

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. GODINU ZA
PODRUČJE - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

SADRŽAJ IZVJEŠĆA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

2. UVOD

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

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

4.1 UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

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

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/ASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

5.2.2. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA

5.2.3. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

5.2.4. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA

5.2.5. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

5.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

5.2.7. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

5.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

5.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

5.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

5.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

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

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA

5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

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

6.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

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

6.2.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

7. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

7.1. UKUPAN BROJ ZAHTEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

8. ZAKLJUČAK

2. UVOD

Temeljem članka 10. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Splitsko - dalmatinska županija osnovala je Procjeniteljsko povjerenstvo za područje Splitsko – dalmatinske županije izuzev Grada Splita i Grada Kaštela. Izvješće o tržištu nekretnina na području Splitsko-dalmatinske županije za 2022. godinu je četvrto izvješće od stupanja na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15). 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 Splitsko-dalmatinske županije za 2023. godinu bio je nadležan Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje koji predstavlja upravno tijelo koje obavlja poslove propisane člankom 16. Zakona. Nakon izmjene unutarnjeg ustroja Splitsko-dalmatinske županije u siječnju 2024. godine, nadležno tijelo postaje Upravni odjel za upravljanje nepokretnom imovinom, investicije i imovinsko-pravne odnose.

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.

Zbirka kupoprodajnih cijena prema čl. 7. Zakona predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za splitsko-dalmatinsku županiju vodi Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje 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 Splitsko-dalmatinske županije evidentirani u sustavu eNekretnine. Nažalost, tek je mali dio ugovora o kupoprodaji/najmu/zakupu u potpunosti evaluiran, a najveći razlog za isto je daleko veći obim poslova i radnih zadataka prema čl. 16. Zakona u odnosu na raspoloživi kadar kao i potreba dodatne nadogradnje aplikacije čime bi stručne službe imale bitno bolje uvjete za bržu i efikasniju evaluaciju. Kako bi procjenitelji dobili kvalitetne podatke temeljem kojih se u nastavku izrađuju procjembeni elaborati, stručna služba Splitsko-dalmatinske županije u potpunosti evaluira ugovore samo za ona područja za koja zaprima zahtjeve procjenitelja.

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

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

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

| VRSTA NEKRETNINE | KUPOPRODAJA | NAJAM | ZAKUP | PRAVO GRAĐENJA | PRAVO SLUŽNOSTI |
|----------------------------------|-------------|-------|-------|----------------|-----------------|
| ST – stan/apartman | 626 | 493 | 0 | 0 | 0 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 465 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| PZG – poslovne zgrade | 9 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| PP – poslovni prostori | 22 | 0 | 275 | 0 | 0 |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| G – garaža | 15 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| PGM – parkirno garažno mjest | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VPM – parkirno mjesto | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| RN – različite nekretnine | 202 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OS – ostalo | 115 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| RU – ruševine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| GZ – građevinsko zemljište | 2160 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 1324 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| ŠZ – šumsko zemljište | 86 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 72 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SP – spremište | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKL – skladište | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| ST – stan/apartman | 626 | 97.558.617,74 | 51590,63 | 1891,01 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 465 | 116454725,92 | 246963,92 | 471,55 |
| PZG – poslovne zgrade | 9 | 1230100 | 17050,49 | 72,14 |
| PP – poslovni prostori | 22 | 2352878,11 | 4779,86 | 492,25 |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 0 | 0 | 0 | 0 |
| G – garaža | 15 | 147987,35 | 261,93 | 564,99 |
| PGM – parkirno garažno mjest | 13 | 371750 | 347,97 | 1068,34 |
| VPM – parkirno mjesto | 4 | 26000 | 113,38 | 229,32 |
| RN – različite nekretnine | 202 | 23660040,08 | 642469,44 | 36,83 |
| OS – ostalo | 115 | 10412173,45 | 173146,32 | 60,14 |
| RU – ruševine | 0 | 0 | 0 | 0 |
| GZ – građevinsko zemljište | 2160 | 217196950,87 | 2349852,44 | 92,43 |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 1324 | 50140321,42 | 5488805,11 | 9,14 |
| ŠZ – šumsko zemljište | 86 | 1181255,25 | 232294,84 | 5,09 |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 72 | 509782,77 | 124151,69 | 4,11 |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SP – spremište | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKL – skladište | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UKUPNO OBRAĐENIH: | 5113 | | | |

Napomene: U izvješću 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, GZI VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

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

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, GZI VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.2.1. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

| POVRŠINA STANA/APARTMANA (m2) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| od 15 m2 do 35 m2 | 41 | 2762761,01 | 1217,93 | 2268,41 |
| od 36 m2 do 70 m2 | 301 | 35773974,86 | 16479,33 | 2170,84 |
| od 71 m2 do 105 m2 | 173 | 31671562,9 | 14363,37 | 2205,02 |
| Površine veće od 105 m2 | 98 | 25222363,08 | 17305,51 | 1457,48 |

**5.2.2. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) -
KUPOPRODAJA**

| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
|--|---|-----------------------------------|---|
| 466 | 116974725,92 | 247283,92 | 473,04 |

**5.2.3 OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA
PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE**

| POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
|---|---------------------------------------|---|--|---|
| 50 - 200 m ² | 129 | 17305497,89 | 15607,63 | 1108,78 |
| 201 - 400 m ² | 114 | 31946718,42 | 34396,07 | 928,79 |
| Površine veće od 400 m ² | 120 | 58852167,19 | 82479,09 | 713,54 |

5.2.4 PP - POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA

| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | UKUPNA POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 22 | 2352878,11 | 4779,86 | 492,25 |

5.2.5 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 50 m ² | 7 | 446625,51 | 270,37 | 1651,91 |
| od 51 m ² do 100 m ² | 6 | 523342,51 | 472,83 | 1106,83 |
| Površine veće od 100 m ² | 6 | 1370910,01 | 4016,14 | 341,35 |

5.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

| UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
|---|--------------------------------------|------------------------------|--|
| 2160 | 217196950,87 | 2349852,44 | 92,43 |

5.2.7. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

| POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|
| do 300 m ² | 397 | 7841178,13 | 71580,21 | 109,5439386 |
| 301 – 800 m ² | 493 | 34722748,22 | 258325,62 | 134,4146516 |
| 801 – 2000 m ² | 476 | 63296013,04 | 571661,52 | 110,7228855 |
| Površine veće od 2000 m ² | 217 | 67875489,9 | 922589,36 | 73,57064025 |

5.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

| UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
|---|--------------------------------------|------------------------------|--|
| 1324 | 50140321,42 | 5488805,11 | 9,14 |

5.2.9. 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 | 463 | 3671779,05 | 212050,88 | 17,31555677 |
| 1000 – 5000 m ² | 497 | 9549940,38 | 1097698,14 | 8,699969538 |
| Površine veće od 5000 m ² | 243 | 34614288,15 | 3900668,41 | 8,873937621 |

5.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------|
| 86 | 1181255,25 | 232294,84 | 5,09 |

5.2.11. 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 5000 m ² | 75 | 686598,25 | 78950,42 | 8,696575015 |
| Površine veće od 5000 m ² | 11 | 494657 | 153344,42 | 3,225790674 |

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

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|---|---|
| 2023. | 1.891,01 €/m ² | +21,88% |
| 2022. | 1.551,55 €/m ² | +72,50% |
| 2021. | 899,48 €/m ² | -20,03% |
| 2020. | 1.124,81 €/m ² | +26,06% |
| 2019. | 892,24 €/m ² | +00,00% |

5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|---|---|
| 2023. | 471,55 €/m ² | -1,17% |
| 2022. | 477,17 €/m ² | +38,90% |
| 2021. | 343,53 €/m ² | +26,94% |
| 2020. | 270,61 €/m ² | -25,27% |
| 2019. | 362,10 €/m ² | +00,00% |

5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|---|---|
| 2023. | 492,25 €/m ² | +44,69% |
| 2022. | 340,22 €/m ² | -23,61% |
| 2021. | 445,37 €/m ² | -49,58% |
| 2020. | 883,33 €/m ² | +20,59% |
| 2019. | 732,50 €/m ² | +00,00% |

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|---|---|
| 2023. | 92,43 €/m ² | -16,44% |
| 2022. | 110,62 €/m ² | +38,33% |
| 2021. | 79,97 €/m ² | -35,76% |
| 2020. | 124,48 €/m ² | +61,73% |
| 2019. | 76,97 €/m ² | +00,00% |

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|---|---|
| 2023. | 9,14 €/m ² | +63,21% |
| 2022. | 5,60 €/m ² | -12,60% |
| 2021. | 6,40 €/m ² | +58,83% |
| 2020. | 4,03 €/m ² | -33,89% |
| 2019. | 6,10 €/m ² | +00,00% |

5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|---|---|
| 2023. | 5,09 €/m ² | +29,52% |
| 2022. | 3,93 €/m ² | -0,43% |
| 2021. | 3,95 €/m ² | +3,43% |
| 2020. | 3,82 €/m ² | +57,91% |
| 2019. | 2,42 €/m ² | +00,00% |

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

| 6.1. 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 ISPRAVAK ILI DOPUNU | BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE |
| 72 | 41 | 0 |

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

| 6.2.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA | | |
|---|------------------------------------|---|
| UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU | | |
| GODINA | UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2023. | 72 | -04,00% |
| 2022. | 75 | -44,03% |
| 2021. | 134 | +61,45% |
| 2020. | 83 | +0,00% |

7 IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz Zbirke kupoprodajnih cijena u razdoblju od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine je iznosio 196, što je povećanje u iznosu od 12% u odnosu na 2022. godinu, kad je bilo zaprimljeno i obrađeno 175 zahtjeva za izvatzke iz ZKC-a.

8 ZAKLJUČAK

Tijekom 2023. godine na području Splitsko - dalmatinske županije, osim Grada Splita i Grada Kaštela, ukupno je obrađeno 5113 kupoprodajnih ugovora za sve vrste nekretnina, od kojih se najveći broj, njih 2160 odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta. U odnosu na prethodnu godinu zabilježeno je značajno smanjenje broja obrađenih kupoprodajnih ugovorastanova/apartmana i zgrada/obiteljskih kuća.

Procjeniteljsko povjerenstvo Splitsko-dalmatinske županije u razdoblju od 1.1.2023. - 31.12.2023. god. na sjednicama povjerenstva razmatralo je ukupno 72 elaborata. Broj elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu 41. Broj elaborata povučenih iz procedure razmatranja pred povjerenstvom 0.

Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena zaprimljenih kroz aplikaciju e-nekretnine, u navedenom razdoblju, iznosi 196, od kojih se najveći broj odnosi na građevinsko zemljište.

Sastav procjeniteljskog povjerenstva Splitsko-dalmatinske županije u izvještajnom razdoblju 01.01.2023. - 31.12.2023. god.:

1. Anamarija Bralić-Silić, predstavnik Splitsko - dalmatinske županije, predsjednica Povjerenstva
2. Petar Matković, predstavnik Zavoda za prostorno planiranje Splitsko - dalmatinske županije, član Povjerenstva
3. Ivo Buljević - predstavnik iz redova procjenitelja, član Povjerenstva
4. Jasminka Biliškov - predstavnica Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK, član Povjerenstva
5. Ivana Zelić - predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave, član Povjerenstva

Za poslove vezane uz procjenu vrijednosti nekretnina za područje Splitsko-dalmatinske županije 2023. godine bio je zadužen Upravni odjel za upravljanje nepokretnom imovinom, izgradnju i održavanje, Vukovarska 1, Split.

U Splitu, travanj 2024. godine

Izradio: Martin Mladen Pauk