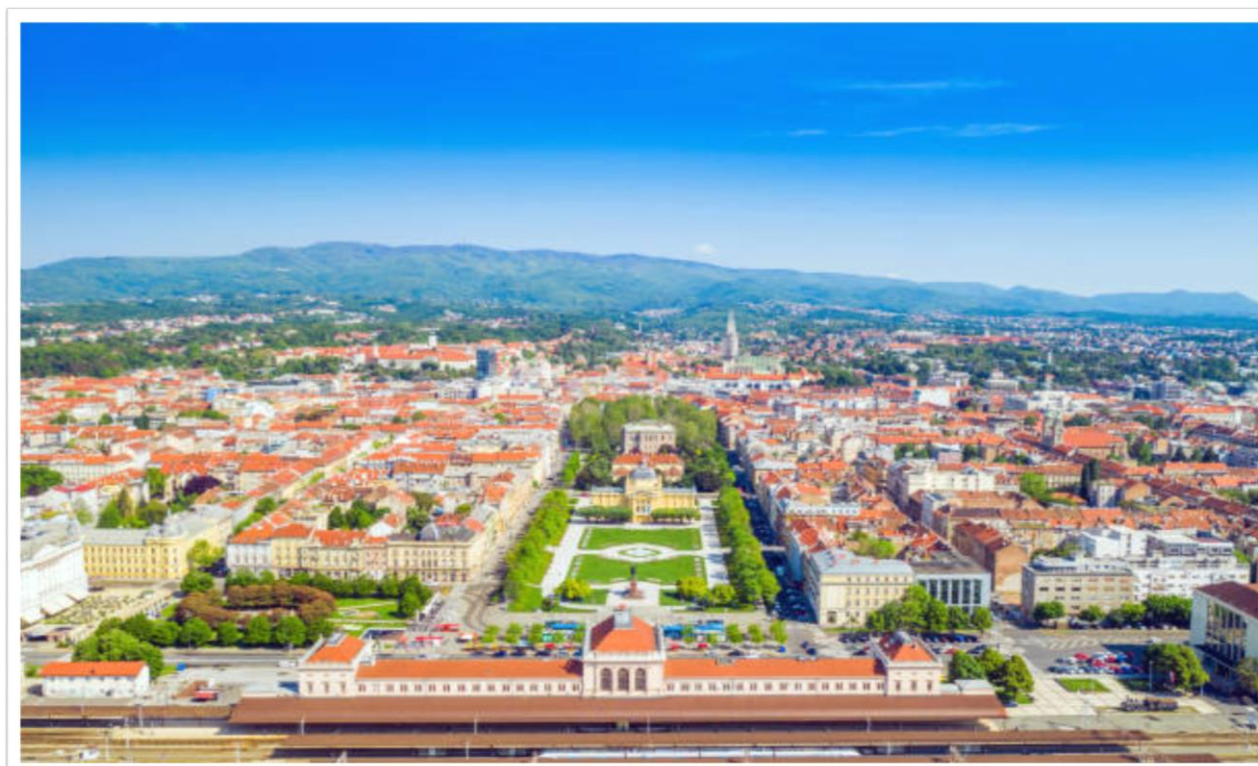




REPUBLIKA HRVATSKA

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2022. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB



Zagreb, ožujak 2023.

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 01.01.2022. DO 31.12.2022.	6
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	6
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	7
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	7
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	8
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	8
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	8
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	9
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	11
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	12
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	12
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	12
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	14
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	14
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	14
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	15
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	15
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	15
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	16
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	17
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	17
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	17
5.2.18. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	19
5.2.19. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	19
5.2.20. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	19
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	20
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	20
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	20
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	21
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	21
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	22
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	22
6.NAJAM NEKRETNINA	23
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	23
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	23

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	23
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	23
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	24
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	25
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	25
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	25
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	26
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	26
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	26
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	27
7. ZAKUP NEKRETNINA	28
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	28
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	28
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	28
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	29
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	29
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	30
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	30
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	30
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	31
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	31
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	31
7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	31
7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	32
7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	32
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	33
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	33
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	33
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	34
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	34
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	35
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	35
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	35
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	35
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	35
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	35
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	36
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	36
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	36
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	37

8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	37
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	38
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	38
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	38
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	38
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	38
11. ZAKLJUČAK	39

2. UVOD

Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Zagreba za 2022. godinu sedmo (7.) je izvješće od stupanja na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15 – u daljnjem tekstu Zakona). Sukladno članku 16. Zakona propisano je da su Upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva. Sukladno odredbama Zakona, za područje Grada Zagreba nadležna je Služba za vrednovanje nekretnina unutar Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

Zakonom 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 Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, 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. Donošenjem Zakona stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine u sklopu kojeg se nalazi i Zbirka kupoprodajnih cijena. Uspostavom ovog sustava omogućen je uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina ovlaštenim procjeniteljima, procjeniteljskim povjerenstvima, Visokom procjeniteljskom povjerenstvu te posrednicima u prometu nekretninama. Sustav je uspostavljen i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012. godine do danas.

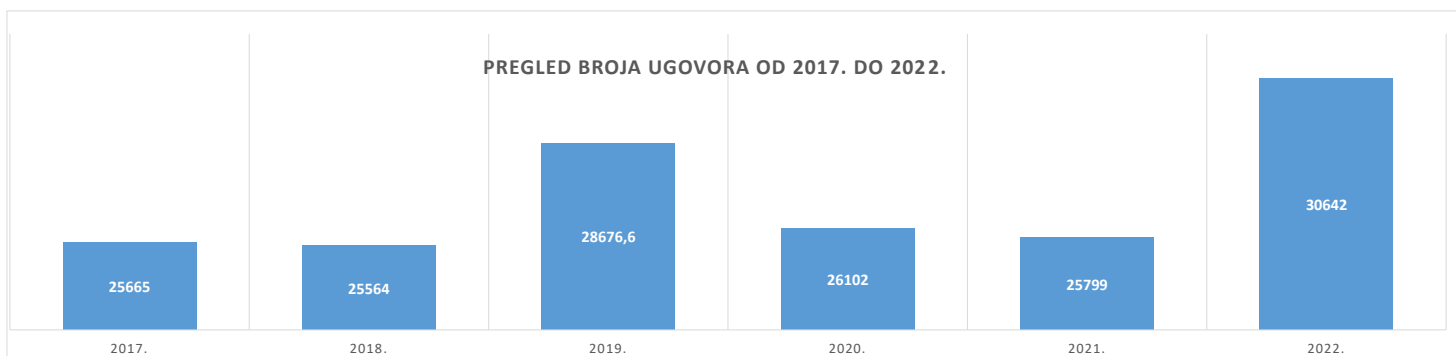
Grad Zagreb, kao glavni grad Republike Hrvatske ima Ustavom određen poseban status iz kojega proizlazi da obavlja poslove iz samoupravnog djelokruga grada i županije. Područje Grada Zagreba (u širem smislu) osim naselja Zagreb, obuhvaća i drugih 70 naselja, a prostire se na površini od 641 km². Grad je također podijeljen na gradske četvrti čije granice predstavljaju granice urbanih blokova, odnosno ulica, trgova, zgrada i pripadajućih kućnih brojeva, naselja, katastarskih čestica te prirodne granice (potoci i sl.) i ucrtane su u kartografskim prikazima.

S obzirom na prostorno plansku dokumentaciju, područje Grada Zagreba obuhvaća područje unutar PPGZ-a, a unutar PPGZ-a na snazi su GUP-ovi Zagreba i Sesveta.

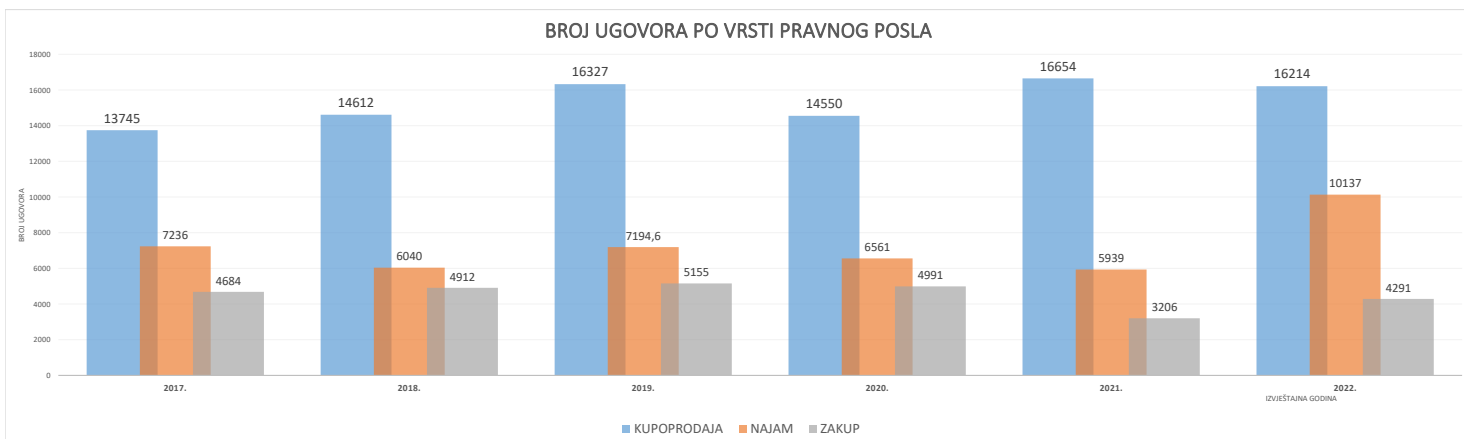
Zbirka kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu – ZKC) prema čl. 7. Zakona predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za Grad Zagreb vodi Služba za vrednovanje nekretnina (u daljnjem tekstu – Služba) temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.

Za potrebe izvješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Grada Zagreba evidentirani u sustavu eNekretnine, od kojih je tek manji broj ugovora evaluiran u potpunosti. Kako bi procjenitelji dobili kvalitetne podatke kao osnova za izradu procjembenih elaborata, stručna služba Grada Zagreba u potpunosti evaluira ugovore samo za ona područja za koja zaprima zahtjeve procjenitelja.

U donjem grafikonu je prikazan ukupan broj ugovora o kupoprodaji, najmu i zakupu u razdoblju od 2017. do 2022. godine, razvidno je da došlo do porasta broja ugovora u izvještajnoj godini, čak iznad razine iz 2019. godine, dok je u vrijeme potresa i korona krize zamijećen pad prometa.



U slijedećem grafikonu je prikazan ukupan broj ugovora prema vrsti pravnog posla (kupoprodaja, najam i zakup) kroz zadnjih 6 godina. U izvještajnom razdoblju je zamijećeno povećanje broja ugovora o najmu, iako navedeni podatak treba uzeti sa rezervom jer veliki dio ugovora nije georeferenciran na katastar.



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

Na dan izrade ovog izvješća, u eNekretnina je zabilježeno sveukupno 31.794 ugovora od kojih je ZKC-u evidentirano ukupno 19.260, dok preostali ugovori nisu georeferencirani na katastarsku česticu (kupoprodaja 415, najam 8.945, zakup 2.022, pravo građenja 70 i pravo služnosti 1.082 kom). Obzirom da je za samo 23% ugovora iz ZC-a provedena potpuna evaluacija, nije moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom, stoga ovo Izvješće treba uzeti sa rezervom kao i pethodnih godina.

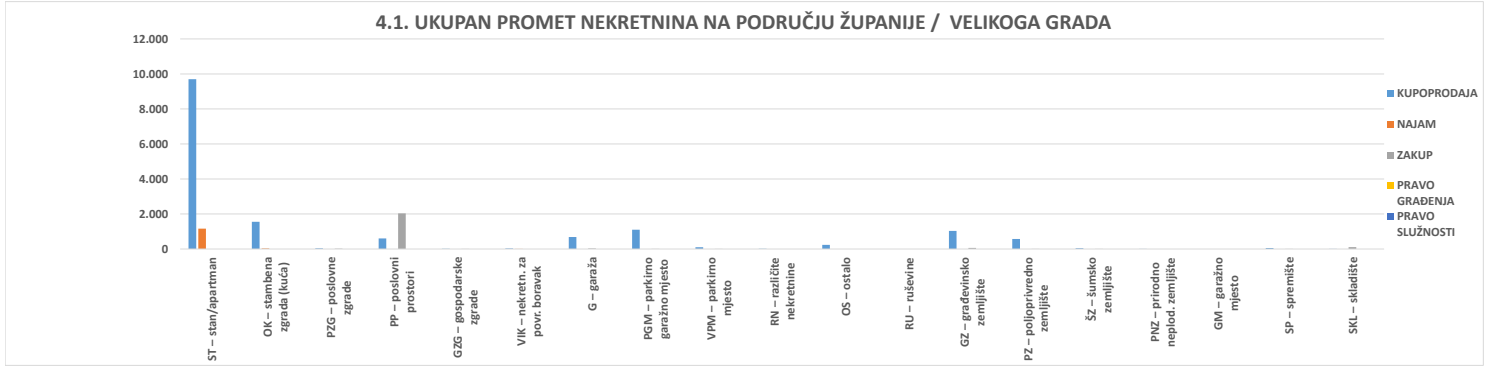
Podaci o jediničnoj cijeni (kn/m² i €/m²) u potpunosti ne odražavaju pravo stanje na tržištu nekretnina na području Grada Zagreba te isto može prikazivati krive rezultate iz slijedećih razloga:

- podatci nisu evaluirani u potpunosti,
- posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednoobrazno etažirani u Republici Hrvatskoj, u ugovorima su navedene i stvarne i obračunske površine, na isti način su nekretnine upisane u zemljišne knjige te nije moguće za sve nekretnine ičitati i upisati stvarne površine (u evaluiranim podacima Grada Zagreba u čeliji „površina u prometu“ evidentirana je neto korisna površina za stanove i poslovne prostore sa korištenim koeficijentima korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika),
- u ukupnu statistiku stanova ulaze stanovi manjih vrijednosti (derutni, oštećeni u potresu, roh-bau) kao i stanovi koje su otkupili branitelji po povoljnijim uvjetima (ukoliko isti provođenjem evaluacije nisu izuzeti kao neuobičajene okolnosti), slijedom čega je stvarna prosječna cijena veća od dobivene,
- za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora o kupoprodaji nije moguće utvrditi stambenu površinu već je evidentirana površina zemljišta i to samo u ugovorima koji su obrađivani od strane stručne službe,
- cijena građevinskog zemljišta na području Grada Zagreba se razlikuje prema lokaciji, namjeni, mogućnosti gradnje, kategoriji i dr. obilježjima, u ruralnim dijelovima radi se o nižim cijenama, dok u atraktivnim dijelovima Grada su daleko veće vrijednosti te stoga prosjek nije niti moguće dati obzirom su zemljišta međusobno neusporediva,
- prosječna jedinična cijena građevinskog zemljišta na području naselja Zagreb obuhvaća i sva zemljišta namjene zelenilo obzirom da ista također predstavljaju građevinska zemljišta, a aplikacija ne daje mogućnost razdvajanja istih od zemljišta na kojima je moguća gradnja stoga je i prosječna cijena manja od stvarno postignute,
- nije moguće napraviti analizu tržišta po drugim kriterijima osim zadanih od strane nadležnog ministarstva (npr. prema starosti objekata, prema katastarskim općinama, cjenovnim blokovima i dr.)

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

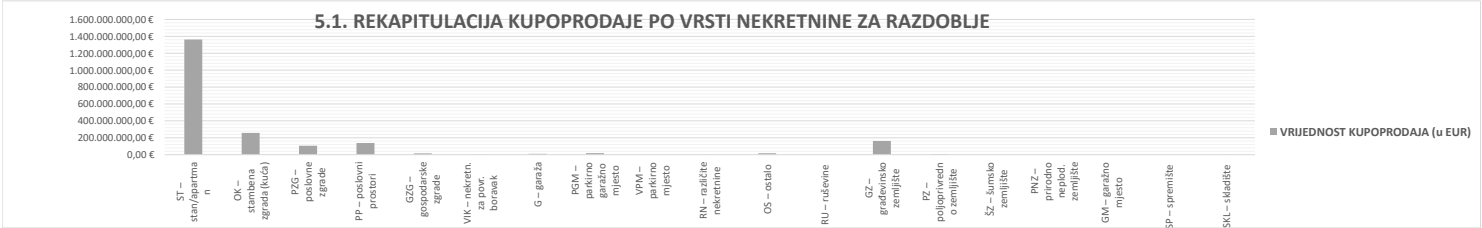
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	9.699	1.161	0	0	0	-33,80%
OK – stambena zgrada (kuća)	1.558	30	0	0	0	-11,88%
PZG – poslovne zgrade	39	0	19	0	0	-29,27%
PP – poslovni prostori	604	0	2.037	0	0	-24,33%
GZG – gospodarske zgrade	15	0	1	0	0	-36,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	33	1	0	0	0	+70,00%
G – garaža	683	0	30	0	0	-27,76%
PGM – parkirno garažno mjesto	1.103	0	10	0	0	-26,44%
VPM – parkirno mjesto	103	0	2	0	0	-43,24%
RN – različite nekretnine	11	0	0	0	0	-87,06%
OS – ostalo	237	0	0	0	0	+717,24%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1.033	0	61	0	0	-3,95%
PZ – poljoprivredno zemljište	570	0	3	0	0	+42,18%
ŠZ – šumsko zemljište	42	0	1	0	0	+16,22%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	2	0	0	0	0	+100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	57	0	1	0	0	-42,57%
SKL – skladište	10	0	104	0	0	-12,98%
UKUPNO	15.799	1.192	2.269	0	0	
Ugovori koji nisu georeferencirani na katastarsku česticu (još nisu u ZKC-u)	415	8.945	2.022	70	1.082	
SVEUKUPNO 2022. GOD.	16.214	10.137	4.291	70	1.082	
	31.794					



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.							
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	9699	10.263.086.015,31 kn	1.362.145.598,95 €	655.552,76 m²	15.655,62 kn/m²	2.077,86 €/m²	+18,50%
OK – stambena zgrada (kuća)	1557	1.945.498.055,79 kn	258.211.965,73 €	842.287,86 m²	2.309,78 kn/m²	306,56 €/m²	-3,25%
PZG – poslovne zgrade	37	800.443.880,29 kn	106.237.159,77 €	208.677,16 m²	3.835,80 kn/m²	509,10 €/m²	-6,22%
PP – poslovni prostori	604	1.042.941.354,61 kn	138.422.105,60 €	98.746,26 m²	10.561,83 kn/m²	1.401,80 €/m²	+43,78%
GZG – gospodarske zgrade	15	117.862.028,63 kn	15.642.979,44 €	114.718,91 m²	1.027,40 kn/m²	136,36 €/m²	-42,62%
VIK – nekretn. za povr. boravak	33	24.633.225,81 kn	3.269.390,91 €	14.195,75 m²	1.735,25 kn/m²	230,31 €/m²	+717,70%
G – garaža	683	79.999.680,11 kn	10.617.782,22 €	12.368,72 m²	6.467,90 kn/m²	858,44 €/m²	+16,10%
PGM – parkirno garažno mjesto	1103	140.474.701,90 kn	18.644.196,95 €	22.771,52 m²	6.168,88 kn/m²	818,75 €/m²	+26,59%
VPM – parkirno mjesto	103	6.444.874,48 kn	855.381,84 €	1.367,15 m²	4.714,09 kn/m²	625,67 €/m²	+14,03%
RN – različite nekretnine	11	13.101.999,09 kn	1.738.934,11 €	9.293,98 m²	1.409,73 kn/m²	187,10 €/m²	+261,54%
OS – ostalo	128	122.685.035,54 kn	16.283.102,47 €	73.066,73 m²	1.679,08 kn/m²	222,85 €/m²	+50,31%
RU – ruševine	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1032	1.223.919.563,16 kn	162.442.041,70 €	1.285.928,77 m²	951,78 kn/m²	126,32 €/m²	+12,18%
PZ – poljoprivredno zemljište	570	38.774.828,12 kn	5.146.304,08 €	1.216.829,01 m²	31,87 kn/m²	4,23 €/m²	-7,34%
ŠZ – šumsko zemljište	42	2.698.707,12 kn	358.179,99 €	159.421,32 m²	16,93 kn/m²	2,25 €/m²	+184,88%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	2	92.500,00 kn	12.276,86 €	9.034,70 m²	10,24 kn/m²	1,36 €/m²	-76,66%
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	57	6.455.117,00 kn	856.741,26 €	934,48 m²	6.907,71 kn/m²	916,81 €/m²	+96,76%
SKL – skladište	10	13.254.215,17 kn	1.759.136,66 €	5.615,89 m²	2.360,13 kn/m²	313,24 €/m²	-68,82%
UKUPNO OBRADENIH:	15686						
UKUPNO U ZKC:	15805						

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

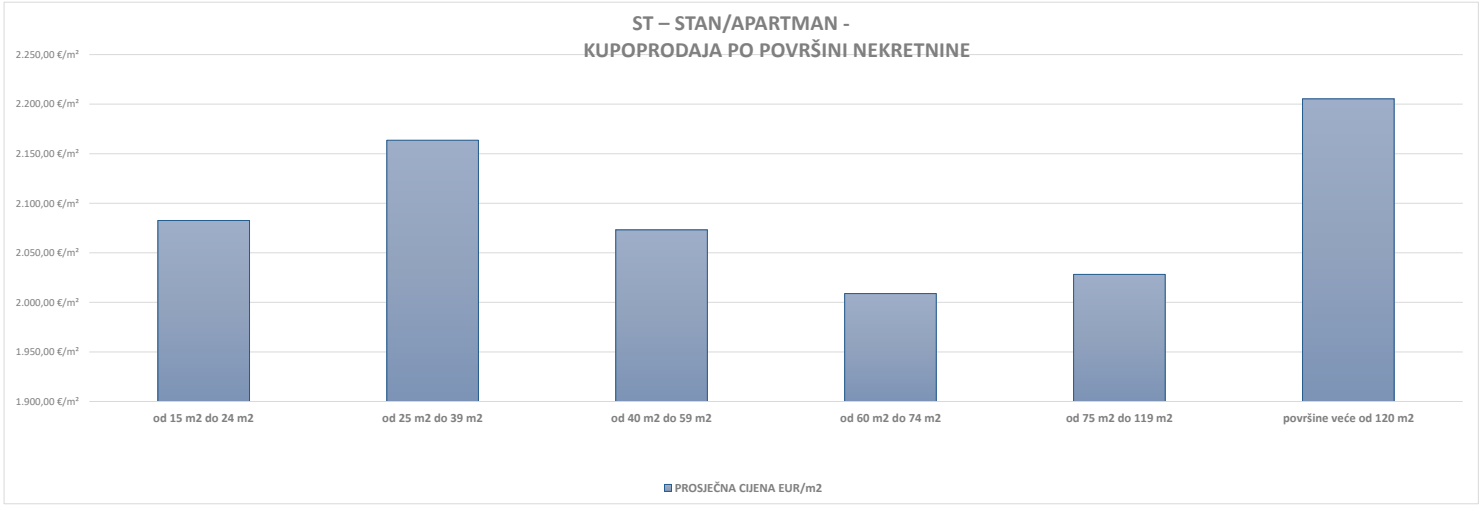


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

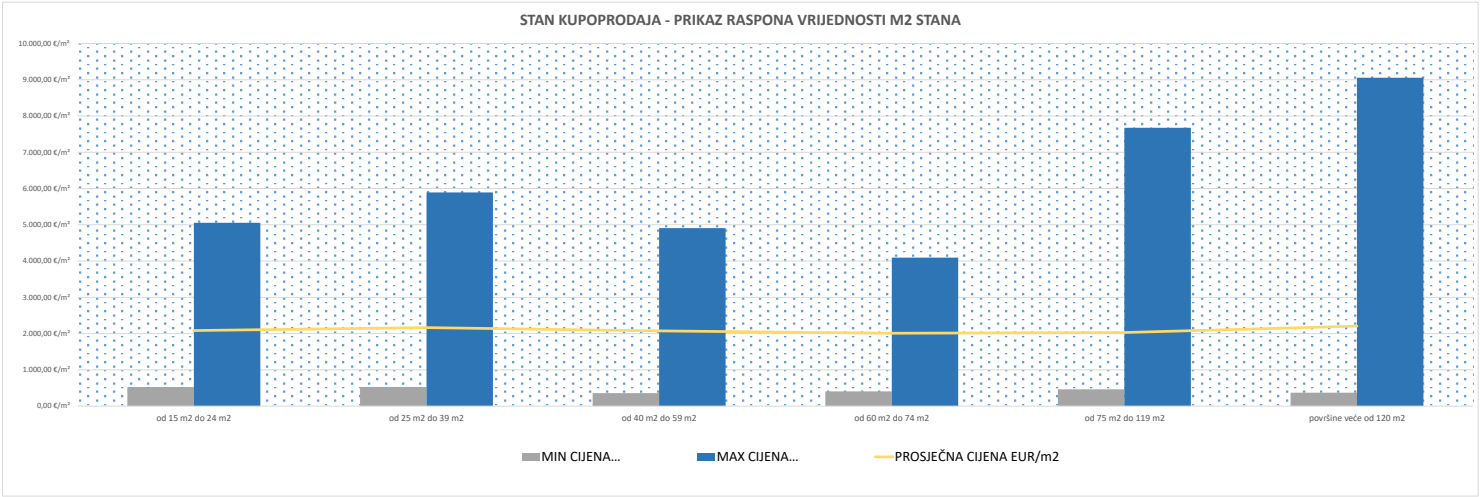
5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
9699	10.263.086.015,31 kn	1.362.145.598,95 €	655.552,76 m²	15.655,62 kn/m²	2.077,86 €/m²

Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' 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.
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.
Prosječna cijena KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m2.
Za izračun prosječne cijene KN/EUR po m2 za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

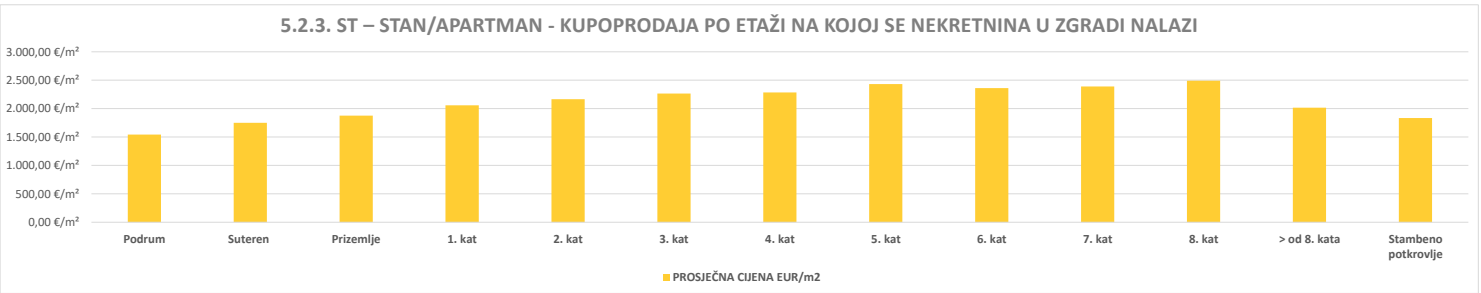
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	286	93.570.694,66 kn	12.418.965,38 €	5.963,19 m²	15.691,38 kn/m²	2.082,60 €/m²
od 25 m² do 39 m²	1445	799.092.228,34 kn	106.057.764,73 €	49.018,90 m²	16.301,72 kn/m²	2.163,61 €/m²
od 40 m² do 59 m²	3044	2.424.374.314,19 kn	321.769.767,63 €	155.210,45 m²	15.619,92 kn/m²	2.073,12 €/m²
od 60 m² do 74 m²	1847	1.863.886.470,79 kn	247.380.246,97 €	123.143,50 m²	15.135,89 kn/m²	2.008,88 €/m²
od 75 m² do 119 m²	2192	3.053.361.627,95 kn	405.250.730,37 €	199.805,63 m²	15.281,66 kn/m²	2.028,22 €/m²
površine veće od 120 m²	741	2.014.442.252,62 kn	267.362.433,16 €	121.237,32 m²	16.615,69 kn/m²	2.205,28 €/m²



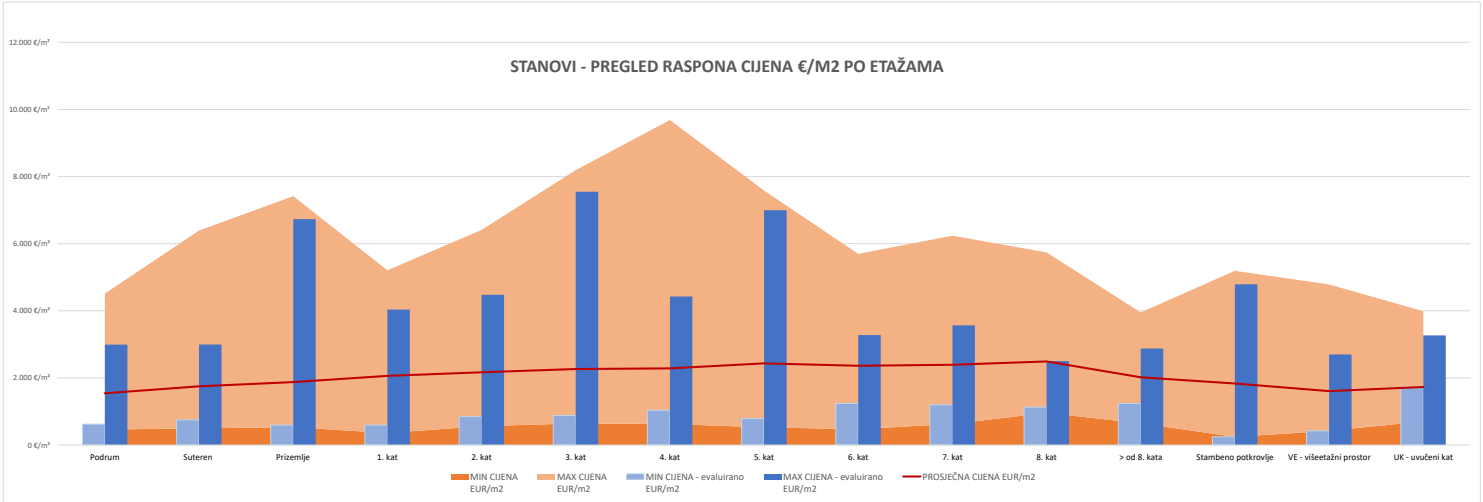
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	SVE KUPOPRODAJE (broj kupopr.)	MIN CIJENA EUR/m²	MAX CIJENA EUR/m2	EVALUIRANI PODACI (broj kupopr.)	MIN CIJENA - evaluirano EUR/m²	MAX CIJENA - evaluirano EUR/m2
od 15 m² do 24 m²	2.082,60 €/m²	240	524,78 €/m²	5.056,18 €/m²	60	524,78 €/m²	4.201,68 €/m²
od 25 m² do 39 m²	2.163,61 €/m²	1323	526,78 €/m²	5.892,03 €/m²	207	974,28 €/m²	4.786,89 €/m²
od 40 m² do 59 m²	2.073,12 €/m²	2779	357,11 €/m²	4.907,43 €/m²	327	713,01 €/m²	4.423,93 €/m²
od 60 m² do 74 m²	2.008,88 €/m²	1727	404,70 €/m²	4.093,91 €/m²	171	404,70 €/m²	4.067,88 €/m²
od 75 m² do 119 m²	2.028,22 €/m²	2122	462,56 €/m²	7.677,33 €/m²	201	593,43 €/m²	7.547,87 €/m²
površine veće od 120 m²	2.205,28 €/m²	724	367,76 €/m²	9.056,62 €/m²	57	423,39 €/m²	6.994,69 €/m²



5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI						
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	138	82.133.181,47 kn	10.900.946,51 €	7.068,60 m²	11.619,44 kn/m²	1.542,16 €/m²
Suteren	148	87.665.847,38 kn	11.635.257,47 €	6.647,63 m²	13.187,53 kn/m²	1.750,29 €/m²
Prizemlje	1253	1.134.851.868,16 kn	150.620.727,08 €	80.293,57 m²	14.133,78 kn/m²	1.875,88 €/m²
1. kat	1578	1.667.853.624,56 kn	221.362.217,08 €	107.498,30 m²	15.515,16 kn/m²	2.059,22 €/m²
2. kat	1234	1.356.029.610,22 kn	179.976.058,16 €	83.078,27 m²	16.322,31 kn/m²	2.166,34 €/m²
3. kat	867	974.314.610,31 kn	129.313.771,36 €	57.070,68 m²	17.072,07 kn/m²	2.265,85 €/m²
4. kat	701	770.745.357,88 kn	102.295.488,47 €	44.785,26 m²	17.209,80 kn/m²	2.284,13 €/m²
5. kat	449	562.672.283,59 kn	74.679.445,70 €	30.702,98 m²	18.326,31 kn/m²	2.432,32 €/m²
6. kat	307	381.841.299,55 kn	50.679.049,64 €	21.463,73 m²	17.790,07 kn/m²	2.361,15 €/m²
7. kat	239	288.870.044,08 kn	38.339.643,52 €	16.039,60 m²	18.009,80 kn/m²	2.390,31 €/m²
8. kat	174	230.247.171,39 kn	30.559.051,22 €	12.269,69 m²	18.765,52 kn/m²	2.490,61 €/m²
> od 8. kata	220	182.005.674,38 kn	24.156.304,25 €	11.977,05 m²	15.196,20 kn/m²	2.016,88 €/m²
Stambeno potkrovlje	410	400.849.761,32 kn	53.201.906,07 €	29.007,11 m²	13.819,02 kn/m²	1.834,10 €/m²



ETAŽA STANA/APARTMANA	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	SVE KUPOPRODAJE (broj kupopr.)	MIN CIJENA EUR/m ²	MAX CIJENA EUR/m ²	EVALUIRANI PODACI (broj kupopr.)	MIN CIJENA - evaluirano EUR/m ²	MAX CIJENA - evaluirano EUR/m ²
Podrum	1.542,16 €/m ²	138	463 €/m ²	4.050 €/m ²	40	624 €/m ²	2.992 €/m ²
Suteren	1.750,29 €/m ²	148	497 €/m ²	5.892 €/m ²	38	750 €/m ²	2.994 €/m ²
Prizemlje	1.875,88 €/m ²	1.253	531 €/m ²	6.883 €/m ²	185	593 €/m ²	6.732 €/m ²
1. kat	2.059,22 €/m ²	1.578	357 €/m ²	4.849 €/m ²	210	593 €/m ²	4.035 €/m ²
2. kat	2.166,34 €/m ²	1.234	563 €/m ²	5.845 €/m ²	195	844 €/m ²	4.477 €/m ²
3. kat	2.265,85 €/m ²	867	643 €/m ²	7.548 €/m ²	108	879 €/m ²	7.548 €/m ²
4. kat	2.284,13 €/m ²	701	628 €/m ²	9.057 €/m ²	91	1.034 €/m ²	4.424 €/m ²
5. kat	2.432,32 €/m ²	449	527 €/m ²	7.057 €/m ²	50	789 €/m ²	6.995 €/m ²
6. kat	2.361,15 €/m ²	307	472 €/m ²	5.223 €/m ²	29	1.237 €/m ²	3.276 €/m ²
7. kat	2.390,31 €/m ²	239	630 €/m ²	5.607 €/m ²	10	1.197 €/m ²	3.564 €/m ²
8. kat	2.490,61 €/m ²	174	959 €/m ²	4.779 €/m ²	13	1.130 €/m ²	2.501 €/m ²
> od 8. kata	2.016,88 €/m ²	220	646 €/m ²	3.304 €/m ²	54	1.235 €/m ²	2.874 €/m ²
Stambeno potkrovlje	1.834,10 €/m ²	410	243 €/m ²	4.948 €/m ²	63	243 €/m ²	4.787 €/m ²
VE - višetažni prostor	1.606,52 €/m ²	161	423 €/m ²	4.361 €/m ²	5	423 €/m ²	2.700 €/m ²
UK - uvučeni kat	1.728,57 €/m ²	133	705 €/m ²	3.281 €/m ²	6	1.723 €/m ²	3.267 €/m ²

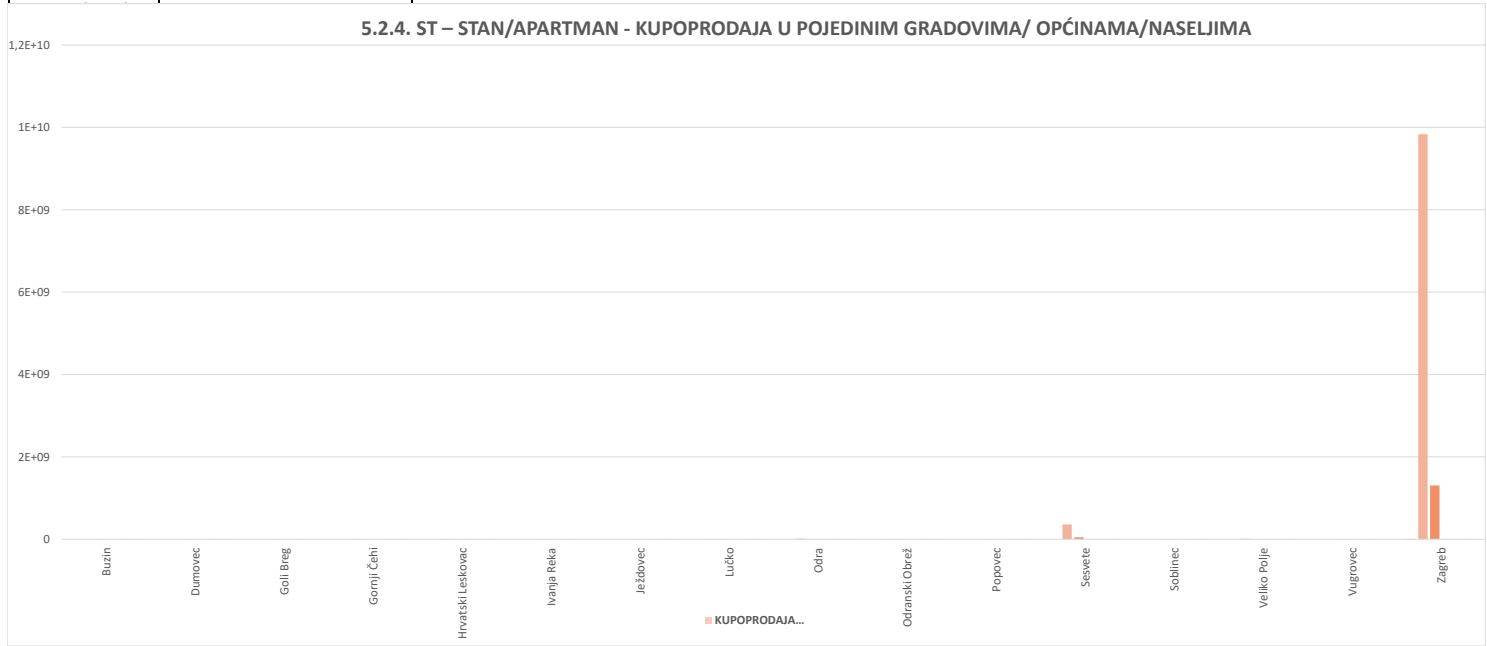


Iz gornjeg grafa proizlazi manja cijena stanova na 1. katu. Uvidom u ZKC, razvidno je da veliki broj neevaluiranih ugovora za stanove velikih površina u koje površine su zbrojeni svi pripatci bez koeficijenta korisne vrijednosti površina (Prilog 1. Pravilnika), a koji koeficijenti su primijenjeni u evaluiranim podacima. Također su uključeni stanovi u kući, u dvorišnim zgradama, dio je oštećen u potresu, a dio u roh-bau stanju.

Najveća max cijena zabilježena je na 4. katu, a kao jedan od razloga što je veliki broj kupoprodaja iz novijih zgrada i samo je 6 ugovora sa cijenama ispod 1.000 EUR/m2.

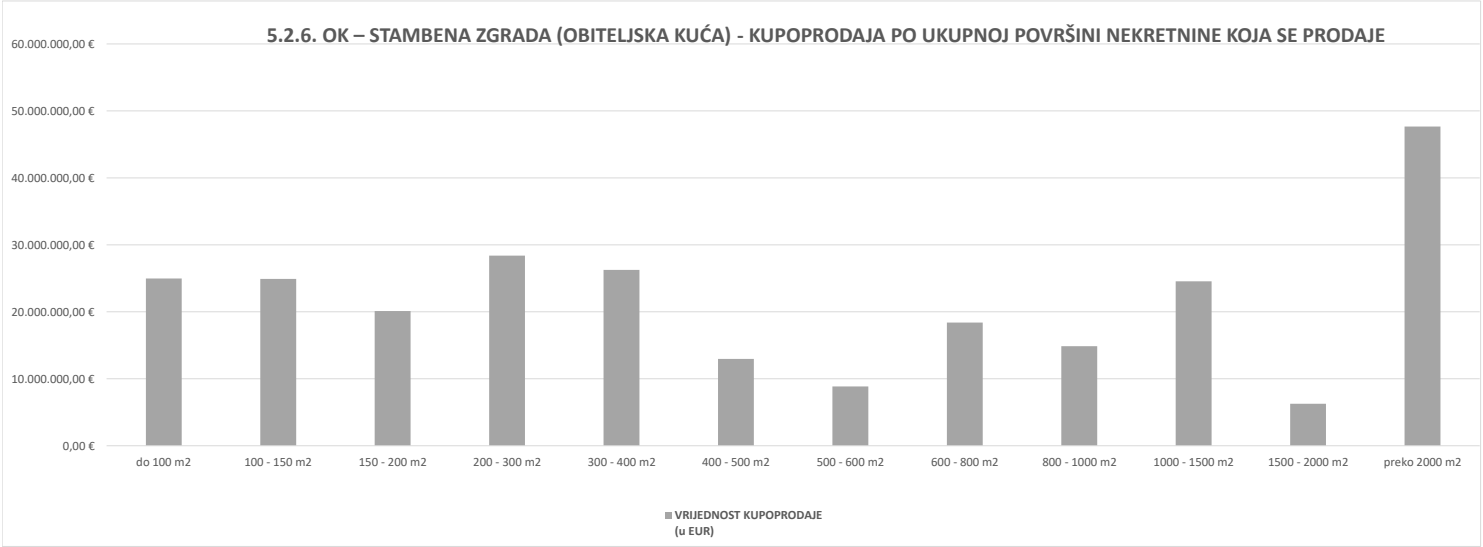
Glavni nedostatak je mali broj evaluiranih ugovora što je preduvjet za dovoljno dobar uzorak za detaljnije analize.

5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Buzin	2	1.173.000,00 kn	155.683,85 €	123,24 m²	9.518,01 kn/m²	1.263,26 €/m²
Dumovec	1	702.717,85 kn	93.266,69 €	84,86 m²	8.280,91 kn/m²	1.099,07 €/m²
Goli Breg	2	1.507.335,90 kn	200.057,85 €	256,46 m²	5.877,47 kn/m²	780,07 €/m²
Gornji Čehi	7	5.678.731,28 kn	753.697,16 €	512,49 m²	11.080,67 kn/m²	1.470,66 €/m²
Hrvatski Leskovac	9	8.463.360,74 kn	1.123.281,01 €	986,86 m²	8.576,05 kn/m²	1.138,24 €/m²
Ivanja Reka	3	1.256.149,55 kn	166.719,70 €	365,02 m²	3.441,32 kn/m²	456,74 €/m²
Ježdovec	2	880.757,19 kn	116.896,57 €	130,78 m²	6.734,65 kn/m²	893,84 €/m²
Lučko	10	6.915.035,56 kn	917.782,94 €	660,59 m²	10.467,97 kn/m²	1.389,34 €/m²
Odra	16	15.287.436,78 kn	2.028.991,54 €	1.525,23 m²	10.023,04 kn/m²	1.330,29 €/m²
Odranski Obrež	6	4.658.421,26 kn	618.278,75 €	355,74 m²	13.095,02 kn/m²	1.738,01 €/m²
Popovec	1	600.000,00 kn	79.633,69 €	88,54 m²	6.776,60 kn/m²	899,41 €/m²
Sesvete	474	358.111.529,47 kn	47.529.567,92 €	31.385,87 m²	11.409,96 kn/m²	1.514,36 €/m²
Soblinec	2	1.016.440,14 kn	134.904,79 €	117,11 m²	8.679,36 kn/m²	1.151,95 €/m²
Veliko Polje	14	12.382.258,25 kn	1.643.408,09 €	1.019,78 m²	12.142,09 kn/m²	1.611,53 €/m²
Vugrovec	1	354.121,50 kn	47.000,00 €	64,50 m²	5.490,26 kn/m²	728,68 €/m²
Zagreb	9143	9.834.676.057,89 kn	1.305.285.826,25 €	617.363,87 m²	15.930,11 kn/m²	2.114,29 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	9693					



5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
1557	1.945.498.055,79 kn	258.211.965,73 €	842.287,86 m²	2.309,78 kn/m²	306,56 €/m²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE						
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 100 m2	421	188.133.995,79 kn	24.969.672,28 €	23.517,49 m²	7.999,75 kn/m²	1.061,75 €/m²
100 - 150 m2	206	187.694.659,16 kn	24.911.362,29 €	25.235,45 m²	7.437,74 kn/m²	987,16 €/m²
150 - 200 m2	146	151.553.000,12 kn	20.114.539,80 €	25.438,39 m²	5.957,65 kn/m²	790,72 €/m²
200 - 300 m2	194	213.899.059,39 kn	28.389.283,88 €	46.981,02 m²	4.552,88 kn/m²	604,27 €/m²
300 - 400 m2	149	197.847.652,02 kn	26.258.896,01 €	51.200,52 m²	3.864,17 kn/m²	512,86 €/m²
400 - 500 m2	71	97.650.815,96 kn	12.960.490,54 €	31.401,73 m²	3.109,73 kn/m²	412,73 €/m²
500 - 600 m2	58	66.752.247,30 kn	8.859.545,73 €	31.306,61 m²	2.132,21 kn/m²	282,99 €/m²
600 - 800 m2	94	138.618.172,92 kn	18.397.793,21 €	65.388,04 m²	2.119,93 kn/m²	281,36 €/m²
800 - 1000 m2	48	112.043.031,12 kn	14.870.665,75 €	42.442,71 m²	2.639,87 kn/m²	350,37 €/m²
1000 - 1500 m2	82	184.959.058,05 kn	24.548.285,63 €	99.044,83 m²	1.867,43 kn/m²	247,85 €/m²
1500 - 2000 m2	25	47.256.828,67 kn	6.272.059,02 €	42.421,13 m²	1.113,99 kn/m²	147,85 €/m²
preko 2000 m2	63	359.089.535,29 kn	47.659.371,60 €	357.909,94 m²	1.003,30 kn/m²	133,16 €/m²

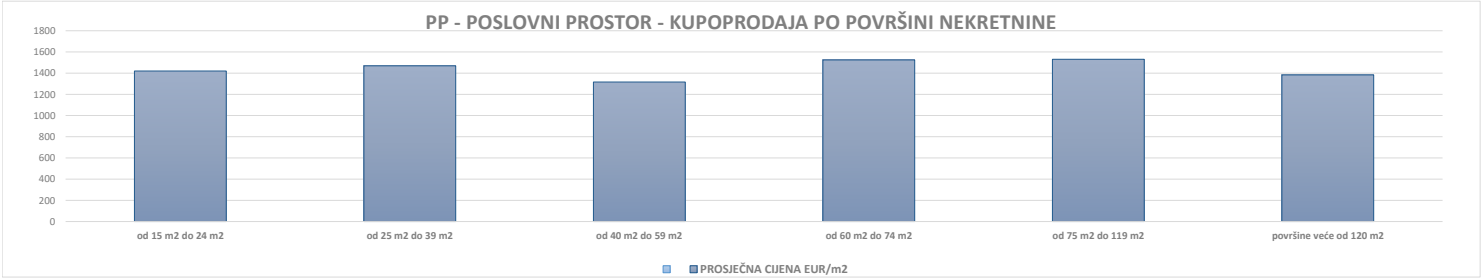


5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Adamovec	4	1.915.010,47 kn	254.165,57 €	3.231,74 m²	592,56 kn/m²	78,65 €/m²
Belovar	1	450.973,44 kn	59.854,46 €	1.396,00 m²	323,05 kn/m²	42,88 €/m²
Blaguša	5	1.322.383,90 kn	175.510,51 €	3.256,00 m²	406,14 kn/m²	53,90 €/m²
Brezovica	2	3.199.517,55 kn	424.648,95 €	1.310,55 m²	2.441,35 kn/m²	324,02 €/m²
Budenec	1	210.840,00 kn	27.983,28 €	1.366,67 m²	154,27 kn/m²	20,48 €/m²
Buzin	3	3.368.758,95 kn	447.111,15 €	2.594,00 m²	1.298,67 kn/m²	172,36 €/m²
Demerje	1	888.092,30 kn	117.870,10 €	1.247,60 m²	711,84 kn/m²	94,48 €/m²
Desprim	5	4.462.434,56 kn	592.266,85 €	3.198,86 m²	1.395,01 kn/m²	185,15 €/m²
Dobrodol	10	3.240.421,65 kn	430.077,86 €	6.211,22 m²	521,70 kn/m²	69,24 €/m²
Donji Dragonožec	2	194.460,00 kn	25.809,28 €	605,46 m²	321,18 kn/m²	42,63 €/m²

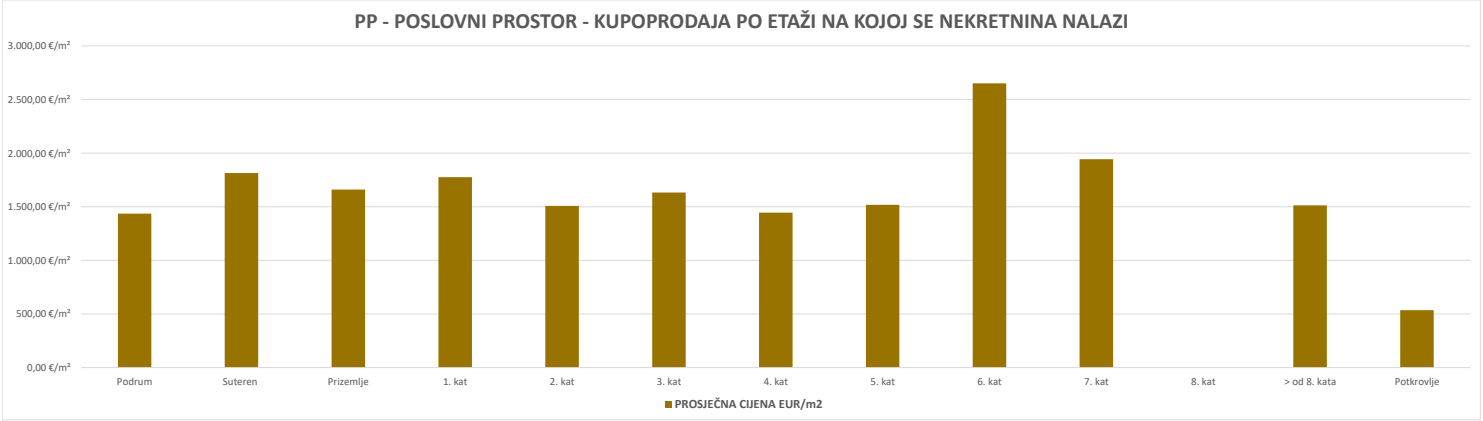
Donji Trpuci	1	301.594,20 kn	40.028,43 €	4.377,00 m²	68,90 kn/m²	9,15 €/m²
Drenčec	1	1.130.137,35 kn	149.995,00 €	2.606,00 m²	433,67 kn/m²	57,56 €/m²
Drežnik Brezovički	3	1.850.500,14 kn	245.603,58 €	1.546,40 m²	1.196,65 kn/m²	158,82 €/m²
Dumovec	3	2.656.721,14 kn	352.607,49 €	3.300,00 m²	805,07 kn/m²	106,85 €/m²
Đurđekovec	1	976.872,26 kn	129.653,23 €	593,00 m²	1.647,34 kn/m²	218,64 €/m²
Gajec	2	1.544.020,87 kn	204.926,79 €	4.816,00 m²	320,60 kn/m²	42,55 €/m²
Glavnica Donja	1	150.509,24 kn	19.976,01 €	432,00 m²	348,40 kn/m²	46,24 €/m²
Goranec	2	775.115,67 kn	102.875,53 €	1.150,00 m²	674,01 kn/m²	89,46 €/m²
Gornji Čehi	1	227.108,88 kn	30.142,53 €	1.110,00 m²	204,60 kn/m²	27,16 €/m²
Gornji Dragonožec	5	1.590.293,83 kn	211.068,26 €	3.311,00 m²	480,31 kn/m²	63,75 €/m²
Gornji Trpuci	1	187.968,15 kn	24.947,66 €	878,00 m²	214,09 kn/m²	28,41 €/m²
Grančari	4	3.112.888,13 kn	413.151,25 €	3.974,20 m²	783,27 kn/m²	103,96 €/m²
Haviđić Selo	2	701.602,46 kn	93.118,65 €	748,80 m²	936,97 kn/m²	124,36 €/m²
Horvati	7	6.204.758,98 kn	823.513,04 €	13.908,35 m²	446,12 kn/m²	59,21 €/m²
Hrašće Turopoljsko	4	2.479.853,98 kn	329.133,18 €	1.019,64 m²	2.432,09 kn/m²	322,79 €/m²
Hrvatski Leskovac	10	10.440.132,30 kn	1.385.643,68 €	6.868,00 m²	1.520,11 kn/m²	201,75 €/m²
Hudi Bitek	2	493.037,75 kn	65.437,35 €	364,30 m²	1.353,38 kn/m²	179,62 €/m²
Ivanja Reka	4	3.085.581,74 kn	409.527,07 €	1.763,60 m²	1.749,59 kn/m²	232,21 €/m²
Jesenovec	1	975.868,66 kn	129.520,03 €	1.126,00 m²	866,67 kn/m²	115,03 €/m²
Ježdovec	10	7.251.889,93 kn	962.491,20 €	5.173,99 m²	1.401,60 kn/m²	186,02 €/m²
Kašina	9	7.067.522,49 kn	938.021,43 €	9.825,00 m²	719,34 kn/m²	95,47 €/m²
Kašinska Sopnica	1	390.543,40 kn	51.834,02 €	478,00 m²	817,04 kn/m²	108,44 €/m²
Kučilovina	2	901.909,00 kn	119.703,90 €	943,82 m²	955,59 kn/m²	126,83 €/m²
Kupinečki Kraljevec	9	3.043.724,61 kn	403.971,68 €	7.160,75 m²	425,06 kn/m²	56,41 €/m²
Lipnica	2	398.290,58 kn	52.862,24 €	1.867,00 m²	213,33 kn/m²	28,31 €/m²
Lučko	7	7.823.289,23 kn	1.038.328,92 €	14.196,51 m²	551,07 kn/m²	73,14 €/m²
Markovo Polje	3	1.710.331,33 kn	226.999,98 €	4.798,50 m²	356,43 kn/m²	47,31 €/m²
Moravče	1	375.992,25 kn	49.902,75 €	4.176,00 m²	90,04 kn/m²	11,95 €/m²
Odra	5	4.060.052,91 kn	538.861,62 €	4.693,34 m²	865,07 kn/m²	114,81 €/m²
Odranski Obrež	4	2.847.360,34 kn	377.909,66 €	3.820,61 m²	745,26 kn/m²	98,91 €/m²
Paruževina	10	4.988.520,82 kn	662.090,49 €	15.333,50 m²	325,33 kn/m²	43,18 €/m²
Planina Donja	3	439.602,51 kn	58.345,28 €	1.726,37 m²	254,64 kn/m²	33,80 €/m²
Planina Gornja	1	375.689,80 kn	49.862,61 €	1.009,00 m²	372,34 kn/m²	49,42 €/m²
Prekrvšje	6	2.998.347,63 kn	397.949,12 €	5.807,88 m²	516,26 kn/m²	68,52 €/m²
Prepuštovec	2	790.908,90 kn	104.971,65 €	6.681,00 m²	118,38 kn/m²	15,71 €/m²
Sesvete	139	119.223.942,55 kn	15.823.736,49 €	59.303,52 m²	2.010,40 kn/m²	266,83 €/m²
Soblinec	2	2.385.751,05 kn	316.643,58 €	1.388,00 m²	1.718,84 kn/m²	228,13 €/m²
Strmec	2	1.880.068,74 kn	249.528,00 €	1.974,51 m²	952,17 kn/m²	126,37 €/m²
Šašinovec	3	1.902.266,68 kn	252.474,18 €	3.751,65 m²	507,05 kn/m²	67,30 €/m²
Šimunčevac	4	1.149.606,31 kn	152.578,98 €	1.340,95 m²	857,31 kn/m²	113,78 €/m²
Vugrovec	4	930.820,99 kn	123.541,18 €	4.430,00 m²	210,12 kn/m²	27,89 €/m²
Vugrovec Gornji	9	4.878.441,05 kn	647.480,40 €	6.708,71 m²	727,18 kn/m²	96,51 €/m²
Vurnovec	2	1.545.483,48 kn	205.120,91 €	1.948,56 m²	793,14 kn/m²	105,27 €/m²
Zadvorsko	1	400.000,00 kn	53.089,12 €	1.439,00 m²	277,97 kn/m²	36,89 €/m²
Zagreb	1188	1.601.249.037,44 kn	212.522.269,22 €	445.594,50 m²	3.593,51 kn/m²	476,94 €/m²
Žerjavinec	1	1.051.692,18 kn	139.583,54 €	716,00 m²	1.468,84 kn/m²	194,95 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	1519					
UKUPNO U ZKC:	1520					

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
604	1.042.941.354,61 kn	138.422.105,60 €	98.746,26 m ²	10.561,83 kn/m ²	1.401,80 €/m ²

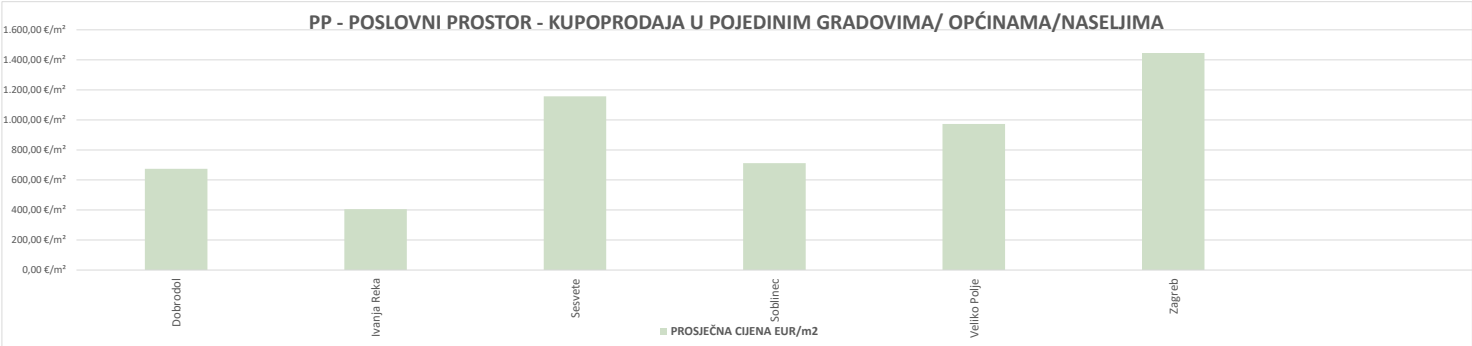
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	72	15.449.350,77 kn	2.050.481,22 €	1.443,87 m ²	10.699,96 kn/m ²	1.420,13 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	101	36.677.837,24 kn	4.867.985,56 €	3.313,95 m ²	11.067,71 kn/m ²	1.468,94 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	114	54.533.452,05 kn	7.237.832,91 €	5.498,63 m ²	9.917,64 kn/m ²	1.316,30 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	51	38.881.672,29 kn	5.160.484,74 €	3.385,28 m ²	11.485,51 kn/m ²	1.524,39 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	81	88.531.269,18 kn	11.750.118,68 €	7.676,22 m ²	11.533,19 kn/m ²	1.530,72 €/m ²
površine veće od 120 m ²	140	802.366.882,06 kn	106.492.385,97 €	76.996,89 m ²	10.420,77 kn/m ²	1.383,07 €/m ²



5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI						
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	27	41.932.448,77 kn	5.565.392,36 €	3.875,34 m ²	10.820,33 kn/m ²	1.436,10 €/m ²
Suterren	4	22.844.744,60 kn	3.032.018,66 €	1.671,49 m ²	13.667,29 kn/m ²	1.813,96 €/m ²
Prizemlje	302	321.446.573,54 kn	42.663.291,99 €	25.703,30 m ²	12.506,04 kn/m ²	1.659,84 €/m ²
1. kat	34	61.983.957,46 kn	8.226.684,91 €	4.632,54 m ²	13.380,12 kn/m ²	1.775,85 €/m ²
2. kat	13	26.316.666,60 kn	3.492.821,90 €	2.316,10 m ²	11.362,49 kn/m ²	1.508,06 €/m ²
3. kat	7	25.422.771,22 kn	3.374.181,59 €	2.067,12 m ²	12.298,64 kn/m ²	1.632,31 €/m ²
4. kat	4	9.463.320,14 kn	1.255.998,43 €	869,00 m ²	10.889,90 kn/m ²	1.445,34 €/m ²
5. kat	4	11.965.918,30 kn	1.588.150,28 €	1.046,14 m ²	11.438,16 kn/m ²	1.518,10 €/m ²
6. kat	2	3.615.310,48 kn	479.834,16 €	181,01 m ²	19.972,99 kn/m ²	2.650,87 €/m ²
7. kat	1	727.975,86 kn	96.619,00 €	49,72 m ²	14.641,51 kn/m ²	1.943,26 €/m ²
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	3	11.791.786,17 kn	1.565.038,98 €	1.034,40 m ²	11.399,64 kn/m ²	1.512,99 €/m ²
Potkrovlje	2	1.698.014,93 kn	225.365,31 €	420,83 m ²	4.034,92 kn/m ²	535,53 €/m ²

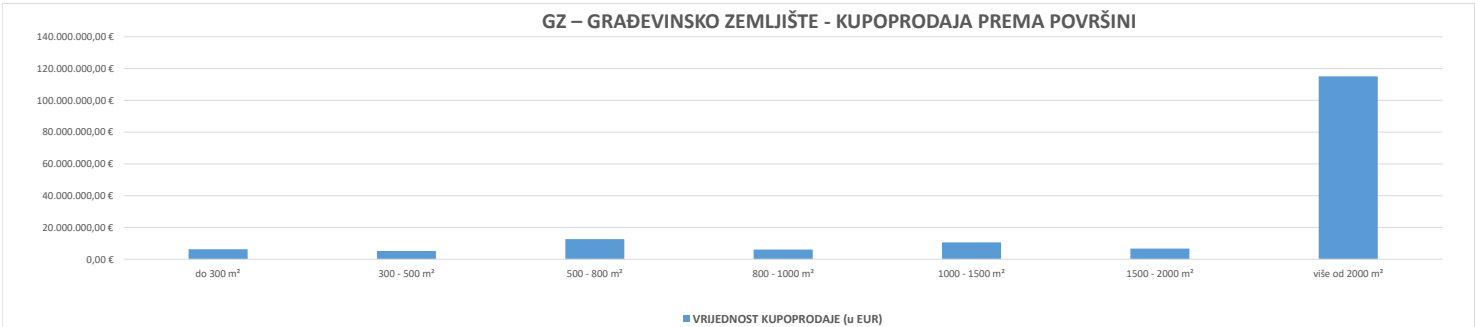


5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Dobrodol	1	250.000,00 kn	33.180,70 €	49,21 m ²	5.080,27 kn/m ²	674,27 €/m ²
Ivanja Reka	2	977.356,90 kn	129.717,55 €	319,83 m ²	3.055,86 kn/m ²	405,58 €/m ²
Sesvete	30	12.893.741,60 kn	1.711.293,60 €	1.478,57 m ²	8.720,41 kn/m ²	1.157,40 €/m ²
Soblinec	1	4.327.270,02 kn	574.327,43 €	807,00 m ²	5.362,17 kn/m ²	711,68 €/m ²
Veliko Polje	3	1.879.609,88 kn	249.467,10 €	256,45 m ²	7.329,34 kn/m ²	972,77 €/m ²
Zagreb	561	957.883.211,36 kn	127.132.949,94 €	87.928,54 m ²	10.893,88 kn/m ²	1.445,87 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	598					
UKUPNO U ZKC:	598					



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1032	1.223.919.563,16 kn	162.442.041,70 €	1.285.928,77 m ²	951,78 kn/m ²	126,32 €/m ²

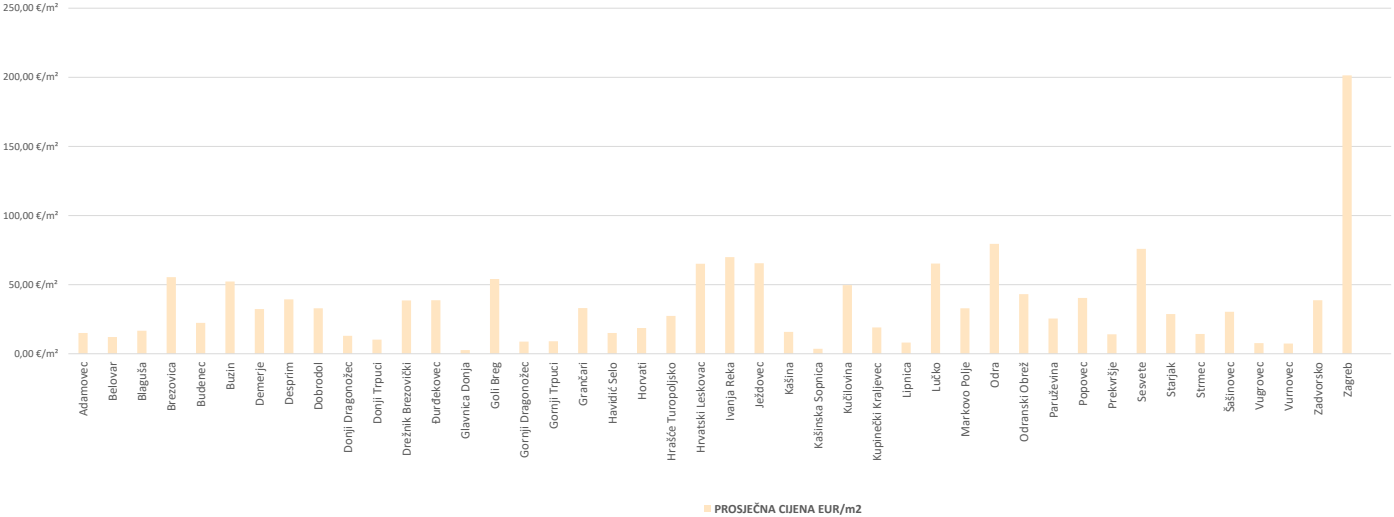
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	298	47.335.875,26 kn	6.282.550,30 €	34.525,05 m ²	1.371,06 kn/m ²	181,97 €/m ²
300 - 500 m ²	122	38.852.139,99 kn	5.156.565,13 €	47.829,85 m ²	812,30 kn/m ²	107,81 €/m ²
500 - 800 m ²	215	94.980.649,97 kn	12.606.098,61 €	137.296,82 m ²	691,79 kn/m ²	91,82 €/m ²
800 - 1000 m ²	89	45.642.411,07 kn	6.057.788,98 €	78.462,92 m ²	581,71 kn/m ²	77,21 €/m ²
1000 - 1500 m ²	113	79.625.522,68 kn	10.568.122,99 €	139.356,31 m ²	571,38 kn/m ²	75,84 €/m ²
1500 - 2000 m ²	50	50.557.640,85 kn	6.710.152,08 €	84.434,19 m ²	598,78 kn/m ²	79,47 €/m ²
više od 2000 m ²	145	866.925.323,34 kn	115.060.763,60 €	764.023,63 m ²	1.134,68 kn/m ²	150,60 €/m ²



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Adamovec		1	151.441,86 kn	20.099,79 €	1.337,96 m ²	113,19 kn/m ²	15,02 €/m ²
Belovar		3	3.360.900,00 kn	446.068,09 €	36.756,12 m ²	91,44 kn/m ²	12,14 €/m ²
Blaguša		1	37.567,90 kn	4.986,12 €	299,00 m ²	125,65 kn/m ²	16,68 €/m ²
Brezovica		4	2.841.015,63 kn	377.067,57 €	6.801,00 m ²	417,73 kn/m ²	55,44 €/m ²
Budeneć		4	793.872,07 kn	105.364,93 €	4.711,75 m ²	168,49 kn/m ²	22,36 €/m ²
Buzin		1	1.695.316,95 kn	225.007,23 €	4.303,00 m ²	393,98 kn/m ²	52,29 €/m ²
Demerje		3	643.028,16 kn	85.344,50 €	2.637,10 m ²	243,84 kn/m ²	32,36 €/m ²
Desprim		2	600.564,36 kn	79.708,59 €	2.025,00 m ²	296,57 kn/m ²	39,36 €/m ²
Dobrodol		2	750.975,70 kn	99.671,60 €	3.030,00 m ²	247,85 kn/m ²	32,89 €/m ²
Donji Dragonožec		9	863.892,72 kn	114.658,27 €	8.835,88 m ²	97,77 kn/m ²	12,98 €/m ²
Donji Trpuci		2	411.500,00 kn	54.615,44 €	5.331,00 m ²	77,19 kn/m ²	10,24 €/m ²
Drežnik Brezovički		8	1.526.271,02 kn	202.570,98 €	5.252,00 m ²	290,61 kn/m ²	38,57 €/m ²
Đurđekovec		1	52.500,00 kn	6.967,95 €	180,00 m ²	291,67 kn/m ²	38,71 €/m ²
Glavnica Donja		1	30.000,00 kn	3.981,68 €	1.478,00 m ²	20,30 kn/m ²	2,69 €/m ²
Goli Breg		6	1.559.454,50 kn	206.975,18 €	3.828,54 m ²	407,32 kn/m ²	54,06 €/m ²
Gornji Dragonožec		1	131.446,10 kn	17.445,90 €	1.977,00 m ²	66,49 kn/m ²	8,82 €/m ²
Gornji Trpuci		4	375.353,59 kn	49.817,98 €	5.510,87 m ²	68,11 kn/m ²	9,04 €/m ²
Grančari		1	360.978,67 kn	47.910,10 €	1.448,00 m ²	249,29 kn/m ²	33,09 €/m ²
Havidić Selo		1	150.000,00 kn	19.908,42 €	1.324,00 m ²	113,29 kn/m ²	15,04 €/m ²
Horvati		10	1.660.817,40 kn	220.428,35 €	11.849,23 m ²	140,16 kn/m ²	18,60 €/m ²
Hrašće Turopoljsko		5	690.192,28 kn	91.604,26 €	3.341,00 m ²	206,58 kn/m ²	27,42 €/m ²
Hrvatski Leskovac		9	12.207.477,63 kn	1.620.210,71 €	24.900,00 m ²	490,26 kn/m ²	65,07 €/m ²
Ivanja Reka		1	226.437,12 kn	30.053,37 €	430,00 m ²	526,60 kn/m ²	69,89 €/m ²
Ježdovec		4	1.460.989,79 kn	193.906,67 €	2.960,00 m ²	493,58 kn/m ²	65,51 €/m ²
Kašina		7	529.656,00 kn	70.297,43 €	4.454,51 m ²	118,90 kn/m ²	15,78 €/m ²
Kašinska Sopnica		1	50.000,00 kn	6.636,14 €	1.823,51 m ²	27,42 kn/m ²	3,64 €/m ²
Kučilovina		1	94.181,25 kn	12.500,00 €	251,77 m ²	374,08 kn/m ²	49,65 €/m ²
Kupinečki Kraljevec		13	2.610.166,12 kn	346.428,58 €	18.218,15 m ²	143,27 kn/m ²	19,02 €/m ²
Lipnica		1	130.000,00 kn	17.253,97 €	2.141,00 m ²	60,72 kn/m ²	8,06 €/m ²
Lučko		12	11.618.405,46 kn	1.542.027,40 €	23.632,83 m ²	491,62 kn/m ²	65,25 €/m ²
Markovo Polje		1	656.000,00 kn	87.066,16 €	2.650,00 m ²	247,55 kn/m ²	32,86 €/m ²
Odra		9	6.841.109,80 kn	907.971,31 €	11.414,95 m ²	599,31 kn/m ²	79,54 €/m ²
Odranski Obrež		16	3.588.116,17 kn	476.224,86 €	11.037,75 m ²	325,08 kn/m ²	43,15 €/m ²
Paruževina		11	2.082.634,70 kn	276.413,13 €	10.848,98 m ²	191,97 kn/m ²	25,48 €/m ²
Popovec		10	2.275.909,65 kn	302.065,12 €	7.484,65 m ²	304,08 kn/m ²	40,36 €/m ²
Prekršje		4	360.274,67 kn	47.816,67 €	3.403,67 m ²	105,85 kn/m ²	14,05 €/m ²
Sesvete		107	66.179.082,51 kn	8.783.473,69 €	115.743,41 m ²	571,77 kn/m ²	75,89 €/m ²
Starjak		4	513.438,67 kn	68.145,02 €	2.373,07 m ²	216,36 kn/m ²	28,72 €/m ²
Strmec		2	526.992,75 kn	69.943,96 €	4.878,00 m ²	108,03 kn/m ²	14,34 €/m ²
Šašincec		3	505.168,39 kn	67.047,37 €	2.210,00 m ²	228,58 kn/m ²	30,34 €/m ²
Vugrovec		1	25.000,00 kn	3.318,07 €	432,00 m ²	57,87 kn/m ²	7,68 €/m ²
Vurnovec		1	60.173,75 kn	7.986,43 €	1.087,00 m ²	55,36 kn/m ²	7,35 €/m ²
Zadvorsko		18	4.521.779,60 kn	600.143,29 €	15.489,97 m ²	291,92 kn/m ²	38,74 €/m ²
Zagreb		551	1.006.240.925,67 kn	133.551.121,60 €	663.057,35 m ²	1.517,58 kn/m ²	201,42 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	857						
UKUPNO U ZKC:	857						

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



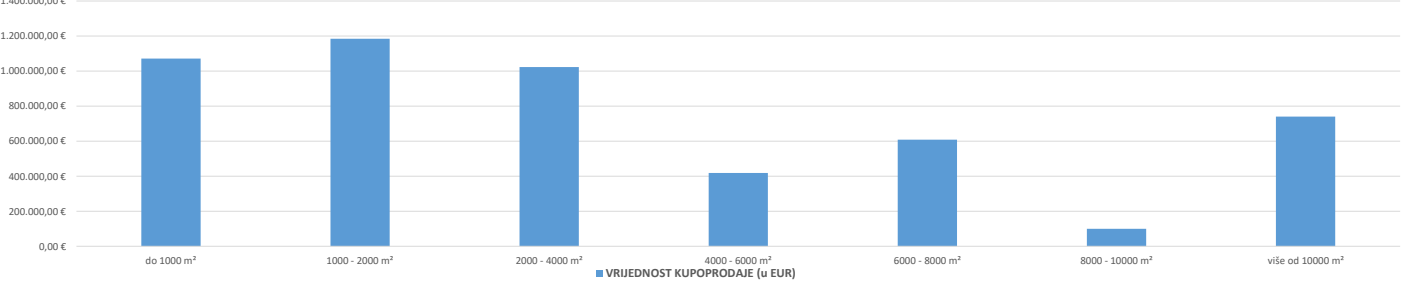
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
570	38.774.828,12 kn	5.146.304,08 €	1.216.829,01 m²	31,87 kn/m²	4,23 €/m²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	279	8.073.109,38 kn	1.071.485,75 €	132.863,01 m²	60,76 kn/m²	8,06 €/m²
1000 - 2000 m²	130	8.924.372,71 kn	1.184.467,81 €	183.045,54 m²	48,75 kn/m²	6,47 €/m²
2000 - 4000 m²	86	7.709.208,47 kn	1.023.187,80 €	250.057,54 m²	30,83 kn/m²	4,09 €/m²
4000 - 6000 m²	36	3.150.518,36 kn	418.145,64 €	186.281,57 m²	16,91 kn/m²	2,24 €/m²
6000 - 8000 m²	18	4.587.464,94 kn	608.861,23 €	126.240,32 m²	36,34 kn/m²	4,82 €/m²
8000 - 10000 m²	5	751.146,25 kn	99.694,24 €	44.304,40 m²	16,95 kn/m²	2,25 €/m²
više od 10000 m²	16	5.579.008,01 kn	740.461,61 €	294.036,63 m²	18,97 kn/m²	2,52 €/m²

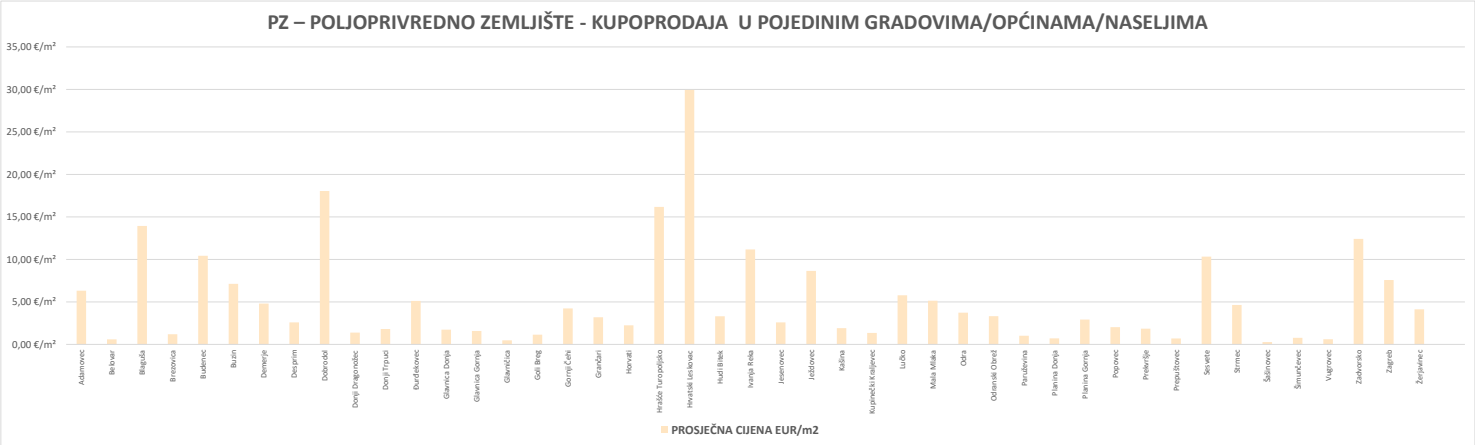
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



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

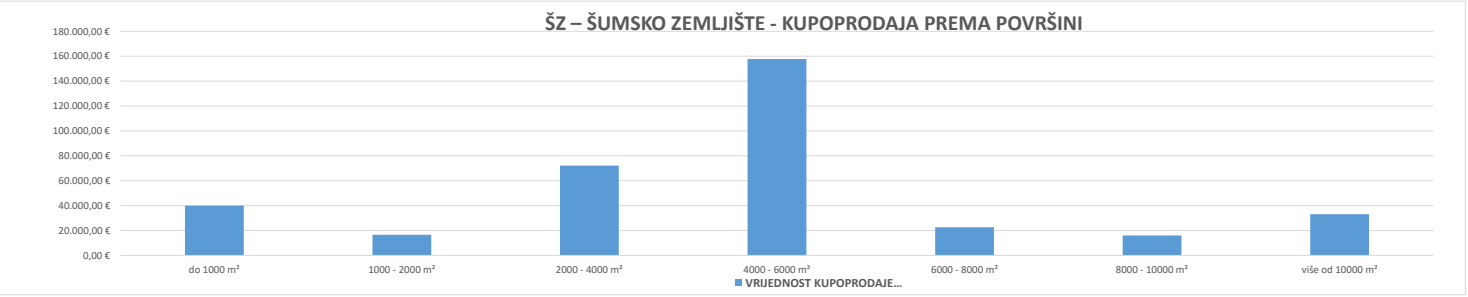
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Adamovec	3	57.600,22 kn	7.644,86 €	1.210,28 m²	47,59 kn/m²	6,32 €/m²
Belovar	1	5.000,00 kn	663,61 €	1.122,16 m²	4,46 kn/m²	0,59 €/m²
Blaguša	3	204.337,70 kn	27.120,27 €	1.945,54 m²	105,03 kn/m²	13,94 €/m²
Brezovica	1	65.907,00 kn	8.747,36 €	7.323,00 m²	9,00 kn/m²	1,19 €/m²
Budenec	1	978.431,35 kn	129.860,16 €	12.444,00 m²	78,63 kn/m²	10,44 €/m²
Buzin	4	430.023,76 kn	57.073,96 €	8.016,67 m²	53,64 kn/m²	7,12 €/m²
Demerje	13	1.764.066,92 kn	234.131,92 €	48.729,40 m²	36,20 kn/m²	4,80 €/m²

Desprim	3	290.000,00 kn	38.489,61 €	14.814,00 m²	19,58 kn/m²	2,60 €/m²
Dobrodol	2	73.731,62 kn	9.785,87 €	542,00 m²	136,04 kn/m²	18,06 €/m²
Donji Dragonožec	2	41.817,60 kn	5.550,15 €	3.989,00 m²	10,48 kn/m²	1,39 €/m²
Donji Trpuci	4	411.156,03 kn	54.569,78 €	30.143,00 m²	13,64 kn/m²	1,81 €/m²
Đurdekovec	2	490.000,00 kn	65.034,18 €	12.702,00 m²	38,58 kn/m²	5,12 €/m²
Glavnica Donja	4	56.000,00 kn	7.432,48 €	4.283,60 m²	13,07 kn/m²	1,74 €/m²
Glavnica Gornja	1	15.000,00 kn	1.990,84 €	1.255,00 m²	11,95 kn/m²	1,59 €/m²
Glavničica	1	41.000,00 kn	5.441,64 €	11.257,57 m²	3,64 kn/m²	0,48 €/m²
Goli Breg	1	51.136,78 kn	6.787,02 €	5.946,00 m²	8,60 kn/m²	1,14 €/m²
Gornji Čehi	5	410.809,16 kn	54.523,75 €	12.884,44 m²	31,88 kn/m²	4,23 €/m²
Grančari	2	175.000,00 kn	23.226,49 €	7.258,07 m²	24,11 kn/m²	3,20 €/m²
Horvati	3	89.000,00 kn	11.812,33 €	5.256,97 m²	16,93 kn/m²	2,25 €/m²
Hrašće Turapoljsko	1	488.446,11 kn	64.827,94 €	4.006,00 m²	121,93 kn/m²	16,18 €/m²
Hrvatski Leskovac	3	1.296.422,04 kn	172.064,77 €	5.745,00 m²	225,66 kn/m²	29,95 €/m²
Hudi Bitek	8	552.836,51 kn	73.374,01 €	22.203,05 m²	24,90 kn/m²	3,30 €/m²
Ivanja Reka	2	182.500,00 kn	24.221,91 €	2.168,00 m²	84,18 kn/m²	11,17 €/m²
Jesenovec	3	127.822,36 kn	16.964,94 €	6.547,90 m²	19,52 kn/m²	2,59 €/m²
Ježdovec	109	5.115.705,73 kn	678.970,83 €	78.541,77 m²	65,13 kn/m²	8,64 €/m²
Kašina	2	27.500,00 kn	3.649,88 €	1.911,15 m²	14,39 kn/m²	1,91 €/m²
Kupinečki Kraljevec	11	302.945,55 kn	40.207,78 €	29.801,40 m²	10,17 kn/m²	1,35 €/m²
Lučko	8	488.500,00 kn	64.835,09 €	11.220,50 m²	43,54 kn/m²	5,78 €/m²
Mala Mliaka	5	934.197,89 kn	123.989,37 €	24.102,04 m²	38,76 kn/m²	5,14 €/m²
Odra	8	735.269,29 kn	97.587,01 €	26.143,66 m²	28,12 kn/m²	3,73 €/m²
Odranski Obrež	6	450.374,76 kn	59.775,00 €	17.982,41 m²	25,05 kn/m²	3,32 €/m²
Paruževina	3	58.901,35 kn	7.817,55 €	7.687,91 m²	7,66 kn/m²	1,02 €/m²
Planina Donja	1	10.000,00 kn	1.327,23 €	1.855,88 m²	5,39 kn/m²	0,72 €/m²
Planina Gornja	1	70.000,00 kn	9.290,60 €	3.183,00 m²	21,99 kn/m²	2,92 €/m²
Popovec	1	40.000,00 kn	5.308,91 €	2.622,00 m²	15,26 kn/m²	2,02 €/m²
Prekrvršje	5	110.000,00 kn	14.599,51 €	7.885,49 m²	13,95 kn/m²	1,85 €/m²
Prepuštovec	2	30.000,00 kn	3.981,68 €	5.664,69 m²	5,30 kn/m²	0,70 €/m²
Sesvete	6	617.863,09 kn	82.004,52 €	7.944,36 m²	77,77 kn/m²	10,32 €/m²
Strmec	10	294.670,81 kn	39.109,54 €	8.430,80 m²	34,95 kn/m²	4,64 €/m²
Šašincev	1	15.000,00 kn	1.990,84 €	7.405,54 m²	2,03 kn/m²	0,27 €/m²
Šimunčevac	1	14.000,00 kn	1.858,12 €	2.420,56 m²	5,78 kn/m²	0,77 €/m²
Vugrovec	1	4.000,00 kn	530,89 €	883,00 m²	4,53 kn/m²	0,60 €/m²
Zadvorsko	1	225.815,91 kn	29.970,92 €	2.413,36 m²	93,57 kn/m²	12,42 €/m²
Zagreb	21	1.169.374,71 kn	155.202,70 €	20.477,35 m²	57,11 kn/m²	7,58 €/m²
Žerjavinec	3	274.482,38 kn	36.430,07 €	8.826,97 m²	31,10 kn/m²	4,13 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	279					
UKUPNO U ZKC:	279					

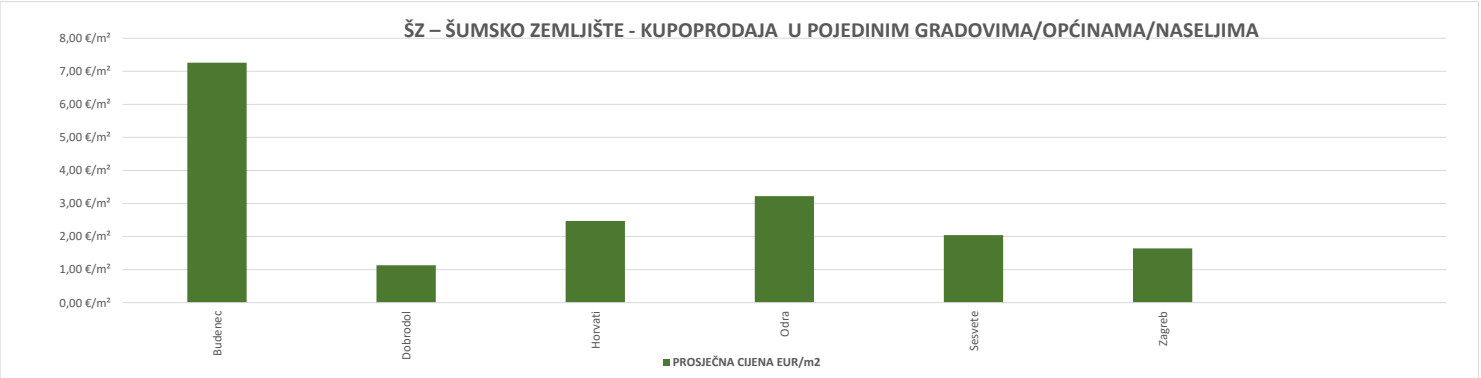


5.2.18. ŠŽ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
42	2.698.707,12 kn	358.179,99 €	159.421,32 m ²	16,93 kn/m ²	2,25 €/m ²

5.2.19. ŠŽ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI						
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	13	301.500,00 kn	40.015,93 €	6.003,56 m ²	50,22 kn/m ²	6,67 €/m ²
1000 - 2000 m ²	6	124.672,66 kn	16.546,91 €	8.687,18 m ²	14,35 kn/m ²	1,90 €/m ²
2000 - 4000 m ²	11	543.576,54 kn	72.145,00 €	35.098,50 m ²	15,49 kn/m ²	2,06 €/m ²
4000 - 6000 m ²	6	1.188.676,39 kn	157.764,47 €	31.432,64 m ²	37,82 kn/m ²	5,02 €/m ²
6000 - 8000 m ²	2	170.000,00 kn	22.562,88 €	14.844,00 m ²	11,45 kn/m ²	1,52 €/m ²
8000 - 10000 m ²	1	121.000,00 kn	16.059,46 €	8.650,00 m ²	13,99 kn/m ²	1,86 €/m ²
više od 10000 m ²	3	249.281,53 kn	33.085,34 €	54.705,44 m ²	4,56 kn/m ²	0,60 €/m ²



5.2.20. ŠŽ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Budenc	1	327.287,25 kn	43.438,48 €	5.983,00 m ²	54,70 kn/m ²	7,26 €/m ²
Dobrodol	1	5.000,00 kn	663,61 €	586,21 m ²	8,53 kn/m ²	1,13 €/m ²
Horvati	1	22.681,33 kn	3.010,33 €	1.219,00 m ²	18,61 kn/m ²	2,47 €/m ²
Odra	1	127.500,00 kn	16.922,16 €	5.252,00 m ²	24,28 kn/m ²	3,22 €/m ²
Sesvete	2	50.000,00 kn	6.636,14 €	3.250,00 m ²	15,38 kn/m ²	2,04 €/m ²
Zagreb	7	302.005,42 kn	40.083,01 €	24.402,35 m ²	12,38 kn/m ²	1,64 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		13				
UKUPNO U ZKC:		13				

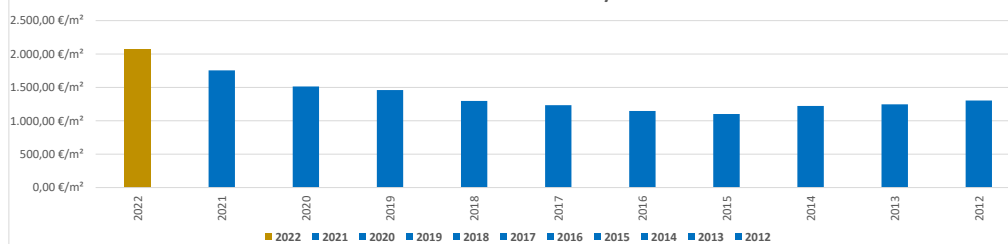


5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	15.655,62 kn/m ²	2.077,86 €/m ²	+18,43%
2021	13.219,06 kn/m ²	1.754,47 €/m ²	+15,88%
2020	11.407,25 kn/m ²	1.514,00 €/m ²	+3,70%
2019	11.000,24 kn/m ²	1.459,98 €/m ²	+12,62%
2018	9.767,64 kn/m ²	1.296,39 €/m ²	+5,13%
2017	9.290,90 kn/m ²	1.233,11 €/m ²	+7,53%
2016	8.639,97 kn/m ²	1.146,72 €/m ²	+4,04%
2015	8.304,80 kn/m ²	1.102,24 €/m ²	-8,79%
2014	9.212,32 kn/m ²	1.222,68 €/m ²	-1,97%
2013	9.396,99 kn/m ²	1.247,19 €/m ²	-4,28%
2012	9.820,28 kn/m ²	1.303,37 €/m ²	+0,00%

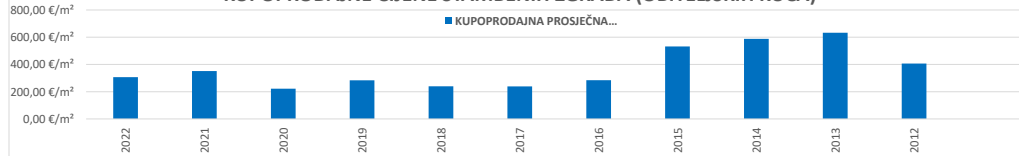
KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA



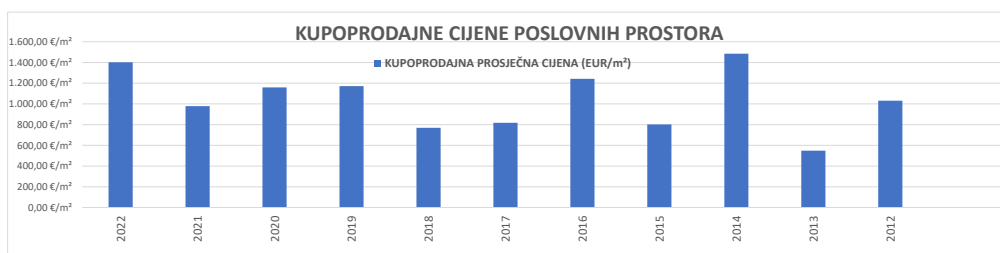
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	2.309,78 kn/m ²	306,56 €/m ²	-12,83%
2021	2.649,60 kn/m ²	351,66 €/m ²	+58,26%
2020	1.674,24 kn/m ²	222,21 €/m ²	-21,61%
2019	2.135,66 kn/m ²	283,45 €/m ²	+18,13%
2018	1.807,85 kn/m ²	239,94 €/m ²	+0,46%
2017	1.799,66 kn/m ²	238,86 €/m ²	-16,10%
2016	2.145,00 kn/m ²	284,69 €/m ²	-46,51%
2015	4.009,81 kn/m ²	532,19 €/m ²	-18,79%
2014	4.428,88 kn/m ²	587,81 €/m ²	-7,07%
2013	4.765,84 kn/m ²	632,54 €/m ²	+53,48%
2012	3.062,14 kn/m ²	406,42 €/m ²	+0,00%

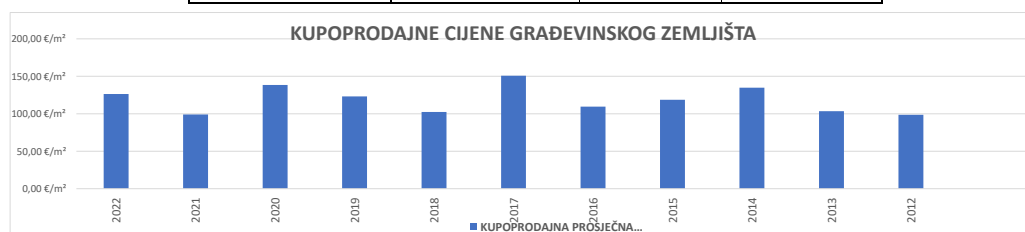
KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)



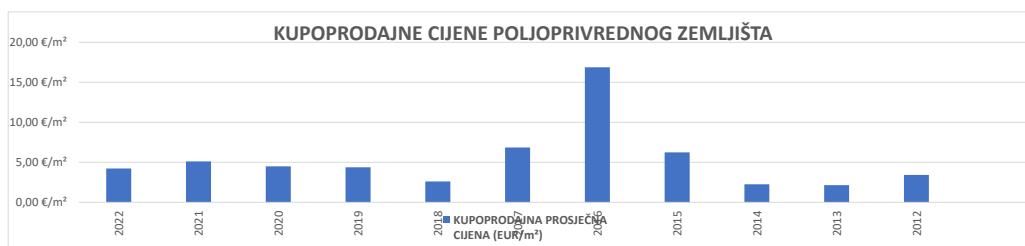
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	10.561,83 kn/m ²	1.401,80 €/m ²	+43,30%
2021	7.370,25 kn/m ²	978,20 €/m ²	-15,60%
2020	8.732,24 kn/m ²	1.158,97 €/m ²	-1,10%
2019	8.829,64 kn/m ²	1.171,89 €/m ²	+52,44%
2018	5.792,15 kn/m ²	768,75 €/m ²	-6,02%
2017	6.163,21 kn/m ²	818,00 €/m ²	-34,13%
2016	9.356,25 kn/m ²	1.241,79 €/m ²	+54,91%
2015	6.039,66 kn/m ²	801,60 €/m ²	-46,22%
2014	11.186,49 kn/m ²	1.484,70 €/m ²	+170,45%
2013	4.136,22 kn/m ²	548,97 €/m ²	-46,66%
2012	7.764,34 kn/m ²	1.030,50 €/m ²	+0,00%



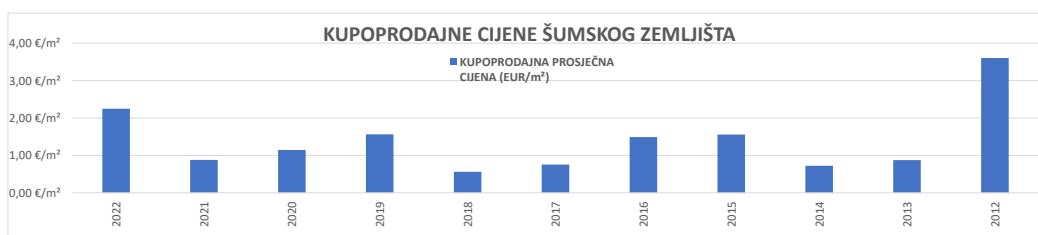
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	951,78 kn/m ²	126,32 €/m ²	+27,47%
2021	746,67 kn/m ²	99,10 €/m ²	-28,45%
2020	1.043,50 kn/m ²	138,50 €/m ²	+12,44%
2019	928,01 kn/m ²	123,17 €/m ²	+20,34%
2018	771,15 kn/m ²	102,35 €/m ²	-32,13%
2017	1.136,25 kn/m ²	150,81 €/m ²	+37,70%
2016	825,16 kn/m ²	109,52 €/m ²	-7,69%
2015	893,91 kn/m ²	118,64 €/m ²	-7,19%
2014	1.015,78 kn/m ²	134,82 €/m ²	+30,29%
2013	779,62 kn/m ²	103,47 €/m ²	+5,49%
2012	743,24 kn/m ²	98,65 €/m ²	+0,00%



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	31,87 kn/m ²	4,23 €/m ²	-17,24%
2021	38,51 kn/m ²	5,11 €/m ²	+13,60%
2020	33,90 kn/m ²	4,50 €/m ²	+2,86%
2019	32,95 kn/m ²	4,37 €/m ²	+67,20%
2018	19,71 kn/m ²	2,62 €/m ²	-61,83%
2017	51,63 kn/m ²	6,85 €/m ²	-59,41%
2016	127,21 kn/m ²	16,88 €/m ²	+170,75%
2015	46,98 kn/m ²	6,24 €/m ²	+108,98%
2014	16,99 kn/m ²	2,25 €/m ²	+5,25%
2013	16,14 kn/m ²	2,14 €/m ²	-37,73%
2012	25,84 kn/m ²	3,43 €/m ²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	16,93 kn/m ²	2,25 €/m ²	+155,71%
2021	6,62 kn/m ²	0,88 €/m ²	-23,32%
2020	8,63 kn/m ²	1,15 €/m ²	-26,68%
2019	11,77 kn/m ²	1,56 €/m ²	+177,29%
2018	4,25 kn/m ²	0,56 €/m ²	-98,62%
2017	5,68 kn/m ²	0,75 €/m ²	-49,48%
2016	11,23 kn/m ²	1,49 €/m ²	-4,35%
2015	11,75 kn/m ²	1,56 €/m ²	-89,49%
2014	5,44 kn/m ²	0,72 €/m ²	-17,52%
2013	6,59 kn/m ²	0,88 €/m ²	-81,56%
2012	27,15 kn/m ²	3,60 €/m ²	+0,00%

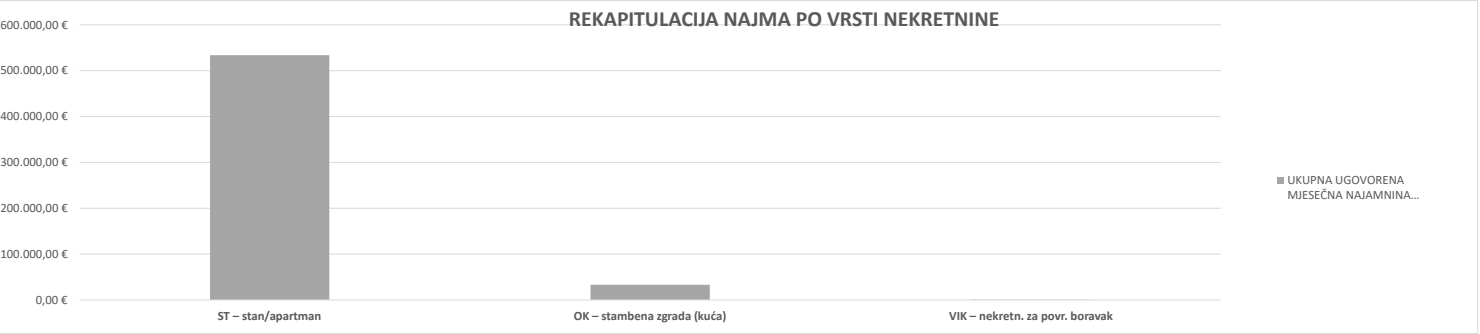


6. NAJAM NEKRETNINA

Ugovori o najmu se zaprimaju u pdf obliku bez evidencije adrese ili katastarskih podataka stoga je iste potrebno pojedinačno ručno georeferencirati na katastar što iziskuje puno vremena. Zbog tehničkih problema, georeferenciranje je provedeno u vrlo malom broju (cca 12%), stoga navedeni uzorak nije dovoljan i nužno ne odražava pravo stanje na tržištu najma.

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1124	4.021.002,93 kn	533.678,80 €	61.758,74 m ²	65,11 kn/m ²	8,64 €/m ²	+10,61%
OK – stambena zgrada (kuća)	19	249.955,26 kn	33.174,76 €	4.687,04 m ²	53,33 kn/m ²	7,08 €/m ²	+179,93%
VIK – nekretn. za povr. boravak	1	4.500,00 kn	597,25 €	607,00 m ²	7,41 kn/m ²	0,98 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	1144						
UKUPNO U ZKC:	1						



Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' 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.
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.
Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

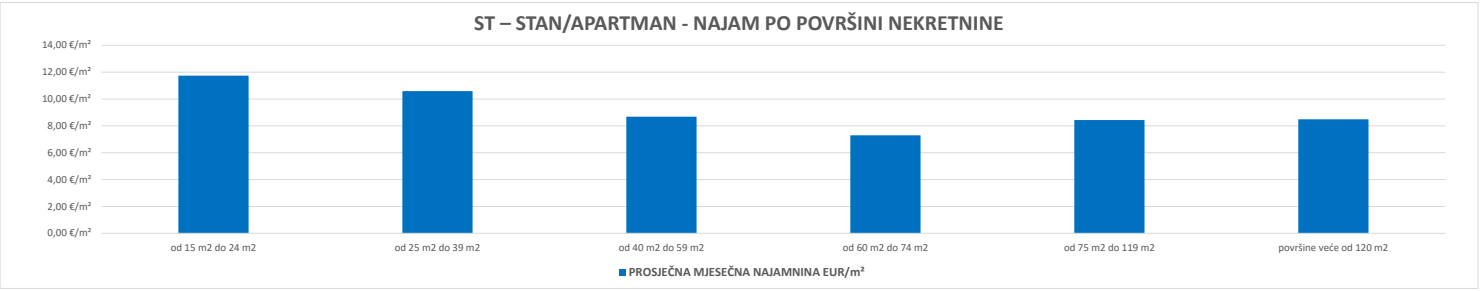
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM					
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
1124	4.021.002,93 kn	533.678,80 €	61.758,74 m ²	65,11 kn/m ²	8,64 €/m ²

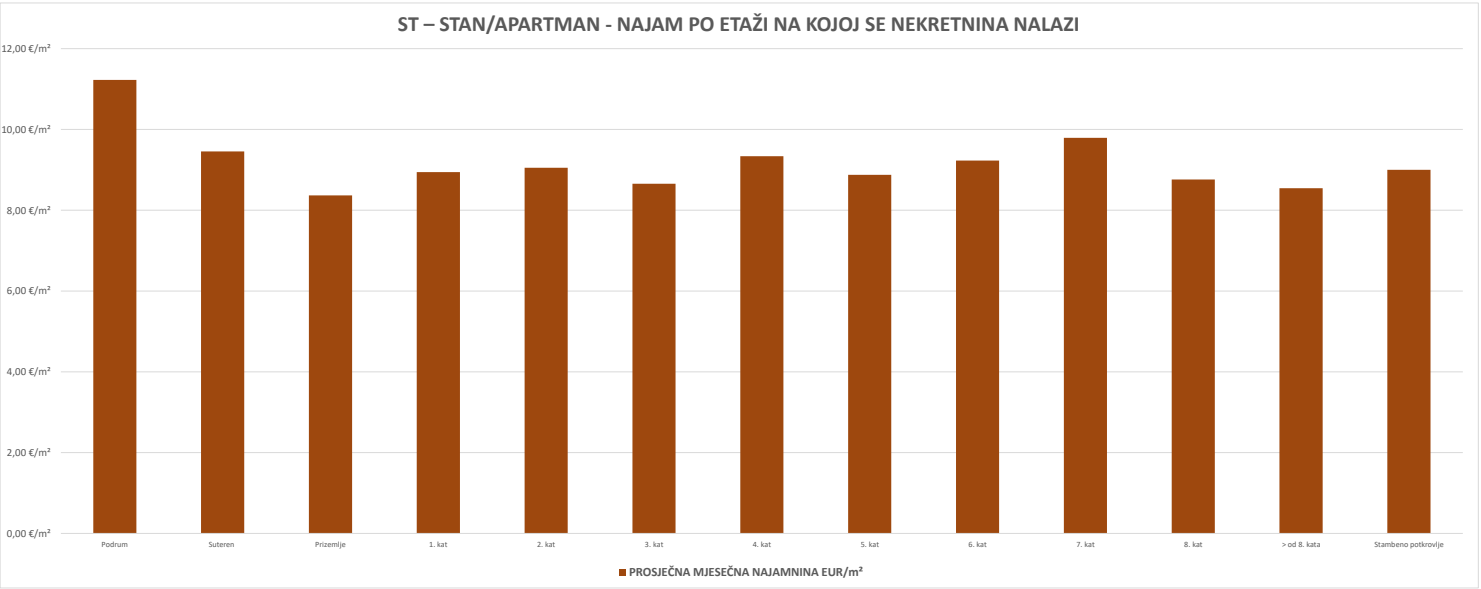
Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba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

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

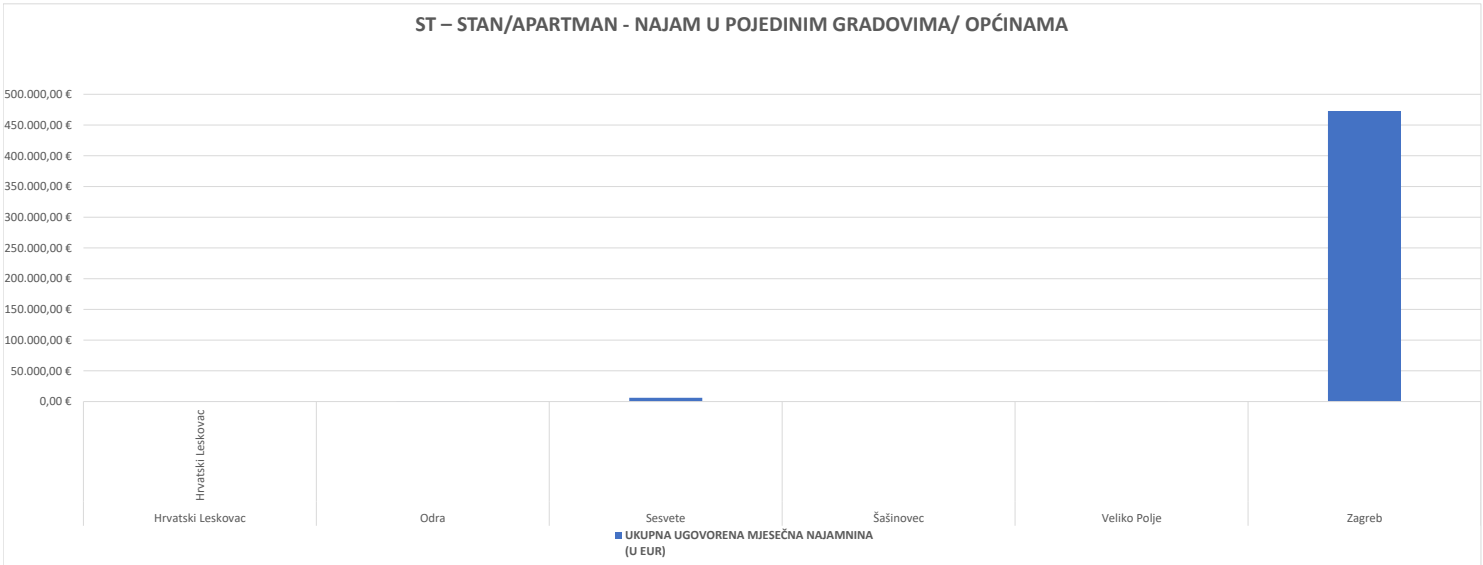
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	46	87.394,80 kn	11.599,28 €	987,98 m ²	88,46 kn/m ²	11,74 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	266	711.118,50 kn	94.381,64 €	8.916,68 m ²	79,75 kn/m ²	10,58 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	432	1.392.045,01 kn	184.756,12 €	21.268,82 m ²	65,45 kn/m ²	8,69 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	203	734.709,29 kn	97.512,68 €	13.357,15 m ²	55,00 kn/m ²	7,30 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	142	809.080,02 kn	107.383,37 €	12.732,10 m ²	63,55 kn/m ²	8,43 €/m ²
površine veće od 120 m ²	30	284.605,31 kn	37.773,62 €	4.449,01 m ²	63,97 kn/m ²	8,49 €/m ²



6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI						
ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Podrum	6	28.689,43 kn	3.807,74 €	339,20 m²	84,58 kn/m²	11,23 €/m²
Suteran	16	44.420,29 kn	5.895,59 €	623,39 m²	71,26 kn/m²	9,46 €/m²
Prizemlje	165	558.605,63 kn	74.139,71 €	8.861,09 m²	63,04 kn/m²	8,37 €/m²
1. kat	180	702.755,98 kn	93.271,75 €	10.428,20 m²	67,39 kn/m²	8,94 €/m²
2. kat	147	595.624,76 kn	79.052,99 €	8.732,99 m²	68,20 kn/m²	9,05 €/m²
3. kat	134	492.702,11 kn	65.392,81 €	7.555,72 m²	65,21 kn/m²	8,65 €/m²
4. kat	94	346.070,21 kn	45.931,41 €	4.919,68 m²	70,34 kn/m²	9,34 €/m²
5. kat	62	226.067,98 kn	30.004,38 €	3.380,52 m²	66,87 kn/m²	8,88 €/m²
6. kat	27	94.039,51 kn	12.481,19 €	1.352,09 m²	69,55 kn/m²	9,23 €/m²
7. kat	31	126.934,50 kn	16.847,10 €	1.720,30 m²	73,79 kn/m²	9,79 €/m²
8. kat	13	40.055,71 kn	5.316,31 €	606,86 m²	66,00 kn/m²	8,76 €/m²
> od 8. kata	36	109.065,11 kn	14.475,43 €	1.693,98 m²	64,38 kn/m²	8,55 €/m²
Stambeno potkrovlje	30	125.834,63 kn	16.701,13 €	1.855,57 m²	67,81 kn/m²	9,00 €/m²



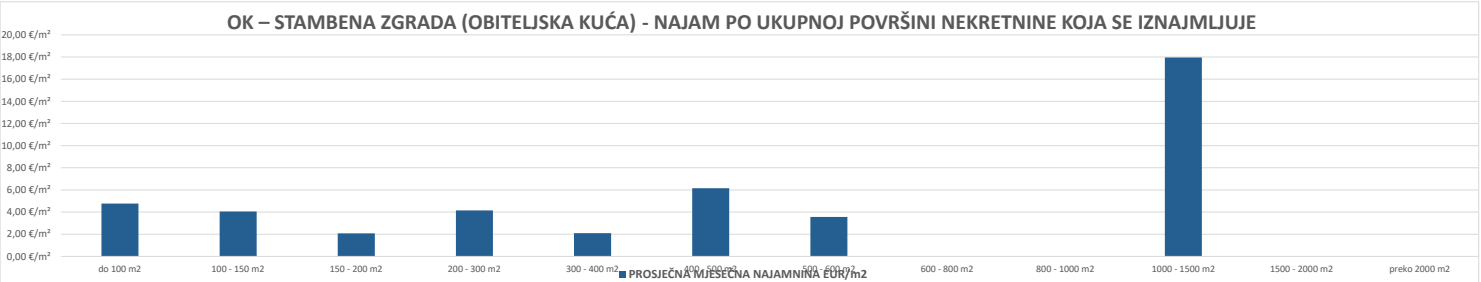
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Hrvatski Leskovac	1	400,00 kn	53,09 €	15,00 m ²	26,67 kn/m ²	3,54 €/m ²
Odra	1	4.000,00 kn	530,89 €	71,44 m ²	55,99 kn/m ²	7,43 €/m ²
Sesvete	20	46.840,11 kn	6.216,75 €	1.063,42 m ²	44,05 kn/m ²	5,85 €/m ²
Šašinec	1	1.000,00 kn	132,72 €	56,00 m ²	17,86 kn/m ²	2,37 €/m ²
Veliko Polje	1	2.610,00 kn	346,41 €	50,11 m ²	52,09 kn/m ²	6,91 €/m ²
Zagreb	976	3.563.347,76 kn	472.937,52 €	53.963,72 m ²	66,03 kn/m ²	8,76 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1000					
UKUPNO U ZKC:	1025					



6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM					
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
19	249.955,26 kn	33.174,76 €	4.687,04 m ²	53,33 kn/m ²	7,08 €/m ²

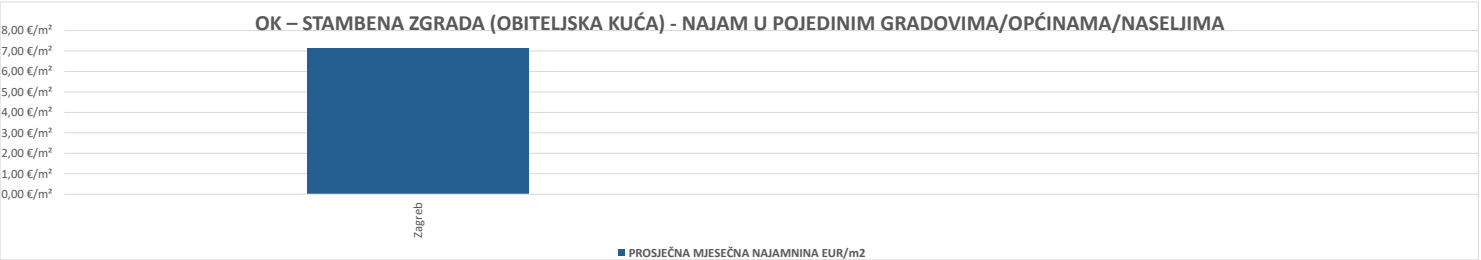
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE						
POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
do 100 m2	6	12.400,00 kn	1.645,76 €	345,00 m ²	35,94 kn/m ²	4,77 €/m ²
100 - 150 m2	3	10.601,78 kn	1.407,10 €	347,00 m ²	30,55 kn/m ²	4,06 €/m ²
150 - 200 m2	1	2.650,00 kn	351,72 €	169,04 m ²	15,68 kn/m ²	2,08 €/m ²
200 - 300 m2	3	22.599,07 kn	2.999,41 €	722,00 m ²	31,30 kn/m ²	4,15 €/m ²
300 - 400 m2	2	10.696,74 kn	1.419,70 €	678,00 m ²	15,78 kn/m ²	2,09 €/m ²
400 - 500 m2	2	41.357,59 kn	5.489,10 €	892,00 m ²	46,37 kn/m ²	6,15 €/m ²
500 - 600 m2	1	14.341,02 kn	1.903,38 €	534,00 m ²	26,86 kn/m ²	3,56 €/m ²
600 - 800 m2	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

800 - 1000 m2	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²
1000 - 1500 m2	1	135.309,06 kn	17.958,60 €	1.000,00 m²	135,31 kn/m²	17,96 €/m²
1500 - 2000 m2	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²
preko 2000 m2	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²



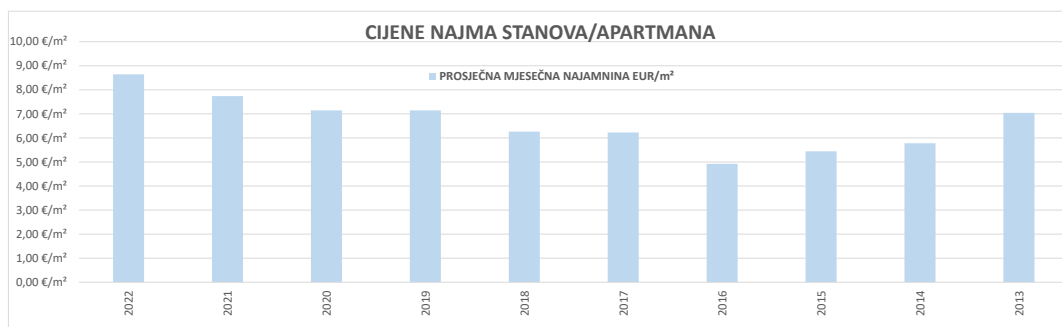
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Zagreb	16	245.155,26 kn	32.537,69 €	4.562,04 m²	53,74 kn/m²	7,13 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	16					
UKUPNO U ZKC:	22					

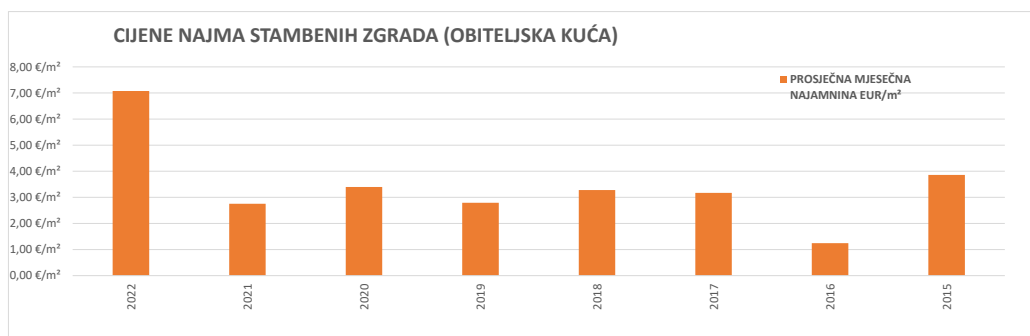


6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	65,11 kn/m²	8,64 €/m²	+11,69%
2021	58,29 kn/m²	7,74 €/m²	+8,32%
2020	53,82 kn/m²	7,14 €/m²	-0,06%
2019	53,85 kn/m²	7,15 €/m²	+14,14%
2018	47,18 kn/m²	6,26 €/m²	+0,59%
2017	46,90 kn/m²	6,22 €/m²	+26,48%
2016	37,08 kn/m²	4,92 €/m²	-9,62%
2015	41,03 kn/m²	5,45 €/m²	-5,79%
2014	43,53 kn/m²	5,78 €/m²	-17,93%
2013	53,04 kn/m²	7,04 €/m²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	53,33 kn/m²	7,08 €/m²	+157,04%
2021	20,75 kn/m²	2,75 €/m²	-18,95%
2020	25,60 kn/m²	3,40 €/m²	+21,65%
2019	21,04 kn/m²	2,79 €/m²	-14,83%
2018	24,71 kn/m²	3,28 €/m²	+3,36%
2017	23,90 kn/m²	3,17 €/m²	+154,64%
2016	9,39 kn/m²	1,25 €/m²	-67,74%
2015	29,10 kn/m²	3,86 €/m²	+0,00%

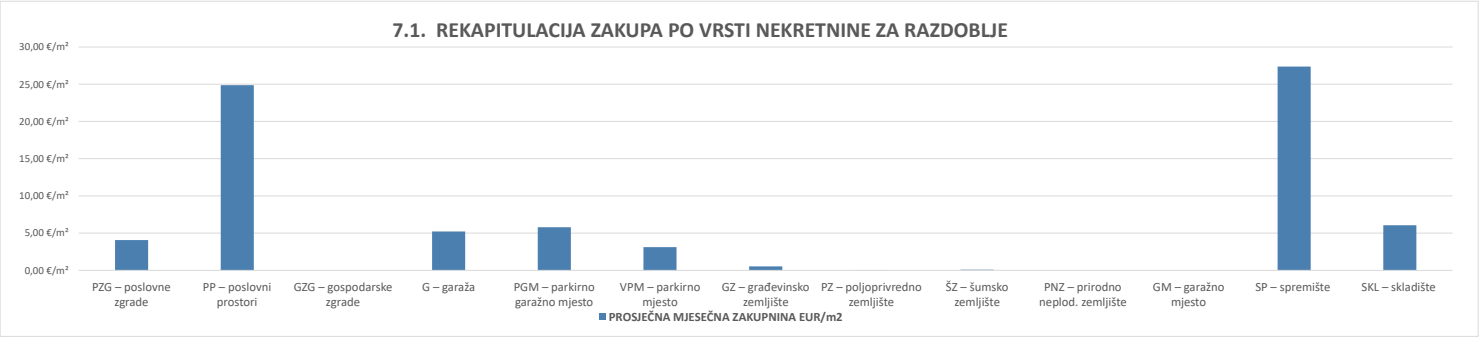


7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
PZG – poslovne zgrade	18	2.681.054,26 kn	355.837,05 €	87.443,88 m ²	30,66 kn/m ²	4,07 €/m ²
PP – poslovni prostori	1953	56.852.178,11 kn	7.545.580,74 €	303.425,81 m ²	187,37 kn/m ²	24,87 €/m ²
GZG – gospodarske zgrade	0					
G – garaža	28	60.882,02 kn	8.080,43 €	1.547,25 m ²	39,35 kn/m ²	5,22 €/m ²
PGM – parkirno garažno mjesto	7	14.970,05 kn	1.986,87 €	343,18 m ²	43,62 kn/m ²	5,79 €/m ²
VPM – parkirno mjesto	1	1.410,20 kn	187,17 €	60,00 m ²	23,50 kn/m ²	3,12 €/m ²
GZ – građevinsko zemljište	57	448.740,25 kn	59.558,07 €	112.135,77 m ²	4,00 kn/m ²	0,53 €/m ²
PZ – poljoprivredno zemljište	2	4.823,66 kn	640,21 €	20.511,00 m ²	0,24 kn/m ²	0,03 €/m ²
ŠZ – šumsko zemljište	1	1.258,33 kn	167,01 €	1.985,00 m ²	0,63 kn/m ²	0,08 €/m ²
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0					
GM – garažno mjesto	0					
SP – spremište	1	4.125,00 kn	547,48 €	20,00 m ²	206,25 kn/m ²	27,37 €/m ²
SKL – skladište	96	2.586.206,18 kn	343.248,55 €	56.724,29 m ²	45,59 kn/m ²	6,05 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2164					
UKUPNO U ZKC:	1					

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' 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.
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.
Prosječna cijena KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

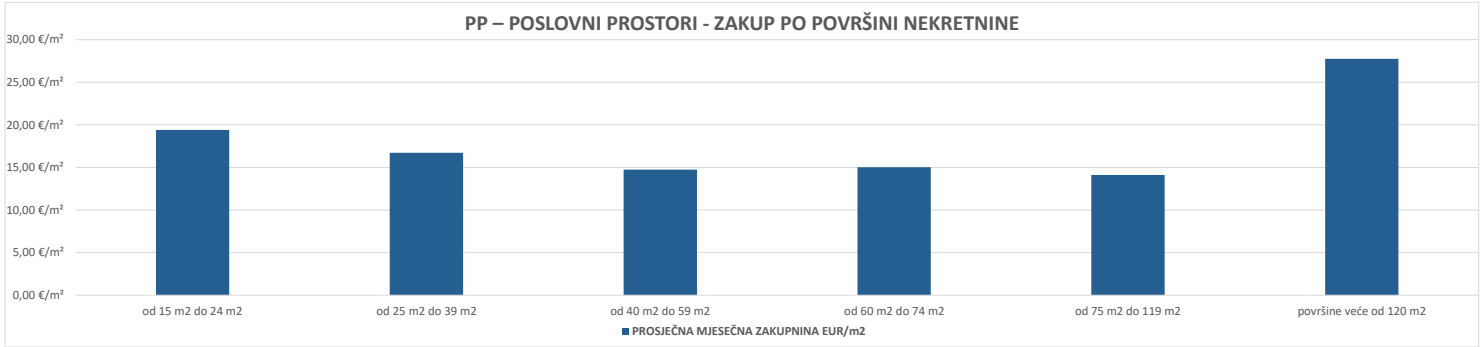


7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

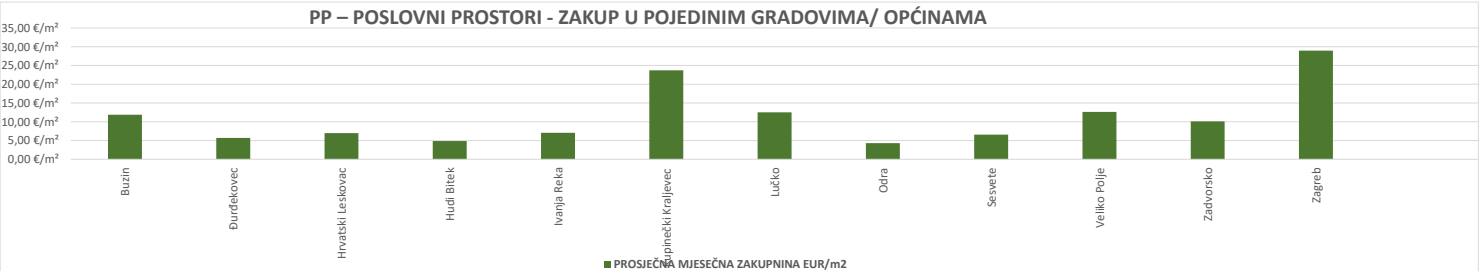
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP					
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
1953	56.852.178,11 kn	7.545.580,74 €	303.425,81 m ²	187,37 kn/m ²	24,87 €/m ²

Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' 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.
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.
Prosječna cijena KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/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 (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	235	685.421,15 kn	90.971,02 €	4.688,08 m ²	146,21 kn/m ²	19,40 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	300	1.218.924,21 kn	161.779,04 €	9.672,12 m ²	126,02 kn/m ²	16,73 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	265	1.436.748,53 kn	190.689,30 €	12.935,52 m ²	111,07 kn/m ²	14,74 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	199	1.507.009,77 kn	200.014,57 €	13.317,49 m ²	113,16 kn/m ²	15,02 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	310	3.136.063,61 kn	416.227,17 €	29.493,07 m ²	106,33 kn/m ²	14,11 €/m ²
površine veće od 120 m ²	516	48.533.829,43 kn	6.441.546,15 €	232.100,29 m ²	209,11 kn/m ²	27,75 €/m ²

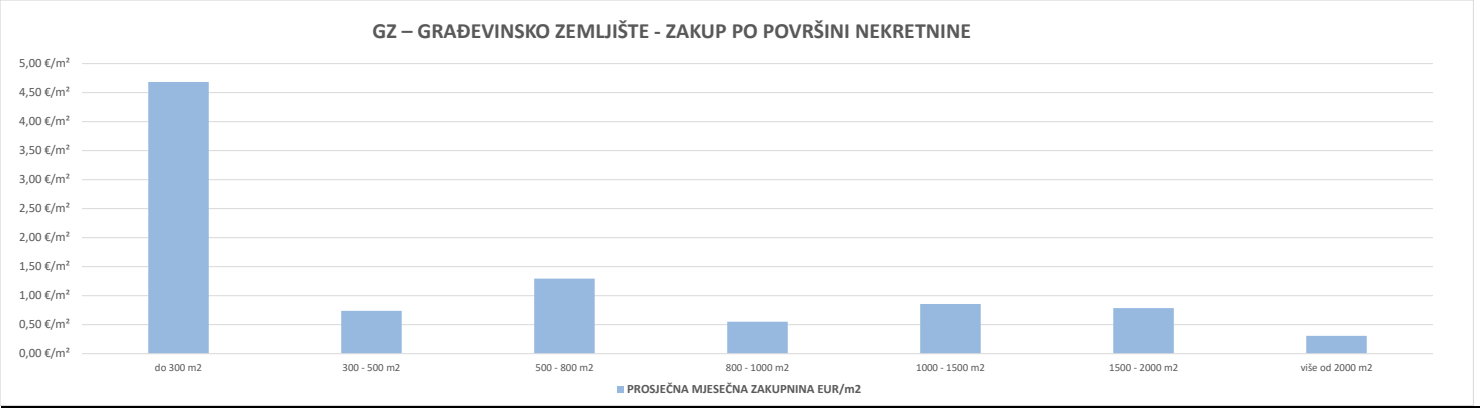


7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Buzin	4	127.540,29 kn	16.927,51 €	1.426,85 m ²	89,39 kn/m ²	11,86 €/m ²
Đurđekovec	1	6.250,00 kn	829,52 €	146,00 m ²	42,81 kn/m ²	5,68 €/m ²
Hrvatski Leskovac	1	2.100,00 kn	278,72 €	40,00 m ²	52,50 kn/m ²	6,97 €/m ²
Hudi Bitek	2	2.847,64 kn	377,95 €	78,00 m ²	36,51 kn/m ²	4,85 €/m ²
Ivanja Reka	2	19.921,94 kn	2.644,10 €	375,00 m ²	53,13 kn/m ²	7,05 €/m ²
Kupinečki Kraljevec	1	1.250,00 kn	165,90 €	7,00 m ²	178,57 kn/m ²	23,70 €/m ²
Lučko	4	118.663,24 kn	15.749,32 €	1.260,00 m ²	94,18 kn/m ²	12,50 €/m ²
Odra	2	4.768,03 kn	632,83 €	147,38 m ²	32,35 kn/m ²	4,29 €/m ²
Sesvete	35	378.713,49 kn	50.263,92 €	7.661,02 m ²	49,43 kn/m ²	6,56 €/m ²
Veliko Polje	1	9.151,90 kn	1.214,67 €	96,19 m ²	95,14 kn/m ²	12,63 €/m ²
Zadvorsko	1	2.637,08 kn	350,00 €	34,62 m ²	76,17 kn/m ²	10,11 €/m ²
Zagreb	1485	51.613.309,68 kn	6.850.263,41 €	236.626,52 m ²	218,12 kn/m ²	28,95 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1539					
UKUPNO U ZKC:	1606					

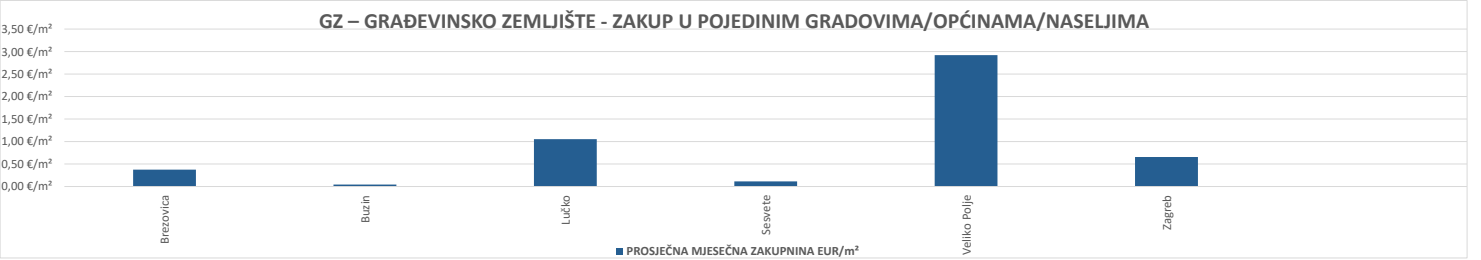


7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP					
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
57	448.740,25 kn	59.558,07 €	112.135,77 m ²	4,00 kn/m ²	0,53 €/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 (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	23	106.817,73 kn	14.177,15 €	3.026,77 m ²	35,29 kn/m ²	4,68 €/m ²
300 - 500 m ²	5	9.805,60 kn	1.301,43 €	1.762,00 m ²	5,57 kn/m ²	0,74 €/m ²
500 - 800 m ²	6	35.986,86 kn	4.776,28 €	3.692,00 m ²	9,75 kn/m ²	1,29 €/m ²
800 - 1000 m ²	5	19.157,64 kn	2.542,66 €	4.608,00 m ²	4,16 kn/m ²	0,55 €/m ²
1000 - 1500 m2	6	45.693,40 kn	6.064,56 €	7.070,00 m ²	6,46 kn/m ²	0,86 €/m ²
1500 - 2000 m2	3	29.755,88 kn	3.949,28 €	5.022,00 m ²	5,93 kn/m ²	0,79 €/m ²
više od 2000 m ²	9	201.523,14 kn	26.746,72 €	86.955,00 m ²	2,32 kn/m ²	0,31 €/m ²

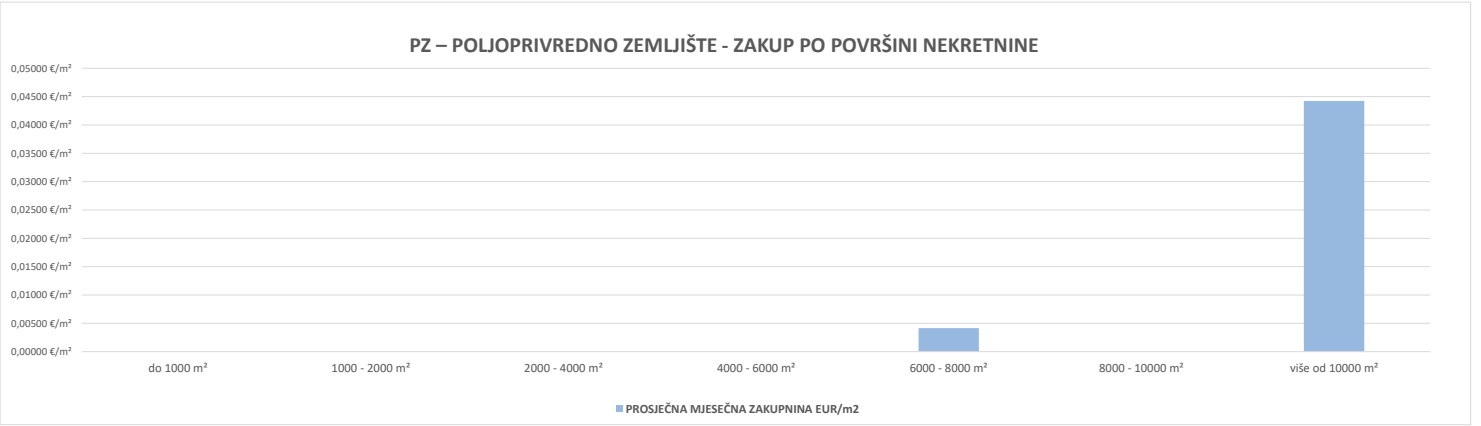


7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Brezovica	1	1.135,69 kn	150,73 €	401,00 m ²	2,83 kn/m ²	0,38 €/m ²
Buzin	1	105,66 kn	14,02 €	320,00 m ²	0,33 kn/m ²	0,04 €/m ²
Lučko	1	15.853,03 kn	2.104,06 €	2.000,00 m ²	7,93 kn/m ²	1,05 €/m ²
Sesvete	2	28.013,80 kn	3.718,07 €	32.957,00 m ²	0,85 kn/m ²	0,11 €/m ²
Veliko Polje	2	8.800,00 kn	1.167,96 €	400,00 m ²	22,00 kn/m ²	2,92 €/m ²
Zagreb	47	337.526,67 kn	44.797,49 €	68.234,77 m ²	4,95 kn/m ²	0,66 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	54					
UKUPNO U ZKC:	55					



7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP					
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
2	4.823,66 kn	640,21 €	20.511,00 m ²	0,23517 kn/m ²	0,03121 €/m ²

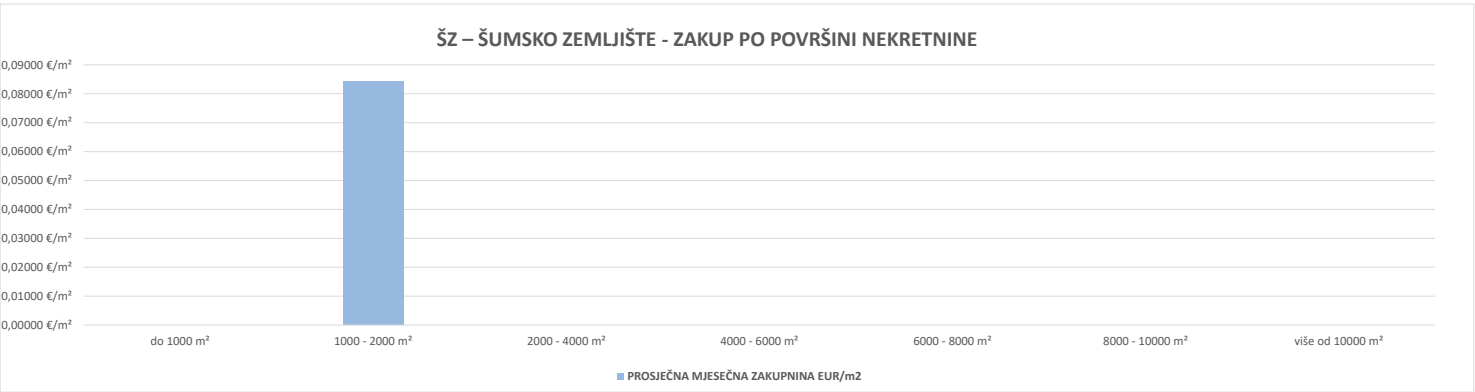
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0					
1000 - 2000 m ²	0					
2000 - 4000 m ²	0					
4000 - 6000 m ²	0					
6000 - 8000 m ²	1	208,33 kn	27,65 €	6.665,00 m ²	0,03126 kn/m ²	0,00415 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0					
više od 10000 m ²	1	4.615,33 kn	612,56 €	13.846,00 m ²	0,33333 kn/m ²	0,04424 €/m ²



7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/ASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Popovec	1	4.615,33 kn	612,56 €	13.846,00 m ²	0,33333 kn/m ²	0,04424 €/m ²
Vurnovec	1	208,33 kn	27,65 €	6.665,00 m ²	0,03126 kn/m ²	0,00415 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2					
UKUPNO U ZKC:	3					

7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP					
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
1	1.258,33 kn	167,01 €	1.985,00 m ²	0,63392 kn/m ²	0,08414 €/m ²

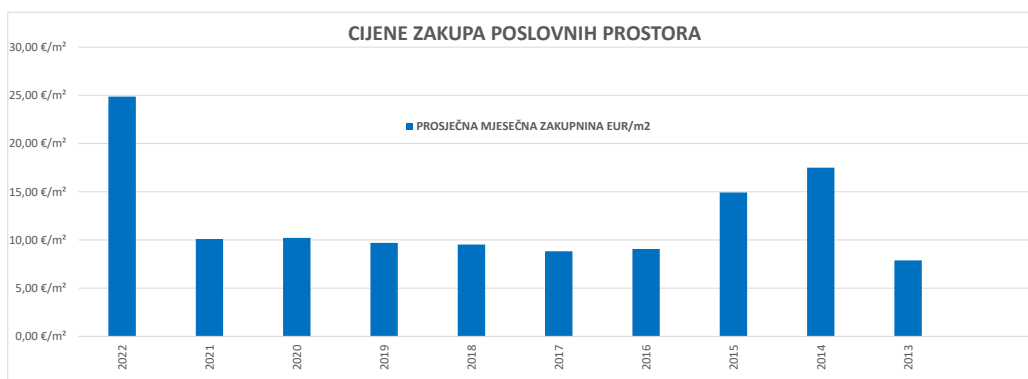
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 1000 m²	0					
1000 - 2000 m²	1	1.258,33 kn	167,01 €	1.985,00 m²	0,63392 kn/m²	0,08414 €/m²
2000 - 4000 m²	0					
4000 - 6000 m²	0					
6000 - 8000 m²	0					
8000 - 10000 m²	0					
više od 10000 m²	0					



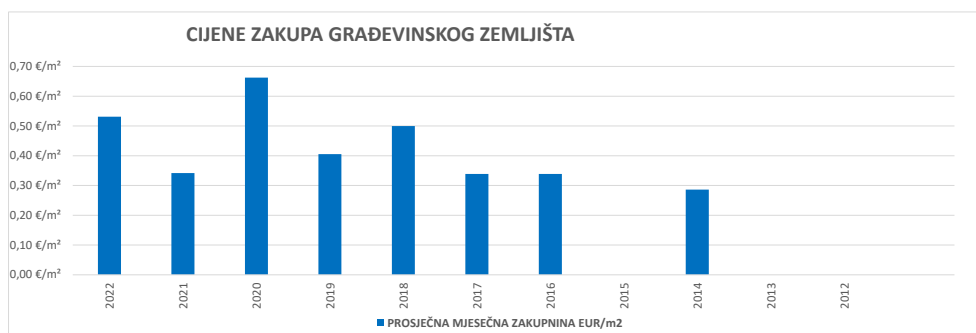
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
Zagreb	1	1.258,33 kn	167,01 €	1.985,00 m²	0,63392 kn/m²	0,08414 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	1					
UKUPNO U ZKC:	1					

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

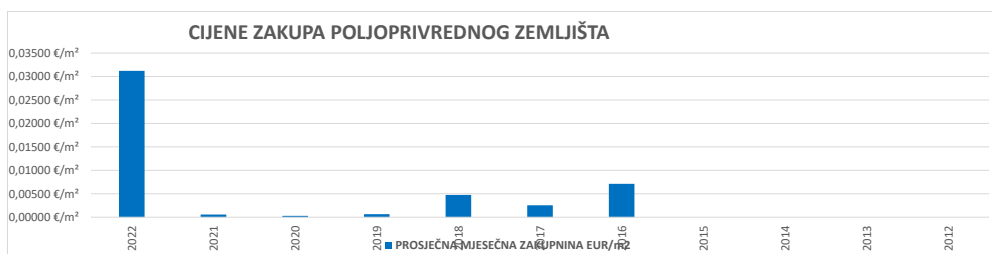
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	187,37 kn/m ²	24,87 €/m ²	+146,30%
2021	76,07 kn/m ²	10,10 €/m ²	-1,11%
2020	76,92 kn/m ²	10,21 €/m ²	+5,36%
2019	73,01 kn/m ²	9,69 €/m ²	+1,72%
2018	71,77 kn/m ²	9,53 €/m ²	+7,94%
2017	66,48 kn/m ²	8,82 €/m ²	-2,58%
2016	68,24 kn/m ²	9,06 €/m ²	-39,28%
2015	112,39 kn/m ²	14,92 €/m ²	-21,58%
2014	131,81 kn/m ²	17,49 €/m ²	+122,00%
2013	59,37 kn/m ²	7,88 €/m ²	+0,00%



7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	4,00 kn/m ²	0,53 €/m ²	+55,37%
2021	2,58 kn/m ²	0,34 €/m ²	-48,40%
2020	4,99 kn/m ²	0,66 €/m ²	+63,42%
2019	3,05 kn/m ²	0,41 €/m ²	-18,88%
2018	3,77 kn/m ²	0,50 €/m ²	+47,46%
2017	2,55 kn/m ²	0,34 €/m ²	+0,02%
2016	2,55 kn/m ²	0,34 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	2,16 kn/m ²	0,29 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%



7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	0,23517 kn/m²	0,03121 €/m²	+5.324,52%
2021	0,00434 kn/m²	0,00058 €/m²	+90,30%
2020	0,00228 kn/m²	0,00030 €/m²	-52,86%
2019	0,00483 kn/m²	0,00064 €/m²	-86,47%
2018	0,03573 kn/m²	0,00474 €/m²	+86,45%
2017	0,01916 kn/m²	0,00254 €/m²	-64,25%
2016	0,05360 kn/m²	0,00711 €/m²	+0,00%
2015			
2014			
2013			
2012			



7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	0,63392 kn/m²	0,08414 €/m²	+0,00%
2021			
2020			
2019			
2018			
2017			
2016			
2015			
2014			
2013			
2012			

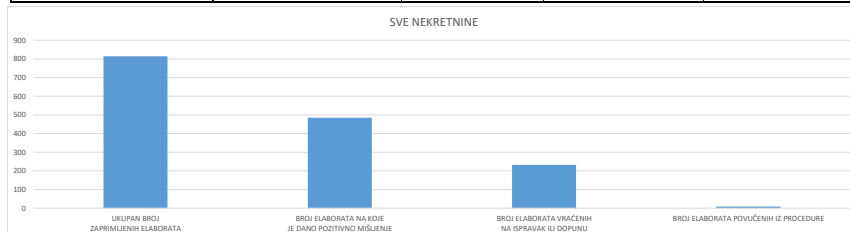
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
485	232	9

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

VRSTA NEKRETNOSTI	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
SVE NEKRETNOSTI	814	485	232	9

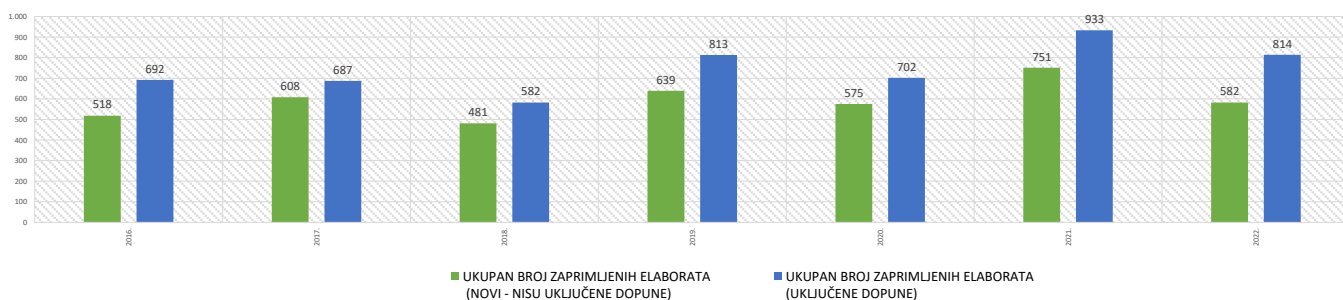


8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

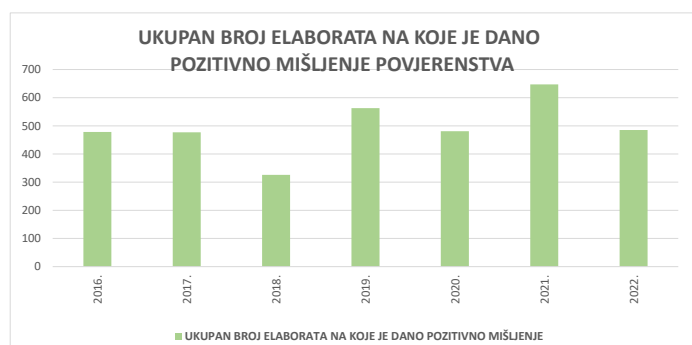
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA (NOVI - NISU UKLJUČENE DOPUNE)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA (UKLJUČENE DOPUNE)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	518	+0	+0%	2016.	692	+0	+0%
2017.	608	+90	+17%	2017.	687	-5	-1%
2018.	481	-127	-21%	2018.	582	-105	-15%
2019.	639	+158	+33%	2019.	813	+231	+40%
2020.	575	-64	-10%	2020.	702	-111	-14%
2021.	751	+176	+31%	2021.	933	+231	+33%
2022.	582	-169	-23%	2022.	814	-119	-13%
UKUPNO	4.154			UKUPNO	5.223		

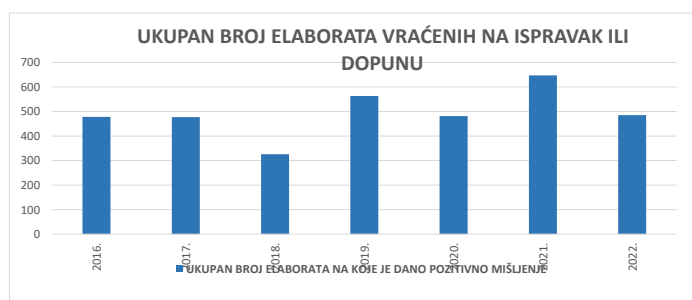
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA



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 (± %)
2016.	478	+0	+0%
2017.	477	-1	-0%
2018.	326	-151	-32%
2019.	563	+237	+73%
2020.	481	-82	-15%
2021.	647	+166	+35%
2022.	485	-162	-25%

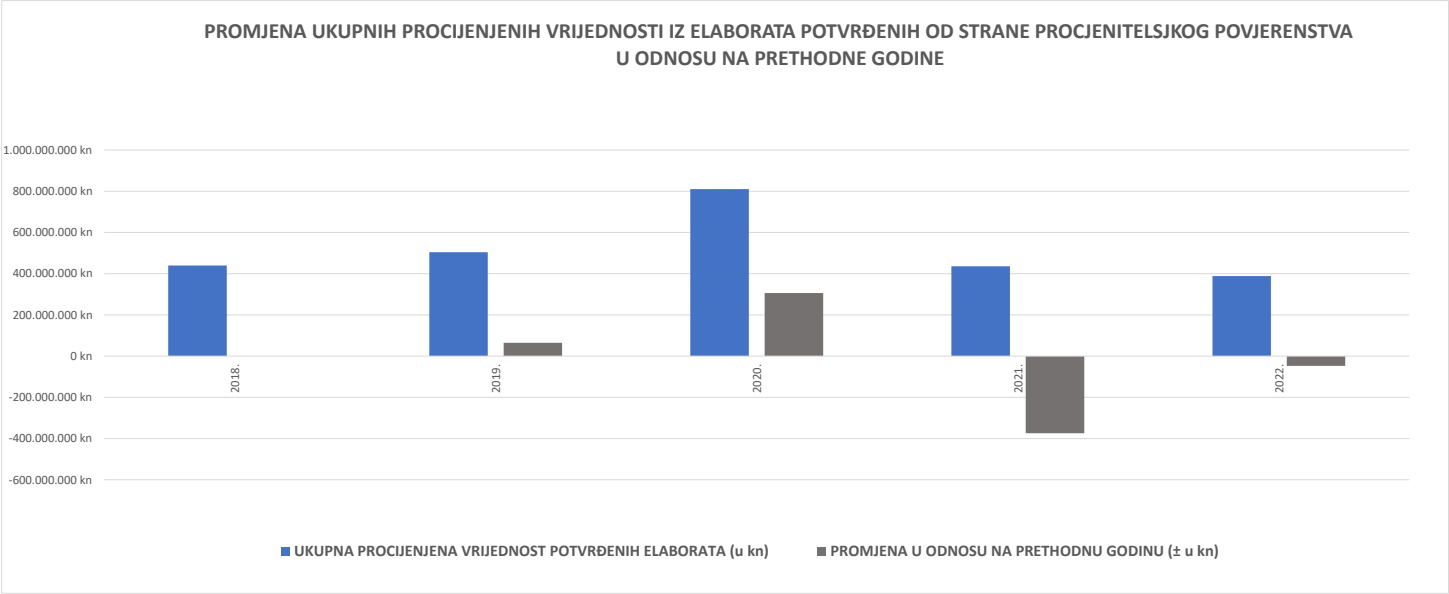


8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	214	+0	+0%
2017.	120	-94	-44%
2018.	252	+132	+110%
2019.	250	-2	-1%
2020.	215	-35	-14%
2021.	286	+71	+33%
2022.	232	-54	-19%



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 kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u €)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± u kn)
2018.	326	439.900.000 kn	67.240.000 €	0 kn
2019.	563	504.300.000 kn	67.240.000 €	64.400.000 kn
2020.	481	810.418.621 kn	107.531.105 €	306.118.621 kn
2021.	647	435.958.466 kn	59.479.017 €	-374.460.154 kn
2022.	485	388.608.728 kn	51.917.748 €	-47.349.739 kn

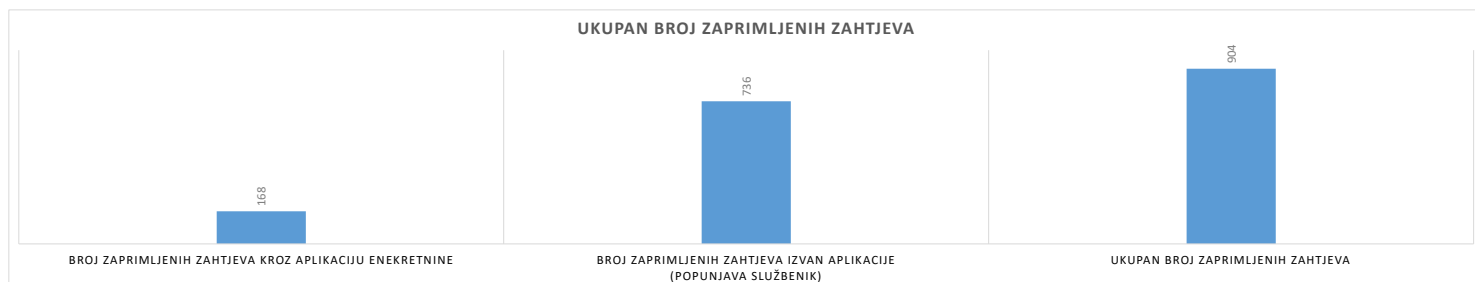


9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

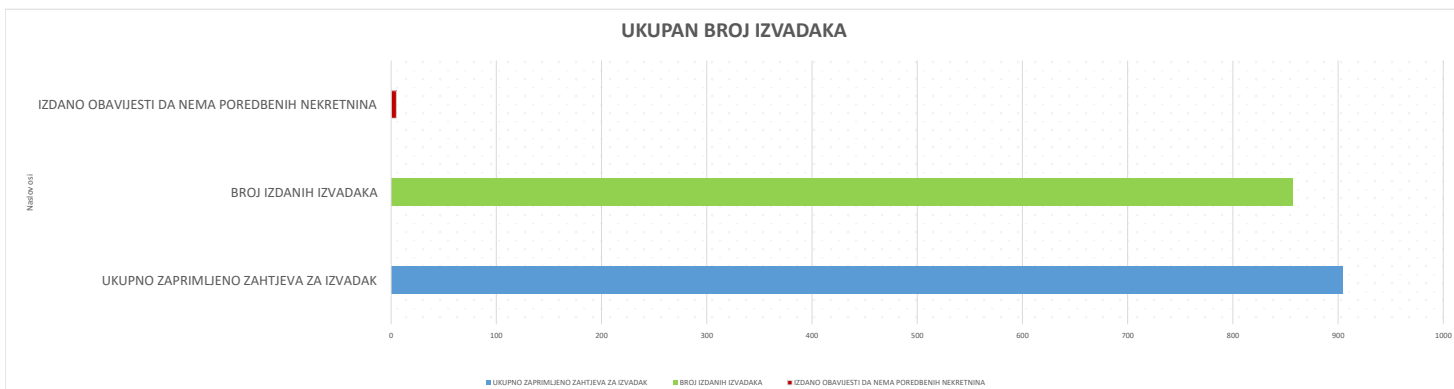
Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba sa visokim postotkom rješava zahtjeve za izvadak iz ZKC-a, a izdaju se samo evaluirani podaci. Evaluacija se provodi prema zahtjevima procjenitelja, za sveobuhvatnu evaluaciju nema dovoljno resursa.

Najveći broj zaprimljenih zahtjeva je zaprimljen putem službenog maila vrednovanje@zagreb.hr.

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
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	168	736	904



9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	UKUPNO ZAPRIMLJENO ZAHTJEVA ZA IZVADAK	BROJ IZDANIH IZVADAKA	IZDANO OBAVIJESTI DA NEMA POREDBENIH NEKRETNINA
UKUPAN BROJ	904	857	5



10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti je objavljen za zemljište za 2018., 2019., 2020. godinu, predan je nadležnom ministarstvu i plan za 2021., a u pripremi je i plan za 2022. Zahtjeva za izvadak iz PPV nema.

10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti		
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	0	0

11. ZAKLJUČAK

Za područje Grada Zagreba je studenom 2015. osnovano 5-eročlano procjeniteljsko povjerenstvo Zaključkom o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 24/2015) (u daljnjem tekstu Povjerenstvo). Sadašnji članovi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba imenovani su Zaključkom o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 7/2020). Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba obavlja zadaće sukladno čl. 12. Zakona od čega je najzastupljenije davanje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembanih elaborata s odredbama Zakona za potrebe Grada Zagreba.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba započelo je sa radom 5. studenog 2015. otkad je održano ukupno 343 sjednice na kojima je razmatrano sveukupno 5.223 elaborata (4.154 nova elaborata + 1.069 dopuna). S obzirom na stalni priljev novih elaborata, sjednice povjerenstva se održavaju u pravilu jednom tjedno na kojima se razmatra u prosjeku 10-15 elaborata. Najveći broj elaborata odnosi se na procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene koja procjena zahtijeva veći angažman kako procjenitelja tako i stručne službe te članova povjerenstva.

Sastav procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba u izvještajnom razdoblju 1.1.2022.-31.12.2022.:

1. Nikica Milas, dipl.ing.arh. – predstavnik Grada Zagreba, predsjednik Povjerenstva
2. Nikola Anić, ing.građ. – predstavnik iz redova procjenitelja, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravka Petra Lubin, dipl.ing.arh. - predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, član Povjerenstva
4. Dubravko Ranilović, dipl.iur. – predstavnik Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK, član Povjerenstva
5. Tomislav Beširević, dipl.oec. – predstavnik Ministarstva financija, Porezne uprave, član Povjerenstva

Služba za vrednovanje nekretnina predstavlja upravno tijelo Grada Zagreba koja obavlja zadaće propisane čl. 16. Zakona. Kao vodeća stručna služba u Republici Hrvatskoj, kontinuirano radi testiranje aplikacije eNekretnine te Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dostavlja primjedbe i prijedloge rješenja vezano na doradu iste.

Najznačajniji zadaci koji se izvršavaju u Službi su: evaluacija podataka u eNekretninama, izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena na zahtjev procjenitelja, interni izračuni za potrebe Grada, povezivanje (georeferenciranje) ugovora o najmu i zakupu te stručni i administrativni poslovi za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba. U izvještajnom razdoblju, a zbog nedostatka ljudskih resursa, ugovori o najmu su neznatno georeferencirani.

Za obavljanje zakonom propisanih poslova, prema kriterijima Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, u Republici Hrvatskoj, trebalo bi osigurati prosječno jednog službenika na svakih 1.320 transakcija godišnje dok bi se u SR Njemačkoj, prema empirijskim kriterijima, na području velikih gradova, trebalo osigurati jednog službenika na svakih 1.000 transakcija godišnje. Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba prema zadanom normativu ima resurse za max 30% izvršenja zakonom propisanih zadataka slijedom čega je tako mali postotak evaluiranih ugovora i georeferenciranja najma i zakupa.

U aplikaciji eNekretnine se svake godine radi dogradnja, međutim nadogradnje još uvijek nisu zadovoljavajuće u cilju osiguranja uvjeta za bržu i efikasniju evaluaciju (automatsko računanje površine u prometu i jedinične cijene po m² je osigurano tek u prosincu 2022.), još uvijek se čekaju nove funkcionalnosti kao što je: automatsko preuzimanje podataka o nazivu administrativnog područja, naselja, ulice, poboljšanje funkcionalnosti preuzimanja i potvrđivanja godine izgradnje, uvođenje dodatnih atributa, dopuna atributne pretrage, uvođenje vremenskog okvira prikaza na karti i prostorne pretrage i dr. Također od početka puštanja u rad aplikacije nije osigurano korištenje službenog registra ulica od strane Porezne uprave i javnih bilježnika kako bi se svi ugovori o zakupu i najmu mogli automatski georeferencirati na katastarsku česticu, za razliku od sadašnjeg načina kada je svaki ugovor potrebno ručno povezati i tek onda evaluirati, što godišnje za područje Grada Zagreba iznosi cca 15.000 ugovora.

Pregled tržišta nekretnina na području GRADA ZAGREBA za 2022. izrađen je na temelju podataka preuzetih iz informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine. S obzirom na to da u trenutku izrade Izvješća za 2022. godinu u Zbirci kupoprodajnih cijena nisu svi ugovori u statusu provedene evaluacije, korišteni su i podaci koji nisu evaluirani (preuzeto od PU i evaluacija u tijeku). Dodatna ograničenja obrazložena su u točki 3. Izvješća.

Veliki utjecaj na izračun prosječne cijene nekretnina u ovom Izvješću ima i pojava ekstremnih vrijednosti koje su uzete u obzir prilikom izračuna, iako se iste sukladno čl.4.

Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) smatraju neoubičajenim okolnostima.

Naglašava se, kao što je i navedeno u točki 3. Izvješća, da su prosječne jedinične cijene u aplikaciji eNekretnine dobivene na način da je zbroj vrijednosti nekretnina podijeljen sa zbrojem površina istih (PROSJEČNA VRIJEDNOST = UKUPNA VRIJEDNOST / UKUPNA POVRŠINA) što odstupa od stvarnih prosječnih vrijednosti pojedinačnih nekretnina.

Podnošenje zahtjeva za izvadak iz ZKC-a osigurano na slijedeće načine:

- predajom na urudžbeni zapisnik
- na službeni mail vrednovanje@zagreb.hr
- putem aplikacije eNekretnine

Kontakt podatci stručne službe Grada Zagreba :

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Služba za vrednovanje nekretnina, Vodnikova 14, Zagreb, e-mail: vrednovanje@zagreb.hr

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba dalo je suglasnost na IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2022. godinu na 11. sjednici održanoj 30. ožujka 2023.

**Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva
Nikica Milas, dipl.ing.arh.**

Izradila: Ruža Lisac, dipl.ing.građ.