

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD KAŠTELA
UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNO GOSPODARSTVO, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2020. GODINU



1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA:

- **UVOD**
- **ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KAŠTELA**
- **UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KAŠTELA OD 01.01.2020. DO 31.12.2020. GODINE**
- **KUPOPRODAJA NEKRETNINA (REKAPITULACIJA)**
- **NAJAM NEKRETNINA**
- **ZAKUP NEKRETNINA**
- **ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA KAŠTELA**
- **IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**
- **ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI**
- **ZAKLJUČAK**

2. UVOD

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina članak 16. stavak 2. objavljuje se Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Kaštela za 2020. godinu.

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Dana 27. ožujka 2017. g. Gradonačelnik Grada Kaštela donio je Odluku o imenovanju Davora Dlake službenikom za rad u eNekretninama (informacijskom sustavu tržišta nekretnina) za područje Grada Kaštela, a sve na temelju članka 8. stavka 1. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/15 i 122/15).

Na temelju članka 10. stavka 1. i članka 11. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i članka 58. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 9/09, 8/11, 6/13, 8/13 i 10/14) Gradonačelnik Grada Kaštela dana 08. svibnja 2017. g. donio je Odluku o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Kaštela. Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Kaštela od 21. veljače 2018. g. određeno je da se u djelokrugu Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinsko – pravne poslove nalaze poslovi informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine), a temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/15 i 122/15), dok se u djelokrugu Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša nalaze poslovi u svezi vrednovanja nekretnina odnosno rad Procjeniteljskog povjerenstva Grada Kaštela.

Dana 16. listopada 2019. g. Gradonačelnik Grada Kaštela donio je odluku o razrješenju Davora Dlake službenikom za rad u eNekretninama (informacijskom sustavu tržišta nekretnina) za područje Grada Kaštela te imenovanju Damira Ugrine službenikom za rad u eNekretninama (informacijskom sustavu tržišta nekretnina) za područje Grada Kaštela, sve na temelju članka 8. stavka 1. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/15 i 122/15).

Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Kaštela od 19. prosinca 2019. g. određeno je da se u djelokrugu Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, imovinsko – pravne poslove i zaštitu okoliša nalaze poslovi informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine), a temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/15 i 122/15) kao i poslovi svezi vrednovanja nekretnina odnosno rad Procjeniteljskog povjerenstva Grada Kaštela.

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) upravna tijela su 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 Povjerenstva.

Procjeniteljsko povjerenstvo

Na temelju članka 10. stavka 1. i članka 11. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i članka 58. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 9/09, 8/11, 6/13, 8/13 i 10/14) Gradonačelnik Grada Kaštela dana 08. svibnja 2017. g. donio je Odluku o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Kaštela. Nadalje istom odlukom u članku 3. u Povjerenstvo su imenovani:

- za predsjednika Mario Kelam, dipl.ing.građ., predstavnik Grada Kaštela,
- za zamjenicu predsjednika Nora Nikšić, dipl.ing.arh., predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije,
- za članove:
 - Zlatko Rožić, dipl.ing.građ., predstavnik iz redova procjenitelja,
 - Martina Filipović, predstavnica Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori,
 - Marijana Dragičević, struč.spec.admin.publ., predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave.

Rad procjeniteljskog povjerenstva

Povjerenstvo je u 2020. godini održalo jedanaest (11) sjednica te se na njim razmatralo devedeset i sedam (97) procjembenih elaborata, u 2019. godini je održano osam (8) sjednica, a na njima se razmatralo ukupno pedeset (50) procjembenih elaborata, u 2018. godini održano sedam (7) sjednica i razmatrano trideset i osam (38) procjembenih elaborata, dok je u 2017. godini održano devet (9) sjednica, a na njima razmatrana pedeset i četiri (54) procjembena elaborata.

Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu izgenerirao je sam sustav eNekretnina, odnosno isto je napravljeno na osnovu svih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Stručna služba je isto nadopunila podacima o sjednicama Procjeniteljskog povjerenstva, broju zaprimljenih i obrađenih elaborata kao i o zahtjevima za izvadak iz ZKC-a te broju izdanih izvadaka ili obavijesti da se izvadak zbog nedovoljnog broja usporednih nekretnina ne može izdati.

Ogroman problem u evaluaciji svih vrsta ugovora predstavlja činjenica da GUP Kaštela nema izrijekom propisan KIS, a poseban problem je i kod evaluacije ugovora o najmu, zakupu, pravu služnosti i pravu građenja jer isti nisu georeferencirani (ne sadrže česticu).

Iz ovih razloga se prilikom izrade ovog izvješća ugovori o najmu, zakupu, služnosti i pravu građenja se nisu uzimali u obzir (ili konkretno za ugovore o najmu je obrađen jako mali broj ugovora – njih samo deset), jer iste nije moguće kvalitetno obraditi ni evaluirati iz gore navedenih razloga.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KAŠTELA

Na dan 31. prosinca 2020. godine u ZKC-u je evidentirano ukupno 3192 ugovora od kojih je manji dio evaluiran slijedom čega nije moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom, stoga je ovo Izvješće isključivo informativnog karaktera.

Također u ZKC-u nisu prikazani ugovori o najmu (782), zakupu (840), pravu služnosti (267) i pravu građenja (28) koji nisu povezani (georeferencirani) uz katastarsku česticu što sa evidentiranim ugovorima u ZKC-u iznosi sveukupno 5109 ugovora.

Podatci o jediničnoj cijeni kn/m² ne odražavaju u potpunosti pravo stanje na tržištu nekretnina na području Grada Kaštela te isto može prikazivati krive rezultate iz slijedećih razloga:

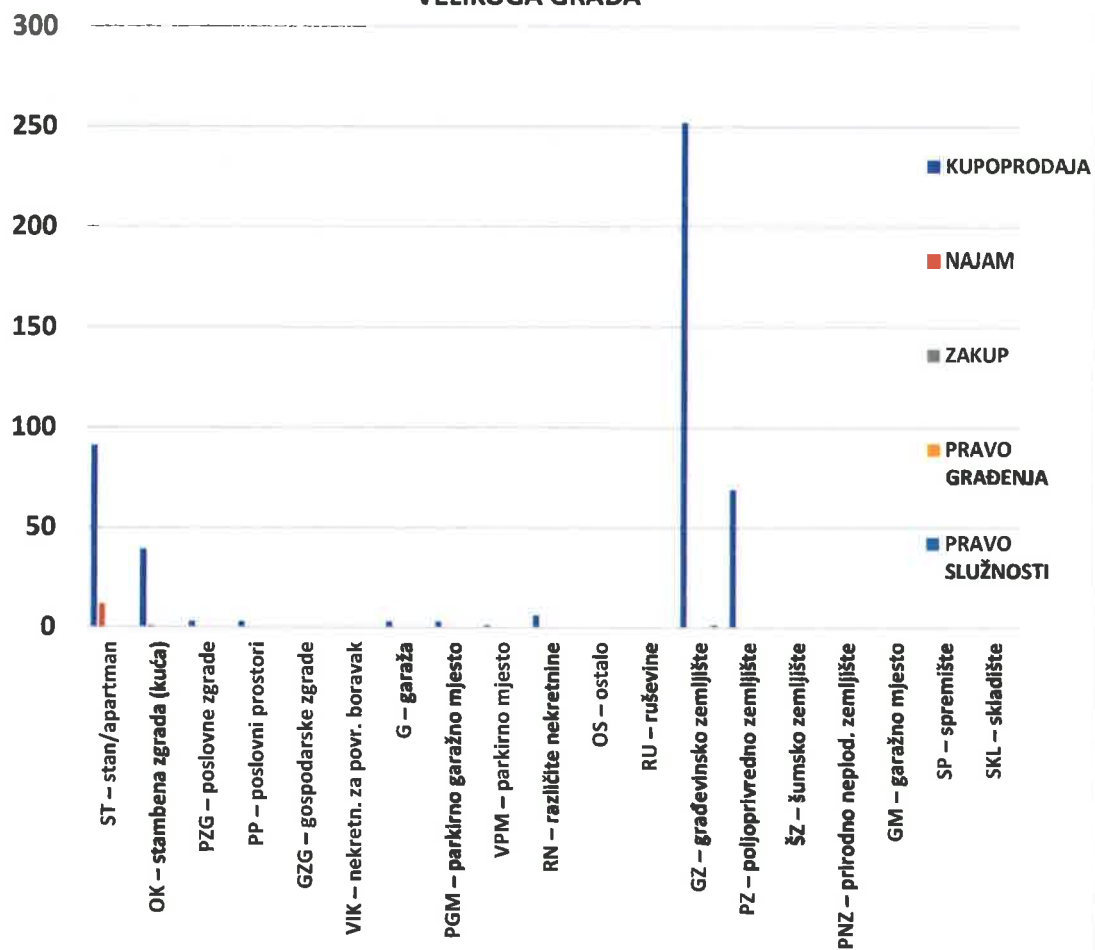
- podatci nisu evaluirani u potpunosti,
- posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednoobrazno etažirani, u ugovorima su navedene i stvarne i obračunske površine, na isti način su nekretnine upisane u zemljišne knjige te nije moguće za sve nekretnine isčitati i upisati stvarne površine,
- cijena građevinskog zemljišta na području Grada Kaštela se razlikuje prema lokaciji, namjeni, mogućnosti gradnje, kategoriji i dr. obilježjima, u rubnim područjima radi se o nižim cijenama, dok u "atraktivnim" dijelovima Grada i bliže obali su daleko veće vrijednosti te stoga prosjek nije niti moguće dati obzirom su zemljišta međusobno neusporediva.

U nastavku ovog Izvješća slijedi detaljan pregled ukupnog prometa nekretnina u 2020. godini.

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	91	12	0	0	0	-20,16%
OK - stambena zgrada (kuća)	39	1	0	0	0	+8,11%
PZG - poslovne zgrade	3	0	0	0	0	+0,00%
PP - poslovni prostor	3	0	0	0	0	+50,00%
GZG - gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G - garaža	3	0	0	0	0	+200,00%
PGM - parkirno garažno mjesto	3	0	0	0	0	+0,00%
VPM - parkirno mjesto	1	0	0	0	0	+0,00%
RN - različite nekretnine	6	0	0	0	0	+200,00%
OS - ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU - ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ - građevinsko zemljište	252	0	0	0	1	+23,41%
PZ - poljoprivredno zemljište	69	0	0	0	0	+9,52%
ŠZ - šumsko zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
PNZ - prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM - garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP - spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL - skladište	0	0	0	0	0	+0,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

VRSTA NEKRETNINE	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	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST - stan/apartman	90	65.772.972,72 kn	8.698.009,39 €	12.208,41 m ²	5.387,51 kn/m ²	712,46 €/m ²	-23,78%
OK - stambena zgrada (kuća)	39	35.723.917,73 kn	4.724.234,88 €	15.542,52 m ²	2.298,46 kn/m ²	303,96 €/m ²	+33,34%
PZG - poslovne zgrade	3	787.582,65 kn	104.152,22 €	731,29 m ²	1.076,98 kn/m ²	142,42 €/m ²	+0,00%
PP - poslovni prostor	3	1.386.065,02 kn	183.297,27 €	208,51 m ²	6.647,48 kn/m ²	879,08 €/m ²	-38,63%
GZG - gospodarske zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G - garaža	3	125.884,90 kn	16.647,39 €	57,95 m ²	2.172,30 kn/m ²	287,27 €/m ²	+21,14%
PGM - parkirno garažno mjesto	3	63.340,60 kn	8.376,35 €	41,35 m ²	1.531,82 kn/m ²	202,57 €/m ²	+0,00%
VPM - parkirno mjesto	1	30.000,00 kn	3.967,29 €	17,00 m ²	1.764,71 kn/m ²	233,37 €/m ²	+0,00%
RN - različite nekretnine	6	3.686.364,07 kn	487.495,52 €	3.104,39 m ²	1.187,47 kn/m ²	157,03 €/m ²	+6,72%
OS - ostalo	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU - ruševine	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ - građevinsko zemljište	252	185.643.650,66 kn	24.550.056,81 €	227.036,58 m ²	817,68 kn/m ²	108,13 €/m ²	+41,91%
PZ - poljoprivredno zemljište	69	15.729.646,47 kn	2.080.134,24 €	180.752,66 m ²	87,02 kn/m ²	11,51 €/m ²	-56,13%
ŠZ - šumsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ - prirodno neplod. zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM - garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP - spremište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL - skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	469						
UKUPNO U ZKC:	470						

Napomene:

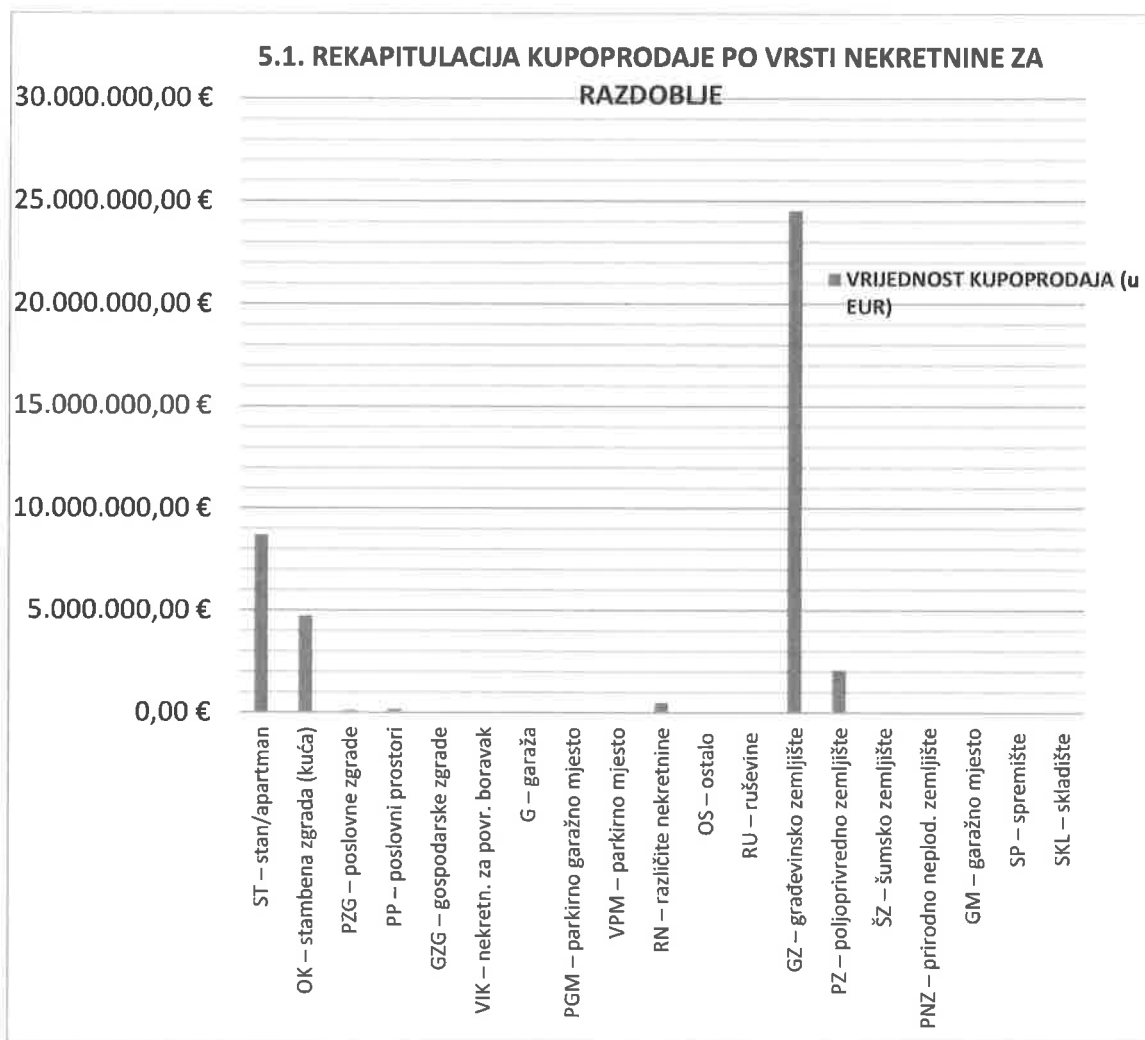
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.

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



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

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
90	65.772.972,72 kn	8.698.009,39 €	12.208,41 m ²	5.387,51 kn/m ²	712,46 €/m ²

Napomene:

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

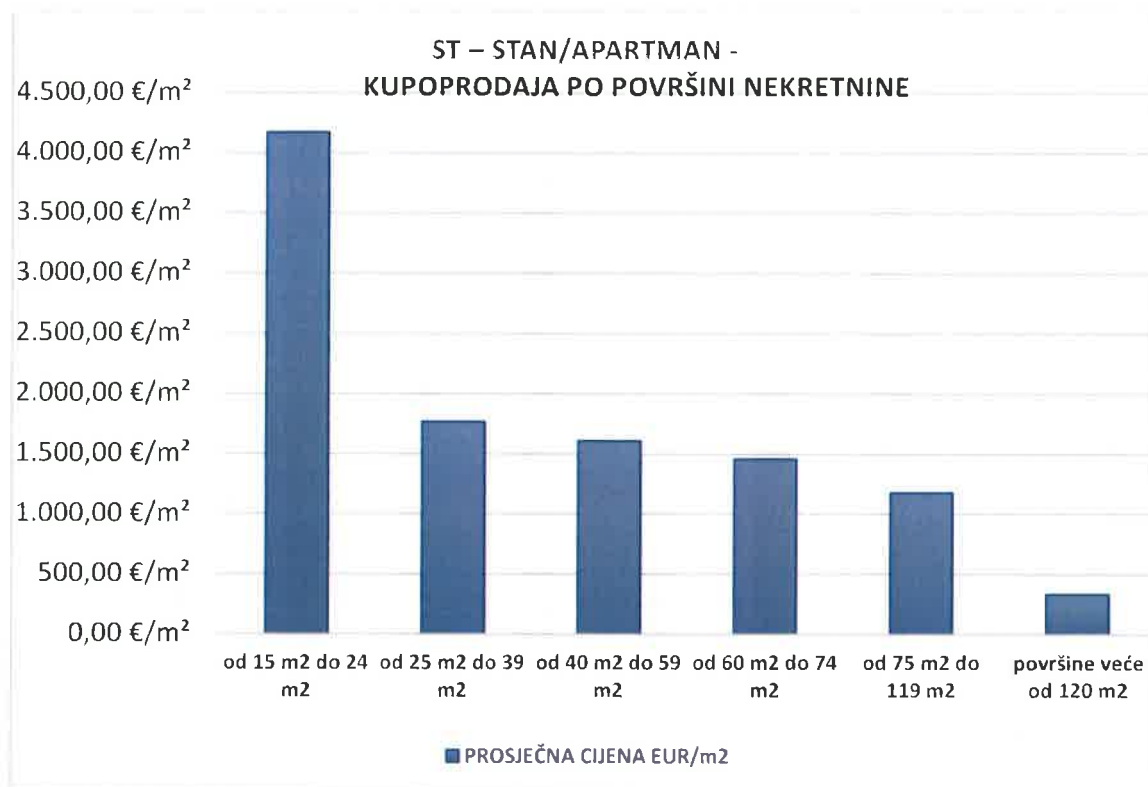
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

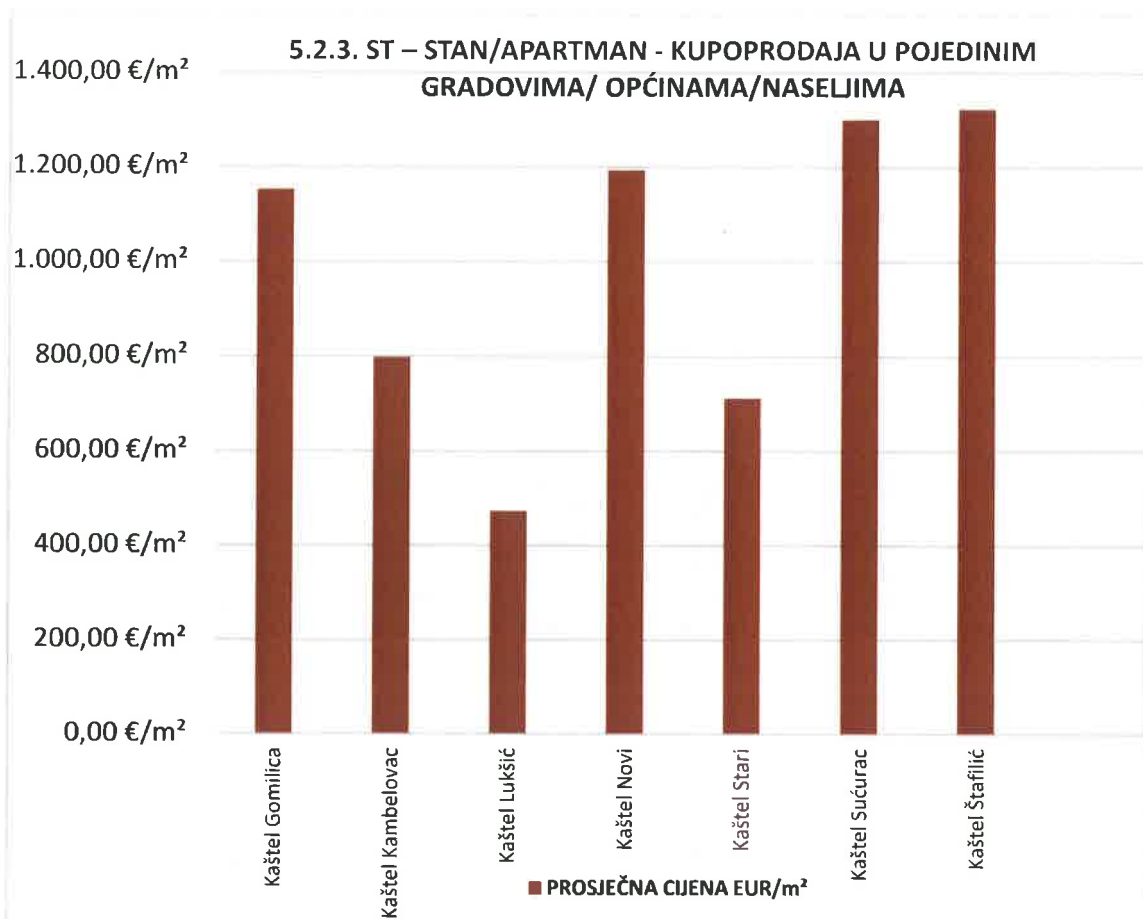
Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

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 KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
od 15 m ² do 24 m ²	2	1.133.752,54 kn	149.930,74 €	35,93 m ²	31.554,48 kn/m ²	4.172,86 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	7	3.141.828,85 kn	415.484,59 €	235,26 m ²	13.354,71 kn/m ²	1.766,07 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	28	16.606.904,47 kn	2.196.145,39 €	1.365,94 m ²	12.157,86 kn/m ²	1.607,79 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	19	14.021.574,19 kn	1.854.253,79 €	1.270,22 m ²	11.038,70 kn/m ²	1.459,79 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	13	10.334.530,72 kn	1.366.668,43 €	1.158,97 m ²	8.917,00 kn/m ²	1.179,21 €/m ²
površine veće od 120 m ²	19	20.456.691,90 kn	2.705.252,49 €	8.117,68 m ²	2.520,02 kn/m ²	333,25 €/m ²



5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/ NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Kaštel Gomilica	15	11.472.223,00 kn	1.517.120,17 €	1.316,23 m²	8.715,97 kn/m²	1.152,63 €/m²
Kaštel Kambelovac	9	6.173.627,24 kn	816.418,44 €	1.024,28 m²	6.027,28 kn/m²	797,07 €/m²
Kaštel Lukšić	15	12.015.667,32 kn	1.588.986,83 €	3.358,30 m²	3.577,90 kn/m²	473,15 €/m²
Kaštel Novi	10	5.940.673,10 kn	785.611,91 €	658,33 m²	9.023,85 kn/m²	1.193,34 €/m²
Kaštel Stari	11	8.128.605,34 kn	1.074.950,43 €	1.510,40 m²	5.381,76 kn/m²	711,70 €/m²
Kaštel Sućurac	10	6.662.193,31 kn	881.027,84 €	677,15 m²	9.838,58 kn/m²	1.301,08 €/m²
Kaštel Štafilić	16	12.067.002,63 kn	1.595.775,56 €	1.205,57 m²	10.009,38 kn/m²	1.323,67 €/m²
UKUPNO OBRAĐENIH:	86					
UKUPNO U ZKC:	609					



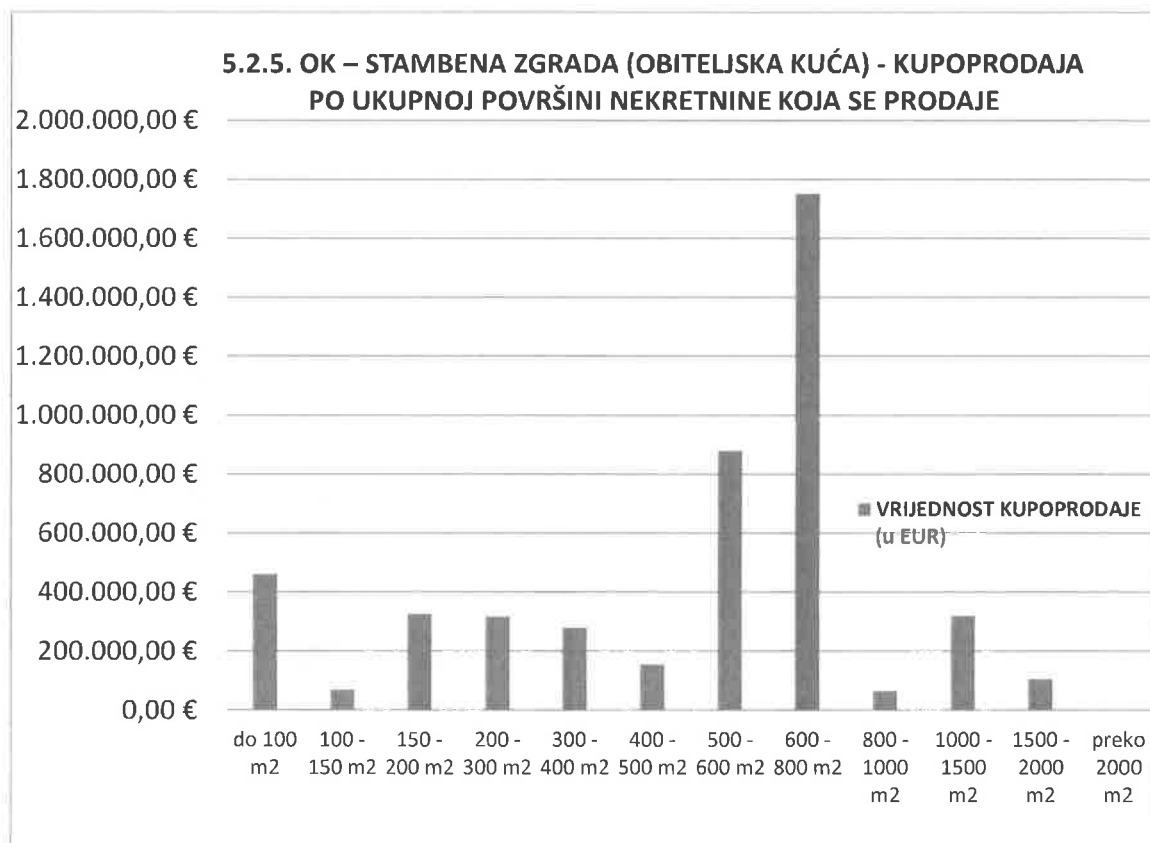
5.2.4. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
39	35.723.917,73 kn	4.724.234,88 €	15.542,52 m ²	2.298,46 kn/m ²	303,96 €/m ²

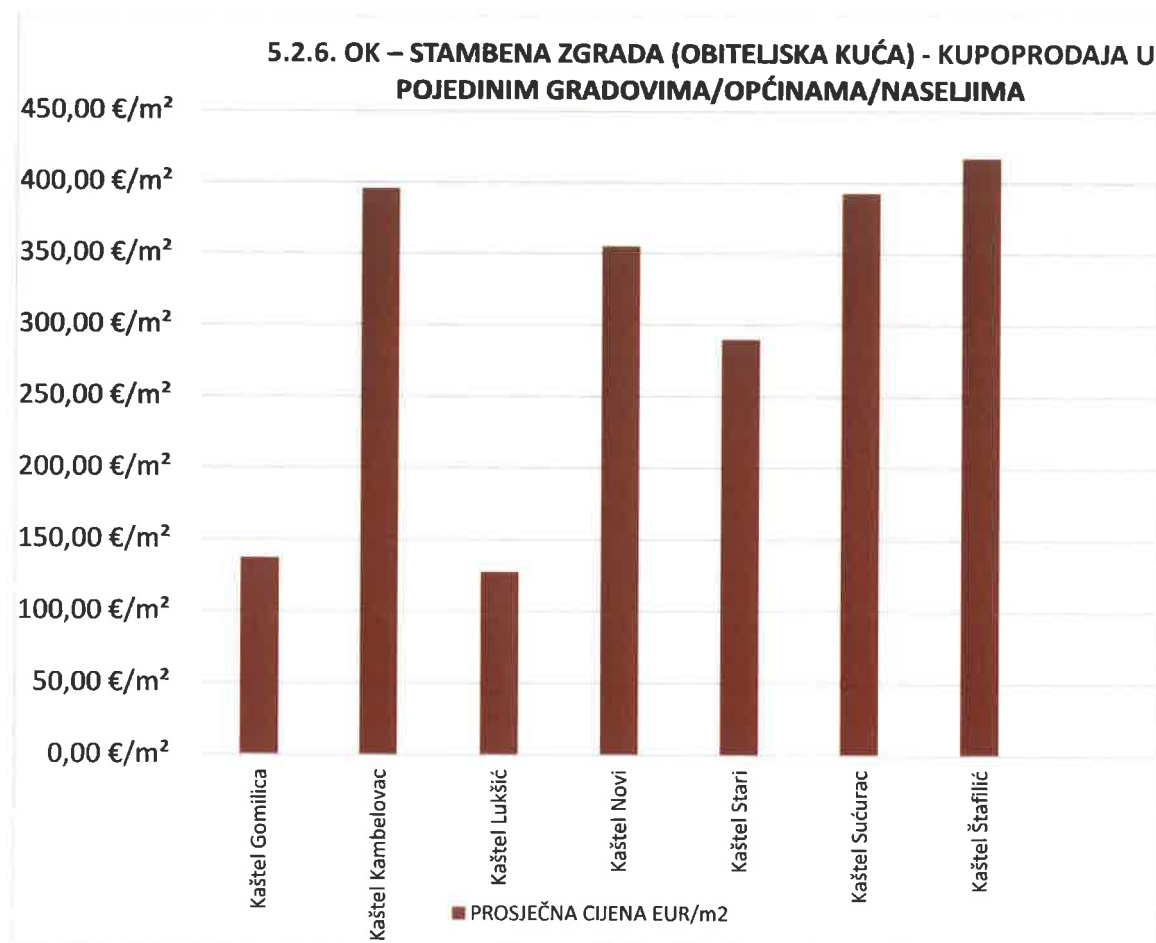
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (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 100 m ²	13	3.483.579,48 kn	460.678,69 €	795,67 m ²	4.378,17 kn/m ²	578,98 €/m ²
100 - 150 m ²	1	521.034,08 kn	68.903,06 €	134,00 m ²	3.888,31 kn/m ²	514,20 €/m ²
150 - 200 m ²	2	2.456.024,85 kn	324.791,88 €	327,00 m ²	7.510,78 kn/m ²	993,25 €/m ²
200 - 300 m ²	3	2.399.079,56 kn	317.261,27 €	765,00 m ²	3.136,05 kn/m ²	414,72 €/m ²

300 - 400 m ²	2	2.100.000,00 kn	277.710,11 €	671,00 m ²	3.129,66 kn/m ²	413,87 €/m ²
400 - 500 m ²	1	1.172.416,59 kn	155.043,78 €	454,00 m ²	2.582,42 kn/m ²	341,51 €/m ²
500 - 600 m ²	4	6.645.302,57 kn	878.794,16 €	2.261,93 m ²	2.937,89 kn/m ²	388,52 €/m ²
600 - 800 m ²	10	13.251.728,52 kn	1.752.447,16 €	6.525,12 m ²	2.030,88 kn/m ²	268,57 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	491.838,88 kn	65.042,21 €	884,80 m ²	555,88 kn/m ²	73,51 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	2.409.860,80 kn	318.687,01 €	1.108,00 m ²	2.174,96 kn/m ²	287,62 €/m ²
1500 - 2000 m ²	1	793.052,40 kn	104.875,56 €	1.616,00 m ²	490,75 kn/m ²	64,90 €/m ²
preko 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

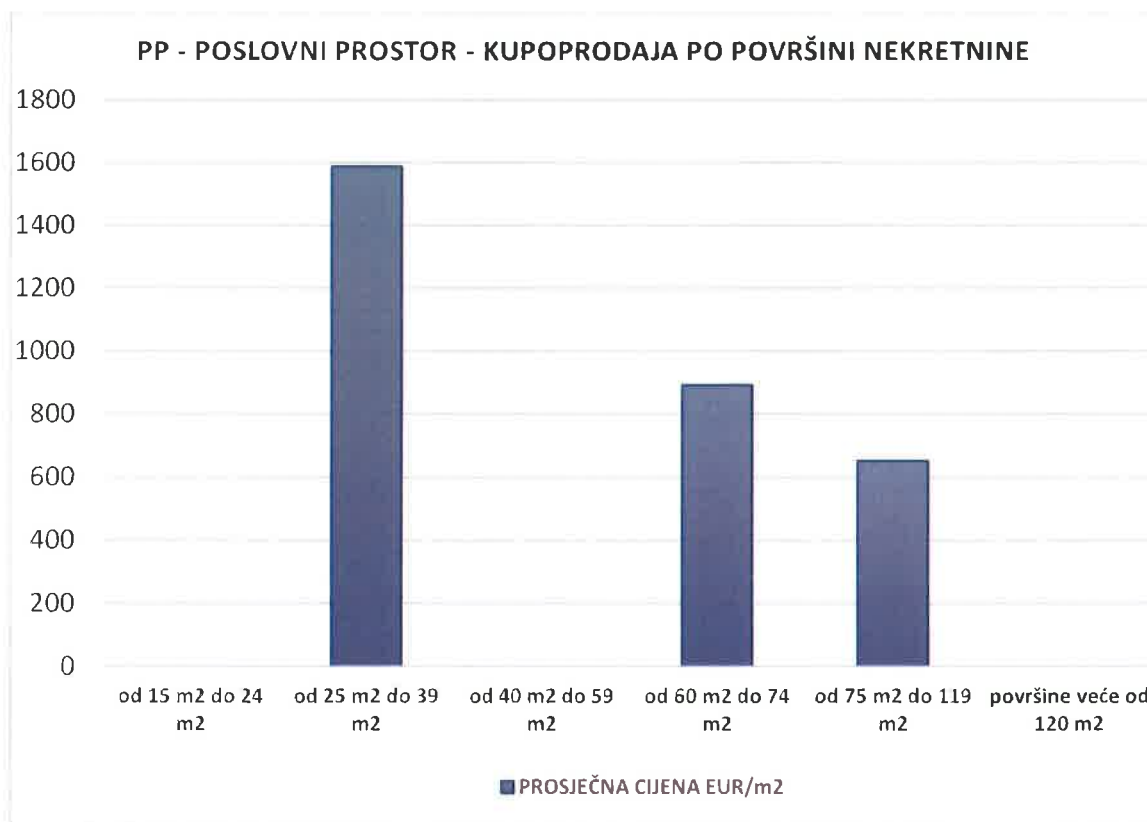


5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/ NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Kaštel Gomilica	1	680.162,67 kn	89.946,69 €	656,10 m ²	1.036,68 kn/m ²	137,09 €/m ²
Kaštel Kambelovac	2	900.263,72 kn	119.053,50 €	301,00 m ²	2.990,91 kn/m ²	395,53 €/m ²
Kaštel Lukšić	4	3.040.531,07 kn	402.088,68 €	3.156,00 m ²	963,41 kn/m ²	127,40 €/m ²
Kaštel Novi	7	10.372.548,54 kn	1.371.696,02 €	3.861,73 m ²	2.685,98 kn/m ²	355,20 €/m ²
Kaštel Stari	3	3.363.354,39 kn	444.779,78 €	1.533,00 m ²	2.193,97 kn/m ²	290,14 €/m ²
Kaštel Sućurac	10	8.633.351,11 kn	1.141.699,48 €	2.906,67 m ²	2.970,19 kn/m ²	392,79 €/m ²
Kaštel Štafilić	7	7.052.580,16 kn	932.653,73 €	2.236,02 m ²	3.154,08 kn/m ²	417,10 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	34					
UKUPNO U ZKC:	238					

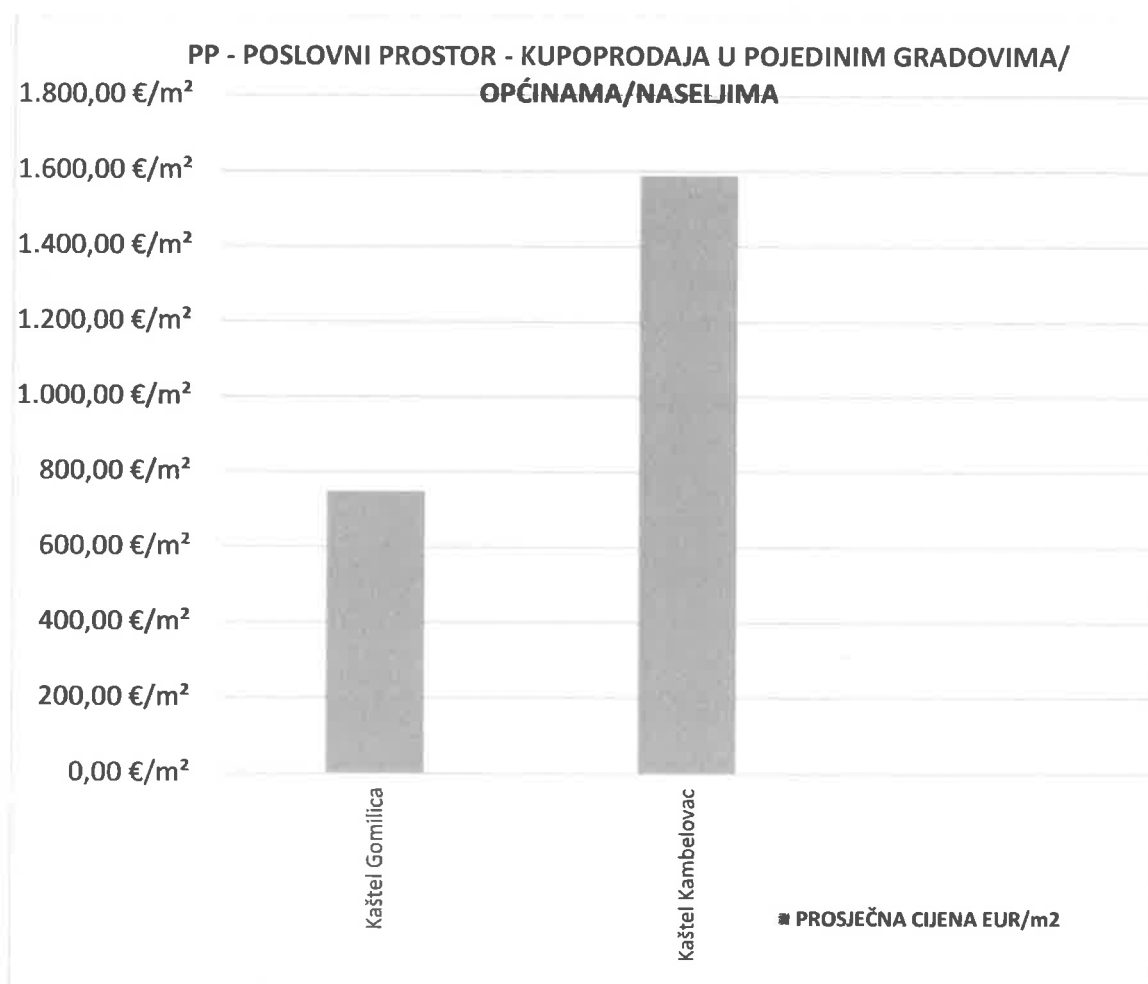


5.2.7. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
3	1.386.065,02 kn	183.297,27 €	208,51 m ²	6.647,48 kn/m ²	879,08 €/m ²

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	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
od 15 m ² do 24 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1	390.000,00 kn	51.574,74 €	32,47 m ²	12.011,09 kn/m ²	1.588,38 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	477.202,25 kn	63.106,61 €	70,71 m ²	6.748,72 kn/m ²	892,47 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1	518.862,77 kn	68.615,92 €	105,33 m ²	4.926,07 kn/m ²	651,44 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²



5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/ NASELJE	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
Kaštel Gomilica	2	996.065,02 kn	131.722,54 €	176,04 m ²	5.658,17 kn/m ²	748,25 €/m ²
Kaštel Kambelovac	1	390.000,00 kn	51.574,74 €	32,47 m ²	12.011,09 kn/m ²	1.588,38 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	3					
UKUPNO U ZKC:	6					

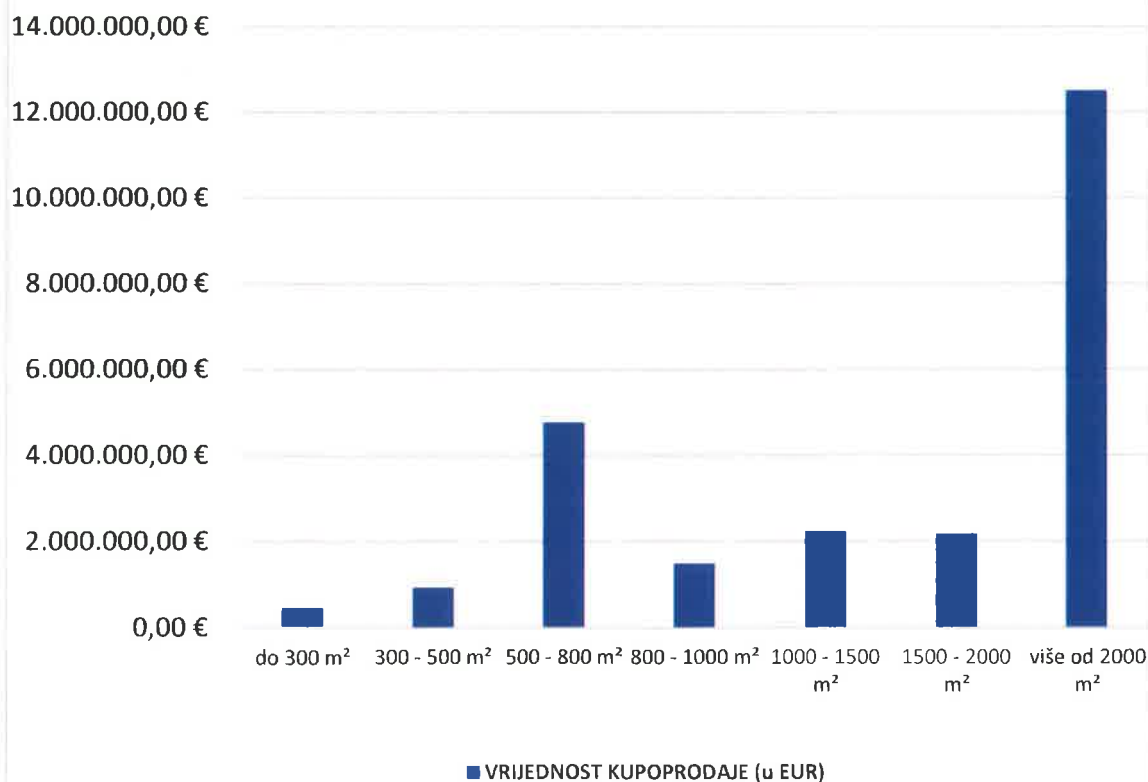


5.2.10. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
252	185.643.650,66 kn	24.550.056,81 €	227.036,58 m ²	817,68 kn/m ²	108,13 €/m ²

5.2.11. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

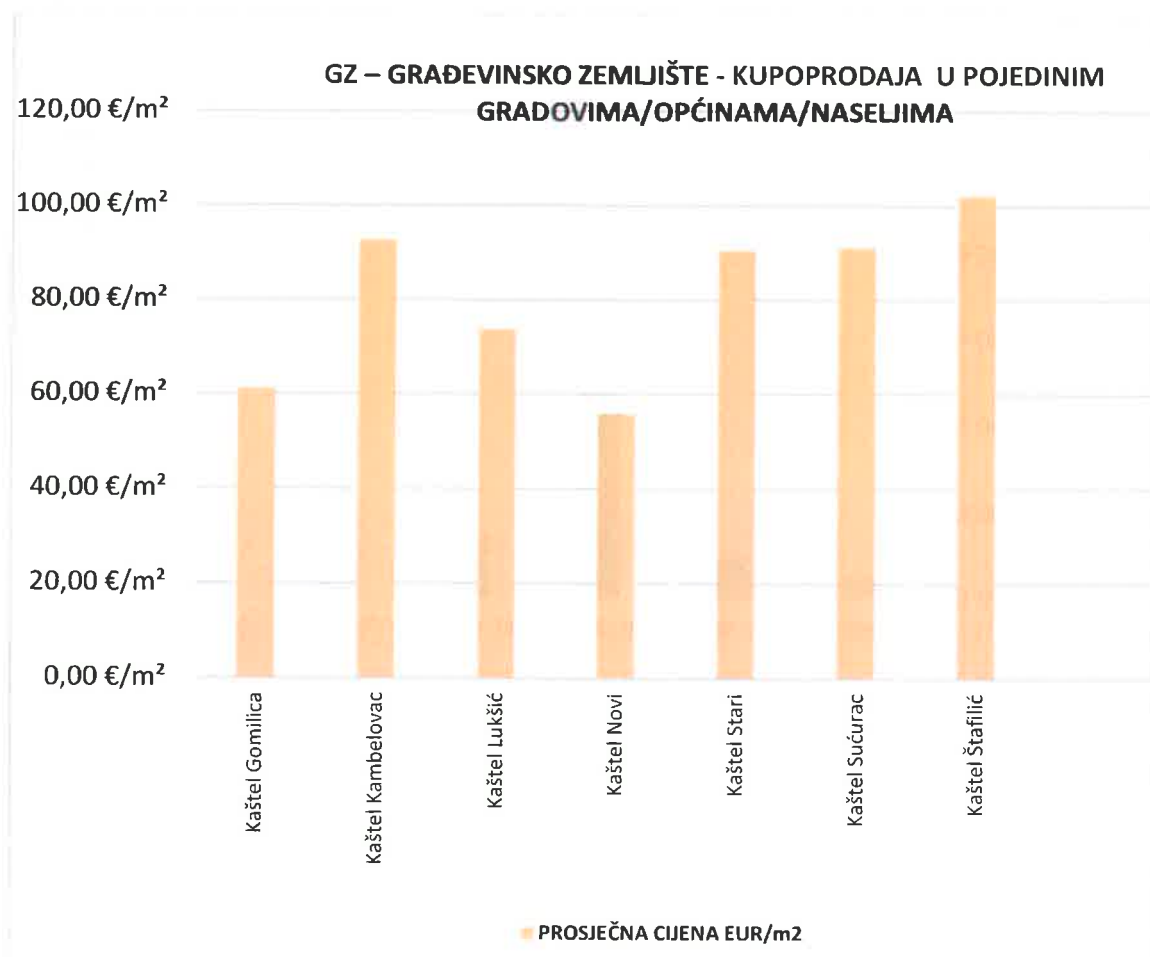
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	57	3.406.360,90 kn	450.467,08 €	5.743,94 m ²	593,04 kn/m ²	78,42 €/m ²
300 - 500 m ²	27	7.043.421,51 kn	931.442,57 €	11.151,16 m ²	631,63 kn/m ²	83,53 €/m ²
500 - 800 m ²	96	36.058.258,49 kn	4.768.449,07 €	60.882,55 m ²	592,26 kn/m ²	78,32 €/m ²
800 - 1000 m ²	17	11.317.813,79 kn	1.496.700,64 €	14.979,00 m ²	755,58 kn/m ²	99,92 €/m ²
1000 - 1500 m ²	29	16.812.771,03 kn	2.223.369,79 €	35.031,00 m ²	479,94 kn/m ²	63,47 €/m ²
1500 - 2000 m ²	15	16.421.597,39 kn	2.171.639,85 €	26.236,33 m ²	625,91 kn/m ²	82,77 €/m ²
više od 2000 m ²	11	94.583.427,55 kn	12.507.987,81 €	73.012,60 m ²	1.295,44 kn/m ²	171,31 €/m ²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



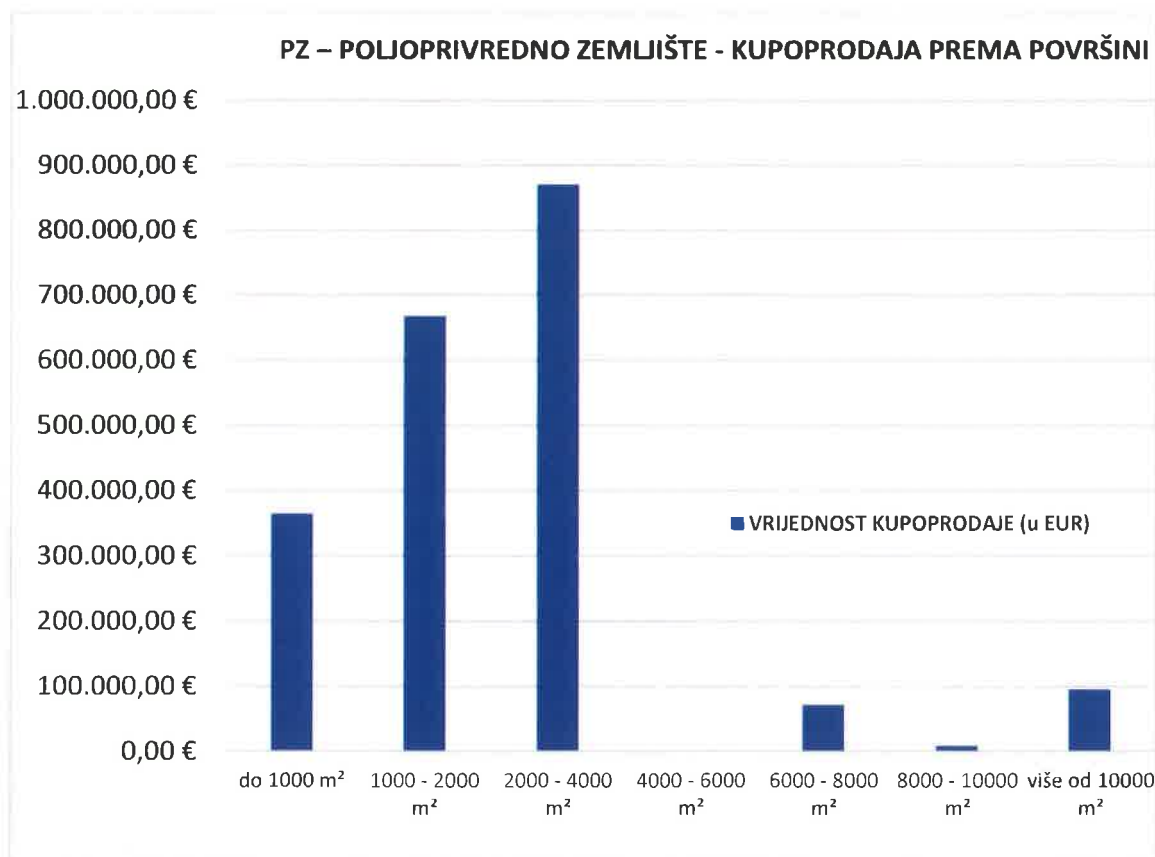
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/ NASELJE	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
Kaštel Gomilica	10	3.218.134,48 kn	425.575,47 €	6.959,00 m ²	462,44 kn/m ²	61,15 €/m ²
Kaštel Kambelovac	4	1.645.514,92 kn	217.607,68 €	2.346,45 m ²	701,28 kn/m ²	92,74 €/m ²
Kaštel Lukšić	7	2.040.440,55 kn	269.833,80 €	3.659,29 m ²	557,61 kn/m ²	73,74 €/m ²
Kaštel Novi	9	3.263.873,48 kn	431.624,13 €	7.722,00 m ²	422,67 kn/m ²	55,90 €/m ²
Kaštel Stari	10	2.338.072,53 kn	309.193,52 €	3.411,75 m ²	685,30 kn/m ²	90,63 €/m ²
Kaštel Sućurac	1	68.924,00 kn	9.114,71 €	100,00 m ²	689,24 kn/m ²	91,15 €/m ²
Kaštel Štafilić	2	2.901.232,76 kn	383.667,47 €	3.752,00 m ²	773,25 kn/m ²	102,26 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	43					
UKUPNO U ZKC:	301					



5.2.13. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
69	15.729.646,47 kn	2.080.134,24 €	180.752,66 m ²	87,02 kn/m ²	11,51 €/m ²

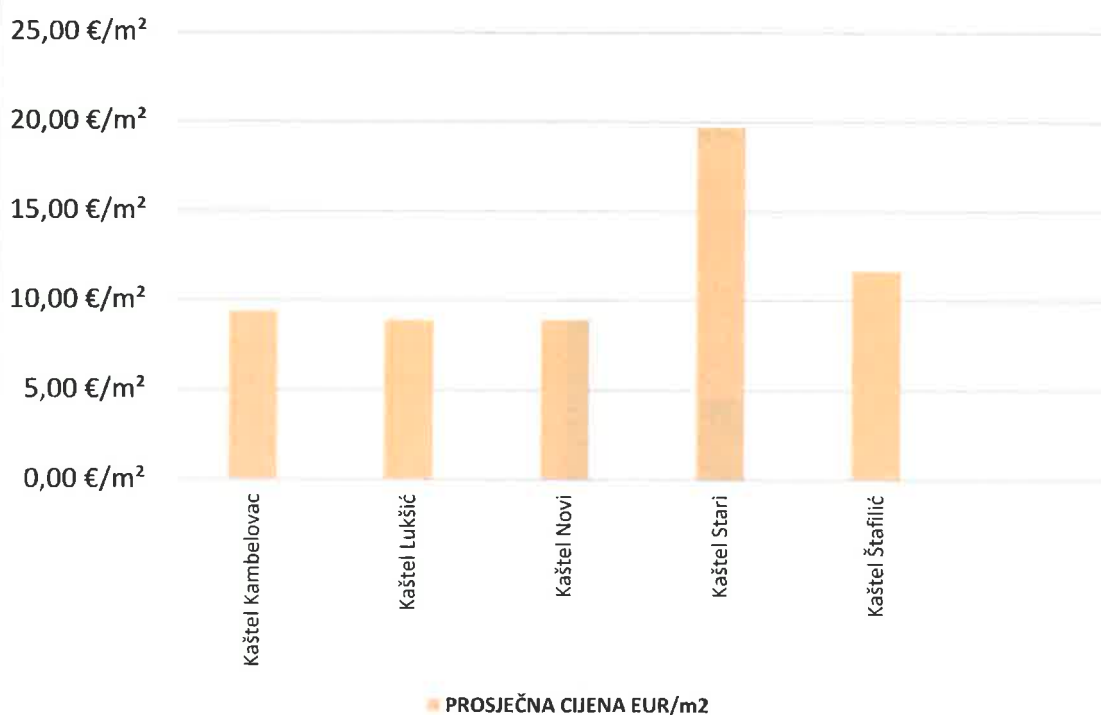
5.2.14. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	30	2.757.412,95 kn	364.648,32 €	17.384,82 m ²	158,61 kn/m ²	20,98 €/m ²
1000 - 2000 m ²	21	5.052.163,51 kn	668.112,81 €	32.484,84 m ²	155,52 kn/m ²	20,57 €/m ²
2000 - 4000 m ²	9	6.582.369,96 kn	870.471,77 €	24.891,00 m ²	264,45 kn/m ²	34,97 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
6000 - 8000 m ²	2	546.010,00 kn	72.205,95 €	13.761,00 m ²	39,68 kn/m ²	5,25 €/m ²
8000 - 10000 m ²	1	69.361,21 kn	9.172,53 €	9.089,00 m ²	7,63 kn/m ²	1,01 €/m ²
više od 10000 m ²	6	722.328,84 kn	95.522,87 €	83.142,00 m ²	8,69 kn/m ²	1,15 €/m ²



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

GRAD/OPĆINA/ NASELJE	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
Kaštel Kambelovac	4	552.991,27 kn	73.129,18 €	7.777,00 m ²	71,11 kn/m ²	9,40 €/m ²
Kaštel Lukšić	6	938.546,68 kn	124.116,15 €	13.942,00 m ²	67,32 kn/m ²	8,90 €/m ²
Kaštel Novi	2	302.111,34 kn	39.952,08 €	2.002,00 m ²	150,90 kn/m ²	8,90 €/m ²
Kaštel Stari	10	1.546.750,05 kn	204.546,73 €	10.376,56 m ²	149,06 kn/m ²	19,71 €/m ²
Kaštel Štafilić	4	542.729,52 kn	71.772,13 €	6.140,00 m ²	88,39 kn/m ²	11,69 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	26					
UKUPNO U ZKC:	130					

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

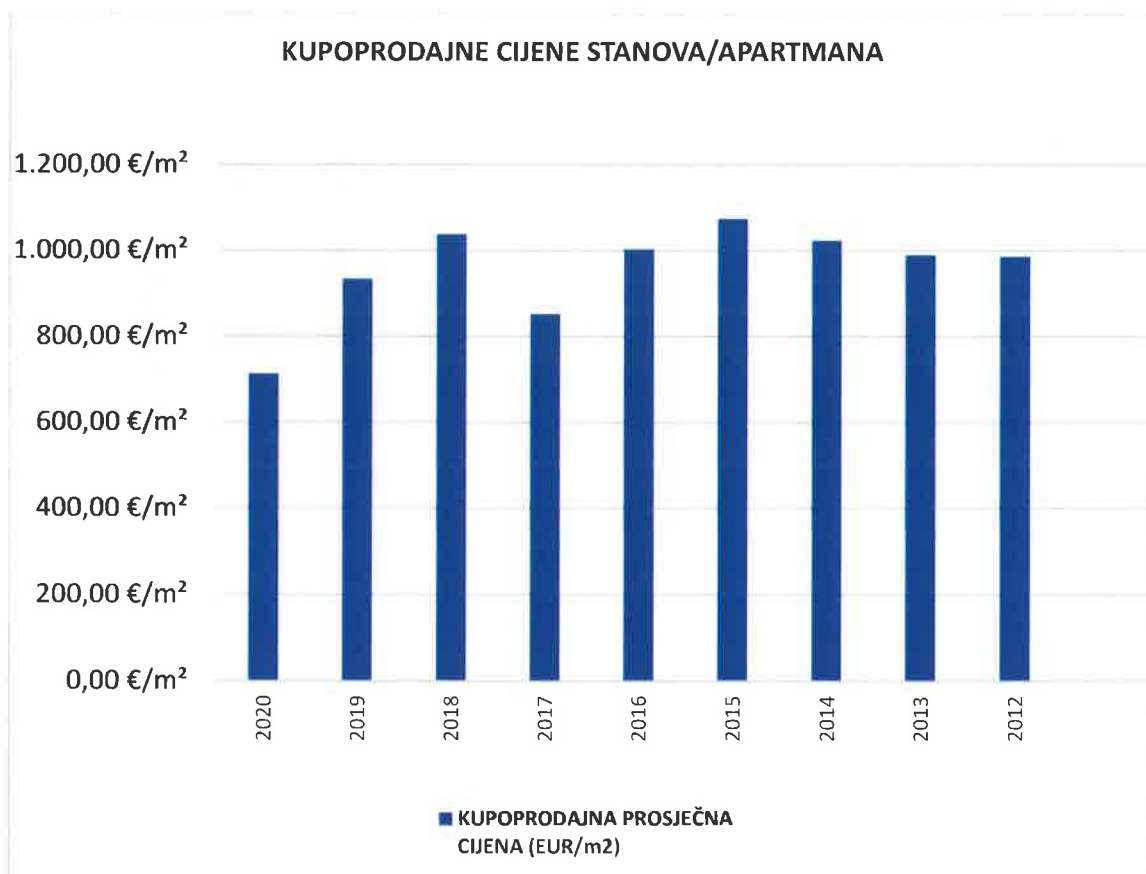


5.2.16. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

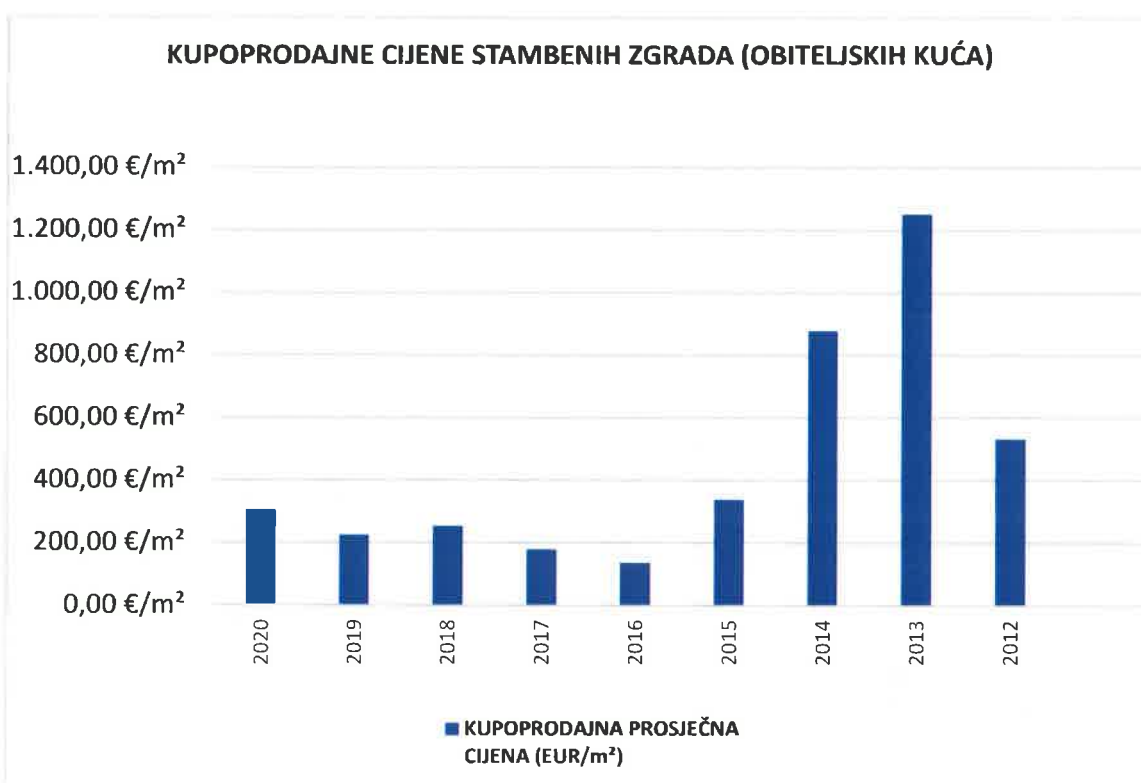
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

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

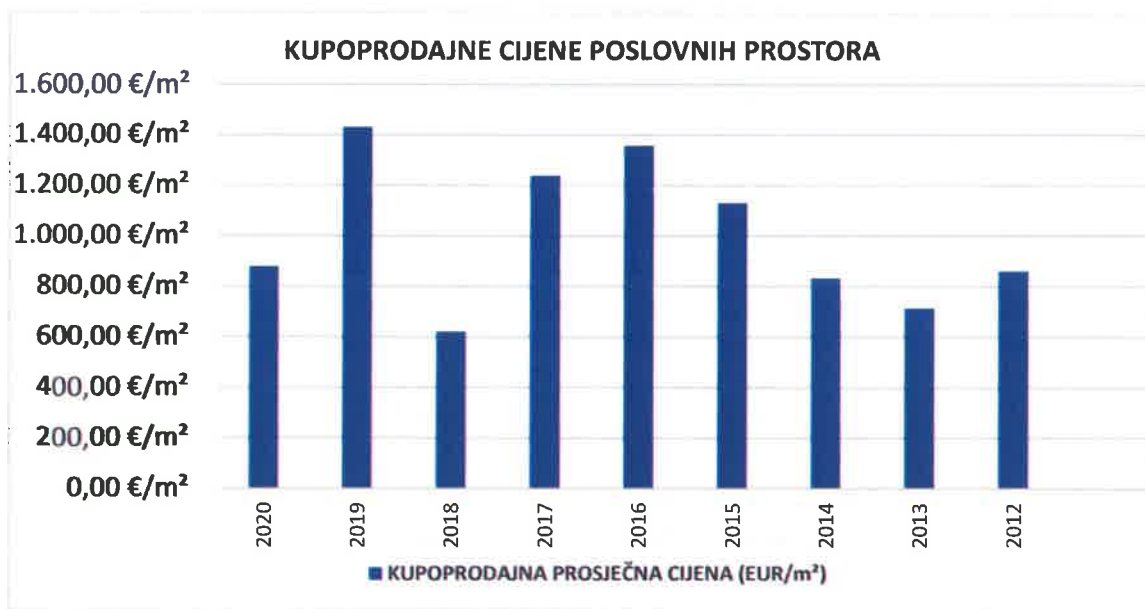
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2020	5.387,51 kn/m ²	712,46 €/m ²	-23,67%
2019	7.058,04 kn/m ²	933,38 €/m ²	-10,02%
2018	7.843,63 kn/m ²	1.037,26 €/m ²	+21,77%
2017	6.441,38 kn/m ²	851,83 €/m ²	-15,10%
2016	7.586,78 kn/m ²	1.003,30 €/m ²	-6,54%
2015	8.117,36 kn/m ²	1.073,46 €/m ²	+4,96%
2014	7.733,53 kn/m ²	1.022,70 €/m ²	+3,40%
2013	7.478,99 kn/m ²	989,04 €/m ²	+0,32%
2012	7.455,43 kn/m ²	985,93 €/m ²	+0,00%



5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2020	2.298,46 kn/m ²	303,96 €/m ²	+35,06%
2019	1.701,83 kn/m ²	225,06 €/m ²	-11,42%
2018	1.921,13 kn/m ²	254,06 €/m ²	+42,09%
2017	1.352,07 kn/m ²	178,80 €/m ²	+30,97%
2016	1.032,35 kn/m ²	136,52 €/m ²	-59,64%
2015	2.557,84 kn/m ²	338,26 €/m ²	-61,47%
2014	6.638,51 kn/m ²	877,90 €/m ²	-29,82%
2013	9.458,88 kn/m ²	1.250,87 €/m ²	+135,33%
2012	4.019,44 kn/m ²	531,54 €/m ²	+0,00%

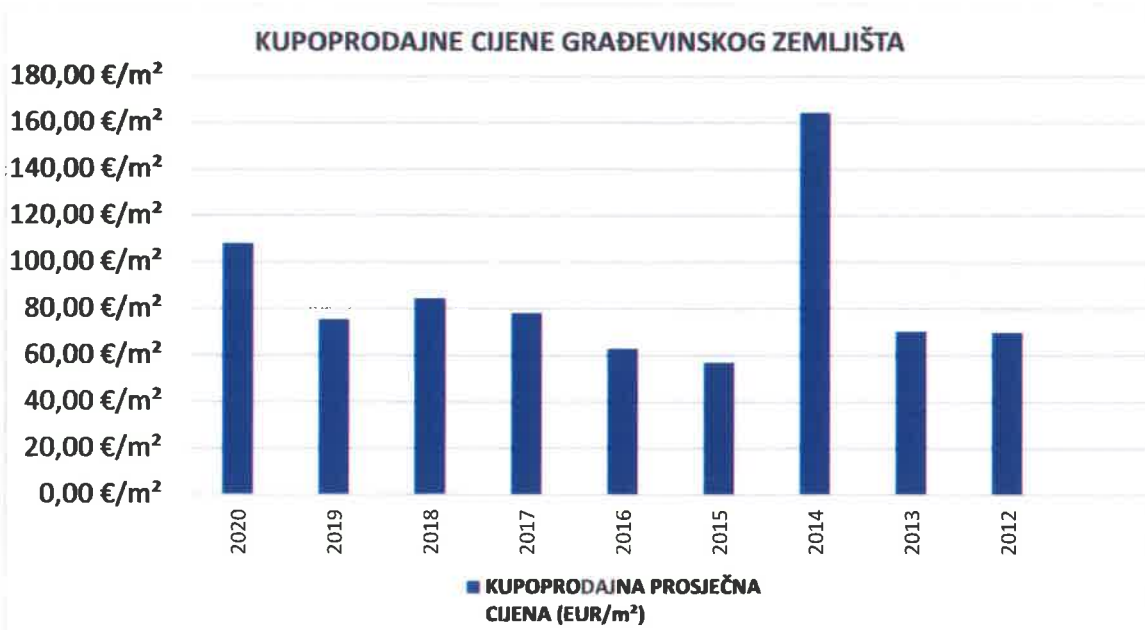


5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2020	6.647,48 kn/m ²	879,08 €/m ²	-38,63%
2019	10.831,22 kn/m ²	1.432,35 €/m ²	+130,72%
2018	4.694,47 kn/m ²	620,81 €/m ²	-49,89%
2017	9.368,05 kn/m ²	1.238,86 €/m ²	-8,73%
2016	10.264,47 kn/m ²	1.357,40 €/m ²	+20,18%
2015	8.540,85 kn/m ²	1.129,47 €/m ²	+35,52%
2014	6.302,08 kn/m ²	833,41 €/m ²	+16,53%
2013	5.408,01 kn/m ²	715,17 €/m ²	-16,88%
2012	6.505,94 kn/m ²	860,36 €/m ²	+0,00%

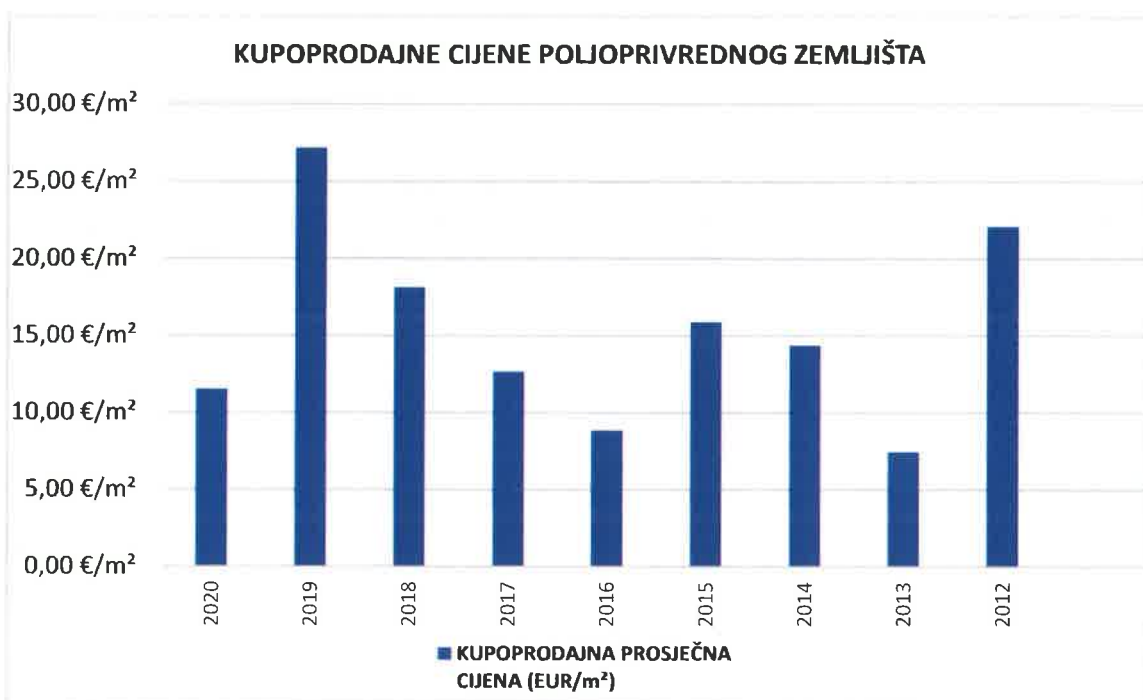


5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2020	817,68 kn/m²	108,13 €/m²	+43,42%
2019	570,14 kn/m²	75,40 €/m²	-10,64%
2018	638,04 kn/m²	84,38 €/m²	+7,73%
2017	592,25 kn/m²	78,32 €/m²	+24,38%
2016	476,15 kn/m²	62,97 €/m²	+10,48%
2015	430,99 kn/m²	57,00 €/m²	-65,32%
2014	1.242,83 kn/m²	164,36 €/m²	+133,97%
2013	531,20 kn/m²	70,25 €/m²	+0,44%
2012	528,89 kn/m²	69,94 €/m²	+0,00%



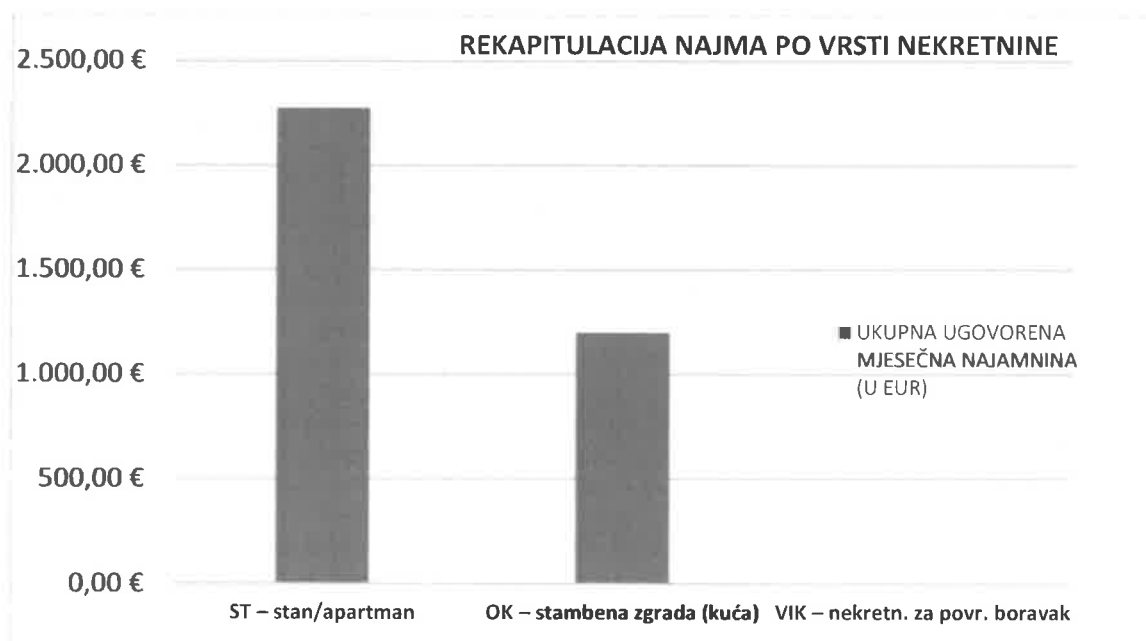
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2020	87,02 kn/m ²	11,51 €/m ²	-57,64%
2019	205,45 kn/m ²	27,17 €/m ²	+49,87%
2018	137,09 kn/m ²	18,13 €/m ²	+43,29%
2017	95,67 kn/m ²	12,65 €/m ²	+42,95%
2016	66,93 kn/m ²	8,85 €/m ²	-44,25%
2015	120,05 kn/m ²	15,88 €/m ²	+10,46%
2014	108,69 kn/m ²	14,37 €/m ²	+93,33%
2013	56,22 kn/m ²	7,43 €/m ²	-66,36%
2012	167,14 kn/m ²	22,10 €/m ²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2020	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 kn/m ²	0,00 €/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%

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.							
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	10	17.196,92 kn	2.274,17 €	581,43 m ²	29,58 kn/m ²	3,91 €/m ²	+0,00%
OK - stambena zgrada (kuća)	1	9.070,68 kn	1.199,53 €	497,00 m ²	18,25 kn/m ²	2,41 €/m ²	+0,00%
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	11						
UKUPNO U ZKC:	13						



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 01.01.2020. DO 31.12.2020.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH 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
10	17.196,92 kn	2.274,17 €	581,43 m ²	29,58 kn/m ²	3,91 €/m ²

Napomene:

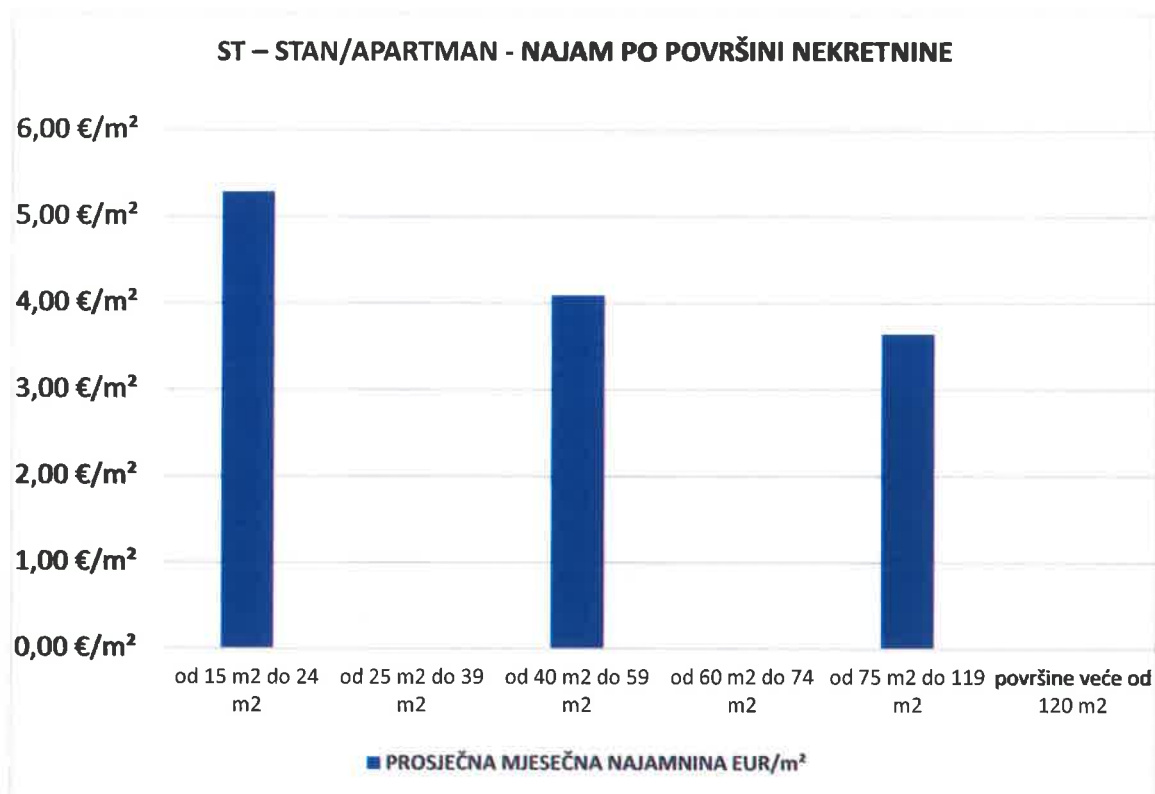
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

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.

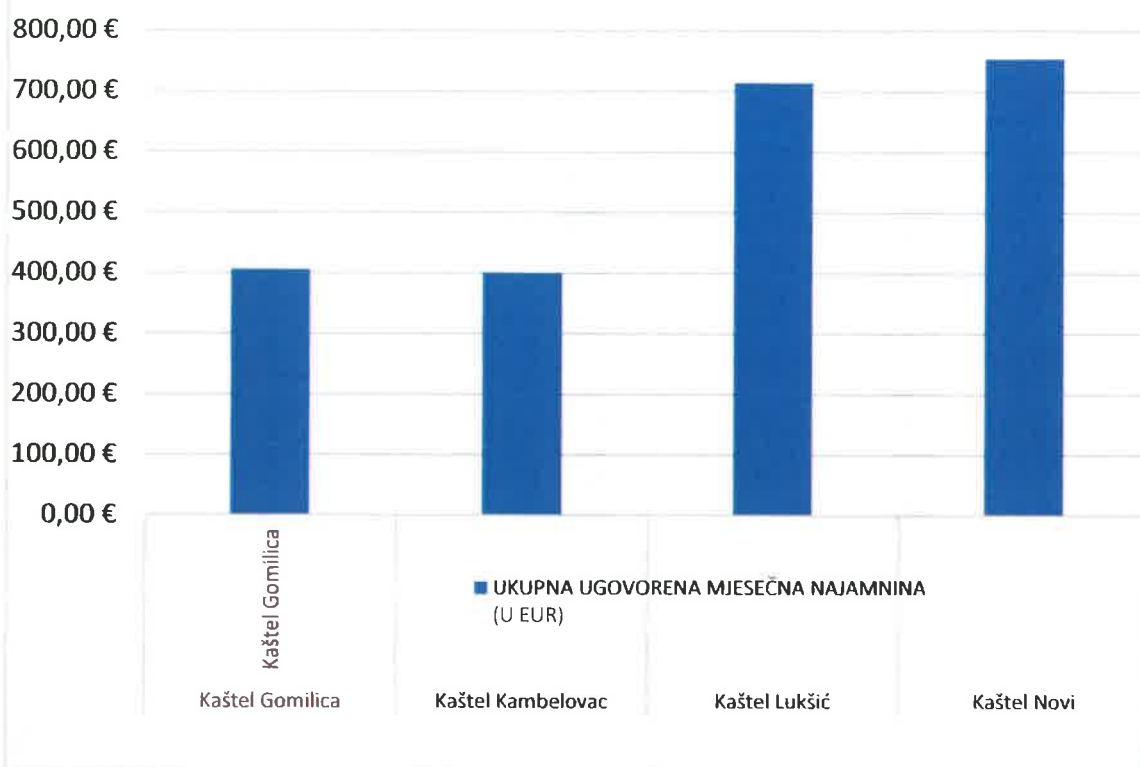
Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

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	1	800,00 kn	105,79 €	20,00 m ²	40,00 kn/m ²	5,29 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	6	8.467,57 kn	1.119,78 €	273,73 m ²	30,93 kn/m ²	4,09 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	3	7.929,35 kn	1.048,60 €	287,70 m ²	27,56 kn/m ²	3,64 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²



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 m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Kaštel Gomilica	2	3.067,57 kn	405,66 €	65,00 m ²	47,19 kn/m ²	6,24 €/m ²
Kaštel Kambelovac	1	3.029,35 kn	400,61 €	102,70 m ²	29,50 kn/m ²	3,90 €/m ²
Kaštel Lukšić	4	5.400,00 kn	714,11 €	248,73 m ²	21,71 kn/m ²	2,87 €/m ²
Kaštel Novi	3	5.700,00 kn	753,78 €	165,00 m ²	34,55 kn/m ²	4,57 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	10					
UKUPNO U ZKC:	48					

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

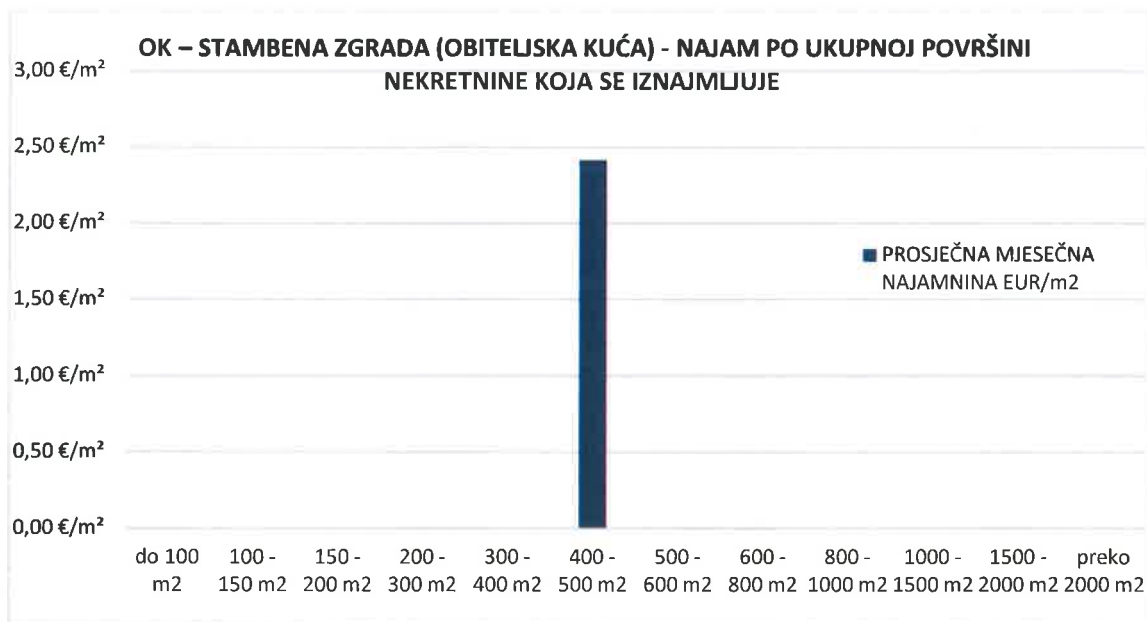


6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH 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
1	9.070,68 kn	1.199,53 €	497,00 m ²	18,25 kn/m ²	2,41 €/m ²

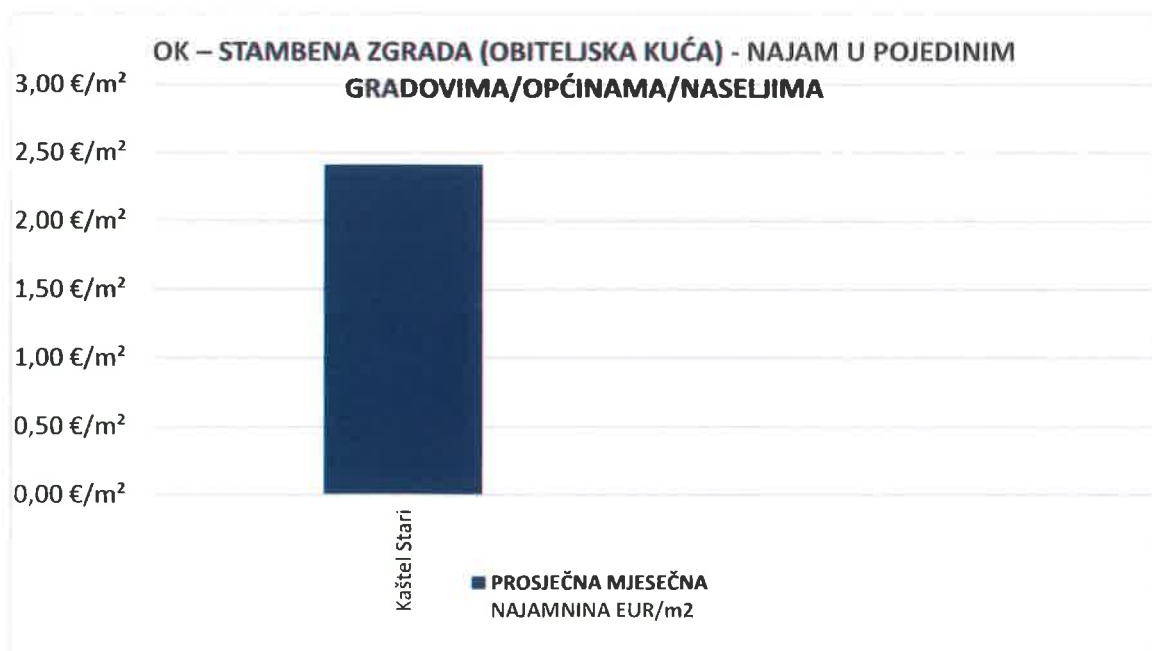
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

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
do 100 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
100 - 150 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
150 - 200 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
200 - 300 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
300 - 400 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
400 - 500 m ²	1	9.070,68 kn	1.199,53 €	497,00 m ²	18,25 kn/m ²	2,41 €/m ²
500 - 600 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
600 - 800 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²



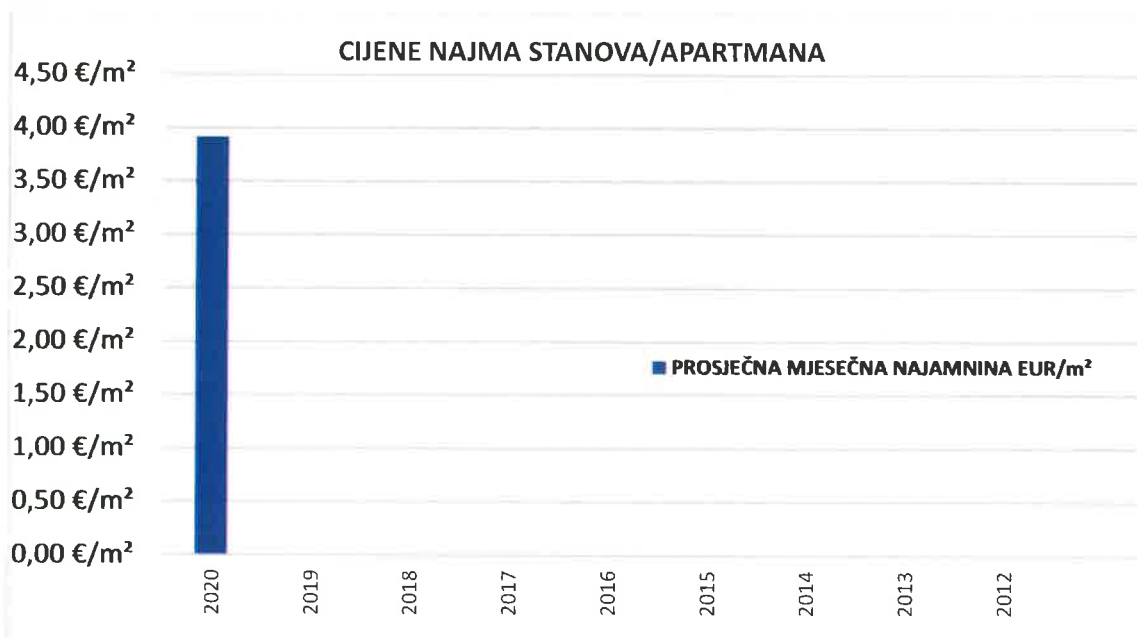
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u kn)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Kaštel Stari	1	9.070,68 kn	1.199,53 €	497,00 m ²	18,25 kn/m ²	2,41 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	1					
UKUPNO U ZKC:	1					

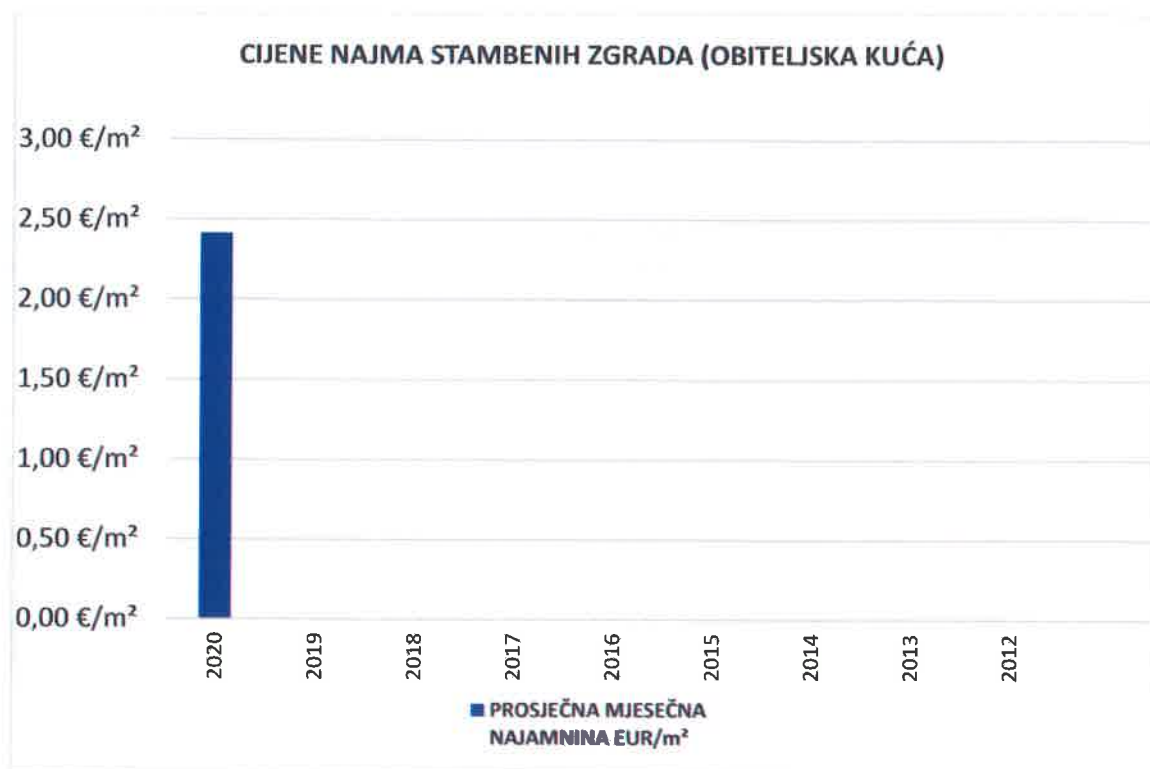


6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2020	29,58 kn/m ²	3,91 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 kn/m ²	0,00 €/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%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2020	18,25 kn/m ²	2,41 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 kn/m ²	0,00 €/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. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.							
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG - poslovne zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PP - poslovni prostor	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZG - gospodarske zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G - garaža	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PGM - parkirno garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM - parkirno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ - građevinsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PZ - poljoprivredno zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
ŠZ - šumsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ - prirodno neplod. zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM - garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP - spremište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL - skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	0						
UKUPNO U ZKC:	0						

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.

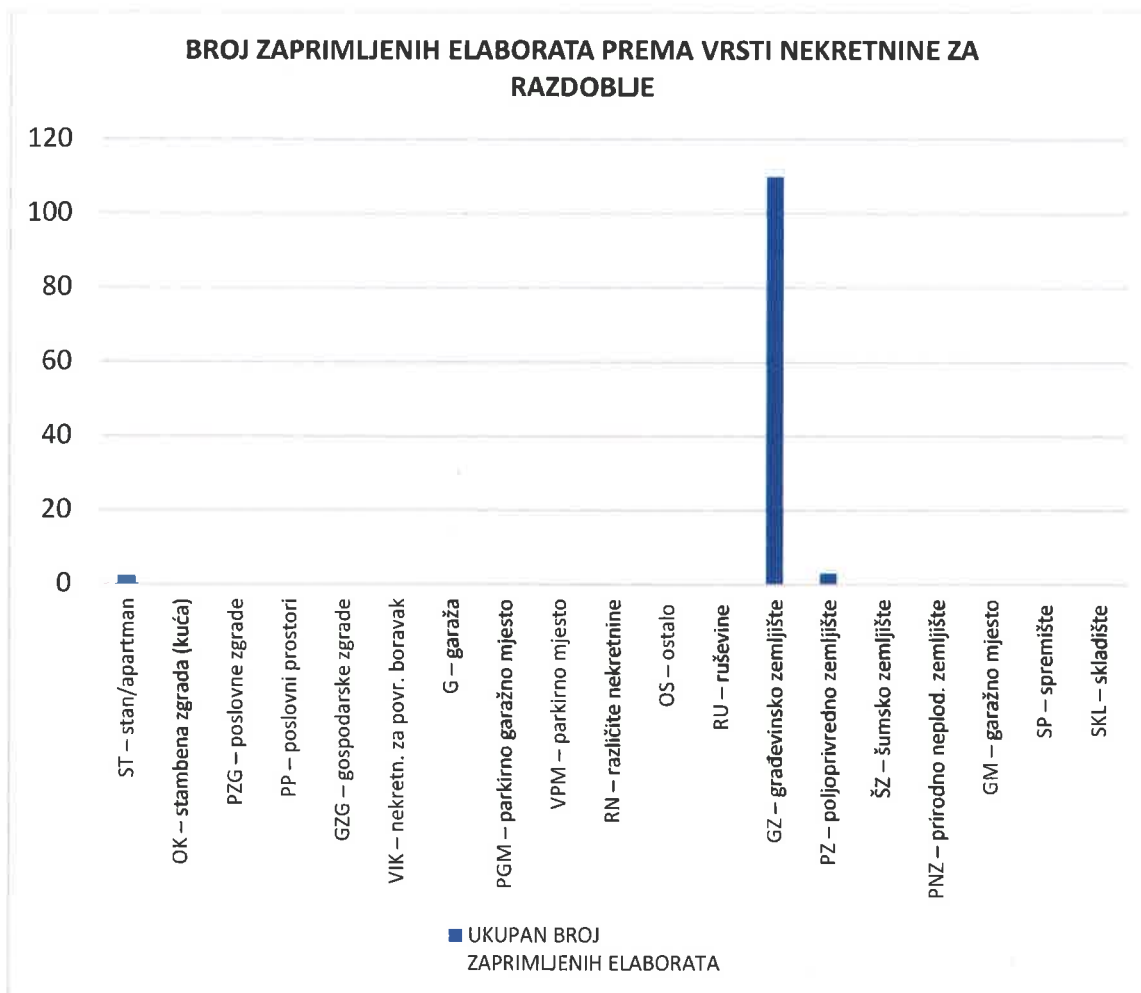
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

Prosječna cijena KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

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 01.01.2020. DO 31.12.2020.		
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
52	42	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.				
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST - stan/apartman	2	0	0	0
OK - stambena zgrada (kuća)	0	0	0	0
PZG - poslovne zgrade	0	0	0	0
PP - poslovni prostor	0	0	0	0
GZG - gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G - garaža	0	0	0	0
PGM - parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM - parkirno mjesto	0	0	0	0
RN - različite nekretnine	0	0	0	0
OS - ostalo	0	0	0	0
RU - ruševine	0	0	0	0
GZ - građevinsko zemljište	110	48	42	0
PZ - poljoprivredno zemljište	3	4	1	0
ŠZ - šumsko zemljište	0	0	0	0
PNZ - prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM - garažno mjesto	0	0	0	0
SP - spremište	0	0	0	0
SKL - skladište	0	0	0	0



8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVK I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	RAZLIKA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±kn)
42	79.756.759,26 kn	17.088.000,00 kn	-62.668.759,26 kn

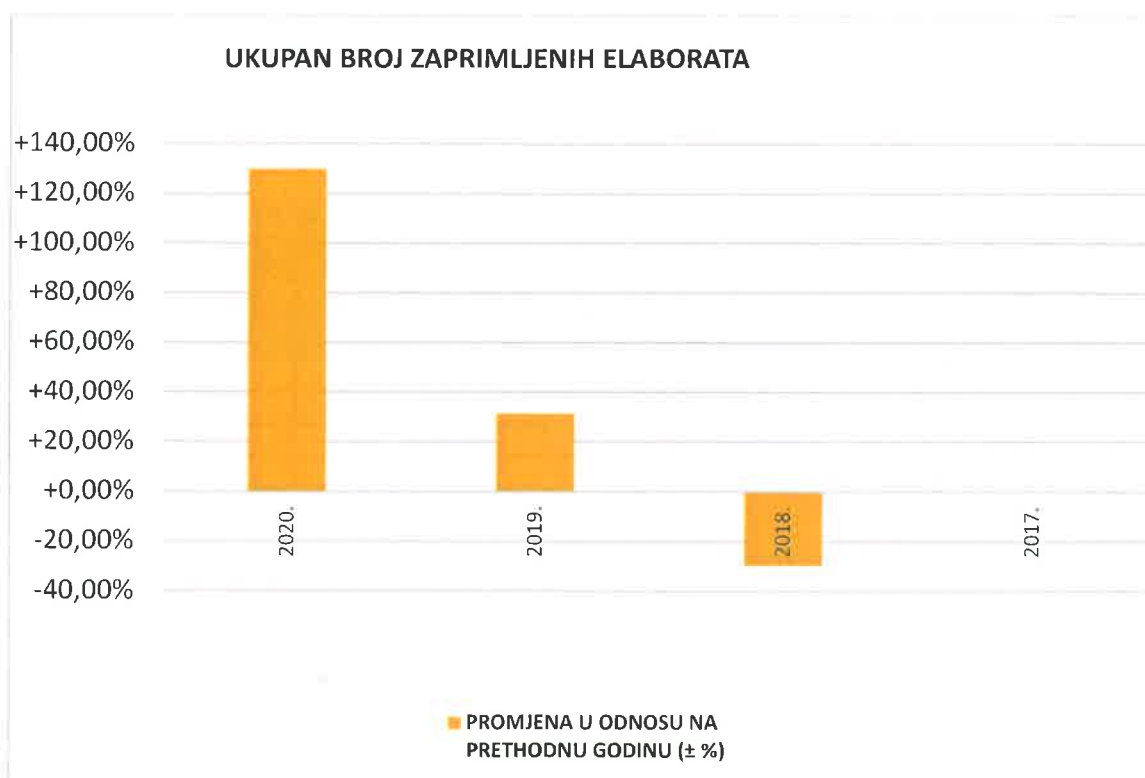
Napomena: ukupan broj vraćenih elaborata na ispravak je 42, ukupne procijenjene vrijednosti 79.756.759,26 kn, a od toga broja se na ponovnu raspravu i odlučivanje u 2020. g. vratilo 30 procjembenih elaborata te je njihova procijenjena vrijednost nakon ispravka ili dopune 17.088.000,00 kn.

*Šest (6) procjembenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu u 2019. godini bili su na ponovnoj raspravi u 2020 godini. Njihova ukupna procijenjena vrijednost prije ispravka je iznosila 2.681.500,00 kn, a nakon ispravka 1.526.000,00 kn. Dakle kod ovih šest (6) elaborata razlika je **-1.155.500,00 kn**.*

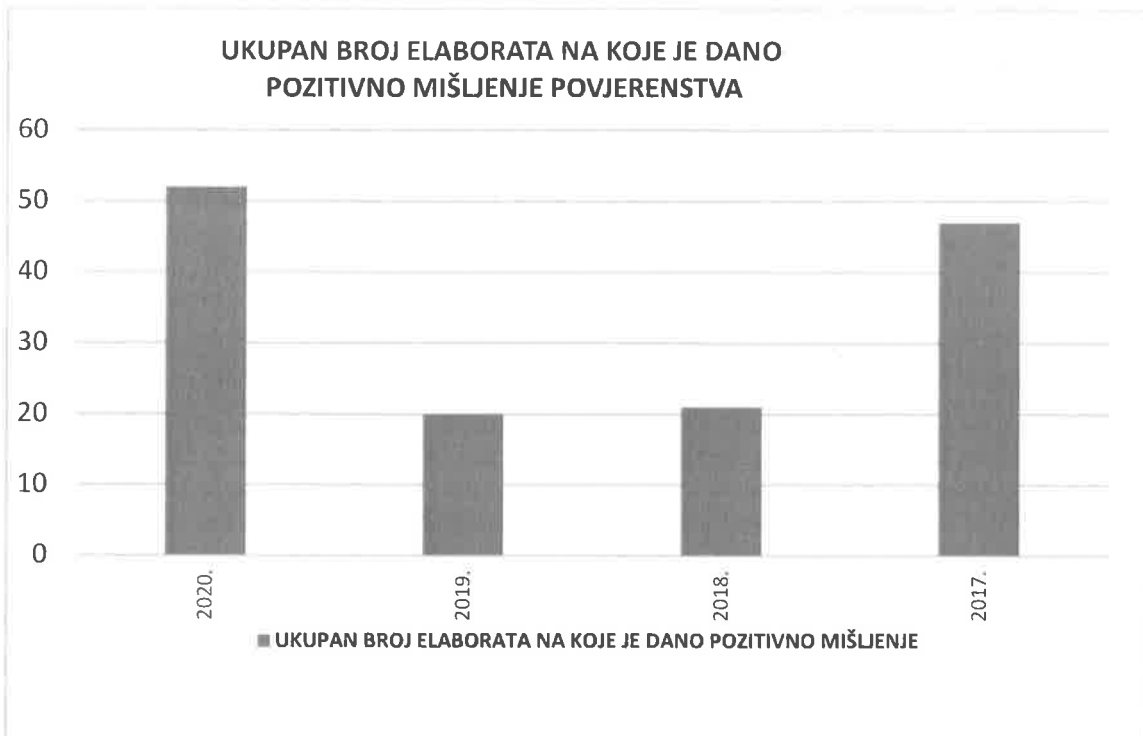
Također je za napomenuti da se Procjeniteljsko povjerenstvo za tri (3) procjembena elaborata oglasilo nenadležnim za odlučivanje, a za jedan (1) elaborat je zatraženo mišljenje ministarstva koje do kraja 2020. godine nije dostavljeno.

8.4. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2020.	115	+65	+130,00%
2019.	50	+12	+31,58%
2018.	38	-16	-29,63%
2017.	54	+0	+0,00%

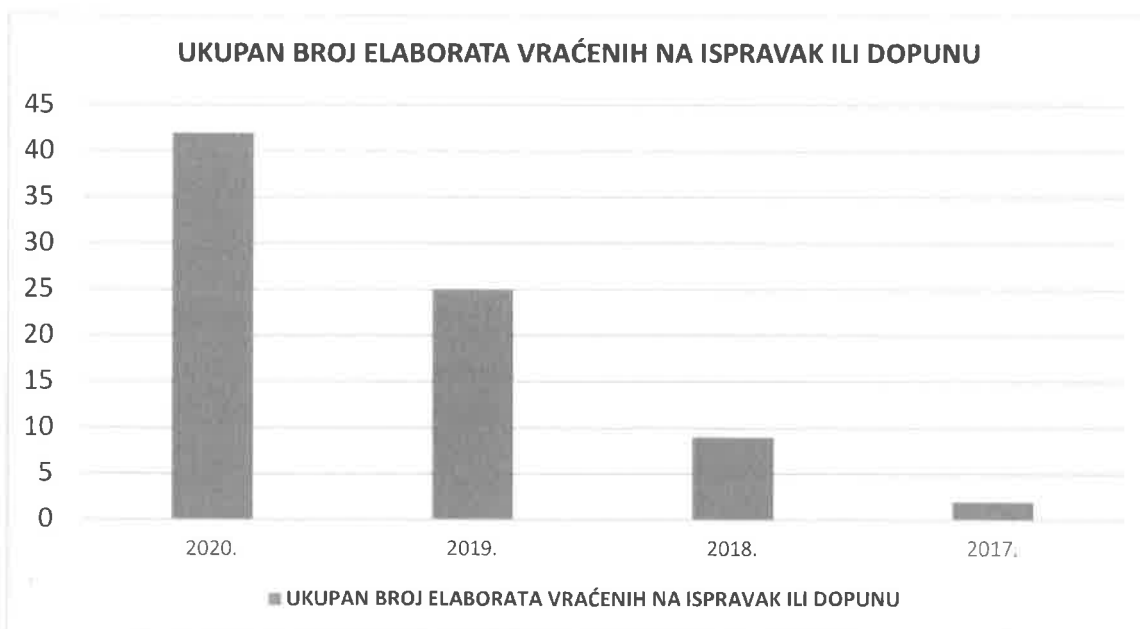


8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2020.	52	+32	+160,00%
2019.	20	-1	-4,76%
2018.	21	-26	-55,32%
2017.	47	+0	+0,00%



8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU

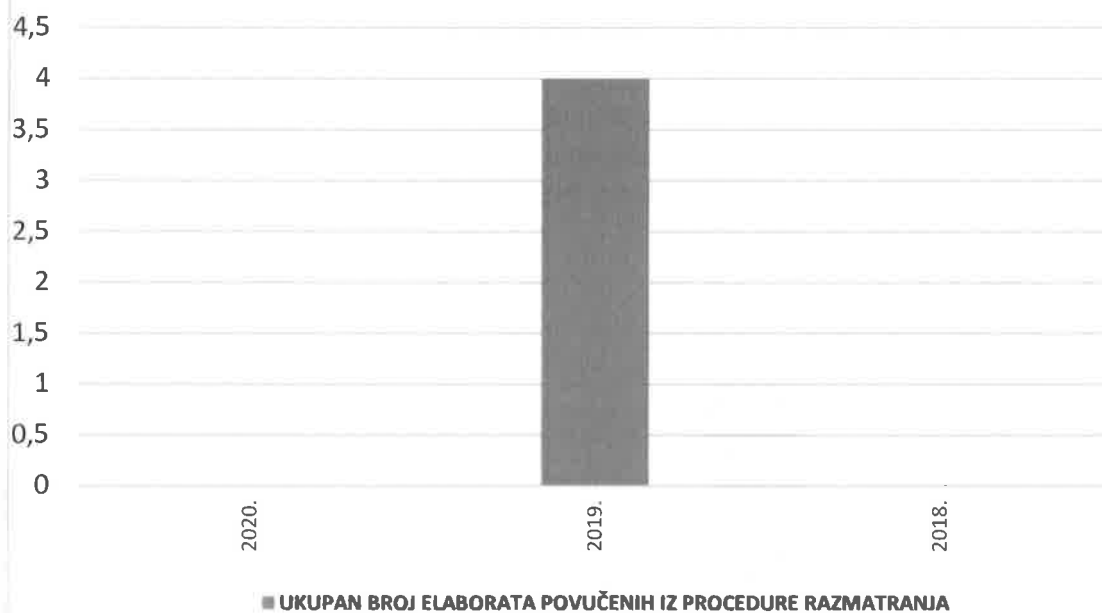
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2020.	42	+17	+68,00%
2019.	25	+16	+177,78%
2018.	9	+7	+350,00%
2017.	2	+0	+0,00%



**8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ
PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM**

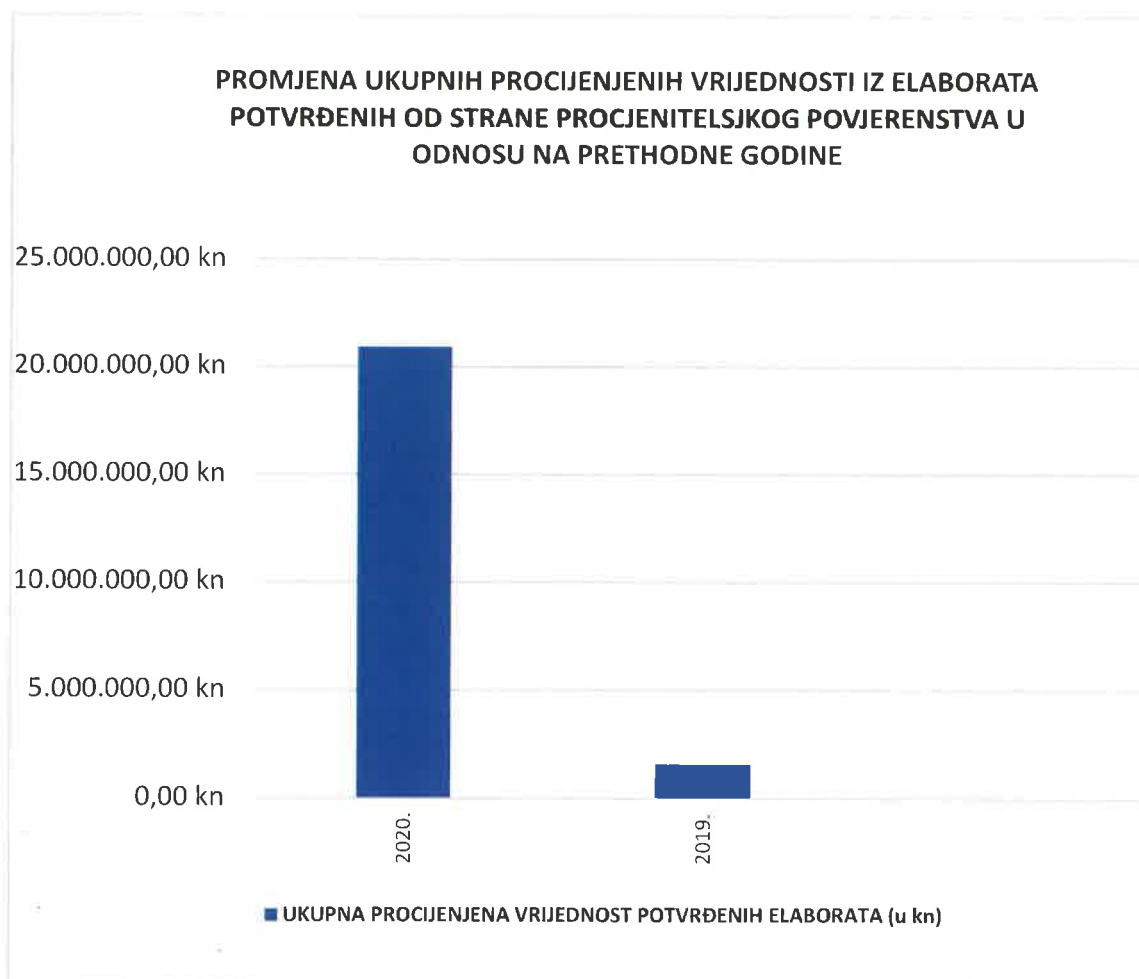
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2020.	0	+0	+0,00%
2019.	4	+4	+400,00%
2018.	0	+0	+0,00%
2017.	0	+0	+0,00%

**UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ
PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM**



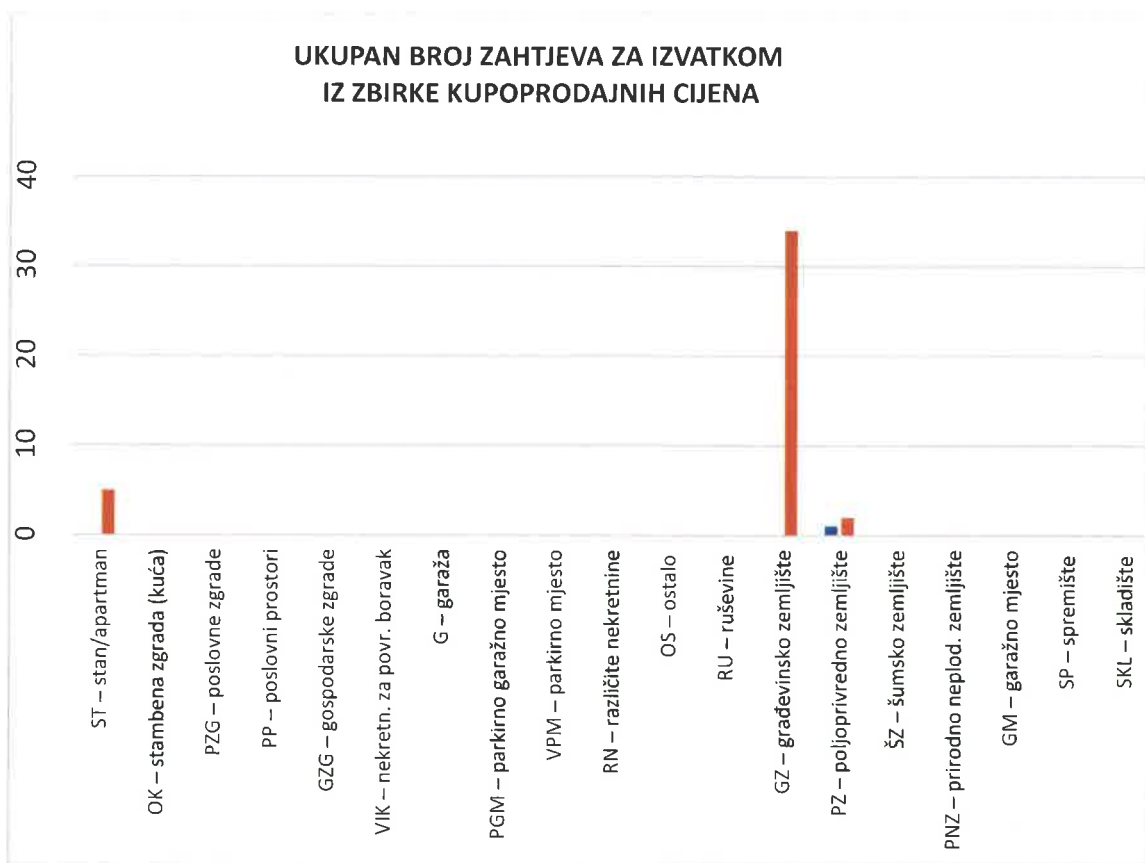
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

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)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± u kn)
2020.	52	20.918.900,00 kn	+19.383.740,00 kn
2019.	20	1.535.160,00 kn	-



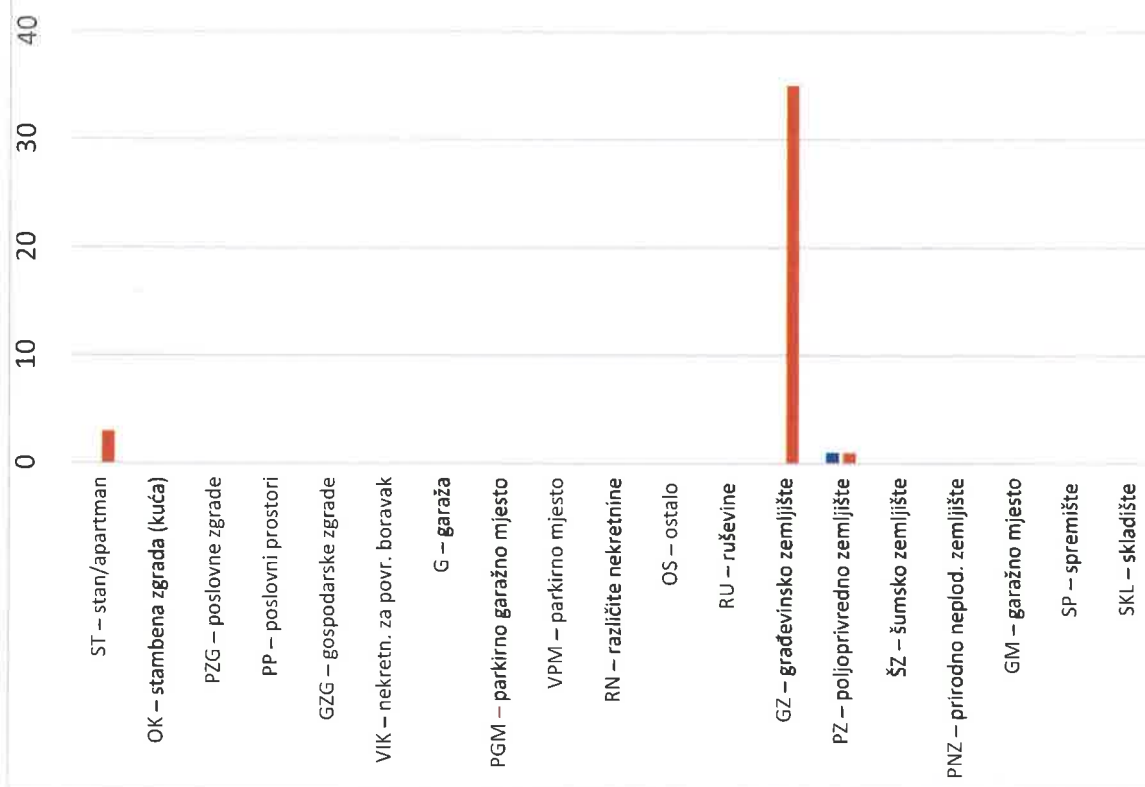
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjava službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST - stan/apartman	0	5	5
OK - stambena zgrada (kuća)	0	0	0
PZG - poslovne zgrade	0	0	0
PP - poslovni prostor	0	0	0
GZG - gospodarske zgrade	0	0	0
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G - garaža	0	0	0
PGM - parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM - parkirno mjesto	0	0	0
RN - različite nekretnine	0	0	0
OS - ostalo	0	0	0
RU - ruševine	0	0	0
GZ - građevinsko zemljište	0	34	34
PZ - poljoprivredno zemljište	1	2	3
ŠZ - šumsko zemljište	0	0	0
PNZ - prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM - garažno mjesto	0	0	0
SP - spremište	0	0	0
SKL - skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	1	41	42



9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		
VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
ST - stan/apartman	0	3
OK - stambena zgrada (kuća)	0	0
PZG - poslovne zgrade	0	0
PP - poslovni prostor	0	0
GZG - gospodarske zgrade	0	0
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0
G - garaža	0	0
PGM - parkirno garažno mjesto	0	0
VPM - parkirno mjesto	0	0
RN - različite nekretnine	0	0
OS - ostalo	0	0
RU - ruševine	0	0
GZ - građevinsko zemljište	0	35
PZ - poljoprivredno zemljište	1	1
ŠZ - šumsko zemljište	0	0
PNZ - prirodno neplod. zemljište	0	0
GM - garažno mjesto	0	0
SP - spremište	0	0
SKL - skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	1	39
<i>Ukupno broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		10

UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA



10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

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



11. ZAKLJUČAK

Sukladno prethodno navedenim i obrađenim podacima proizlazi slijedeće:

- Tijekom 2020. godine na području Grada Kaštela evidentirano je **470** kupoprodaja ukupne vrijednosti **308.949.424,82 kn**, a 2019. godine **428** kupoprodaja ukupne vrijednosti **241.342.150,88 kn** što je povećanje u odnosu na 2019. za **8,74 %** u broju kupoprodaja, a **21,88 %** više u iznosu u kunama.
- Od svih vrsta nekretnina najviše kupoprodaja ostvareno je u kategoriji građevinskog zemljišta, stanova, poljoprivrednog zemljišta i obiteljskih kuća.
- Od zaprimljenih procjembenih elaborata kao i zahtjeva za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ogromnu većinu čine oni koji se odnose na građevinsko zemljište.
- Tijekom 2020. godine evaluirano je **291** kupoprodajnih ugovora iz zbirke kupoprodajnih cijena, a 2019. 70 što je povećanje u odnosu na 2019. za **315,71 %**.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela dalo je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu na 38. sjednici od 30. ožujka 2021.



Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva

Mario Kelam, dipl.ing.građ.

