

REPUBLIKA HRVATSKA

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB



Zagreb, ožujak 2025.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2
2.UVOD	4
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	4
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	7
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	7
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/ASELIJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	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/ASELIJIMA	10
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	11
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	11
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA	11
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	13
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	13
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/ASELIJIMA	14
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/ASELIJIMA	15
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/ASELIJIMA	17
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	19
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	19
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA	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)	21
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	22
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	23
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	24
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	25
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	26
6.NAJAM NEKRETNINA	28
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	28
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/ASELIJU	28
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	28
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	28
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	29

6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	30
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	31
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	31
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	31
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	32
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	32
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	33
7. ZAKUP NEKRETNINA	34
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	34
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	34
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	34
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	35
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	35
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	36
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	36
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	37
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	37
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	37
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	38
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	38
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	38
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA	38
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	39
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	39
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	39
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	40
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	40
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	41
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	41
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	41
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	42
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	42
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	42
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	42
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	43
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	44
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	44
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	44
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	45
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	45
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	46
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	46
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	46
11. ZAKLJUČAK	47

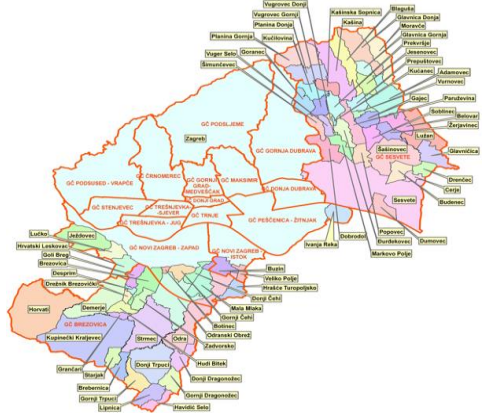
2. UVOD

Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Zagreba za 2024. godinu deveto (9.) 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 nadležan je odjel za procjenu vrijednosti 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.

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.



Kartografski prikaz gradskih četvrti

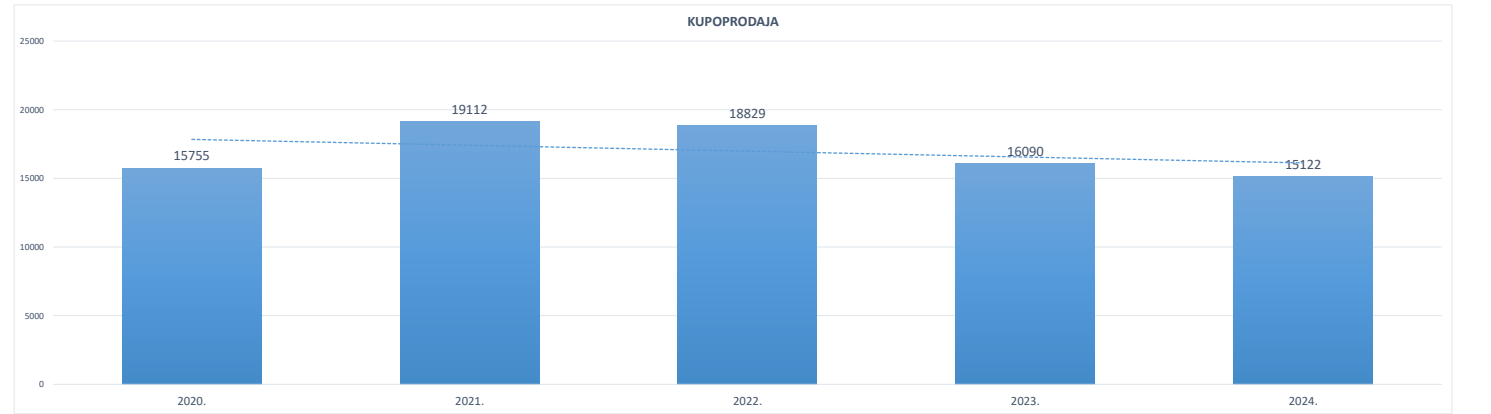
Zbirka kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu – ZKC) prema čl. 7. Zakona predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za Grad Zagreb vodi Služba za vrednovanje nekretnina (u daljnjem tekstu – Služba) temeljem evidentiranih 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.

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

Na dan izrade ovog izvješća, u eNekretninama je za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024. zabilježeno sveukupno 44.341 ugovor. Od ukupnog broja dio ugovora nije georeferenciran na katastarsku česticu (najam 20.325, zakup 7.581, pravo građenja 102 i pravo služnosti 1.211 kom). Obzirom da je za samo 20% ugovora provedena potpuna evaluacija, nije moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom, stoga ovo izvješće treba uzeti sa određenom rezervom kao i pethodnih godina. Isto tako se Izvješće generira na način da se prosječna vrijednost dobiva na način da se zbog ukupnih vrijednosti podijeli sa zbrojem površina.

U donjem grafikonu je prikazan ukupan broj ugovora o kupoprodaji tijekom zadnjih 5 godina iz čega je razvidan lagani pad broja transakcija. U ukupan broj su uključene i transakcije sa statusom "neuobičajene okolnosti" koje također predstavljaju promet nekretnina. Za 2024. godinu se tijekom tekuće godine očekuje priljev još ugovora iz Porezne uprave u ZKC.



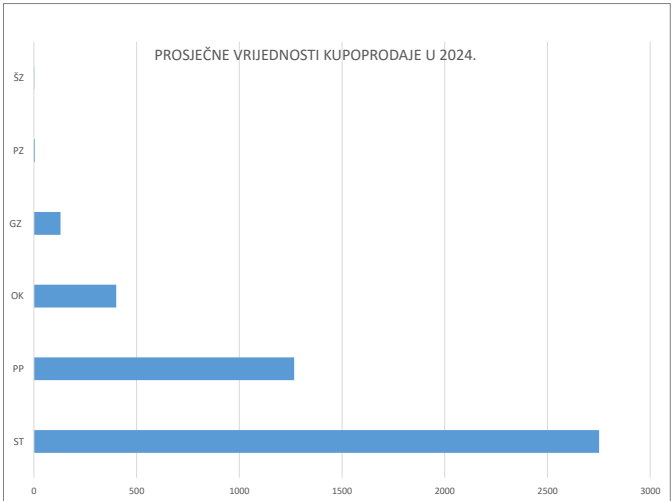
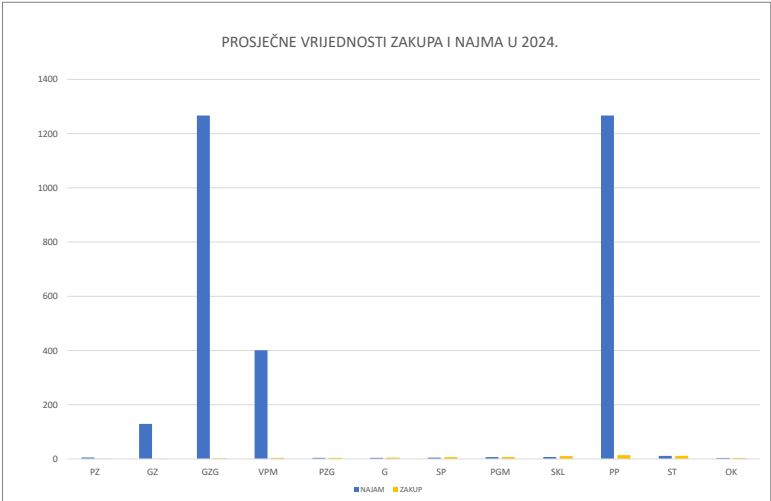
Podatak o jediničnoj cijeni €/m2 u potpunosti ne odražava pravo stanje na tržištu nekretnina na području Grada Zagreba te isto može prikazivati iskrivljene rezultate iz slijedećih razloga:

- podatci nisu evaluirani u potpunosti (provedena evaluacija 20%),
- 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 iščitati i upisati stvarne površine,
- u evaluiranim podacima Grada Zagreba u čeliji „površina u prometu“ evidentirana je površina zatvorenih dijelova, pripatci nisu uračunati što povećava jediničnu vrijednost ovisno o broju i veličini pripadaka, sve sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba, dostupno na: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpccjpcglclefindmkaj/https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/seg/POVRSINA%20U%20PROMETU%20\(m2\)%20-%20evaluacija%20povrsina%2025.01.2024..pdf](https://efaidnbmnnnibpccjpcglclefindmkaj/https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/seg/POVRSINA%20U%20PROMETU%20(m2)%20-%20evaluacija%20povrsina%2025.01.2024..pdf)),
- za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora o kupoprodaji nije moguće utvrditi stambenu površinu već je evidentirana površina zemljišta,
- 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,

Slijedom navedenog, prosječna vrijednost nekretnina u €/m2 iz izvješća predstavlja isključivo aritmetičku sredinu ugovorenih vrijednosti.

REKAPITULACIJA PROSJEČNIH VRIJEDNOSTI IZ IZVJEŠĆA			
VRSTA NEKRETNINE	PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA €/m2		
	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP
ST – stan/apartman	2.751,63 €/m²	11,29 €/m²	
OK – stambena zgrada (kuća)	400,80 €/m²	3,74 €/m²	
PZG – poslovne zgrade			4,19 €/m²
PP – poslovni prostori	1.266,80 €/m²		14,18 €/m²
GZG – gospodarske zgrade			2,19 €/m²
VIK – nekretn. za povr. boravak			
G – garaža			4,98 €/m²
PGM – parkirno garažno mjesto			7,21 €/m²
VPM – parkirno mjesto			4,04 €/m²
GZ – građevinsko zemljište	129,33 €/m²		0,39 €/m²
PZ – poljoprivredno zemljište	5,15 €/m²		0,02 €/m²
ŠZ – šumsko zemljište	2,11 €/m²		
SP – spremište			6,99 €/m²
SKL – skladište			10,35 €/m²

POGODNO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (čl. 12. st 1. alineja 1. i čl. 50. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)		
JEDINIČNA VRIJEDNOST €/m2	35,00 €/m²	za područje unutar GUP-a grada Zagreba
	20,00 €/m²	za područje unutar GUP-a Sesvete

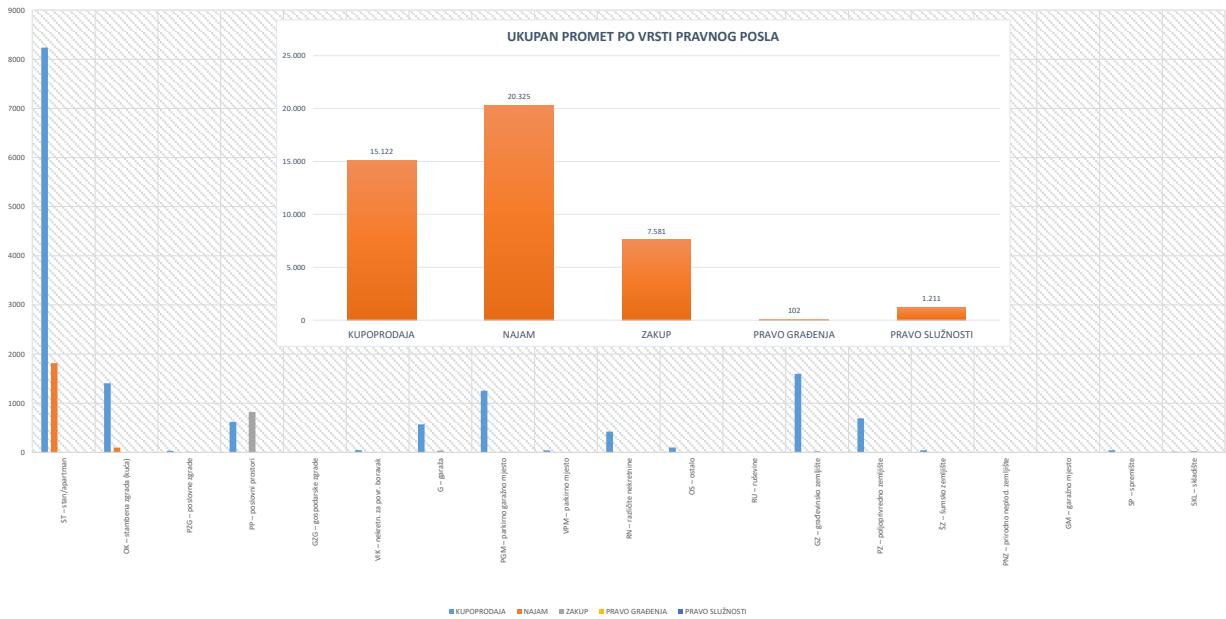


4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

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	8236	1816	0	0	0	-11,02%
OK – stambena zgrada (kuća)	1406	97	0	0	0	-15,64%
PZG – poslovne zgrade	31	0	11	0	0	+10,81%
PP – poslovni prostori	618	0	820	0	0	+15,30%
GZG – gospodarske zgrade	8	0	1	0	0	+12,50%
VIK – nekretn. za povr. boravak	46	0	0	0	0	+32,35%
G – garaža	571	0	36	0	0	-12,56%
PGM – parkirno garažno mjesto	1255	0	14	0	0	-11,75%
VPM – parkirno mjesto	41	0	3	0	0	-33,33%
RN – različite nekretnine	422	0	0	0	0	+406,76%
OS – ostalo	99	0	0	0	0	-43,33%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1599	0	22	0	0	-4,66%
PZ – poljoprivredno zemljište	692	0	5	0	0	+8,29%
ŠZ – šumsko zemljište	43	0	0	0	0	-2,94%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	-100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	44	0	3	0	0	-42,68%
SKL – skladište	11	0	26	0	0	+12,12%
NIJE GEOREFERENCIRANO (nepoznata vrsta nekretnine)	uključeno	18.412	6.640	102	1.211	
UKUPNO	15.122	20.325	7.581	102	1.211	
	44.341					

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

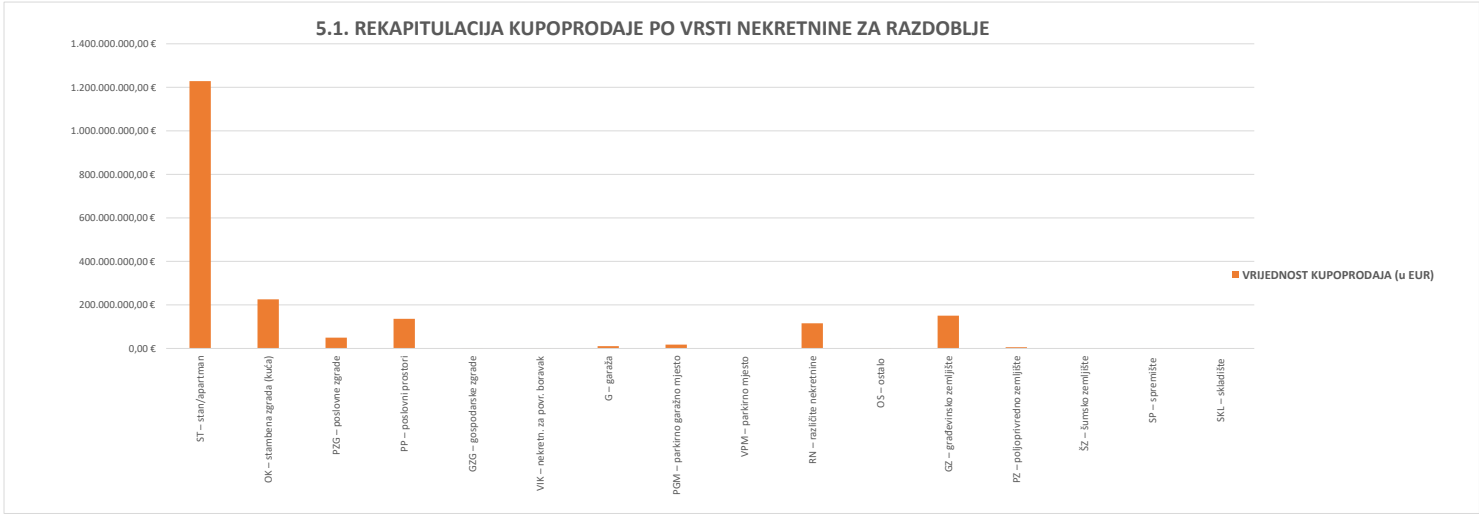


5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.) - georeferencirano	VRJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	7008	1.228.294.078,69 €	446.387,18 m²	2.751,63 €/m²	+17,99%
OK – stambena zgrada (kuća)	1229	225.843.887,72 €	563.481,55 m²	400,80 €/m²	+13,35%
PZG – poslovne zgrade	29	49.617.757,53 €	102.709,66 m²	483,09 €/m²	-62,22%
PP – poslovni prostori	567	136.103.574,07 €	107.439,21 m²	1.266,80 €/m²	-26,05%
GZG – gospodarske zgrade	6	1.276.205,00 €	13.807,40 m²	92,43 €/m²	-60,20%
VIK – nekretn. za povr. boravak	45	869.560,00 €	16.433,85 m²	52,91 €/m²	-35,12%
G – garaža	492	10.397.230,93 €	8.860,24 m²	1.173,47 €/m²	+14,08%
PGM – parkirno garažno mjesto	962	17.418.078,55 €	15.846,83 m²	1.099,15 €/m²	+30,07%
VPM – parkirno mjesto	31	351.174,00 €	396,50 m²	885,68 €/m²	+121,21%
RN – različite nekretnine	374	115.729.013,02 €	230.855,11 m²	501,31 €/m²	+285,61%
OS – ostalo	49	2.013.910,22 €	10.466,11 m²	192,42 €/m²	+23,22%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1043	150.702.701,82 €	1.165.276,90 m²	129,33 €/m²	+22,48%
PZ – poljoprivredno zemljište	570	5.593.678,29 €	1.087.184,13 m²	5,15 €/m²	+48,51%
ŠZ – šumsko zemljište	33	261.010,69 €	123.661,37 m²	2,11 €/m²	-36,87%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	44	732.578,29 €	742,13 m²	987,13 €/m²	-21,24%
SKL – skladište	11	171.275,00 €	154,35 m²	1.109,65 €/m²	+73,00%
UKUPNO OBRADENIH:	12493				
UKUPNO U ZKC:	12504				

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



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

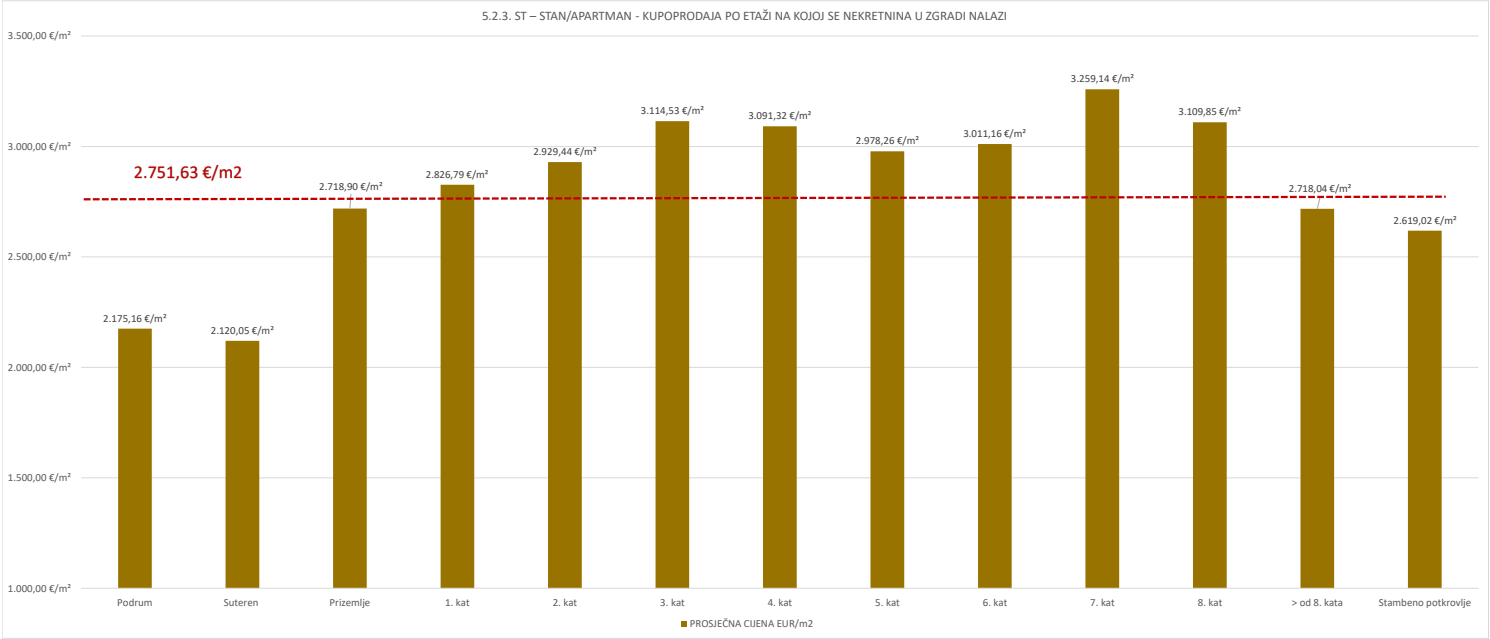
5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
7008	1.228.294.078,69 €	446.387,18 m²	2.751,63 €/m²

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

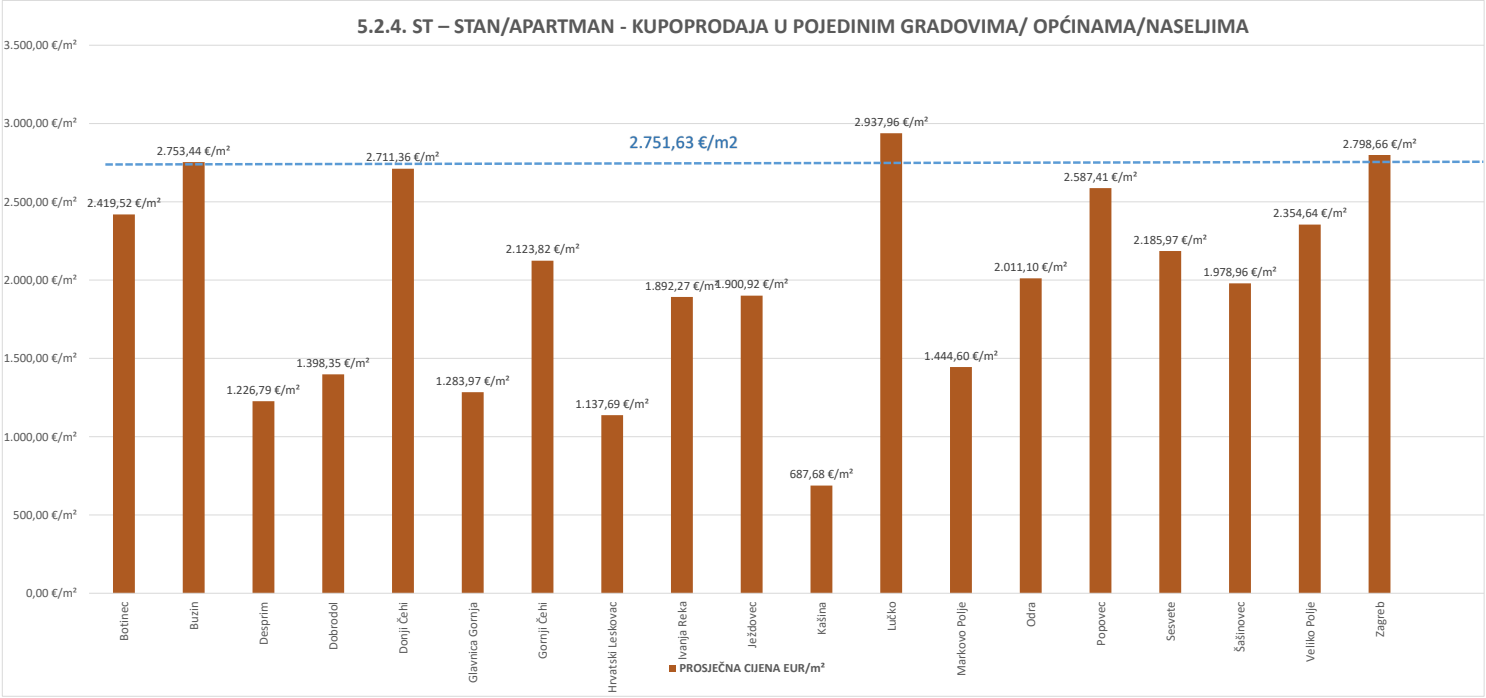
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	239	14.542.746,20 €	5.086,76 m²	2.858,94 €/m²
od 25 m² do 39 m²	1126	109.449.629,34 €	38.000,97 m²	2.880,18 €/m²
od 40 m² do 59 m²	2344	324.497.678,08 €	119.048,70 m²	2.725,76 €/m²
od 60 m² do 74 m²	1405	251.229.589,07 €	93.596,09 m²	2.684,19 €/m²
od 75 m² do 119 m²	1525	378.499.082,88 €	137.747,71 m²	2.747,77 €/m²
površine veće od 120 m²	325	149.249.547,78 €	52.497,17 m²	2.843,00 €/m²



5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	70	8.207.544,59 €	3.773,30 m ²	2.175,16 €/m ²
Suteran	66	6.695.566,00 €	3.158,21 m ²	2.120,05 €/m ²
Prizemlje	588	96.914.527,56 €	35.644,82 m ²	2.718,90 €/m ²
1. kat	728	137.907.577,73 €	48.786,00 m ²	2.826,79 €/m ²
2. kat	476	89.078.069,03 €	30.407,88 m ²	2.929,44 €/m ²
3. kat	272	56.497.880,51 €	18.140,08 m ²	3.114,53 €/m ²
4. kat	224	44.558.347,70 €	14.414,03 m ²	3.091,32 €/m ²
5. kat	144	26.456.807,37 €	8.883,30 m ²	2.978,26 €/m ²
6. kat	67	13.225.274,05 €	4.392,08 m ²	3.011,16 €/m ²
7. kat	62	13.814.966,41 €	4.238,84 m ²	3.259,14 €/m ²
8. kat	49	8.663.451,87 €	2.785,81 m ²	3.109,85 €/m ²
> od 8. kata	67	9.074.500,00 €	3.338,62 m ²	2.718,04 €/m ²
Stambeno potkrovlje	185	33.721.856,91 €	12.875,75 m ²	2.619,02 €/m ²

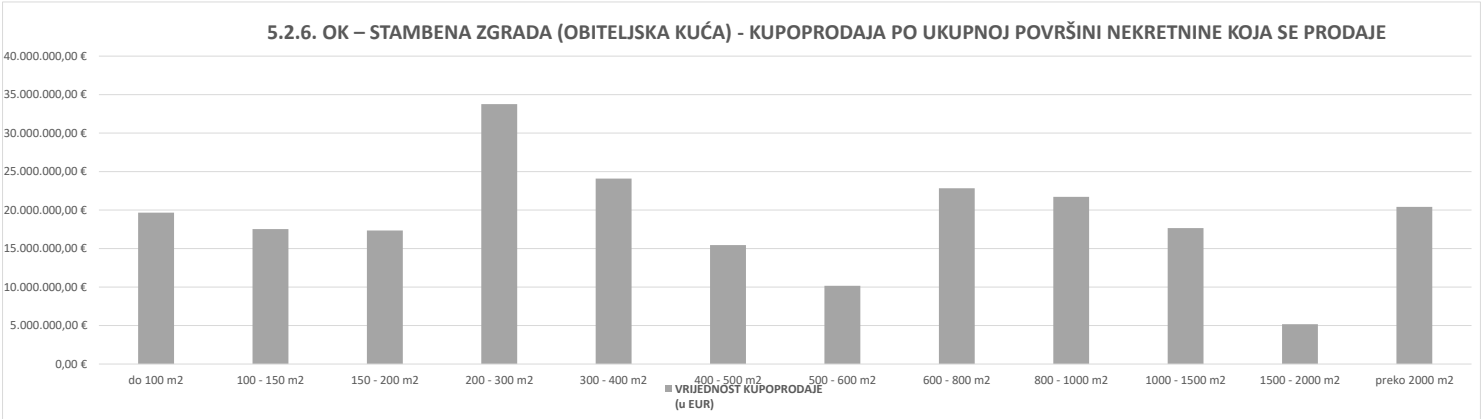


5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Botinec	5	647.825,45 €	267,75 m²	2.419,52 €/m²
Buzin	17	2.864.759,21 €	1.040,43 m²	2.753,44 €/m²
Desprim	1	253.000,00 €	206,23 m²	1.226,79 €/m²
Dobrodol	3	321.032,50 €	229,58 m²	1.398,35 €/m²
Donji Čehi	1	110.000,00 €	40,57 m²	2.711,36 €/m²
Glavnica Gornja	1	120.000,00 €	93,46 m²	1.283,97 €/m²
Gornji Čehi	1	200.000,00 €	94,17 m²	2.123,82 €/m²
Hrvatski Leskovac	1	127.000,00 €	111,63 m²	1.137,69 €/m²
Ivanja Reka	9	1.103.440,25 €	583,13 m²	1.892,27 €/m²
Ježdovec	1	206.250,00 €	108,50 m²	1.900,92 €/m²
Kašina	1	60.000,00 €	87,25 m²	687,68 €/m²
Lučko	1	188.000,00 €	63,99 m²	2.937,96 €/m²
Markovo Polje	24	2.575.246,50 €	1.782,67 m²	1.444,60 €/m²
Odra	11	1.917.000,00 €	953,21 m²	2.011,10 €/m²
Popovec	4	641.160,45 €	247,80 m²	2.587,41 €/m²
Sesvete	312	41.365.685,70 €	18.923,24 m²	2.185,97 €/m²
Šašínovec	4	527.512,05 €	266,56 m²	1.978,96 €/m²
Veliko Polje	48	8.246.147,31 €	3.502,09 m²	2.354,64 €/m²
Zagreb	6362	1.132.199.300,58 €	404.549,93 m²	2.798,66 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	6807			
UKUPNO U ZKC:	6807			



5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
1229	225.843.887,72 €	563.481,55 m²	400,80 €/m²

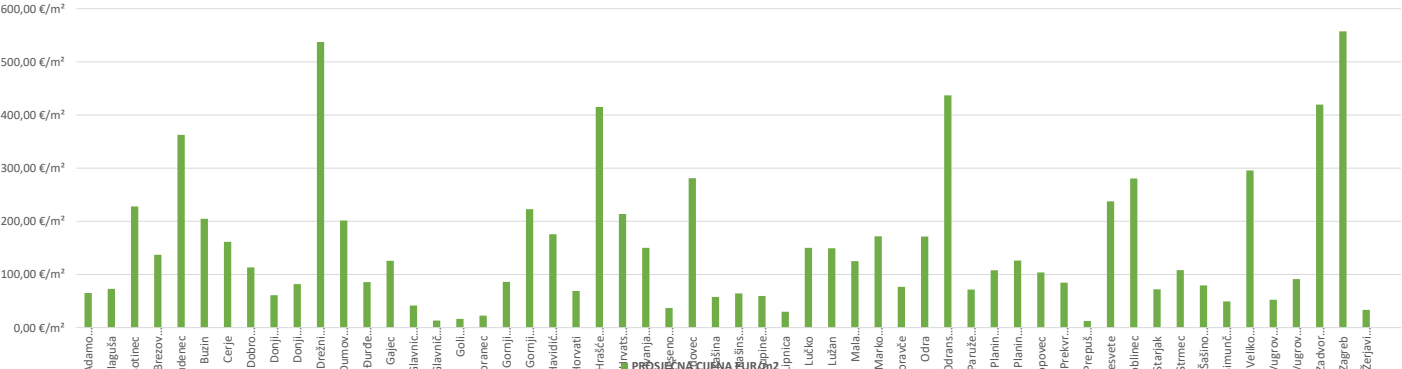
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 100 m2	328	19.669.090,37 €	17.600,83 m²	1.117,51 €/m²
100 - 150 m2	127	17.531.396,39 €	15.687,98 m²	1.117,51 €/m²
150 - 200 m2	114	17.353.940,17 €	19.929,91 m²	870,75 €/m²
200 - 300 m2	165	33.763.395,75 €	40.387,87 m²	835,98 €/m²
300 - 400 m2	108	24.097.192,22 €	37.632,76 m²	640,32 €/m²
400 - 500 m2	60	15.459.500,00 €	26.883,08 m²	575,06 €/m²
500 - 600 m2	52	10.165.108,00 €	28.622,70 m²	355,14 €/m²
600 - 800 m2	86	22.839.908,91 €	59.087,09 m²	386,55 €/m²
800 - 1000 m2	63	21.718.455,11 €	57.626,10 m²	376,89 €/m²
1000 - 1500 m2	61	17.659.569,00 €	73.726,36 m²	239,53 €/m²
1500 - 2000 m2	25	5.175.172,80 €	42.120,77 m²	122,87 €/m²
preko 2000 m2	40	20.411.159,00 €	144.176,10 m²	141,57 €/m²



5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Adamovec	5	287.000,00 €	4.409,62 m²	65,08 €/m²
Blaguša	2	190.000,00 €	2.603,81 m²	72,97 €/m²
Botinec	1	850.000,00 €	3.730,82 m²	227,83 €/m²
Brezovica	1	115.990,00 €	846,00 m²	137,10 €/m²
Budenec	2	620.000,00 €	1.710,00 m²	362,57 €/m²
Buzin	2	271.000,00 €	1.323,20 m²	204,81 €/m²
Cerje	3	333.500,00 €	2.067,00 m²	161,34 €/m²
Dobrodol	6	720.000,00 €	6.357,33 m²	113,26 €/m²
Donji Dragonožec	5	706.000,00 €	11.579,45 m²	60,97 €/m²
Donji Trpuci	4	464.800,00 €	5.675,85 m²	81,89 €/m²
Drežnik Brezovički	2	331.000,00 €	616,00 m²	537,34 €/m²
Dumovec	3	390.000,00 €	1.936,00 m²	201,45 €/m²
Đurđekovec	1	80.000,00 €	935,00 m²	85,56 €/m²
Gajec	1	80.000,00 €	636,00 m²	125,79 €/m²
Glavnica Donja	1	130.000,00 €	3.129,50 m²	41,54 €/m²

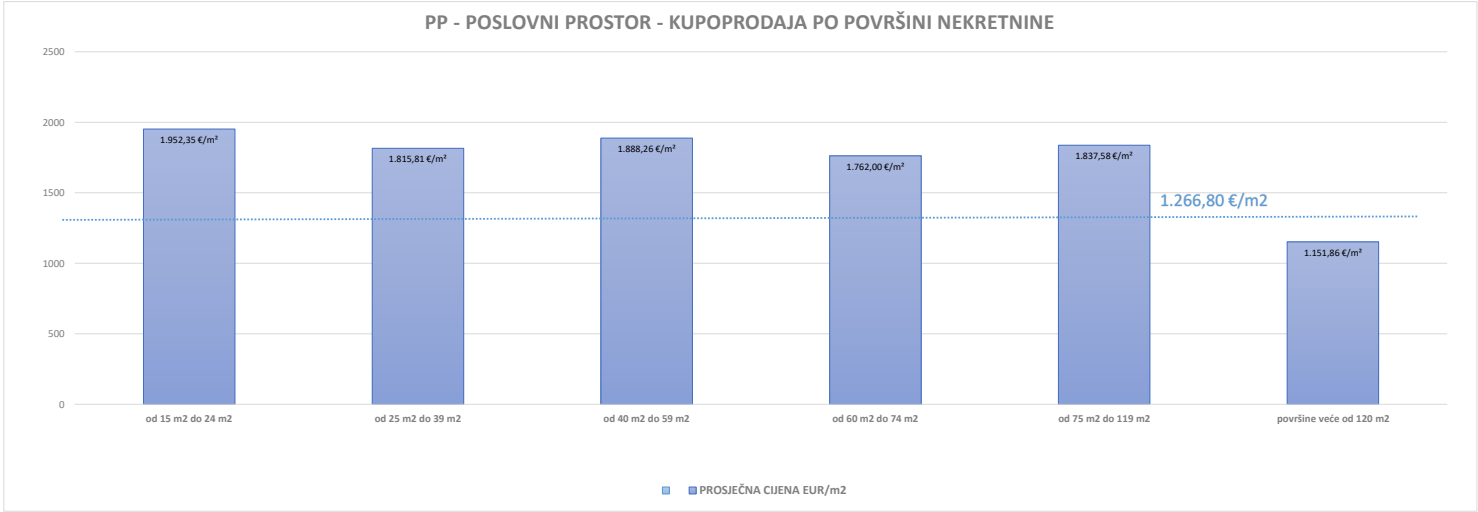
Glavničica	1	50.000,00 €	3.777,00 m²	13,24 €/m²
Goli Breg	1	12.000,00 €	730,50 m²	16,43 €/m²
Goranec	3	84.000,00 €	3.728,50 m²	22,53 €/m²
Gornji Čehi	2	260.000,00 €	3.020,80 m²	86,07 €/m²
Gornji Dragonožec	4	443.000,00 €	1.987,80 m²	222,86 €/m²
Havidić Selo	1	107.000,00 €	609,00 m²	175,70 €/m²
Horvati	4	345.172,80 €	4.994,30 m²	69,11 €/m²
Hrašće Turopoljsko	8	1.327.200,00 €	3.197,91 m²	415,02 €/m²
Hrvatski Leskovac	6	715.500,00 €	3.346,92 m²	213,78 €/m²
Ivanja Reka	4	515.000,00 €	3.430,13 m²	150,14 €/m²
Jesenovec	4	130.500,00 €	3.545,14 m²	36,81 €/m²
Ježdovec	4	528.000,00 €	1.878,00 m²	281,15 €/m²
Kašina	4	101.000,00 €	1.749,00 m²	57,75 €/m²
Kašinska Sopnica	1	40.000,00 €	622,00 m²	64,31 €/m²
Kupinečki Kraljevec	7	487.000,00 €	8.173,75 m²	59,58 €/m²
Lipnica	1	29.000,00 €	970,36 m²	29,89 €/m²
Lučko	9	1.308.500,00 €	8.718,20 m²	150,09 €/m²
Lužan	2	175.000,00 €	1.173,00 m²	149,19 €/m²
Mala Mlaka	2	335.000,00 €	2.675,40 m²	125,21 €/m²
Markovo Polje	1	80.000,00 €	465,50 m²	171,86 €/m²
Moravče	3	370.000,00 €	4.814,00 m²	76,86 €/m²
Odra	4	834.000,00 €	4.864,11 m²	171,46 €/m²
Odranski Obrež	1	145.000,00 €	331,80 m²	437,01 €/m²
Paruževina	6	527.000,00 €	7.347,00 m²	71,73 €/m²
Planina Donja	1	15.000,00 €	139,00 m²	107,91 €/m²
Planina Gornja	1	34.556,36 €	274,00 m²	126,12 €/m²
Popovec	2	135.000,00 €	1.300,00 m²	103,85 €/m²
Prekvršje	8	702.000,00 €	8.291,60 m²	84,66 €/m²
Prepuštovec	2	78.000,00 €	6.273,86 m²	12,43 €/m²
Sesvete	73	9.926.097,84 €	41.793,00 m²	237,51 €/m²
Soblinec	3	642.000,00 €	2.288,00 m²	280,59 €/m²
Starjak	1	18.000,00 €	250,00 m²	72,00 €/m²
Strmec	1	171.000,00 €	1.582,00 m²	108,09 €/m²
Šašincevec	2	78.000,00 €	982,59 m²	79,38 €/m²
Šimunčevac	5	187.000,00 €	3.793,17 m²	49,30 €/m²
Veliko Polje	3	595.000,00 €	2.012,30 m²	295,68 €/m²
Vugrovec	5	219.000,00 €	4.176,54 m²	52,44 €/m²
Vugrovec Gornji	4	256.500,00 €	2.810,42 m²	91,27 €/m²
Zadvorsko	1	270.000,00 €	643,50 m²	419,58 €/m²
Zagreb	988	195.982.070,72 €	351.648,55 m²	557,32 €/m²
Žerjavinec	2	180.000,00 €	5.402,36 m²	33,32 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	1224			
UKUPNO U ZKC:	1225			

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



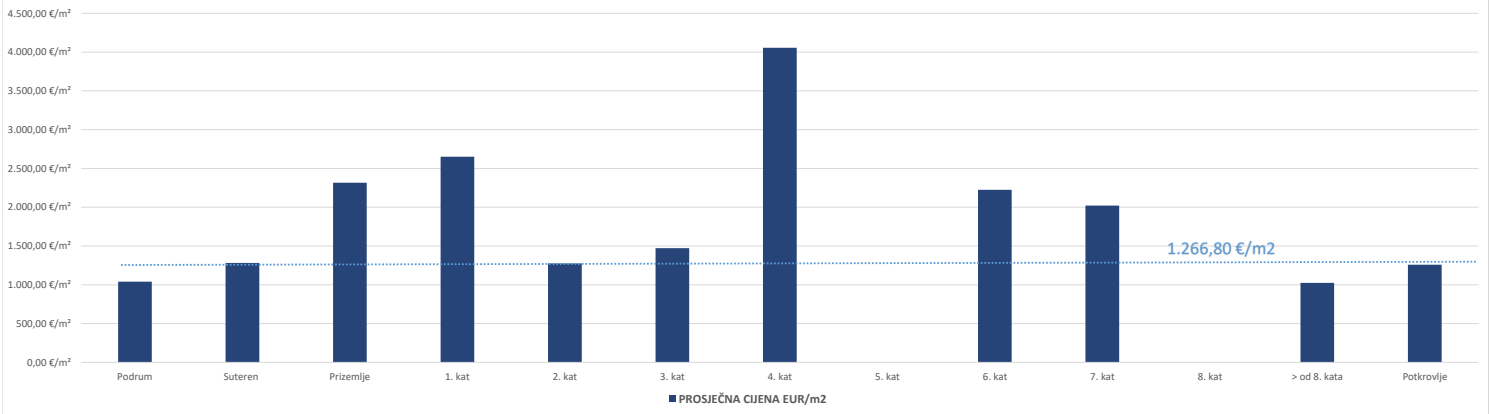
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
567	136.103.574,07 €	107.439,21 m²	1.266,80 €/m²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	89	3.485.441,14 €	1.785,25 m²	1.952,35 €/m²
od 25 m² do 39 m²	86	5.138.769,00 €	2.830,02 m²	1.815,81 €/m²
od 40 m² do 59 m²	84	7.739.148,13 €	4.098,56 m²	1.888,26 €/m²
od 60 m² do 74 m²	40	4.675.091,33 €	2.653,28 m²	1.762,00 €/m²
od 75 m² do 119 m²	64	11.234.206,99 €	6.113,60 m²	1.837,58 €/m²
površine veće od 120 m²	153	103.021.453,64 €	89.439,49 m²	1.151,86 €/m²



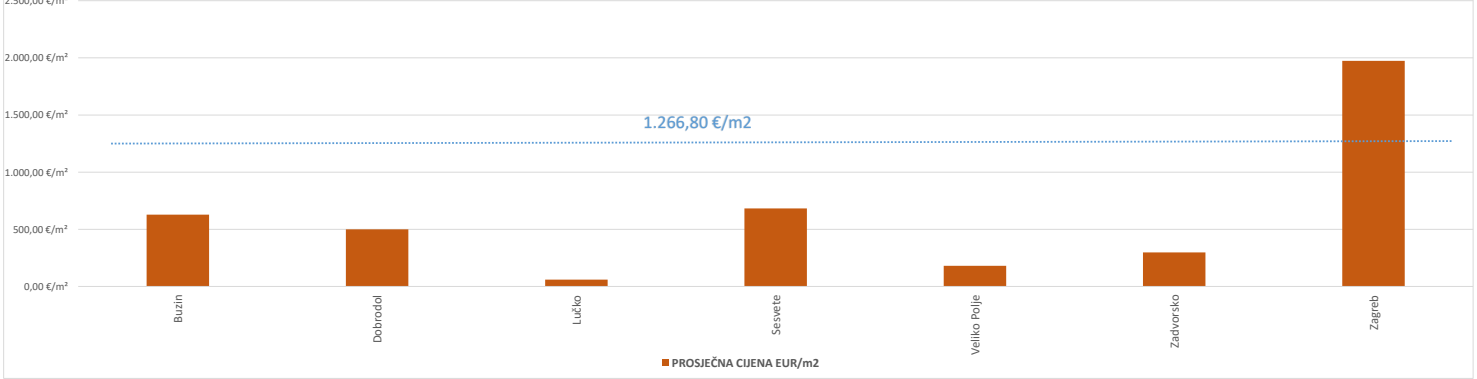
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	10	1.033.000,00 €	993,42 m²	1.039,84 €/m²
Suteran	6	485.600,00 €	378,89 m²	1.281,64 €/m²
Prizemlje	175	36.145.786,30 €	15.608,07 m²	2.315,84 €/m²
1. kat	24	7.586.613,26 €	2.861,46 m²	2.651,31 €/m²
2. kat	10	3.919.000,00 €	3.070,86 m²	1.276,19 €/m²
3. kat	7	2.904.125,00 €	1.971,39 m²	1.473,14 €/m²
4. kat	4	6.651.506,00 €	1.640,03 m²	4.055,72 €/m²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
6. kat	1	140.000,00 €	62,94 m²	2.224,34 €/m²
7. kat	1	1.000.000,00 €	494,84 m²	2.020,86 €/m²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
> od 8. kata	2	224.000,00 €	218,51 m²	1.025,12 €/m²
Potkrovlje	1	159.750,00 €	126,84 m²	1.259,46 €/m²

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



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Buzin	6	1.708.101,68 €	2.717,72 m²	628,51 €/m²
Dobrodol	1	140.000,00 €	280,27 m²	499,52 €/m²
Lučko	4	1.447.000,00 €	24.339,41 m²	59,45 €/m²
Sesvete	38	6.951.511,28 €	10.182,85 m²	682,67 €/m²
Veliko Polje	6	908.022,14 €	5.039,35 m²	180,19 €/m²
Zadvorsko	2	606.000,00 €	2.037,80 m²	297,38 €/m²
Zagreb	506	123.288.881,10 €	62.455,05 m²	1.974,04 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		563		
UKUPNO U ZKC:		563		

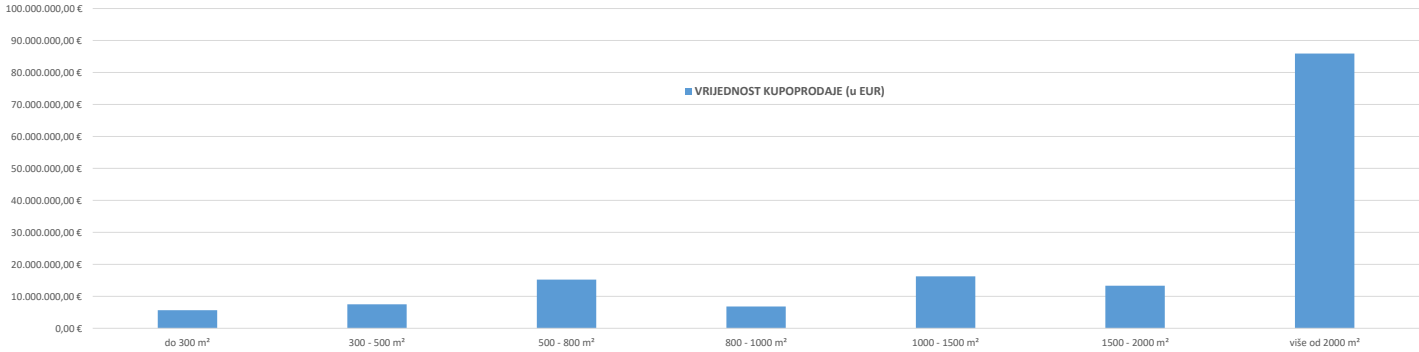
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
1043	150.702.701,82 €	1.165.276,90 m²	129,33 €/m²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	257	5.659.250,72 €	31.094,17 m²	182,00 €/m²
300 - 500 m²	143	7.492.121,91 €	54.651,20 m²	137,09 €/m²
500 - 800 m²	231	15.213.068,48 €	147.247,96 m²	103,32 €/m²
800 - 1000 m²	79	6.823.161,13 €	70.236,38 m²	97,15 €/m²
1000 - 1500 m²	141	16.256.931,85 €	169.969,86 m²	95,65 €/m²
1500 - 2000 m²	52	13.328.474,68 €	91.233,08 m²	146,09 €/m²
više od 2000 m²	138	85.929.693,05 €	600.844,25 m²	143,01 €/m²

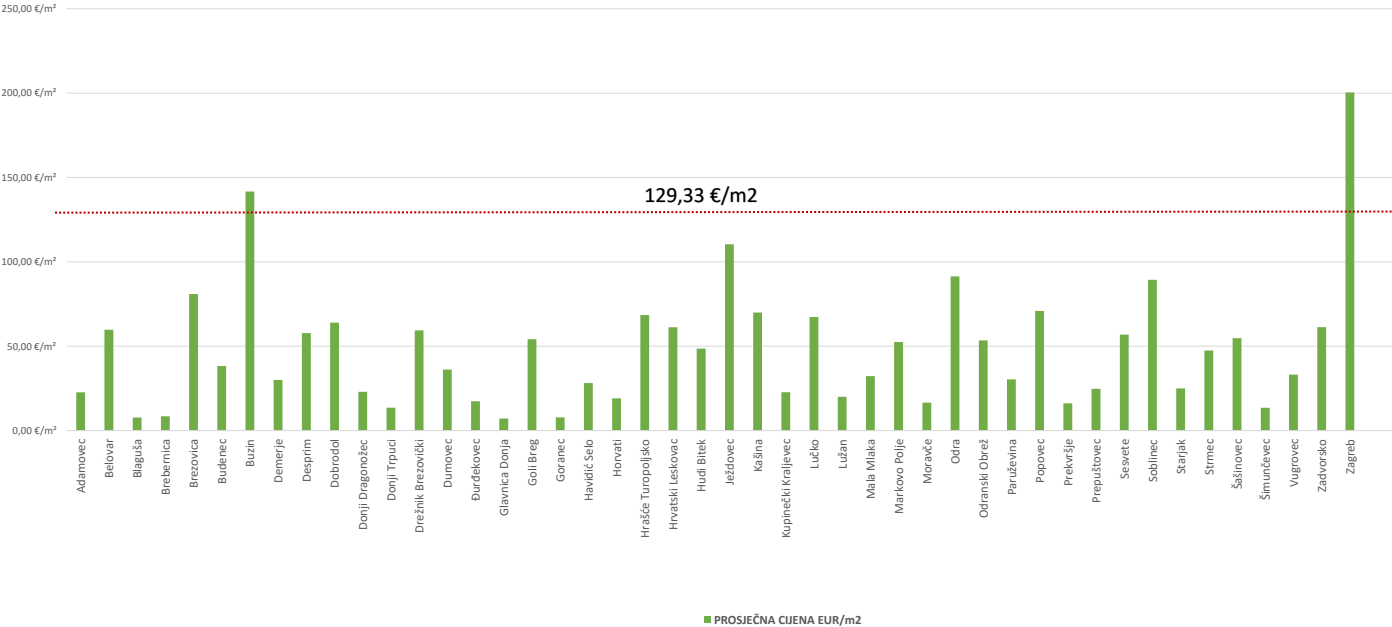
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Adamovec	3	80.000,00 €	3.528,67 m²	22,67 €/m²
Belovar	1	83.000,00 €	1.389,00 m²	59,76 €/m²
Blaguša	4	29.053,80 €	3.772,95 m²	7,70 €/m²
Brebernica	1	7.000,00 €	828,00 m²	8,45 €/m²
Brezovica	15	1.109.432,03 €	13.706,22 m²	80,94 €/m²
Budenec	2	48.000,00 €	1.253,00 m²	38,31 €/m²
Buzin	12	3.027.430,91 €	21.368,66 m²	141,68 €/m²
Demerje	2	60.000,00 €	2.000,00 m²	30,00 €/m²
Desprim	1	70.000,00 €	1.212,08 m²	57,75 €/m²
Dobrodol	4	125.000,00 €	1.954,50 m²	63,95 €/m²
Donji Dragonožec	8	162.645,00 €	7.070,00 m²	23,00 €/m²
Donji Trpuci	6	148.474,96 €	10.919,00 m²	13,60 €/m²
Drežnik Brezovički	6	277.920,00 €	4.679,00 m²	59,40 €/m²
Dumovec	2	56.000,00 €	1.549,00 m²	36,15 €/m²
Đurđekovec	3	26.989,87 €	1.553,31 m²	17,38 €/m²
Glavnica Donja	1	5.000,00 €	701,00 m²	7,13 €/m²
Goli Breg	4	262.955,90 €	4.856,00 m²	54,15 €/m²
Goranec	2	16.000,00 €	2.036,65 m²	7,86 €/m²
Havidić Selo	1	21.000,00 €	746,00 m²	28,15 €/m²
Horvati	4	69.003,87 €	3.612,91 m²	19,10 €/m²
Hrašće Turopoljsko	16	866.305,90 €	12.649,00 m²	68,49 €/m²
Hrvatski Leskovac	14	1.624.071,50 €	26.526,62 m²	61,22 €/m²

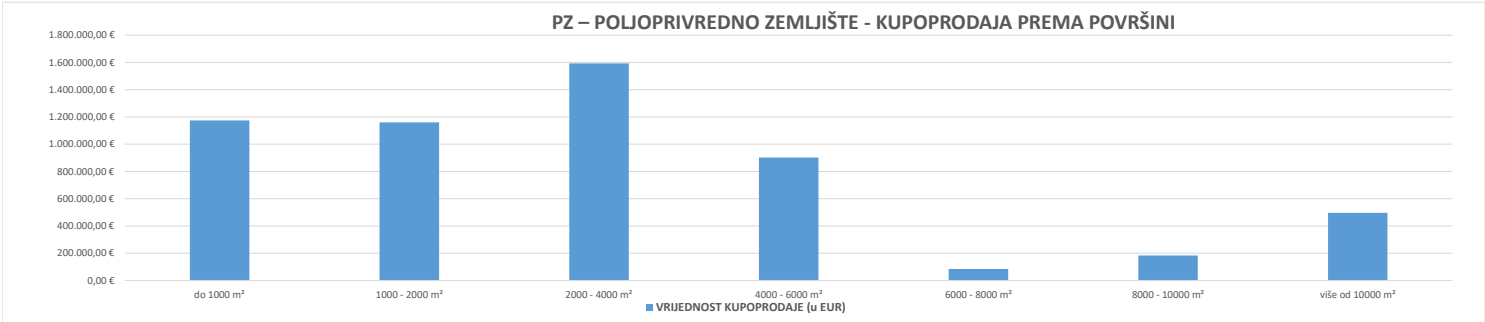
Hudi Bitek	6	226.622,79 €	4.663,00 m²	48,60 €/m²
Ježdovec	5	515.495,28 €	4.670,00 m²	110,38 €/m²
Kašina	4	14.042,00 €	200,83 m²	69,92 €/m²
Kupinečki Kraljevec	10	282.450,00 €	12.409,00 m²	22,76 €/m²
Lučko	20	1.007.586,29 €	14.969,00 m²	67,31 €/m²
Lužan	2	8.540,00 €	427,00 m²	20,00 €/m²
Mala Mlaka	1	120.000,00 €	3.717,00 m²	32,28 €/m²
Markovo Polje	3	242.000,00 €	4.614,43 m²	52,44 €/m²
Moravče	2	22.000,00 €	1.330,00 m²	16,54 €/m²
Odra	14	2.081.129,30 €	22.773,80 m²	91,38 €/m²
Odranski Obrež	17	610.501,57 €	11.420,00 m²	53,46 €/m²
Paruževina	3	70.500,00 €	2.325,00 m²	30,32 €/m²
Popovec	6	337.498,16 €	4.759,80 m²	70,91 €/m²
Prekrvšje	6	60.569,68 €	3.757,00 m²	16,12 €/m²
Prepuštovec	1	12.000,00 €	485,55 m²	24,71 €/m²
Sesvete	99	7.565.873,67 €	133.099,25 m²	56,84 €/m²
Soblinec	3	421.000,00 €	4.711,00 m²	89,37 €/m²
Starjak	2	48.000,00 €	1.921,85 m²	24,98 €/m²
Strmec	3	113.740,00 €	2.396,34 m²	47,46 €/m²
Šašინovec	2	90.000,00 €	1.642,00 m²	54,81 €/m²
Šimunčevac	4	54.000,00 €	3.995,46 m²	13,52 €/m²
Vugrovec	1	32.000,00 €	964,00 m²	33,20 €/m²
Zadvorsko	22	1.093.033,65 €	17.825,50 m²	61,32 €/m²
Zagreb	527	120.611.313,58 €	601.883,24 m²	200,39 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		875		
UKUPNO U ZKC:		875		

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



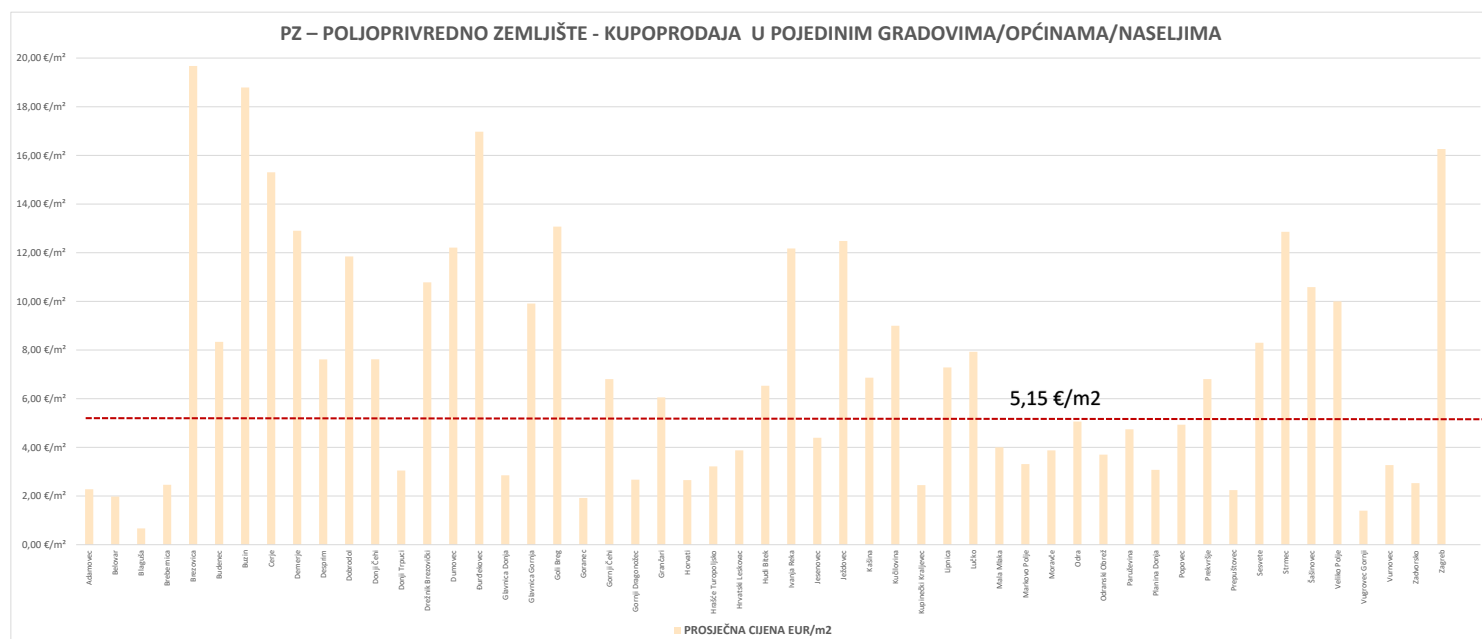
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
570	5.593.678,29 €	1.087.184,13 m²	5,15 €/m²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	289	1.174.312,58 €	141.397,80 m²	8,31 €/m²
1000 - 2000 m²	127	1.160.051,79 €	183.567,34 m²	6,32 €/m²
2000 - 4000 m²	91	1.593.062,50 €	252.392,19 m²	6,31 €/m²
4000 - 6000 m²	33	902.148,92 €	154.610,96 m²	5,83 €/m²
6000 - 8000 m²	6	84.200,00 €	42.235,42 m²	1,99 €/m²
8000 - 10000 m²	5	183.500,00 €	41.916,88 m²	4,38 €/m²
više od 10000 m²	19	496.402,50 €	271.063,54 m²	1,83 €/m²



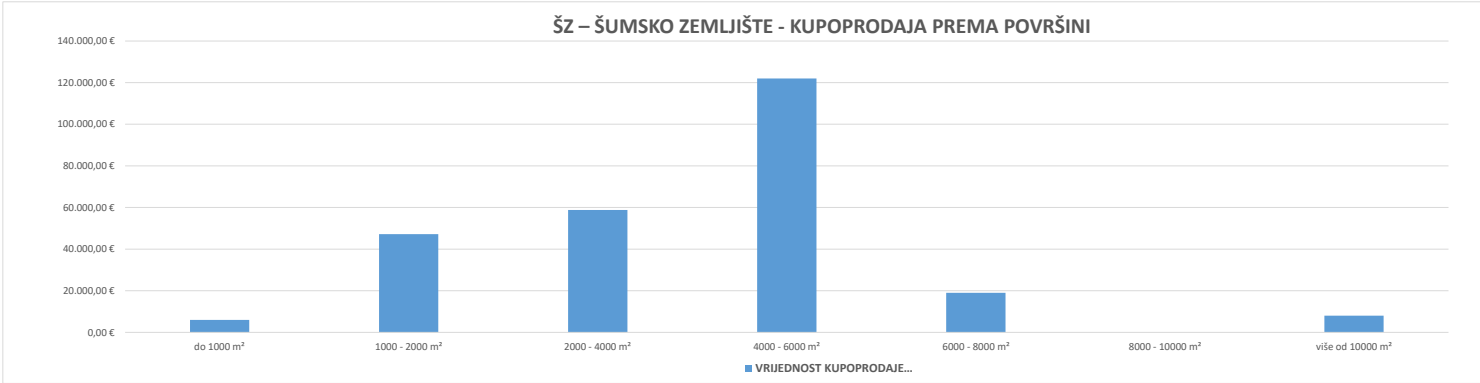
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Adamovec	2	2.700,00 €	1.185,09 m²	2,28 €/m²
Belovar	1	3.691,25 €	1.864,27 m²	1,98 €/m²
Blaguša	1	1.000,00 €	1.499,78 m²	0,67 €/m²
Brebernica	1	3.000,00 €	1.219,27 m²	2,46 €/m²
Brezovica	1	28.000,00 €	1.423,00 m²	19,68 €/m²
Budenec	2	6.929,00 €	831,00 m²	8,34 €/m²
Buzin	4	73.828,00 €	3.928,83 m²	18,79 €/m²
Cerje	2	61.600,00 €	4.024,71 m²	15,31 €/m²
Demerje	9	388.016,00 €	30.068,07 m²	12,90 €/m²
Desprim	1	6.000,00 €	787,75 m²	7,62 €/m²
Dobrodol	5	139.370,00 €	11.764,44 m²	11,85 €/m²
Donji Čehi	5	78.679,46 €	10.323,00 m²	7,62 €/m²
Donji Trpuci	5	30.386,68 €	9.968,09 m²	3,05 €/m²
Drežnik Brezovički	3	85.000,00 €	7.883,00 m²	10,78 €/m²
Dumovec	2	14.000,00 €	1.146,40 m²	12,21 €/m²
Đurđekovec	2	7.600,00 €	447,78 m²	16,97 €/m²
Glavnica Donja	1	2.000,00 €	701,34 m²	2,85 €/m²
Glavnica Gornja	1	10.000,00 €	1.009,00 m²	9,91 €/m²
Goli Breg	2	30.000,00 €	2.295,00 m²	13,07 €/m²
Goranec	3	58.780,50 €	30.586,76 m²	1,92 €/m²
Gornji Čehi	7	162.203,40 €	23.830,00 m²	6,81 €/m²
Gornji Dragonožec	1	8.000,00 €	2.993,00 m²	2,67 €/m²
Grančari	2	25.000,00 €	4.127,98 m²	6,06 €/m²
Horvati	1	2.256,29 €	850,00 m²	2,65 €/m²
Hrašće Turopoljsko	5	47.000,00 €	14.606,00 m²	3,22 €/m²
Hrvatski Leskovac	2	2.450,00 €	632,18 m²	3,88 €/m²
Hudi Bitek	15	264.807,15 €	40.527,67 m²	6,53 €/m²

Ivanja Reka	2	21.500,00 €	1.766,00 m²	12,17 €/m²
Jesenovec	6	22.922,52 €	5.214,36 m²	4,40 €/m²
Ježdovec	46	627.865,42 €	50.290,55 m²	12,48 €/m²
Kašina	3	9.200,00 €	1.340,41 m²	6,86 €/m²
Kučilovina	1	2.331,00 €	259,00 m²	9,00 €/m²
Kupinečki Kraljevec	5	31.700,00 €	12.944,41 m²	2,45 €/m²
Lipnica	1	12.500,00 €	1.715,61 m²	7,29 €/m²
Lučko	7	86.300,00 €	10.885,50 m²	7,93 €/m²
Mala Mlaka	6	69.720,00 €	17.422,25 m²	4,00 €/m²
Markovo Polje	1	2.500,00 €	755,00 m²	3,31 €/m²
Moravče	2	7.500,00 €	1.934,80 m²	3,88 €/m²
Odra	6	78.300,00 €	15.469,00 m²	5,06 €/m²
Odranski Obrež	16	102.107,84 €	27.602,00 m²	3,70 €/m²
Paruževina	9	22.050,00 €	4.648,63 m²	4,74 €/m²
Planina Donja	1	37.500,00 €	12.194,00 m²	3,08 €/m²
Popovec	4	41.500,00 €	8.418,40 m²	4,93 €/m²
Prekrvšje	6	35.599,64 €	5.229,15 m²	6,81 €/m²
Prepuštovec	2	2.920,00 €	1.302,00 m²	2,24 €/m²
Sesvete	8	102.491,30 €	12.349,46 m²	8,30 €/m²
Strmec	2	110.000,00 €	8.554,50 m²	12,86 €/m²
Šašინovec	3	81.216,00 €	7.672,89 m²	10,58 €/m²
Veliko Polje	1	42.320,00 €	4.232,00 m²	10,00 €/m²
Vugrovec Gornji	5	16.570,00 €	11.840,03 m²	1,40 €/m²
Vurnovec	1	1.000,00 €	305,71 m²	3,27 €/m²
Zadvorsko	2	8.259,00 €	3.264,00 m²	2,53 €/m²
Zagreb	6	88.000,00 €	5.410,34 m²	16,27 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	238			
UKUPNO U ZKC:	238			

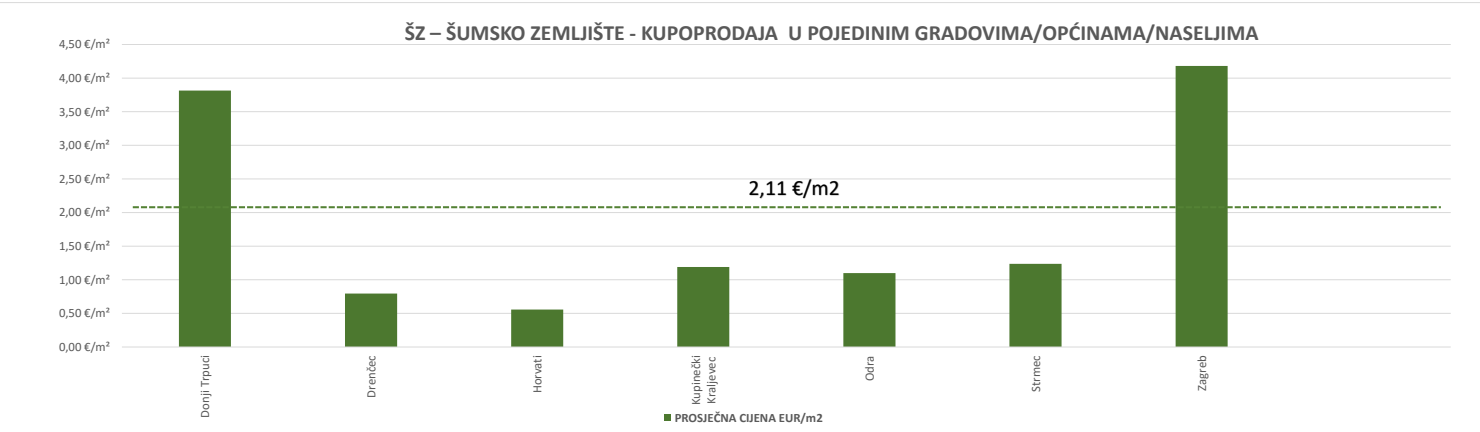


5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
33	261.010,69 €	123.661,37 m²	2,11 €/m²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	4	6.000,00 €	1.555,18 m²	3,86 €/m²
1000 - 2000 m²	9	47.219,19 €	14.610,32 m²	3,23 €/m²
2000 - 4000 m²	8	58.791,50 €	25.060,88 m²	2,35 €/m²
4000 - 6000 m²	7	122.000,00 €	34.600,38 m²	3,53 €/m²
6000 - 8000 m²	4	19.000,00 €	27.473,88 m²	0,69 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
više od 10000 m²	1	8.000,00 €	20.360,73 m²	0,39 €/m²

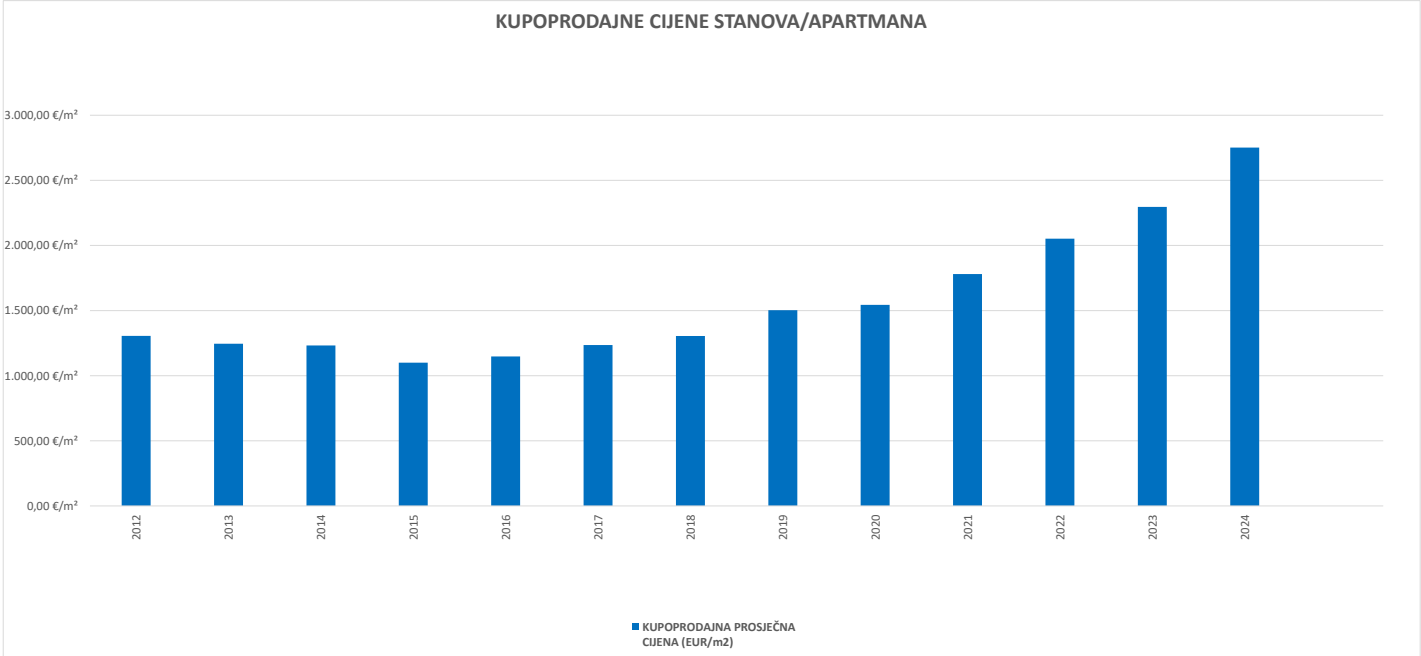


5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Donji Trpuci	1	7.000,00 €	1.835,00 m²	3,81 €/m²
Drenčec	1	1.500,00 €	1.884,65 m²	0,80 €/m²
Horvati	3	19.000,00 €	34.053,73 m²	0,56 €/m²
Kupinečki Kraljevec	5	20.031,69 €	16.820,50 m²	1,19 €/m²
Odra	1	6.000,00 €	5.454,00 m²	1,10 €/m²
Strmec	1	500,00 €	404,00 m²	1,24 €/m²
Zagreb	2	7.000,00 €	1.674,50 m²	4,18 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		14		
UKUPNO U ZKC:		14		

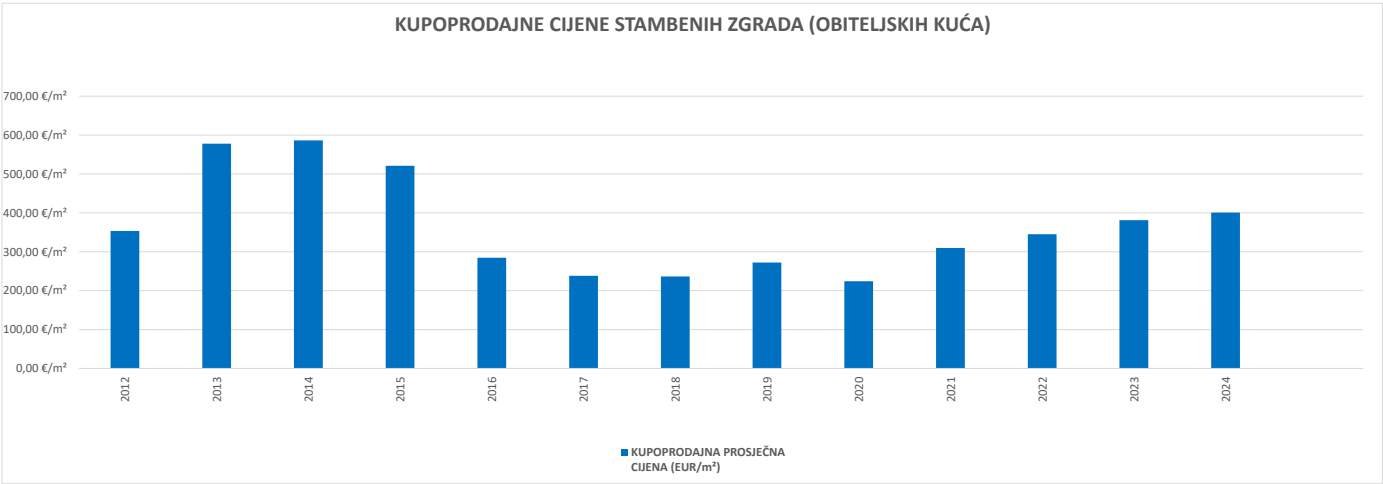


5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

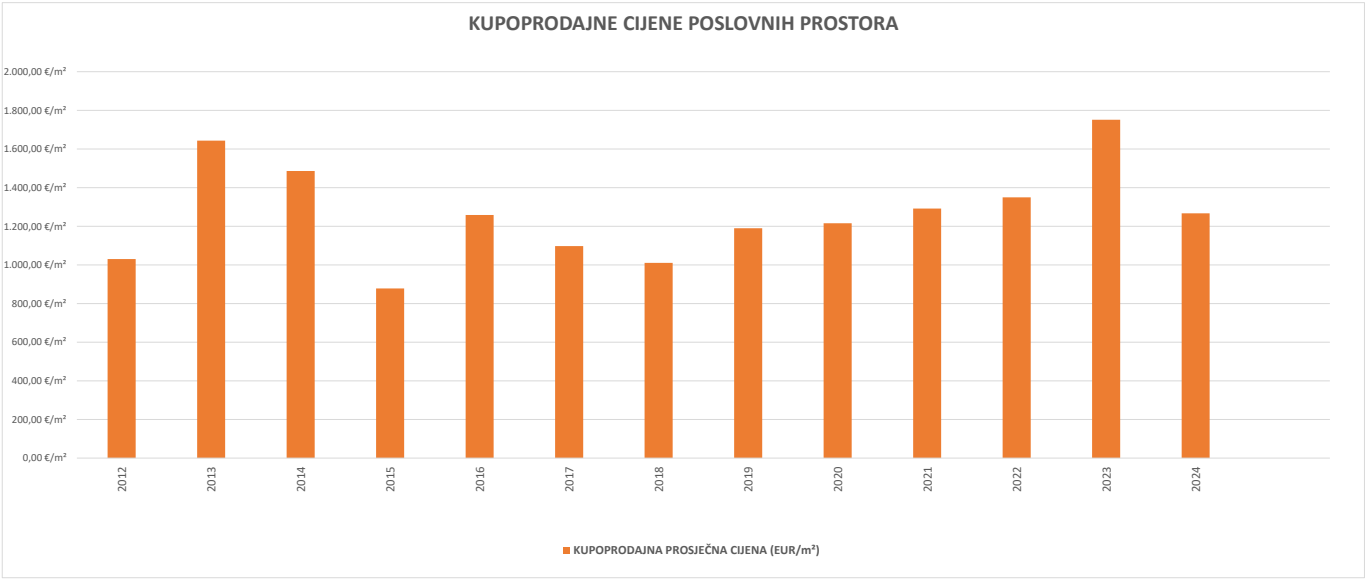
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m2)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	1.305,60 €/m²	+0,00%
2013	1.245,67 €/m²	-4,59%
2014	1.232,25 €/m²	-1,08%
2015	1.100,62 €/m²	-10,68%
2016	1.148,09 €/m²	+4,31%
2017	1.235,65 €/m²	+7,63%
2018	1.305,36 €/m²	+5,64%
2019	1.503,29 €/m²	+15,16%
2020	1.543,78 €/m²	+2,69%
2021	1.780,51 €/m²	+15,33%
2022	2.052,49 €/m²	+15,28%
2023	2.296,59 €/m²	+11,89%
2024	2.751,63 €/m²	+19,81%



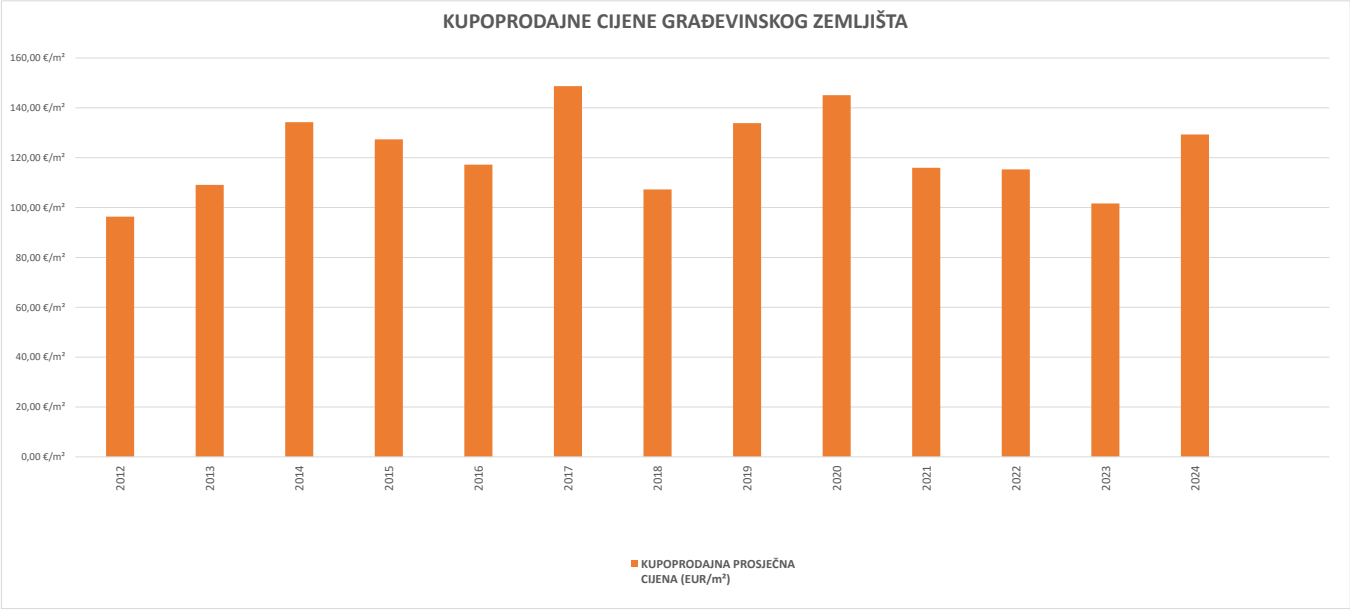
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	353,48 €/m²	+0,00%
2013	577,94 €/m²	+63,50%
2014	586,18 €/m²	+1,43%
2015	520,99 €/m²	-11,12%
2016	284,69 €/m²	-45,36%
2017	238,17 €/m²	-16,34%
2018	236,58 €/m²	-0,67%
2019	272,21 €/m²	+15,06%
2020	224,12 €/m²	-17,67%
2021	309,91 €/m²	+38,28%
2022	345,05 €/m²	+11,34%
2023	381,09 €/m²	+10,44%
2024	400,80 €/m²	+5,17%



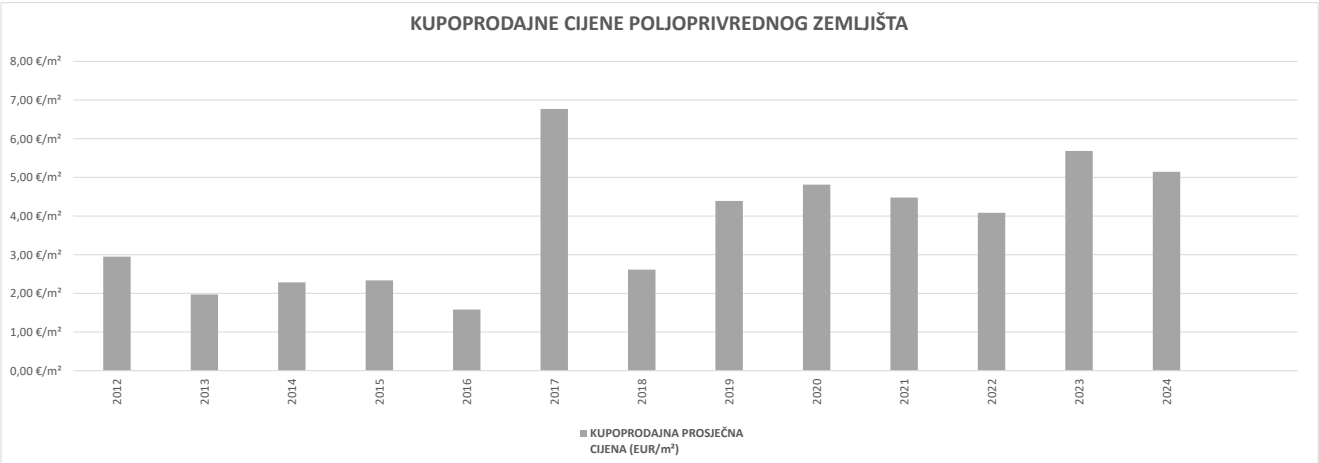
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	1.030,24 €/m ²	+0,00%
2013	1.643,47 €/m ²	+59,52%
2014	1.485,75 €/m ²	-9,60%
2015	878,32 €/m ²	-40,88%
2016	1.258,36 €/m ²	+43,27%
2017	1.097,01 €/m ²	-12,82%
2018	1.010,40 €/m ²	-7,90%
2019	1.189,81 €/m ²	+17,76%
2020	1.215,80 €/m ²	+2,18%
2021	1.291,75 €/m ²	+6,25%
2022	1.349,80 €/m ²	+4,49%
2023	1.751,29 €/m ²	+29,74%
2024	1.266,80 €/m ²	-27,67%



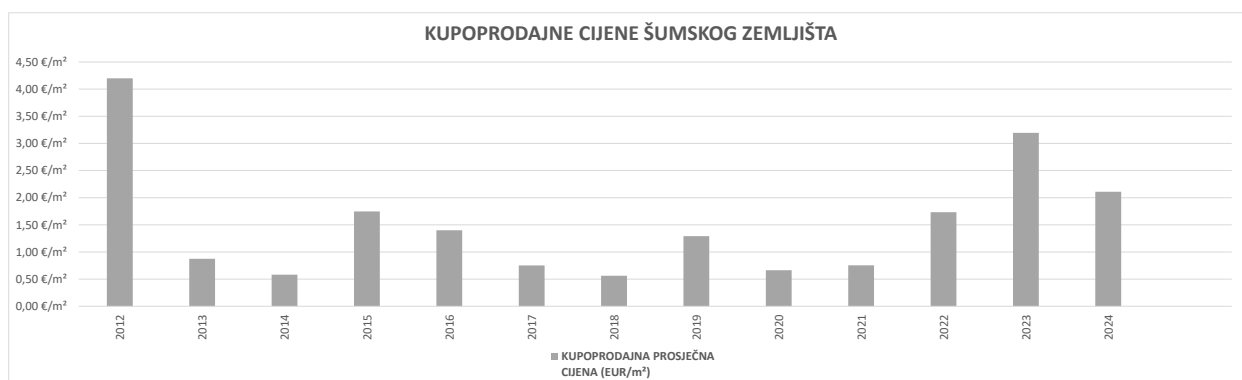
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	96,34 €/m²	+0,00%
2013	109,10 €/m²	+13,25%
2014	134,24 €/m²	+23,04%
2015	127,34 €/m²	-5,15%
2016	117,21 €/m²	-7,95%
2017	148,71 €/m²	+26,87%
2018	107,28 €/m²	-27,86%
2019	133,88 €/m²	+24,79%
2020	145,06 €/m²	+8,36%
2021	115,94 €/m²	-20,08%
2022	115,28 €/m²	-0,57%
2023	101,65 €/m²	-11,82%
2024	129,33 €/m²	+27,23%



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	2,95 €/m ²	+0,00%
2013	1,97 €/m ²	-33,06%
2014	2,28 €/m ²	+15,75%
2015	2,34 €/m ²	+2,26%
2016	1,58 €/m ²	-32,35%
2017	6,77 €/m ²	+328,32%
2018	2,62 €/m ²	-61,37%
2019	4,39 €/m ²	+67,85%
2020	4,81 €/m ²	+9,61%
2021	4,48 €/m ²	-6,94%
2022	4,08 €/m ²	-8,82%
2023	5,68 €/m ²	+39,16%
2024	5,15 €/m ²	-9,44%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	4,20 €/m ²	+0,00%
2013	0,88 €/m ²	-79,16%
2014	0,58 €/m ²	-33,41%
2015	1,75 €/m ²	+199,78%
2016	1,40 €/m ²	-19,80%
2017	0,75 €/m ²	-46,23%
2018	0,56 €/m ²	-25,31%
2019	1,29 €/m ²	+129,75%
2020	0,66 €/m ²	-48,64%
2021	0,75 €/m ²	+13,65%
2022	1,73 €/m ²	+129,70%
2023	3,19 €/m ²	+84,26%
2024	2,11 €/m ²	-33,92%



5.4. INDEKSNİ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 5. sjednici održanoj 06. veljače 2025. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2024.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksi nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksi nizovi izvođe se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2024. Indeksi brojevi izračunati su od godine 2012. do 2024. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

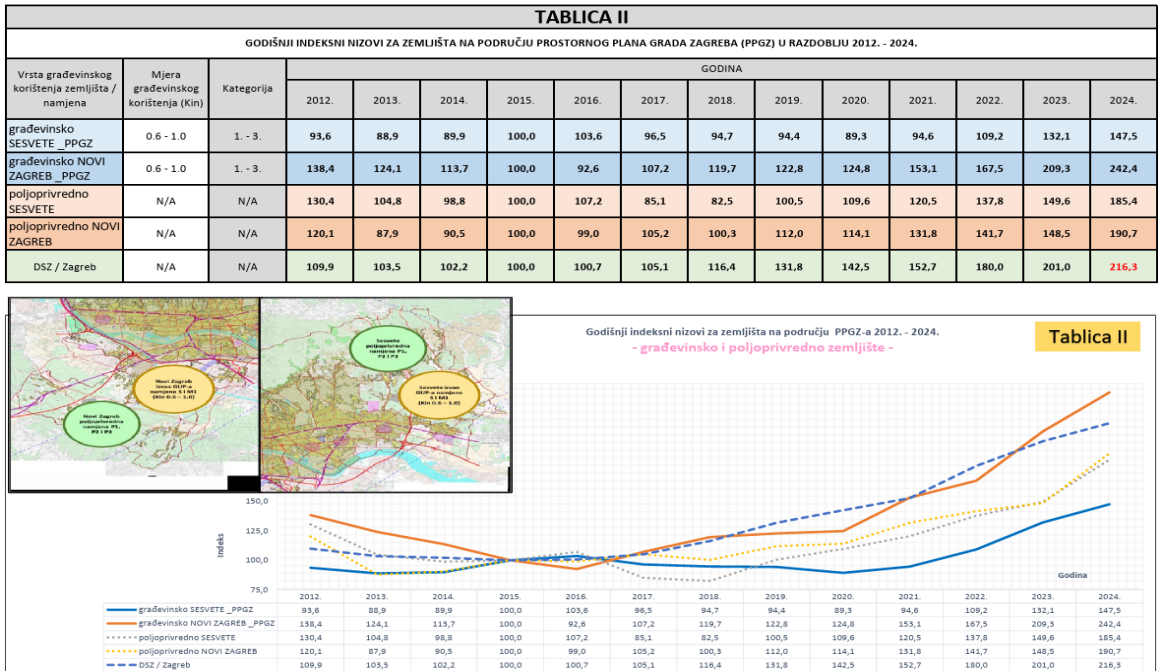
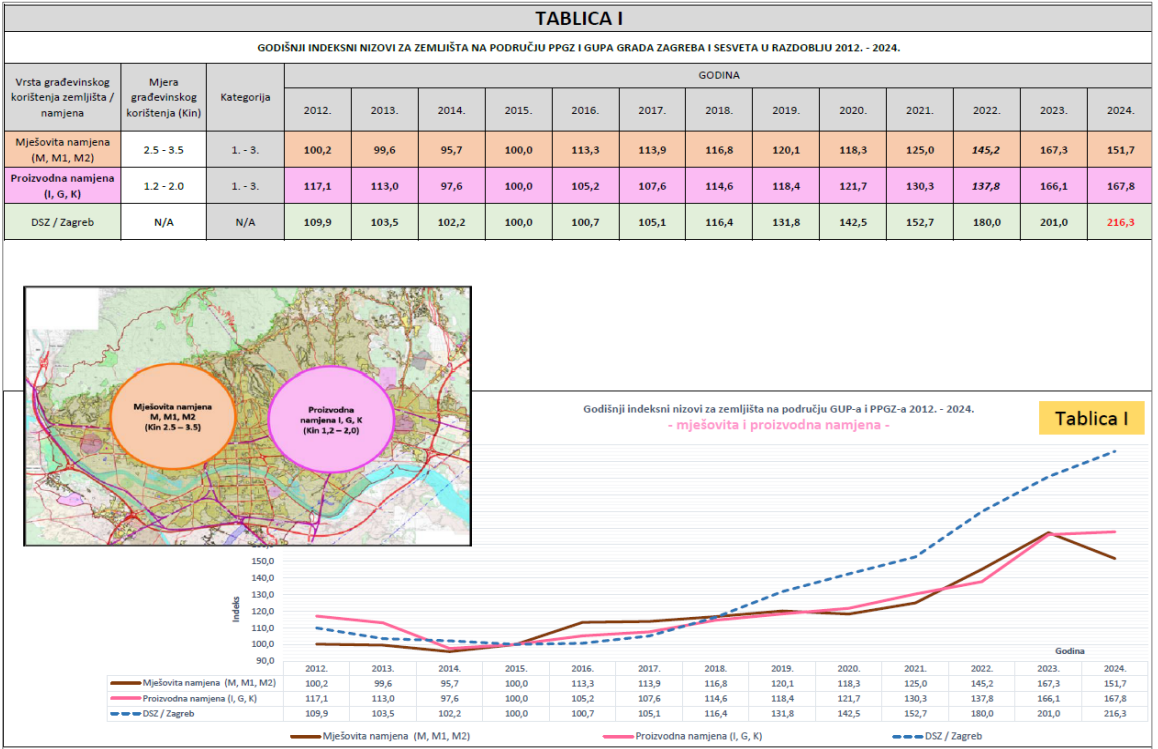
Godišnji indeksi nizovi za zemljišta prikazani su u 4 tablice i dostupni su web stranici Grada Zagreba: <https://zagreb.hr/godisnji-indeksi-nizovi-za-zemljista-2012-2024/159995>

TABLICA I GUP_PPGZ ... M M1 M2 (2,5-3,5) ... I G K (1,2-2)

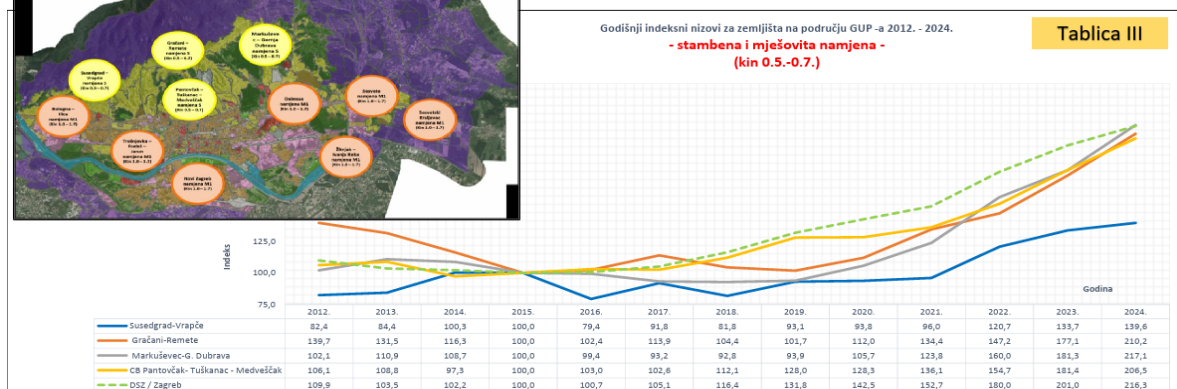
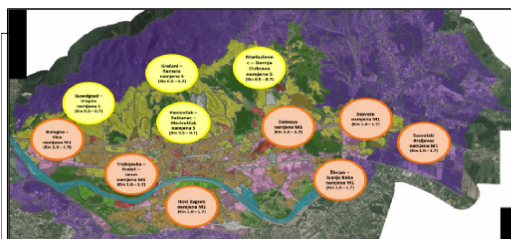
TABLICA II PPGZ

TABLICA III GUP namjena S, M1 (kin=0,5-0,7)

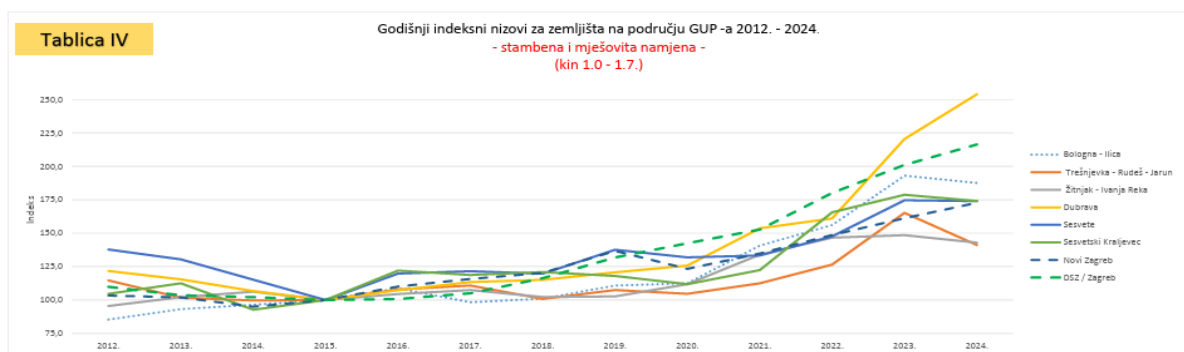
TABLICA IV GUP namjena S, M1 (kin=1,0-1,7)



TABLICA III															
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.															
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građevinskog korištenja (Kin)	Kategorija	GODINA												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Susedgrad-Vrapče	0.5 - 0.7	1. - 3.	82,4	84,4	100,3	100,0	79,4	91,8	81,8	93,1	93,8	96,0	120,7	133,7	139,6
Gračani-Remete	0.5 - 0.7	1. - 3.	139,7	131,5	116,3	100,0	102,4	113,9	104,4	101,7	112,0	134,4	147,2	177,1	210,2
Markuševac-G. Dubrava	0.5 - 0.7	1. - 3.	102,1	110,9	108,7	100,0	99,4	93,2	92,8	93,9	105,7	123,8	160,0	181,3	217,1
CB Pantovčak- Tuškanac- Medveščak	0.5 - 0.7	1. - 3.	106,1	108,8	97,3	100,0	103,0	102,6	112,1	128,0	128,3	136,1	154,7	181,4	206,5
DSZ / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	216,3

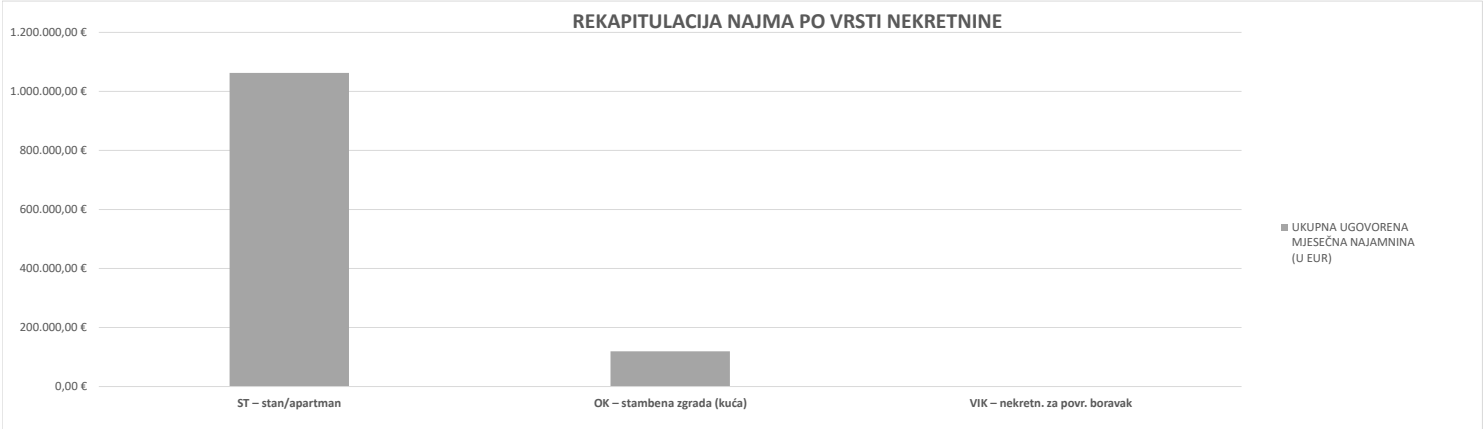


TABLICA IV															
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.															
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građevinskog korištenja (Kin)	Kategorija	GODINA												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Bologna - Ilica	1.0 - 1.7.	1. - 3.	85,4	93,2	96,5	100,0	108,8	98,3	101,0	110,8	112,5	140,7	156,1	193,0	187,5
Trešnjevka - Rudeš - Jarun	1.0 - 1.7.	1. - 3.	114,7	101,8	99,7	100,0	107,9	110,8	100,8	107,5	104,7	112,5	126,5	165,2	141,1
Žitnjak - Ivanja Reka	1.0 - 1.7.	1. - 3.	95,5	102,2	106,3	100,0	104,5	107,5	102,2	102,7	111,8	134,0	146,6	148,5	142,9
Dubrava	1.0 - 1.7.	1. - 3.	121,8	115,5	106,7	100,0	107,3	113,5	115,1	120,7	125,7	153,6	161,0	220,4	253,8
Sesvete	1.0 - 1.7.	1. - 3.	137,8	130,4	115,2	100,0	119,8	121,5	119,7	137,6	131,9	133,3	147,6	174,6	174,0
Sesvetski Kraljevec	1.0 - 1.7.	1. - 3.	104,7	112,5	92,8	100,0	122,0	118,7	120,9	118,0	111,9	122,4	165,6	178,7	174,1
Novi Zagreb	1.0 - 1.7.	1. - 3.	103,4	101,9	95,0	100,0	110,1	115,8	120,2	136,7	123,3	134,8	148,6	161,2	172,7
DSZ / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	216,3



6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1748	1.062.924,83 €	94.146,37 m²	11,29 €/m²	+13,18%
OK – stambena zgrada (kuća)	73	119.106,00 €	31.814,17 m²	3,74 €/m²	+118,16%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	1821				
UKUPNO U ZKC:	1913				



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

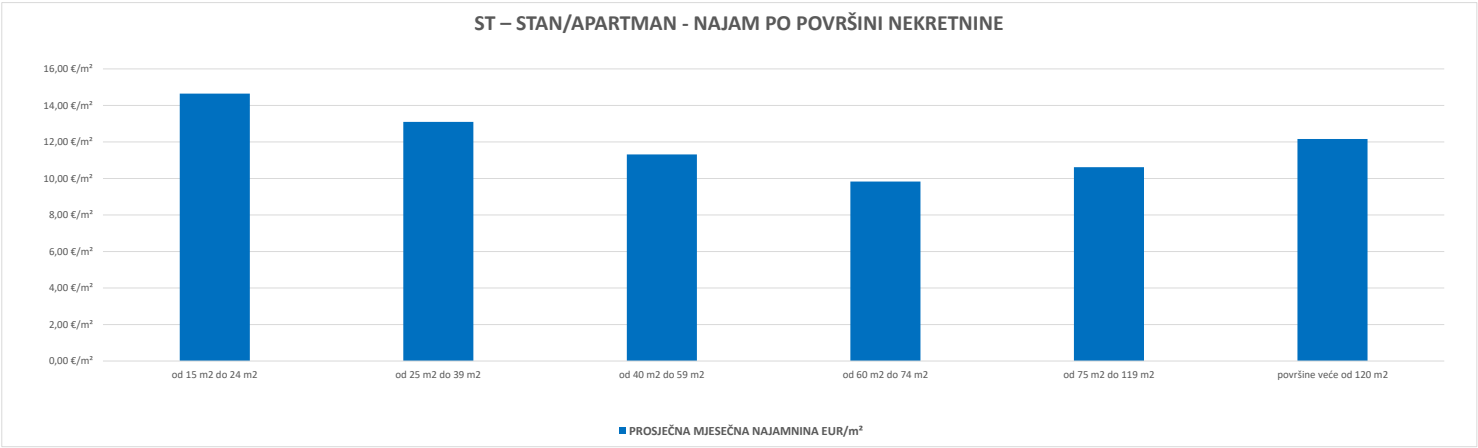
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
1748	1.062.924,83 €	94.146,37 m²	11,29 €/m²

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

6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	85	25.768,59 €	1.758,83 m²	14,65 €/m²
od 25 m² do 39 m²	415	181.787,62 €	13.876,83 m²	13,10 €/m²
od 40 m² do 59 m²	729	409.059,44 €	36.151,77 m²	11,32 €/m²
od 60 m² do 74 m²	267	173.054,61 €	17.606,50 m²	9,83 €/m²
od 75 m² do 119 m²	204	194.299,57 €	18.294,98 m²	10,62 €/m²
površine veće od 120 m²	38	76.990,00 €	6.331,85 m²	12,16 €/m²

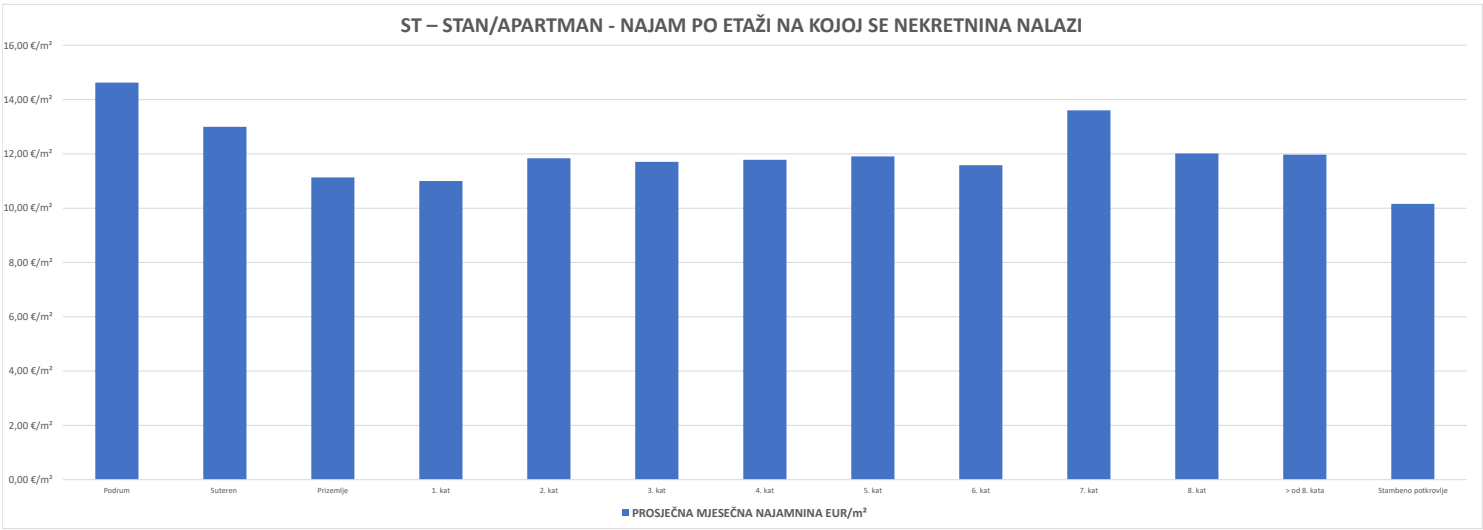
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



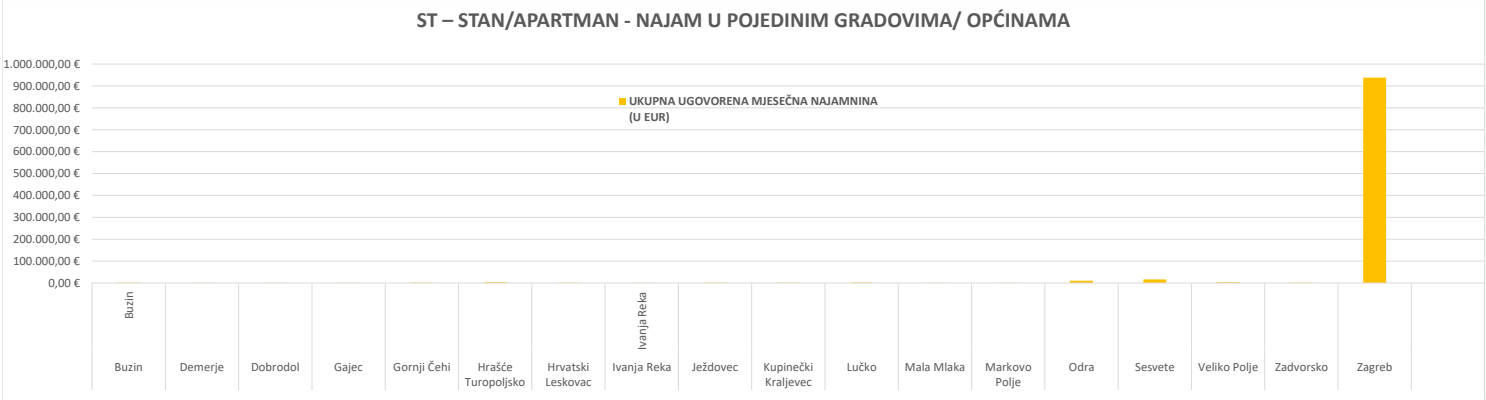
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Podrum	12	6.915,00 €	472,84 m²	14,62 €/m²
Suteren	21	10.140,00 €	780,21 m²	13,00 €/m²
Prizemlje	306	179.904,07 €	16.158,78 m²	11,13 €/m²
1. kat	313	195.839,72 €	17.803,73 m²	11,00 €/m²
2. kat	239	155.365,27 €	13.122,09 m²	11,84 €/m²
3. kat	167	110.028,17 €	9.399,31 m²	11,71 €/m²
4. kat	131	76.634,00 €	6.503,44 m²	11,78 €/m²
5. kat	84	47.805,95 €	4.015,21 m²	11,91 €/m²
6. kat	55	28.568,17 €	2.467,06 m²	11,58 €/m²
7. kat	40	27.344,50 €	2.010,03 m²	13,60 €/m²
8. kat	19	11.814,00 €	983,17 m²	12,02 €/m²
> od 8. kata	44	22.338,26 €	1.866,30 m²	11,97 €/m²
Stambeno potkrovlje	53	33.224,00 €	3.270,75 m²	10,16 €/m²

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI



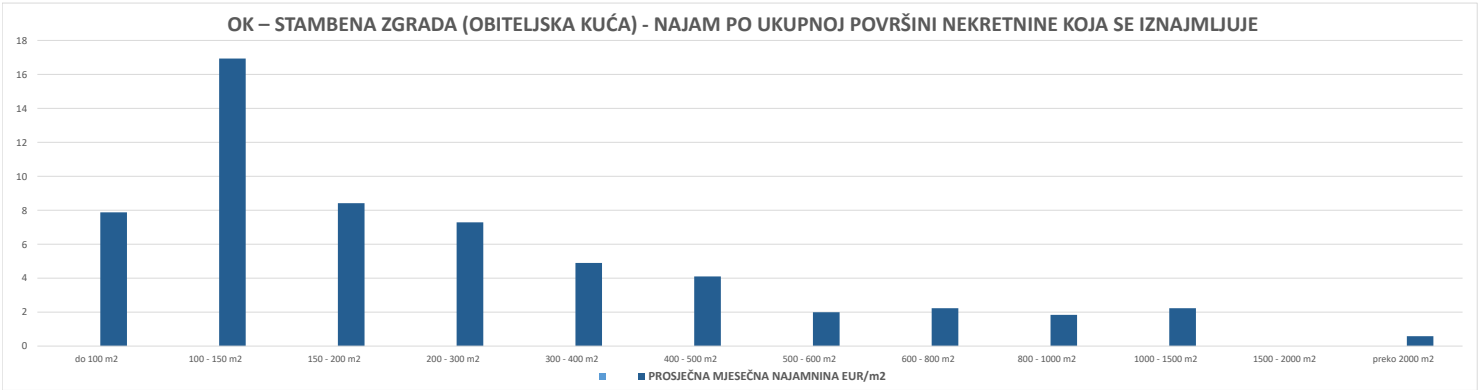
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Buzin	2	1.600,00 €	162,20 m²	9,86 €/m²
Demerje	1	620,00 €	76,00 m²	8,16 €/m²
Dobrodol	1	100,00 €	90,30 m²	1,11 €/m²
Gajec	1	500,00 €	50,00 m²	10,00 €/m²
Gornji Čehi	1	1.500,00 €	151,00 m²	9,93 €/m²
Hrašće Turopoljsko	3	3.400,00 €	290,00 m²	11,72 €/m²
Hrvatski Leskovac	3	900,00 €	172,00 m²	5,23 €/m²
Ivanja Reka	2	680,00 €	110,00 m²	6,18 €/m²
Ježdovec	3	1.700,00 €	190,00 m²	8,95 €/m²
Kupinečki Kraljevec	2	950,00 €	155,00 m²	6,13 €/m²
Lučko	2	2.200,00 €	200,00 m²	11,00 €/m²
Mala Mlaka	1	500,00 €	85,00 m²	5,88 €/m²
Markovo Polje	1	600,00 €	44,98 m²	13,34 €/m²
Odra	14	10.480,00 €	936,54 m²	11,19 €/m²
Sesvete	32	16.398,00 €	1.843,28 m²	8,90 €/m²
Veliko Polje	6	3.750,00 €	409,54 m²	9,16 €/m²
Zadvorsko	4	1.775,00 €	160,46 m²	11,06 €/m²
Zagreb	1561	937.825,33 €	82.326,12 m²	11,39 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		1640		
UKUPNO U ZKC:		1697		



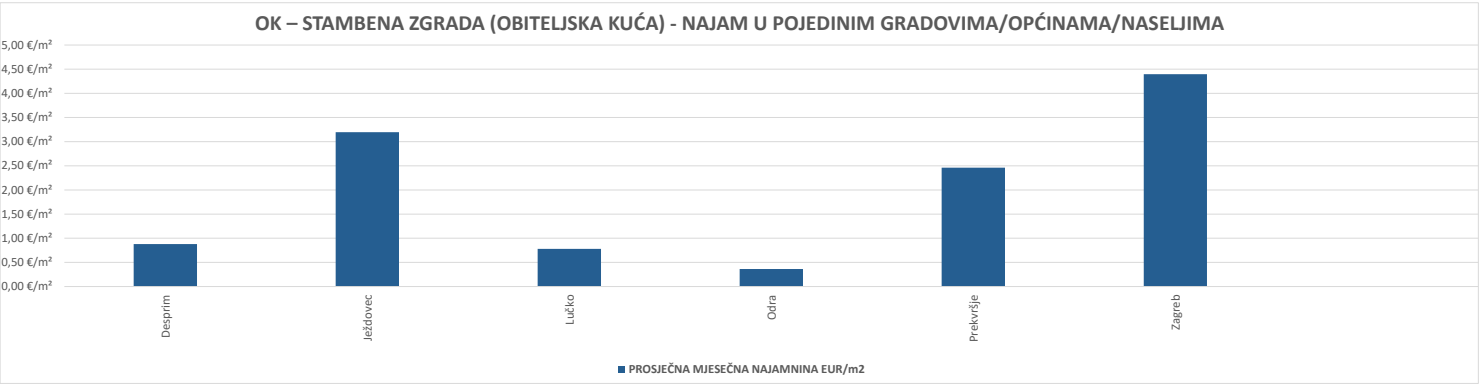
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
73	119.106,00 €	31.814,17 m²	3,74 €/m²

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

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površinu građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
do 100 m2	10	4.970,00 €	631,00 m²	7,88 €/m²
100 - 150 m2	9	19.626,00 €	1.159,00 m²	16,93 €/m²
150 - 200 m2	8	11.850,00 €	1.408,00 m²	8,42 €/m²
200 - 300 m2	8	14.000,00 €	1.921,00 m²	7,29 €/m²
300 - 400 m2	12	20.800,00 €	4.246,00 m²	4,90 €/m²
400 - 500 m2	3	5.330,00 €	1.299,17 m²	4,10 €/m²
500 - 600 m2	4	4.500,00 €	2.256,00 m²	1,99 €/m²
600 - 800 m2	8	12.610,00 €	5.649,00 m²	2,23 €/m²
800 - 1000 m2	2	3.350,00 €	1.818,00 m²	1,84 €/m²
1000 - 1500 m2	8	20.870,00 €	9.368,00 m²	2,23 €/m²
1500 - 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
preko 2000 m2	1	1.200,00 €	2.059,00 m²	0,58 €/m²

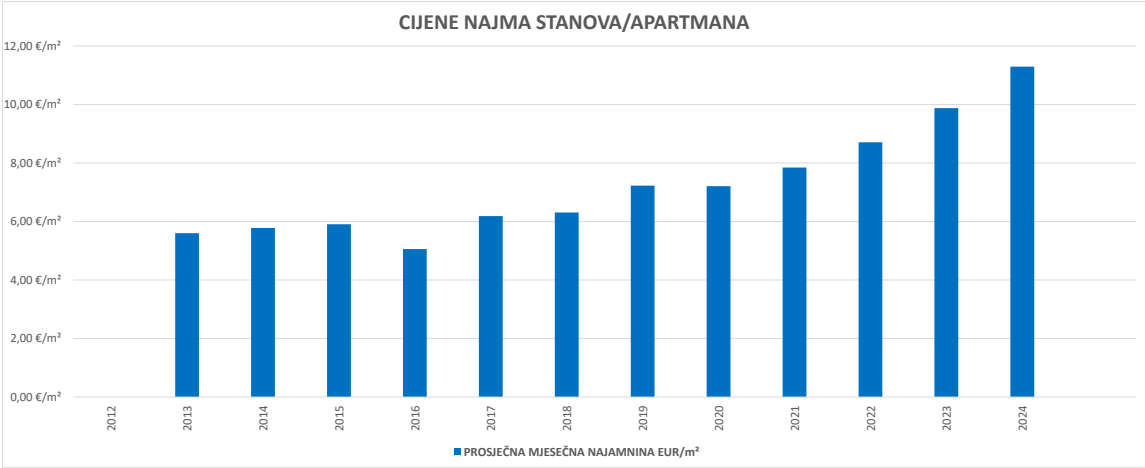


6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Desprim	2	2.400,00 €	2.728,00 m²	0,88 €/m²
Ježdovec	2	5.000,00 €	1.564,17 m²	3,20 €/m²
Lučko	1	800,00 €	1.027,00 m²	0,78 €/m²
Odra	1	350,00 €	962,00 m²	0,36 €/m²
Prekrvršje	1	2.520,00 €	1.024,00 m²	2,46 €/m²
Zagreb	65	106.336,00 €	24.190,00 m²	4,40 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	72			
UKUPNO U ZKC:	92			

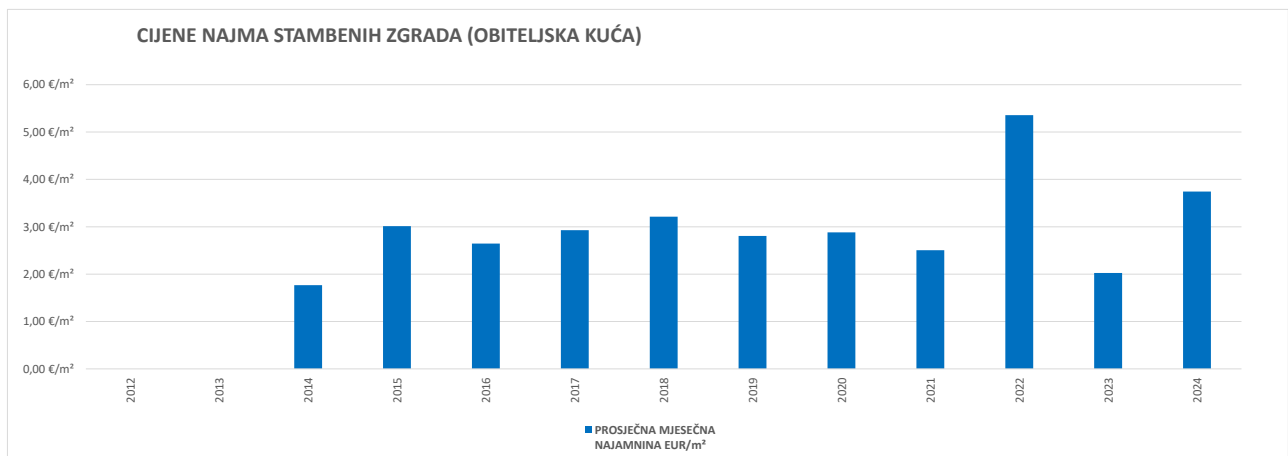


6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	0,00 €/m²	+0,00%
2013	5,60 €/m²	+0,00%
2014	5,78 €/m²	+3,16%
2015	5,91 €/m²	+2,22%
2016	5,06 €/m²	-14,35%
2017	6,18 €/m²	+22,25%
2018	6,31 €/m²	+2,00%
2019	7,22 €/m²	+14,54%
2020	7,21 €/m²	-0,21%
2021	7,84 €/m²	+8,78%
2022	8,71 €/m²	+11,01%
2023	9,88 €/m²	+13,44%
2024	11,29 €/m²	+14,32%



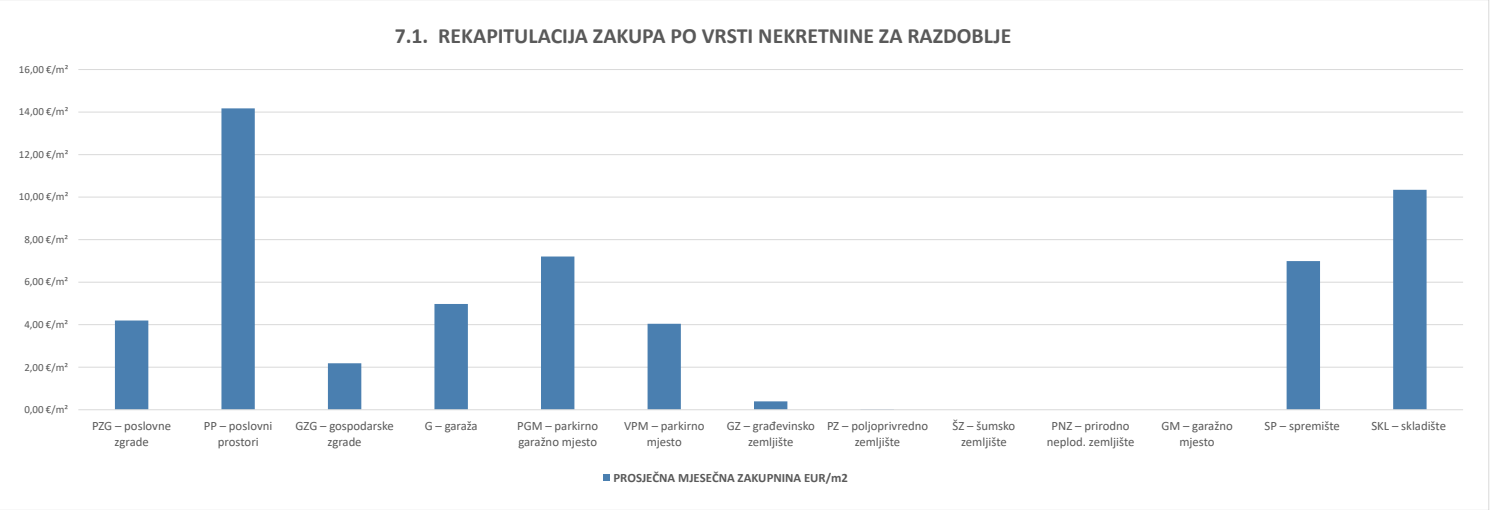
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	1,77 €/m ²	+0,00%
2015	3,01 €/m ²	+70,57%
2016	2,65 €/m ²	-12,21%
2017	2,93 €/m ²	+10,64%
2018	3,21 €/m ²	+9,71%
2019	2,81 €/m ²	-12,66%
2020	2,88 €/m ²	+2,76%
2021	2,51 €/m ²	-13,09%
2022	5,36 €/m ²	+113,81%
2023	2,02 €/m ²	-62,21%
2024	3,74 €/m ²	+84,95%



7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	11	78.657,45 €	18.752,00 m²	4,19 €/m²	-21,01%
PP – poslovni prostori	760	1.922.464,40 €	135.623,16 m²	14,18 €/m²	-0,82%
GZG – gospodarske zgrade	1	17.500,00 €	8.000,00 m²	2,19 €/m²	+0,00%
G – garaža	35	2.707,29 €	544,03 m²	4,98 €/m²	-4,38%
PGM – parkirno garažno mjesto	12	1.981,08 €	274,92 m²	7,21 €/m²	-30,47%
VPM – parkirno mjesto	1	55,00 €	13,60 m²	4,04 €/m²	+27,40%
GZ – građevinsko zemljište	22	26.832,99 €	68.417,44 m²	0,39 €/m²	-43,43%
PZ – poljoprivredno zemljište	4	1.148,59 €	73.235,00 m²	0,01568 €/m²	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	3	1.895,50 €	271,07 m²	6,99 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	25	61.145,23 €	5.909,89 m²	10,35 €/m²	+99,58%
UKUPNO OBRADENIH:	874				
UKUPNO U ZKC:	941				

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

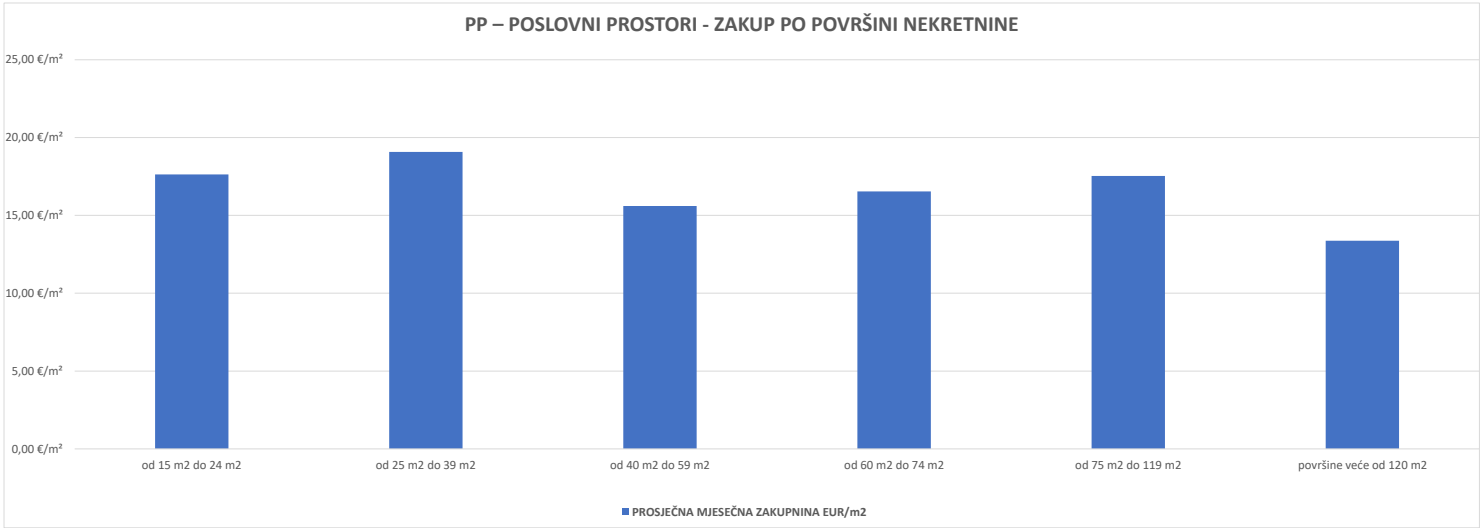


7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
760	1.922.464,40 €	135.623,16 m²	14,18 €/m²

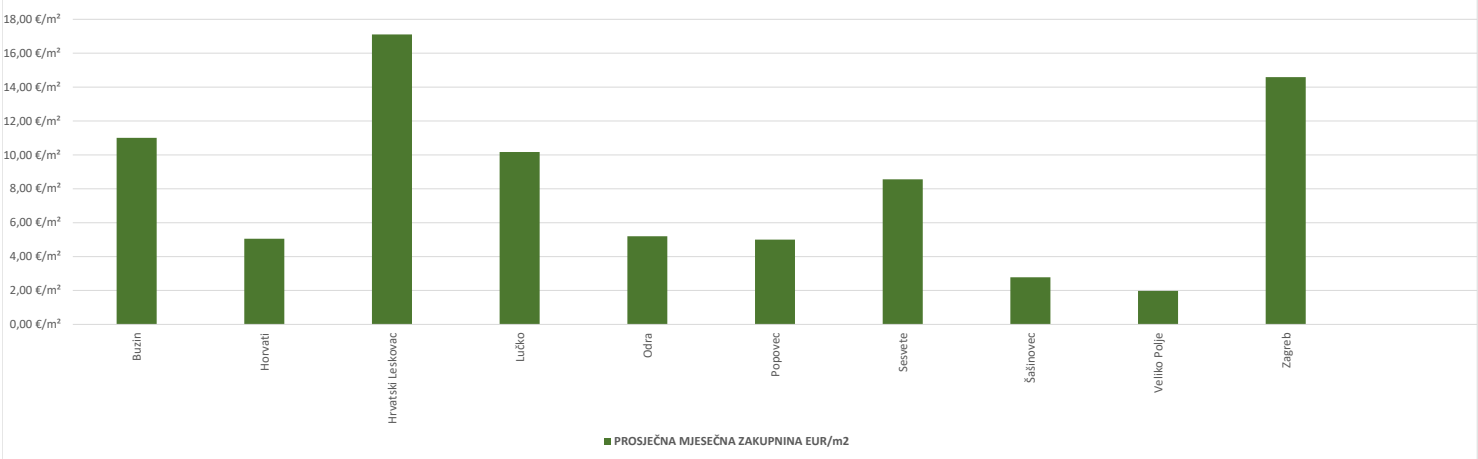
Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka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

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	85	28.863,96 €	1.636,98 m ²	17,63 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	122	74.821,77 €	3.922,01 m ²	19,08 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	130	99.129,72 €	6.351,13 m ²	15,61 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	90	99.383,32 €	6.007,32 m ²	16,54 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	91	151.341,47 €	8.629,77 m ²	17,54 €/m ²
površine veće od 120 m ²	194	1.451.941,34 €	108.539,58 m ²	13,38 €/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 (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m) ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Buzin	6	23.873,95 €	2.168,58 m ²	11,01 €/m ²
Horvati	1	910,00 €	180,00 m ²	5,06 €/m ²
Hrvatski Leskovac	2	2.600,00 €	152,00 m ²	17,11 €/m ²
Lučko	5	7.021,09 €	690,12 m ²	10,17 €/m ²
Odra	3	1.300,00 €	250,00 m ²	5,20 €/m ²
Popovec	1	7.875,00 €	1.575,00 m ²	5,00 €/m ²
Sesvete	37	38.361,55 €	4.481,50 m ²	8,56 €/m ²
Šašinec	1	3.115,00 €	1.121,00 m ²	2,78 €/m ²
Veliko Polje	1	500,00 €	253,18 m ²	1,97 €/m ²
Zagreb	656	1.746.756,52 €	119.701,73 m ²	14,59 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	713			
UKUPNO U ZKC:	752			

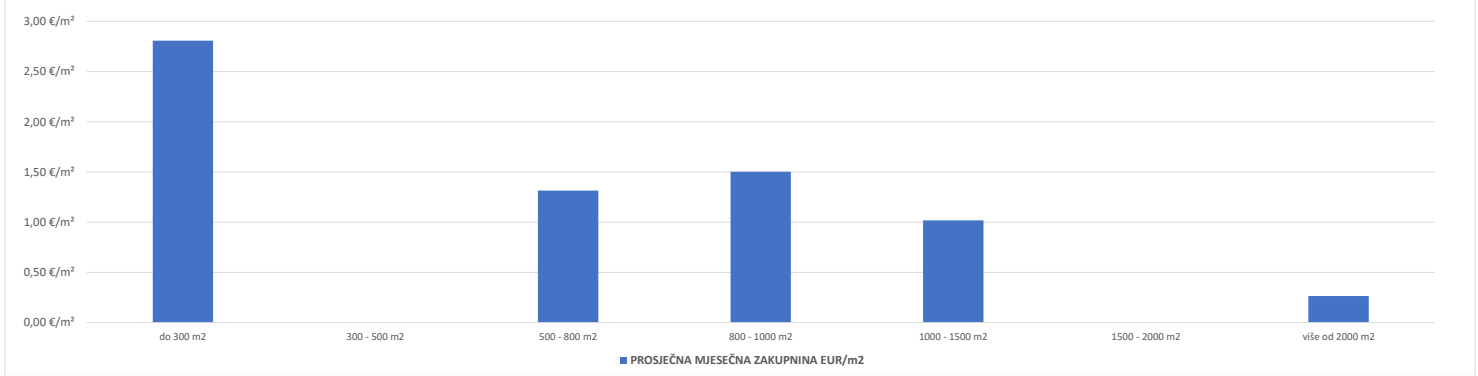
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
22	26.832,99 €	68.417,44 m²	0,39 €/m²

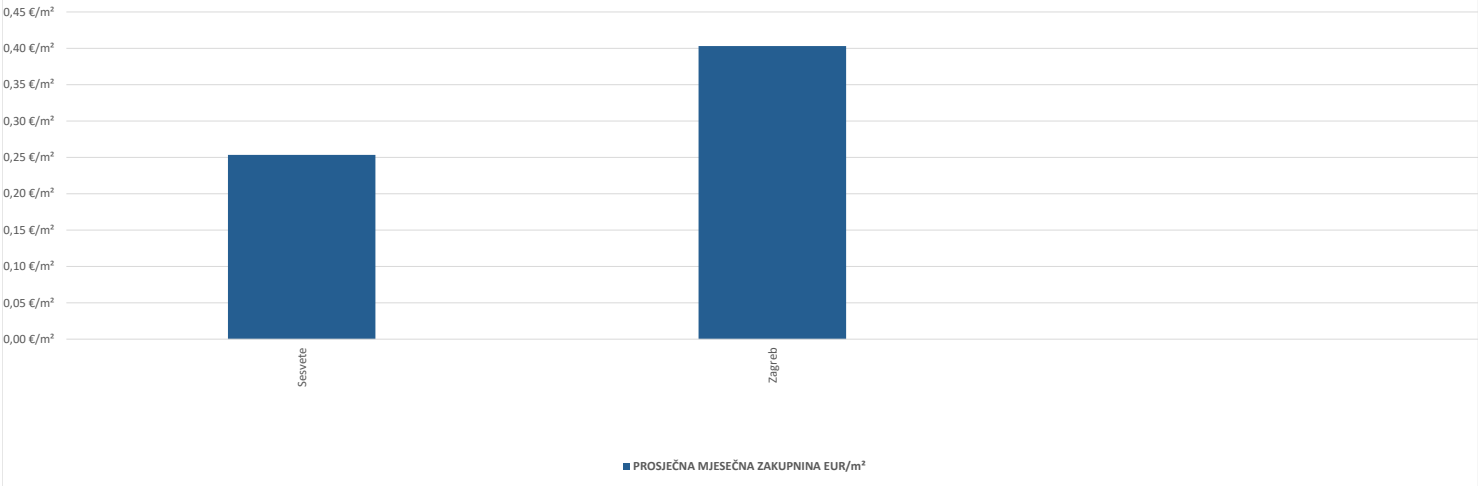
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 300 m²	8	2.650,58 €	944,00 m²	2,81 €/m²
300 - 500 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
500 - 800 m²	5	4.125,00 €	3.135,82 m²	1,32 €/m²
800 - 1000 m²	2	2.688,50 €	1.789,00 m²	1,50 €/m²
1000 - 1500 m²	1	1.100,00 €	1.080,00 m²	1,02 €/m²
1500 - 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
više od 2000 m²	6	16.268,91 €	61.468,62 m²	0,26 €/m²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
Sesvete		2	1.269,98 €	5.012,00 m²	0,25 €/m²
Zagreb		20	25.563,01 €	63.405,44 m²	0,40 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	22				
UKUPNO U ZKC:	22				

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



7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
4	1.148,59 €	73.235,00 m ²	0,01568 €/m ²

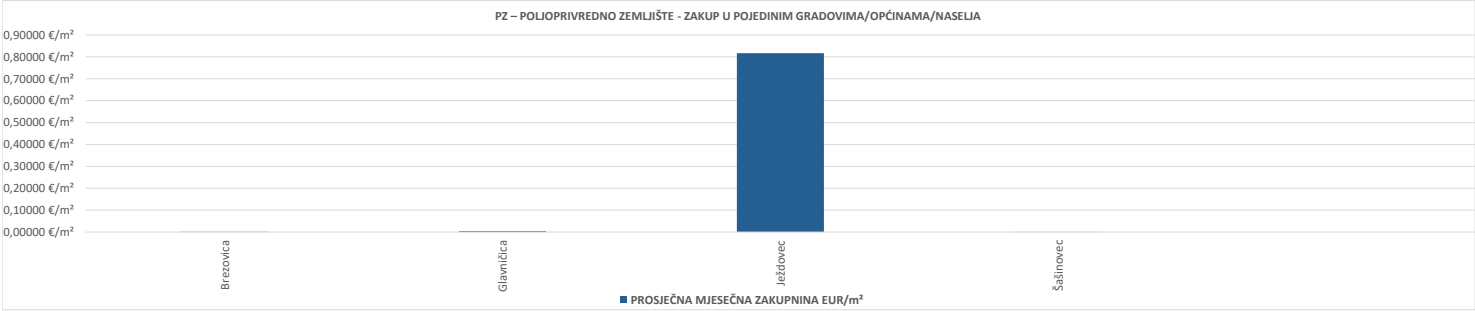
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	1	1.000,00 €	1.224,00 m ²	0,81699 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	4,17 €	7.283,00 m ²	0,00057 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	2	144,42 €	64.728,00 m ²	0,00223 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Brezovica	1	44,42 €	40.634,00 m ²	0,00109 €/m ²
Glavničica	1	100,00 €	24.094,00 m ²	0,00415 €/m ²
Ježdovec	1	1.000,00 €	1.224,00 m ²	0,81699 €/m ²
Šašinec	1	4,17 €	7.283,00 m ²	0,00057 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	4			
UKUPNO U ZKC:	4			



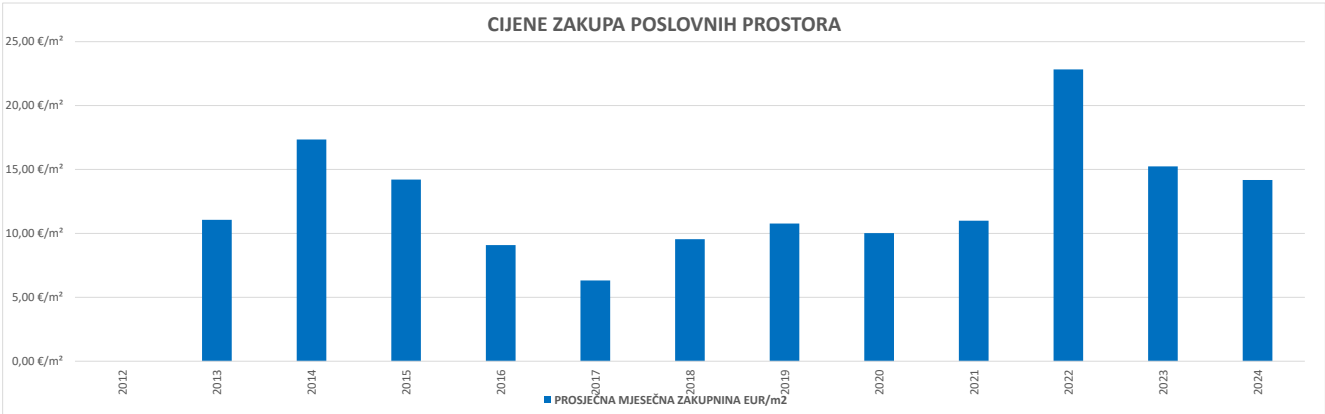
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

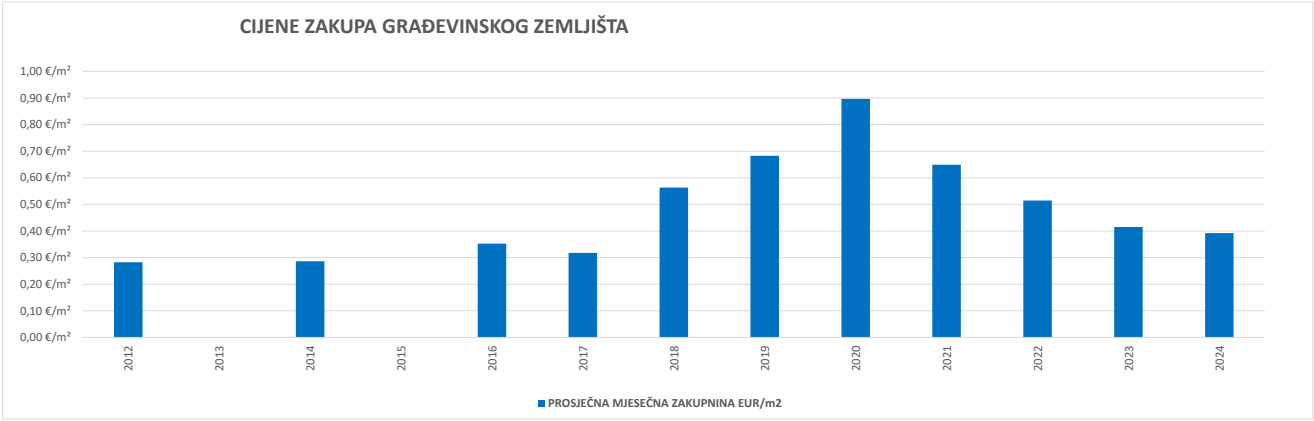
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	0			
UKUPNO U ZKC:	0			

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

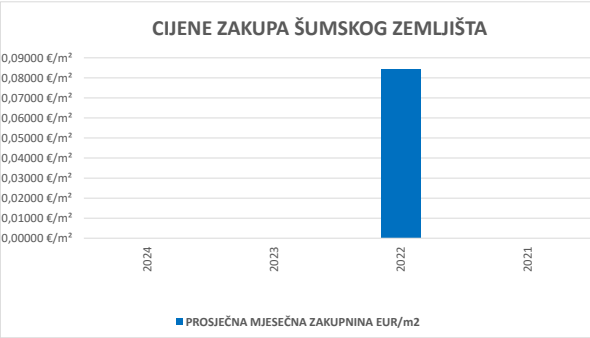
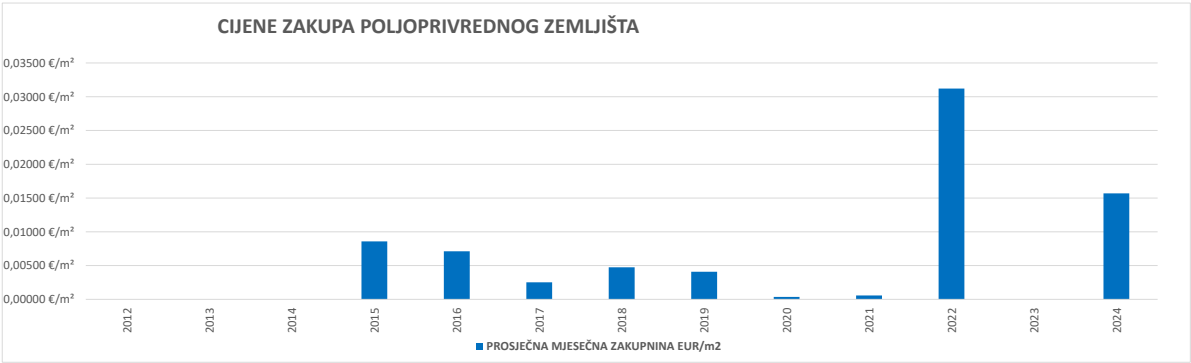
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	11,06 €/m ²	+0,00%
2014	17,35 €/m ²	+56,84%
2015	14,22 €/m ²	-18,05%
2016	9,09 €/m ²	-36,06%
2017	6,32 €/m ²	-30,48%
2018	9,55 €/m ²	+51,12%
2019	10,78 €/m ²	+12,86%
2020	10,02 €/m ²	-7,01%
2021	10,99 €/m ²	+9,72%
2022	22,83 €/m ²	+107,62%
2023	15,24 €/m ²	-33,23%
2024	14,18 €/m ²	-7,00%



7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	0,28 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,29 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,35 €/m ²	+0,00%
2017	0,32 €/m ²	-9,86%
2018	0,56 €/m ²	+77,23%
2019	0,68 €/m ²	+21,20%
2020	0,90 €/m ²	+31,35%
2021	0,65 €/m ²	-27,59%
2022	0,51 €/m ²	-20,73%
2023	0,42 €/m ²	-19,32%
2024	0,39 €/m ²	-5,56%



7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	0,00000 €/m²	+0,00%
2013	0,00000 €/m²	+0,00%
2014	0,00000 €/m²	+0,00%
2015	0,00858 €/m²	+0,00%
2016	0,00711 €/m²	-17,10%
2017	0,00252 €/m²	-64,62%
2018	0,00474 €/m²	+88,40%
2019	0,00409 €/m²	-13,69%
2020	0,00036 €/m²	-91,11%
2021	0,00058 €/m²	+58,15%
2022	0,03121 €/m²	+5.324,52%
2023	0,00000 €/m²	+0,00%
2024	0,01568 €/m²	+0,00%



7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00000 €/m²	+0,00%
2023	0,00000 €/m²	+0,00%
2022	0,08414 €/m²	+0,00%
2021	0,00000 €/m²	+0,00%
2020	0,00000 €/m²	+0,00%

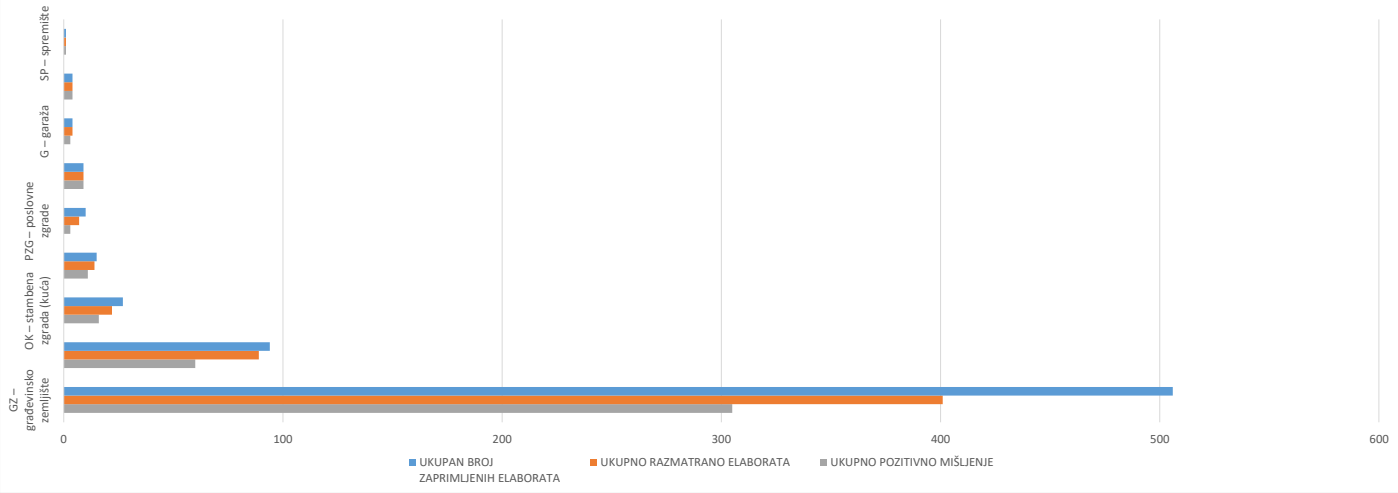
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI
NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.		
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA PRENESENIH U IDUĆU GODINU
412	139	119

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	UKUPNO RAZMATRANO ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE na osnovni elaborat	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU - naknadno dobili pozitivno mišljenje	UKUPNO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU - prenesno u iduću godinu	BROJ ELABORATA KOJI NISU RAZMATRANI - prenesno u iduću godinu
GZ – građevinsko zemljište	506	401	207	98	305	96	105
ST – stan/apartman	94	89	55	5	60	29	5
OK – stambena zgrada (kuća)	27	22	8	8	16	6	5
PP – poslovni prostori	15	14	6	5	11	3	1
PZG – poslovne zgrade	10	7	1	2	3	4	3
PZ – poljoprivredno zemljište	9	9	8	1	9	0	0
G – garaža	4	4	1	2	3	1	0
PGM – parkirno garažno mjesto	4	4	4	0	4	0	0
SP – spremište	1	1	1	0	1	0	0
UKUPNO	670	551	291	121	412	139	119

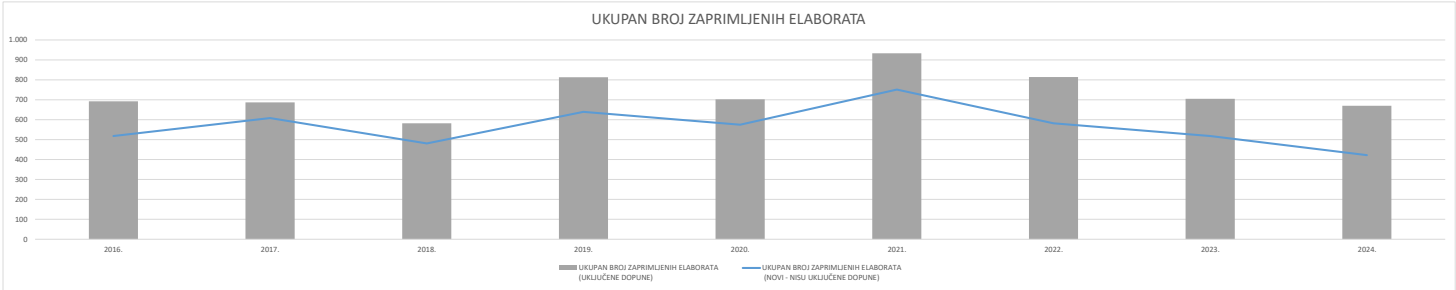
BROJ ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



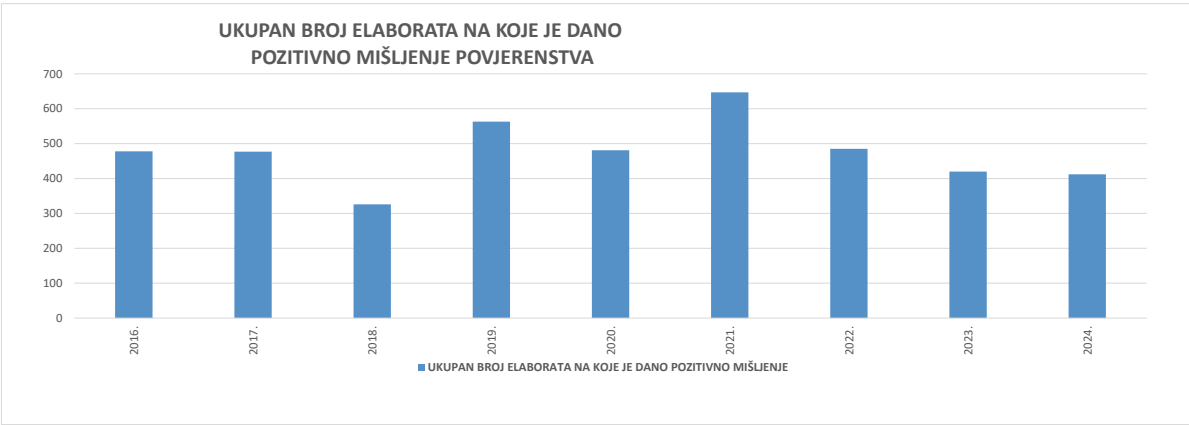
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.			
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)
121	259.092.163 EUR	253.957.308 EUR	5.134.855 EUR

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

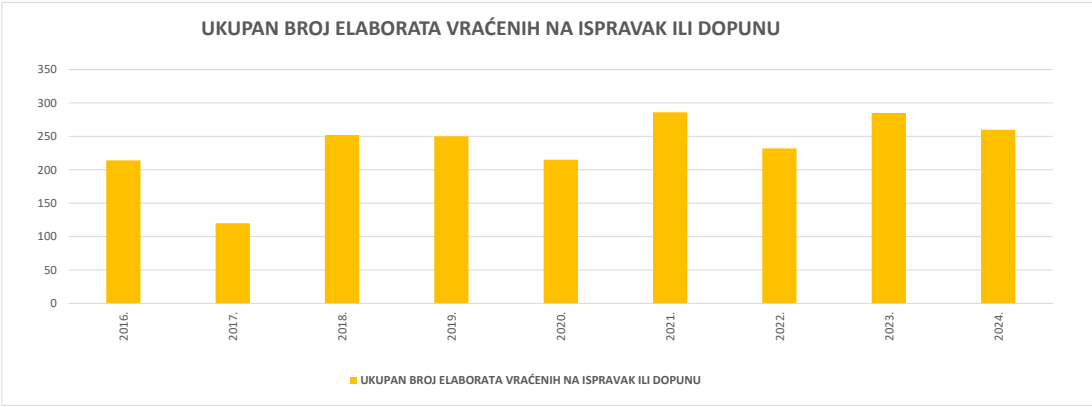
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA							
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA (NOVI - NISU UKLJUČENE DOPUNE)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA (UKLJUČENE DOPUNE)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU 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%
2023.	518	-64	-11%	2023.	705	-109	-13%
2024.	422	-160	-27%	2024.	670	-144	-18%
UKUPNO	5.094			UKUPNO	6.598		



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%
2023.	420	-65	-13%
2024.	412	-8	-2%



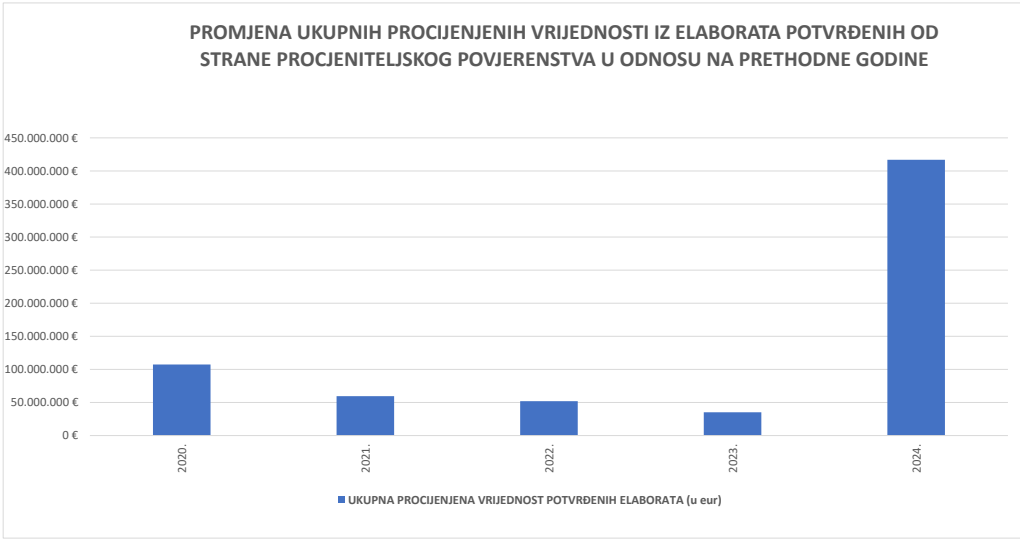
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	214	+0	+0%
2017.	120	-94	-44%
2018.	252	+132	+110%
2019.	250	-2	-1%
2020.	215	-35	-14%
2021.	286	+71	+33%
2022.	232	-54	-19%
2023.	285	+53	+23%
2024.	260	-25	-9%



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 (± %)
2023.	6	+0	+0,00%
2024.	0	+0	+0,00%

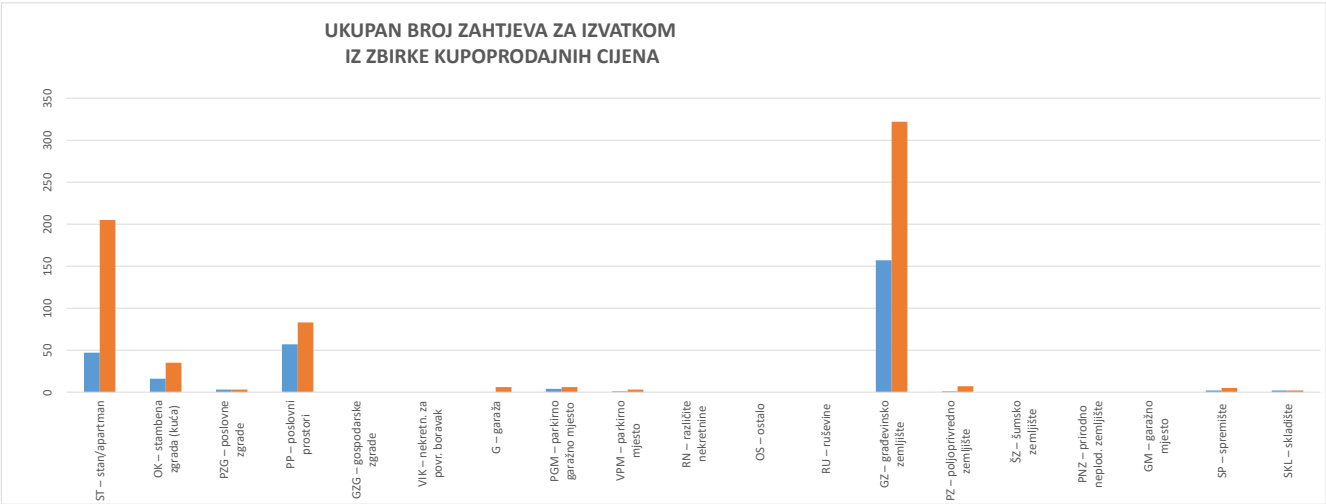
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2019.	563	67.200.000 €	
2020.	481	107.500.000 €	60%
2021.	647	59.500.000 €	-45%
2022.	485	51.900.000 €	-13%
2023.	420	35.200.000 €	-32%
2024.	412	416.900.000 €	1084%

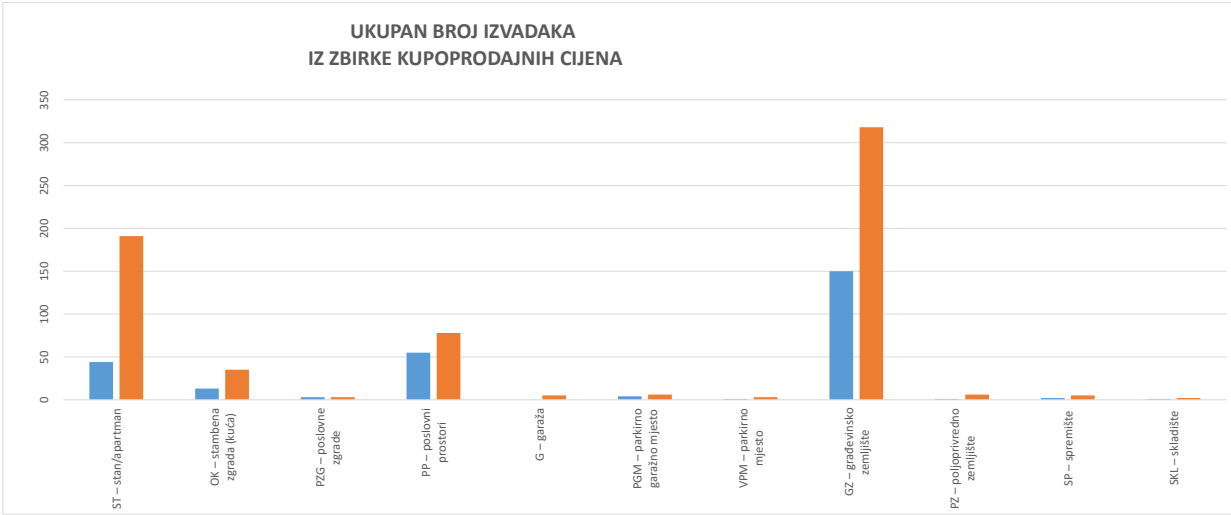


9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjiva službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	47	205	252
OK – stambena zgrada (kuća)	16	35	51
PZG – poslovne zgrade	3	3	6
PP – poslovni prostori	57	83	140
GZG – gospodarske zgrade			
VIK – nekretn. za povr. boravak			
G – garaža		6	6
PGM – parkirno garažno mjesto	4	6	10
VPM – parkirno mjesto	1	3	4
RN – različite nekretnine			
OS – ostalo			
RU – ruševine			
GZ – građevinsko zemljište	157	322	479
PZ – poljoprivredno zemljište	1	7	8
ŠZ – šumsko zemljište			
PNZ – prirodno neplod. zemljište			
GM – garažno mjesto			
SP – spremište	2	5	7
SKL – skladište	2	2	4
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	290	677	967



9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno	BROJ IZDANIH IZVADAKA Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	44	191	235
OK – stambena zgrada (kuća)	13	35	48
PZG – poslovne zgrade	3	3	6
PP – poslovni prostori	55	78	133
G – garaža		5	5
PGM – parkirno garažno mjesto	4	6	10
VPM – parkirno mjesto	1	3	4
GZ – građevinsko zemljište	150	318	468
PZ – poljoprivredno zemljište	1	6	7
SP – spremište	2	5	7
SKL – skladište	1	2	3
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	274	652	926
Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:		1	



10. ZAHTEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA
IZ PLANA Približnih vrijednosti

Nema zahtjeva za idavanjem izvotka iz PPV-a.

10.1. UKUPAN BROJ ZAHTEJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI		
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA	BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA	0	0

11. ZAKLJUČAK

Za područje Grada Zagreba je prvi puta u 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). Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba obavlja zadaće sukladno čl. 12. Zakona od čega je najzastupljenije davanje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjebenih elaborata s odredbama Zakona za potrebe Grada Zagreba.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je od trenutka osnivanja do konca 2024. godine održalo ukupno 427 sjednica na kojima je razmatrano sveukupno 6.514 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. U 2024. godini je održane su 44 sjednice i razmatran je ukupno 551 elaborat.

Sadašnji članovi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba imenovani su Zaključkom o osnivanju i imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 23/2023), Klasa. KLASA: 024-05/23-01/11, URBROJ: 251-01-12-23-2 od 20.6.2023.

Sastav procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba u izvještajnom razdoblju 1.1.2024.-31.12.2024.:

1. Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, iz redova službenika Grada Zagreba, predsjednik Povjerenstva
2. izv. prof. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ., iz redova procjenitelja, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh., iz redova Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, član Povjerenstva
4. Dubravko Ranić, dipl. iur., iz redova Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, član Povjerenstva
5. Dinko Selak, dipl. oec., predstavnik Ministarstva financija - Porezne uprave, član Povjerenstva

Odjel za procjenu vrijednosti 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 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.

Pregled tržišta nekretnina na području GRADA ZAGREBA za 2024. izrađen je na temelju podataka preuzetih iz informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine. S obzirom na to da u trenutku izrade Izvješća za 2024. 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).

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 neobičajenim okolnostima.

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 može odstupati od stvarnih prosječnih vrijednosti pojedinačnih nekretnina.

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

- poštom na adresu Vodnikovova 14, Odjel za procjenu vrijednosti nekretnina,
- osobno na urudžbeni zapisnik (soba 40) u Vodnikovoj 14,
- ON LINE SERVISA e-Pisarnica,
- u aplikaciji eNekretnine.

Kontakt podatci stručne službe Grada Zagreba :

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Odjel za procjenu vrijednosti nekretnina, Vodnikovova 14, Zagreb, e-mail: vrednovanje@zagreb.hr

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba dalo je suglasnost na IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. godinu na 12. sjednici održanoj 26. ožujka 2025.

Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta

Napomene:

- napisati zaključke utemeljene na analizama prikazanim u izvješću,
- navesti članove procjeniteljskog povjerenstva za područje svoje nadležnosti,
- navesti podatke o upravnom tijelu/službi/odjelu koje je zaduženo za poslove vezane uz procjenu vrijednosti nekretnina za svoje područje nadležnosti
- navesti mjesto i datum sjednice procjeniteljskog povjerenstva za svoje područje nadležnosti na kojoj je prihvaćeno Izvješće o tržištu nekretnina

