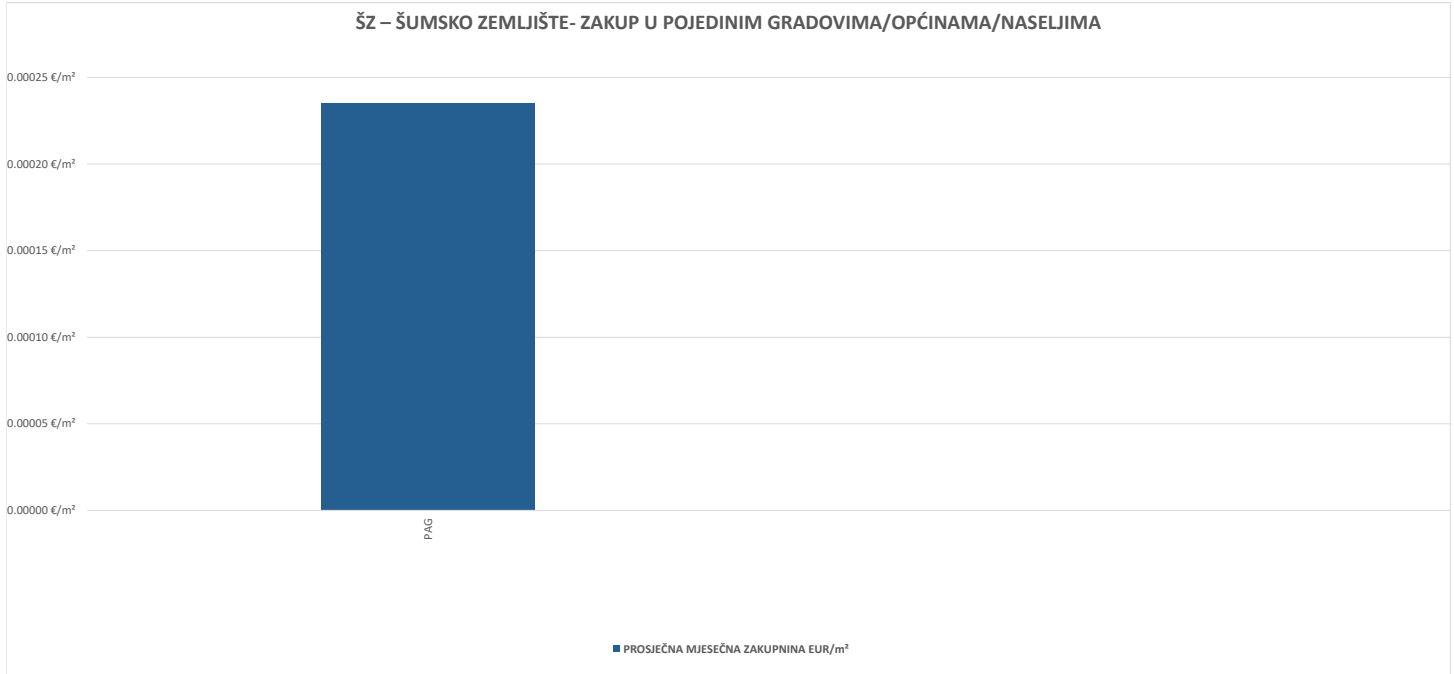
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0.00 €	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	3	69.68 €	273,579.00 m ²	0.00025 €/m ²



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

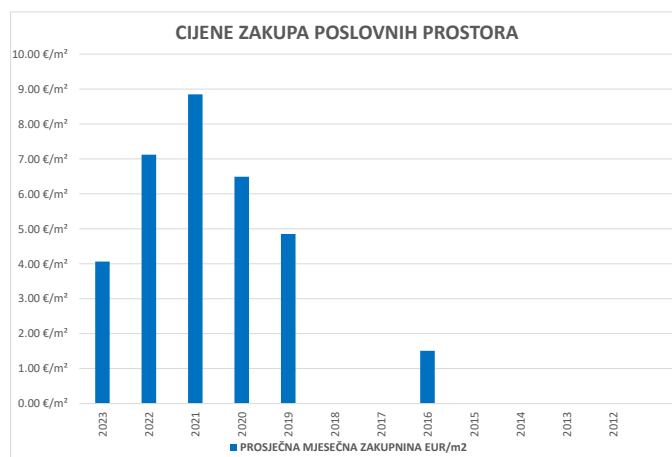
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
PAG	2	58.06 €	247,094.00 m ²	0.00023 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2			
UKUPNO U ZKC:	41			

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

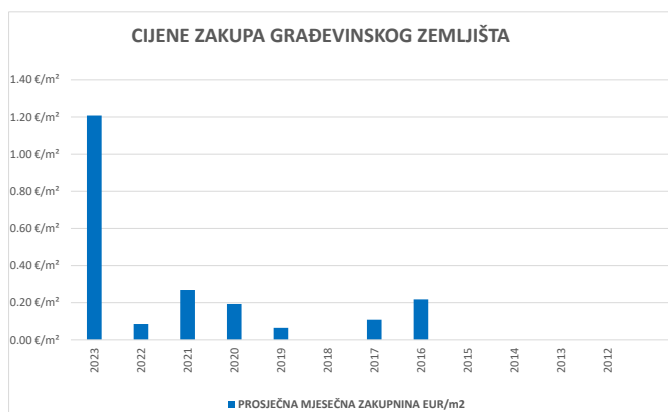


7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

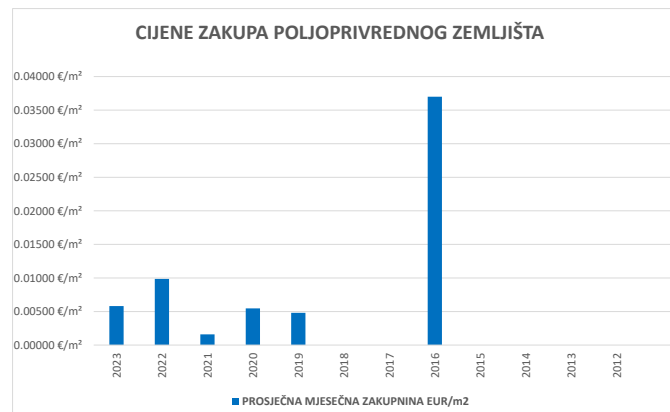
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	4.06 €/m ²	-42.97%
2022	7.12 €/m ²	-19.51%
2021	8.85 €/m ²	+36.36%
2020	6.49 €/m ²	+33.74%
2019	4.85 €/m ²	+0.00%
2018	0.00 €/m ²	+0.00%
2017	0.00 €/m ²	+0.00%
2016	1.51 €/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%



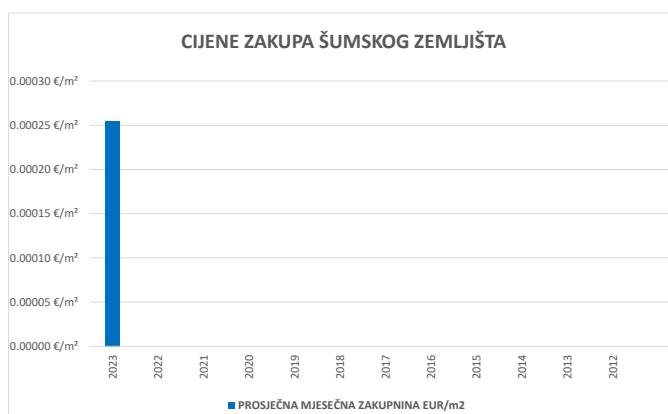
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1.21 €/m ²	+1,315.50%
2022	0.09 €/m ²	-68.21%
2021	0.27 €/m ²	+38.95%
2020	0.19 €/m ²	+197.20%
2019	0.06 €/m ²	+0.00%
2018	0.00 €/m ²	+0.00%
2017	0.11 €/m ²	-50.20%
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 (± %)
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 (± %)
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%

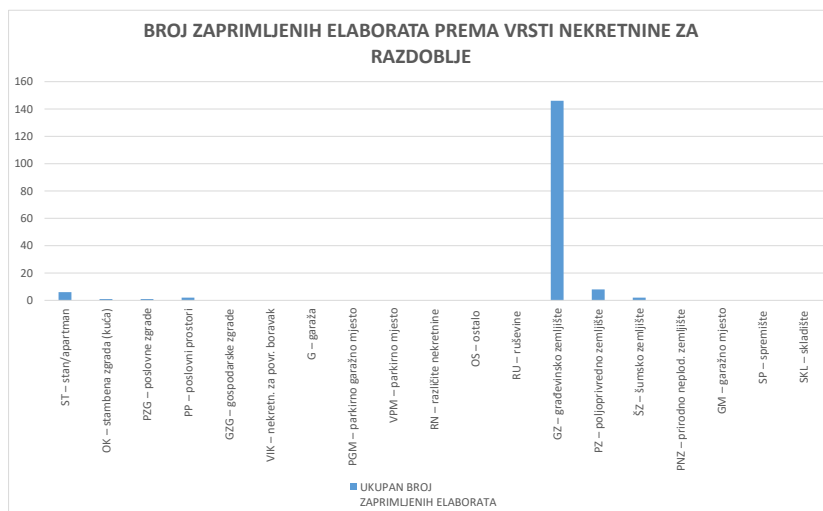


**8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI
NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA**

Dopunjuje službenik!

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

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.				
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	6	5	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	1	1	0	0
PZG – poslovne zgrade	1	1	0	0
PP – poslovni prostori	2	2	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	146	122	17	1
PZ – poljoprivredno zemljište	8	2	6	0
ŠZ – šumsko zemljište	2	2	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0

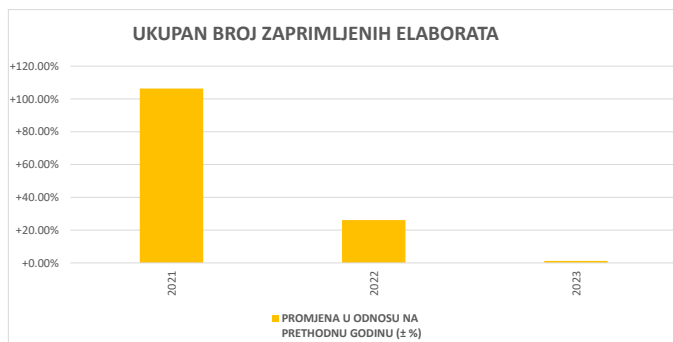


8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

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)
22	4,585,942.00 EUR	5,736,100.00 EUR	1,150,158.00 EUR

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

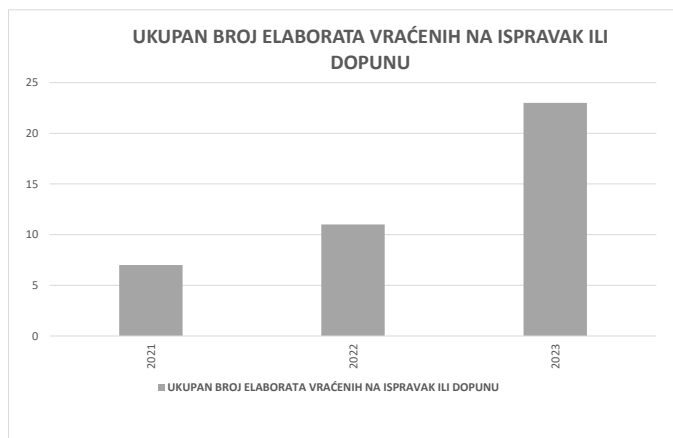
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	130	+67	+106.35%
2022	164	+34	+26.15%
2023	166	+2	+1.22%



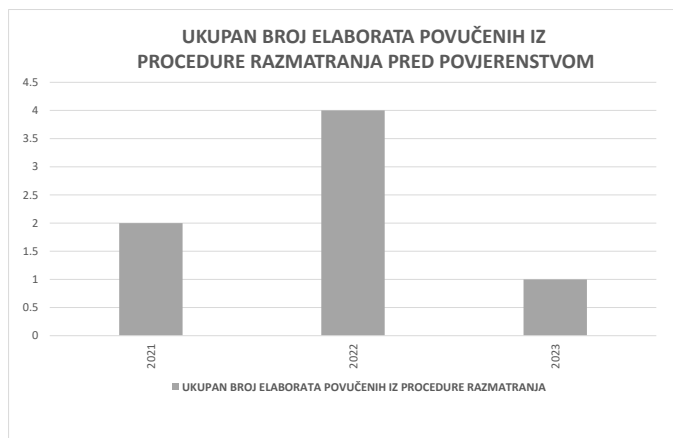
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	121	+79	+188.10%
2022	149	+28	+23.14%
2023	135	-14	-9.40%



8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA 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 (± %)
2021	7	-12	-63.16%
2022	11	+4	+57.14%
2023	23	+12	+109.09%



8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	2	+0	+0.00%
2022	4	+2	+100.00%
2023	1	-3	-75.00%



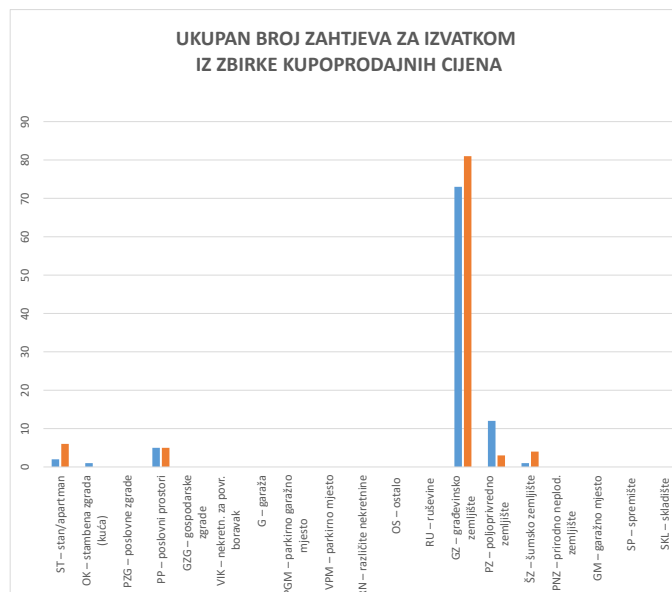
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	121	17,652,553.20 EUR	+159.36%
2022	149	30,452,979.90 EUR	+72.51%
2023	135	144,631,156.70 EUR	+374.93%

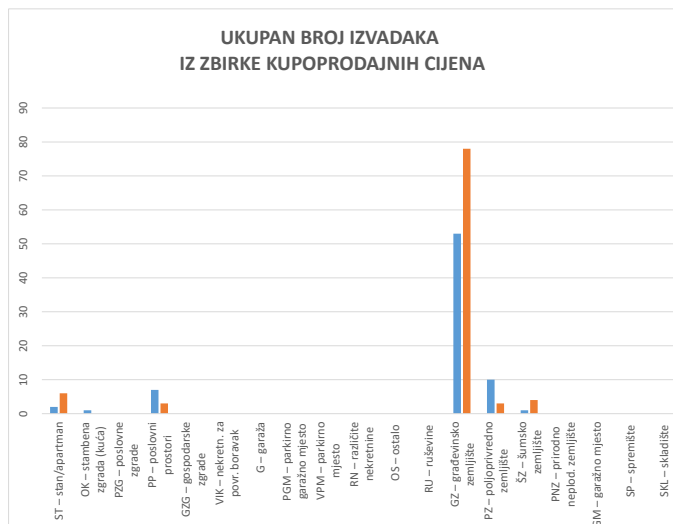


9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjavanje službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	2	6	8
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0	1
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	5	5	10
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	73	81	154
PZ – poljoprivredno zemljište	12	3	15
ŠZ – šumsko zemljište	1	4	5
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	94	99	193



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	6
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	7	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	53	78
PZ – poljoprivredno zemljište	10	3
ŠZ – šumsko zemljište	1	4
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	74	94
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poređenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		10



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 uzbirku 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.

Tijekom 2023. godine nije bilo zahtjeva za izdavanjem izvataka iz plana približnih vrijednosti.

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 graditeljstva i prostornog uređenja 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 2023. 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 neobičajenih ili osobnih okolnosti.

U vremenskom razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2023. godine na području Zadarske županije u informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine evidentirano je 4535 ugovora o kupoprodaji, 104 ugovora o najmu te 240 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 Vir, 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 2023. godine zaprimljeno je ukupno 306 zahtjeva za izdavanje podataka iz sustava eNekretnine (193 zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena od strane procjenitelja i 113 zahtjeva za izdavanje podataka od strane upravnih tijela), dok je ta brojka prethodne godine iznosila 215 (zahtjevi za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena) - povećanje od 42,33 %.

Podaci o broju zaprimljenih procjemenih elaborata na sjednicama Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra u odnosu na prethodnu godinu pokazuju povećanje od 1,22 %.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je u izvještajnom razdoblju održalo ukupno 26 sjednica, što je u odnosu na prethodnu godinu blago smanjenje od 7,14 %. Sjednice se u pravilu održavaju svakih tjedan do dva te se u prosjeku na jednoj sjednici razmatra 7-8 procjemenih elaborata.

Temeljem čl. 16. ZPVN-a, ovo izvješće izradio je Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije. Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra dalo je suglasnost na izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu na 143. sjednici održanoj dana 28. ožujka 2024. godine.

Službenik privremeno ovlašten za obavljanje poslova pročelnika:
Željko Letinić, dipl.iur.

