

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

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	
2. UVOD	
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKÉ ŽUPANIJE	
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKÉ ŽUPANIJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.15. PZ – POLIOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.16. PZ – POLIOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.17. PZ – POLIOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLIŠTA	
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLIOPRIVREDNOG ZEMLIŠTA	
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLIŠTA	
5.4. INDEKSNÍ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	
6. NAJAM NEKRETNINA	
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI	
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
7.ZAKUP NEKRETNINA	
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	
8.ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ISTARKE ŽUPANIJE, GRADA PAZINA I GRADA PULE	
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	
8.3. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.3.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	
8.3.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	
8.3.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU ILI DOPUNU	
9.IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
9.2. 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	
11.ZAKLJUČAK	

2. UVOD

Temeljem članka 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/15 – u daljnjem tekstu: Zakon), Upravna tijela županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada dužna su svake godine do 31. ožujka izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za područje svoje nadležnosti (u daljnjem tekstu: Izvješće) i objaviti ga na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva.

Područje nadležnosti Istarske županije sukladno Zakonu obuhvaća područje svih gradova i općina Istarske županije, izuzev područja koja obuhvaćaju Grad Pazin i Grad Pula kao veliki gradovi. Sukladno navedenom, ovo Izvješće izrađuje se za područje Istarske županije dok će se za područje Grada Pazina i Grada Pule izraditi zasebna Izvješća o tržištu nekretnina za 2023. godinu.

Upravni Odjel za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za analizu tržišta nekretnina zadužen je za stručnu i administrativno-tehničku podršku procjeniteljskom povjerenstvu i obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Izvješće sadrži podatke o ukupnom prometu nekretnina za Istarsku županiju prema vrsti nekretnine, podatke o ukupnom prometu nekretnina za sve jedinice lokalne samouprave na području Istarske županije, gradove Buje-Buie, Buzet, Labin, Novigrad-Cittanova, Poreč-Parzeno, Rovinj-Rovigno, Umag-Umago i Vodnjan-Dignano i općine Bale-Valle, Barban, Brtonigla-Verteneglio, Cerovlje, Fažana-Fasana, Funtana, Gračišće, Grožnjan-Grisignana, Kanfanar, Karojba, Kaštelir-Labinci - Castellier-Santa Domenica, Kršan, Lanišće, Ližnjan-Lisignano, Lupoglav, Marčana, Medulin, Motovun-Montona, Oprtalj-Portole, Pićan, Raša, Sveti Lovreč, Sveta Nedelja, Sveti Petar u Šumi, Svetvinčenat, Tar-Vabriga, Tinjan, Višnjan-Visignano, Vižinada-Visinada, Vrsar-Orsera i Žminj, i to prema vrsti nekretnine, prema ukupnoj vrijednosti u Eur/m² i prema prosječnoj vrijednosti u Eur/m², odnos jedinica lokalne samouprave prema vrsti nekretnine, broju sklopljenih ugovora, prema ukupnoj vrijednosti u Eur/m² i prema prosječnoj vrijednosti u Eur/m² u razdoblju od 01.01.2023. godine do 31.12.2023. godine.

Ovim izvješćem također se uspoređuje promet nekretnina u 2023. godini u odnosu na prethodne godine i to obzirom na vrstu nekretnine, postotnu razliku u broju sklopljenih ugovora, te prema prosječnoj vrijednosti u Eur/m². Za izradu Izvješća korišteni su podaci iz sustava e-Nekretnine, zbirke kupoprodajnih cijena, preuzeti od strane nadležne Ispostave Porezne uprave.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKJE ŽUPANIJE

Upravni odjel je statistički obradio podatke za 2023. godinu koji su preuzeti iz Evidencije o prometu nekretnina Porezne uprave, ali zbog izuzetno velikog broja podataka nije bila moguća potpuna evaluacija istih. Tablično su prikazani rezultati statističke obrade svih transakcija evidentiranih u informacijskom sustavu e-Nekretnine na području Istarske županije u razdoblju od 01. siječnja 2023. do 31. prosinca 2023. godine.

Za analizu prometa nekretnina na području Istarske županije korišteni su dostupni podaci o prometu nekretnina evidentirani u sustavu e-Nekretnine te ovjereni ugovori pristigli od strane javnih bilježnika. Podaci su uneseni u sustav tijekom 2023. godine od strane nadležne Ispostave Porezne uprave koja kontinuirano unosi nove podatke iz ugovora.

Na području Istarske županije u 2023 godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu e-Nekretnine evidentirano je ukupno 8814 transakcija kupoprodaje.

Najveći broj transakcija kupoprodaje zabilježen je kako slijedi: na građevinskom zemljištu (31,43 %), poljoprivrednom zemljištu (30,09 %), stanovima/apartmanima (15,78 %), stambenim zgradama-obiteljskim kućama (5,93 %), te šumskom zemljištu (3,31 %).

Za usporedbu ovih vrijednosti sa vrijednostima u Izvješćima o tržištu nekretnina za 2016., 2017., 2018., 2019., i 2020. godinu, objavljenih na mrežnim stranicama Istarske županije, bitna je činjenica da je ovo Izvješće, Izvješće za 2022. godinu, Izvješće za 2021. godinu i Izvješće za 2020. godinu izrađeno za područje Istarske županije i ne obuhvaća Grad Pazin i Grad Pulu, dok su ostala navedena Izvješća obuhvaćala podatke o tržištu nekretnina i za Grad Pazin i Grad Pulu.

Opis podataka objavljenih u godišnjem izvješću i DETALJNI zaključci izvedeni su iz rezultata analize prometa nekretnina.

Iz Liste ugovora (najam, pravo građenja, služnost i zakup) u elektroničkom obliku dostavljenih u sustav e-Nekretnine evidentirano je ukupno 6163 transakcija.

Ugovori su u sustavu e-Nekretnine dijelom su nepovezani te je potrebno izvršiti njihovo povezivanje sa nekretninom. Tijekom 2023. godine nastavljeno je (kao i prethodne godine) intenzivnije povezivanje ugovora i njihova evaluacija.

Razmatrajući povezane ugovore najveći broj transakcija zabilježen je za najam (50.32 %), te zakup (33,28 %).

UKUPAN BROJ UGOVORA U ISTARSKOJ ŽUPANIJI PREMA VRSTI				
UGOVOR	ZAKUP	NAJAM	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI
nepovezan	535	2009	126	885
povezan	943	596	0	0
izdvojen	573	496	0	0
UKUPNO	2051	3101	126	885

Napomena:
Rezultati koji se nalaze u predmetnom tabličnom prikazu dobiveni su isključivo na temelju odabira određenih parametara (vrsta ugovora, status ugovora: povezan, datum zaprimanja ugovora od-do) u kartici Lista ugovora, te se kao takvi ne podudaraju u potpunosti s rezultatima dobivenim iz kartice Zbirka kupoprodajnih cijena, prikazanim u nastavku predmetnog Izvješća. Razlog nepodudarnosti leži u nemogućnosti pretraživanja po istim parametrima. U kartici Lista ugovora parametar pretraživanja jest datum zaprimanja ugovora dok u kartici Zbirka kupoprodajnih cijena taj parametar ne postoji, već samo datum ugovora. Samim time, postoje situacije, odnosno prijelazno razdoblje (početak kalendarske godine) gdje se poneki ugovori, zaprimljeni u Listi ugovora, zapravo odnose na prethodnu kalendarsku godinu. U trenutku kada se takvi ugovori povežu, isti će biti vidljivi unutar rezultata pretraživanja u Zbirki kupoprodajnih cijena za prethodnu kalendarsku godinu, a ne za onu za koju se izrađuje Izvješće.

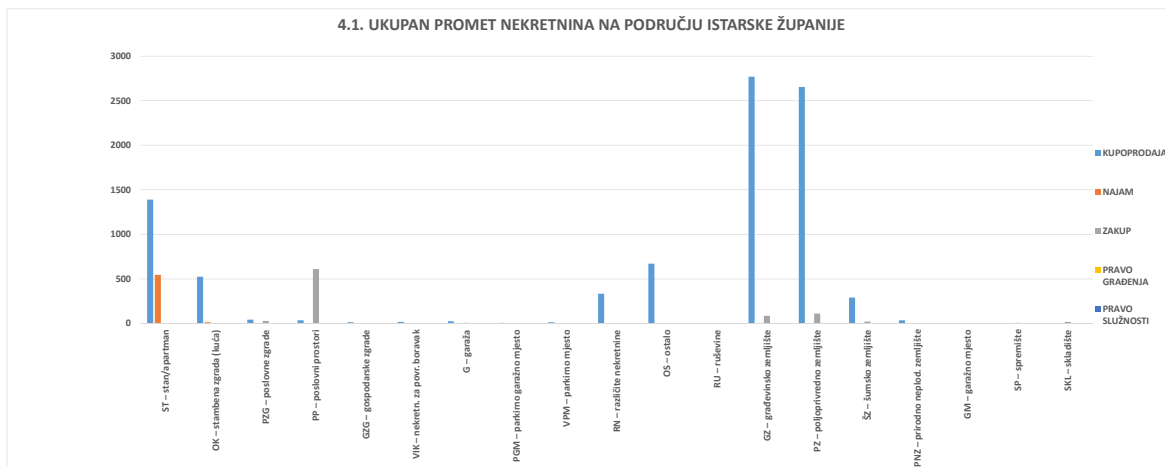
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKJE ŽUPANIJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

U nastavku slijedi tablični i grafički prikaz ukupnog broja evidentiranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti nekretnine za područje Istarske županije. U 2023. godini u odnosu na prethodnu godinu vidljiv je značajan rast evidentiranih kupoprodaja za najučestalije vrste nekretnina: poslovne zgrade, nekretnine za privremeni boravak kao i prirodno neplodno zemljište, dok je za stanove/apartmane, stambene zgrade-obiteljske kuće, poslovne prostore, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište vidljiv značajan pad.

UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKJE ŽUPANIJE PREMA VRSTI NEKRETNINE

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1391	545	0	0	0	-22,03%
OK – stambena zgrada (kuća)	523	16	0	0	0	-44,03%
PZG – poslovne zgrade	44	0	29	0	0	+43,14%
PP – poslovni prostori	37	0	611	0	0	-17,24%
GZG – gospodarske zgrade	15	0	4	0	0	-53,66%
VIK – nekretn. za privr. boravak	17	2	0	0	0	+216,67%
G – garaža	24	0	7	0	0	-22,50%
PGM – parkirno garažno mjesto	6	0	1	0	0	-68,18%
VPM – parkirno mjesto	13	0	0	0	0	-48,00%
RN – različite nekretnine	336	0	0	0	0	+8,04%
OS – ostalo	672	0	1	0	0	-38,98%
RU – ruševine	1	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	2770	0	87	0	1	-31,33%
PZ – poljoprivredno zemljište	2653	0	111	0	0	-20,87%
ŠZ – šumsko zemljište	292	0	22	0	0	-50,86%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	38	0	0	0	0	+22,58%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	6	0	0	+20,00%
SKL – skladište	0	0	20	0	0	-28,57%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKJE ŽUPANIJE



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

Prikaz evidentiranih kupoprodaja prema vrsti nekretnina za područje cijele Istarske županije, sa prikazom prosječnih cijena po m², izračunatih iz prosječnih cijena po m² i vrste nekretnine, za pojedini grad/općinu.

U odnosu na prethodnu godinu vidljivo je povećanje prosječne cijene po m² za: stanove, stambene zgrade (kuća) i poslovne prostore iz razloga što je značajni broj evidentiranih kupoprodaja ostvaren u probalnom području, gdje su jedinične cijene veće od prosječne cijene.

Također, bilježi se i značajan rast prosječne cijene po m² za poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište dok je za građevinsko zemljište prosječna cijena ostala gotovo nepromijenjena s obzirom na prethodnu godinu.

Značajno povećanje prosječne cijene po m² za neke preostale vrste nekretnina koje je prikazano rezultat je relativno malog broja evidentiranih transakcija za te vrste nekretnina, odnosno nedovoljnog broja pouzdanih podataka.

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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1391	234.373.236,87 €	99.152,69 m ²	2.363,76 €/m ²	+25,43%
OK – stambena zgrada (kuća)	523	154.671.069,83 €	391.093,79 m ²	395,48 €/m ²	+24,12%
PZG – poslovne zgrade	44	7.012.927,45 €	75.928,74 m ²	92,36 €/m ²	-80,06%
PP – poslovni prostori	36	3.722.160,00 €	2.596,12 m ²	1.433,74 €/m ²	+9,70%
GZG – gospodarske zgrade	15	703.740,00 €	26.961,33 m ²	26,10 €/m ²	+152,41%
VIK – nekretn. za povr. boravak	17	18.665.176,27 €	7.506,12 m ²	2.486,66 €/m ²	+101,87%
G – garaža	24	320.699,76 €	497,88 m ²	644,13 €/m ²	+212,42%
PGM – parkirno garažno mjesto	6	100.000,00 €	90,75 m ²	1.101,93 €/m ²	+44,09%
VPM – parkirno mjesto	13	55.117,39 €	314,62 m ²	175,19 €/m ²	-38,19%
RN – različite nekretnine	336	39.836.703,16 €	1.754.811,73 m ²	22,70 €/m ²	+67,89%
OS – ostalo	655	81.748.507,75 €	853.586,02 m ²	95,77 €/m ²	+76,61%
RU – ruševine	1	28.000,00 €	943,90 m ²	29,66 €/m ²	-58,45%
GZ – građevinsko zemljište	2770	272.770.160,81 €	4.162.744,59 m ²	65,53 €/m ²	+8,33%
PZ – poljoprivredno zemljište	2653	64.620.540,38 €	13.580.886,06 m ²	4,76 €/m ²	+70,93%
ŠZ – šumsko zemljište	292	4.796.956,16 €	974.452,63 m ²	4,92 €/m ²	+78,30%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	38	114.822,89 €	25.749,15 m ²	4,46 €/m ²	-37,46%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	8814				
UKUPNO U ZKC:	8833				

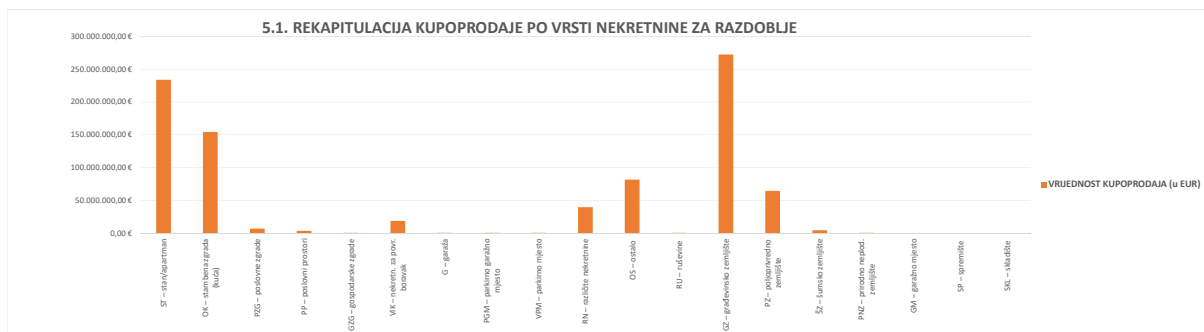
Napomene:

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

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

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

Za izračun prosječne cijene EUR po m² za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

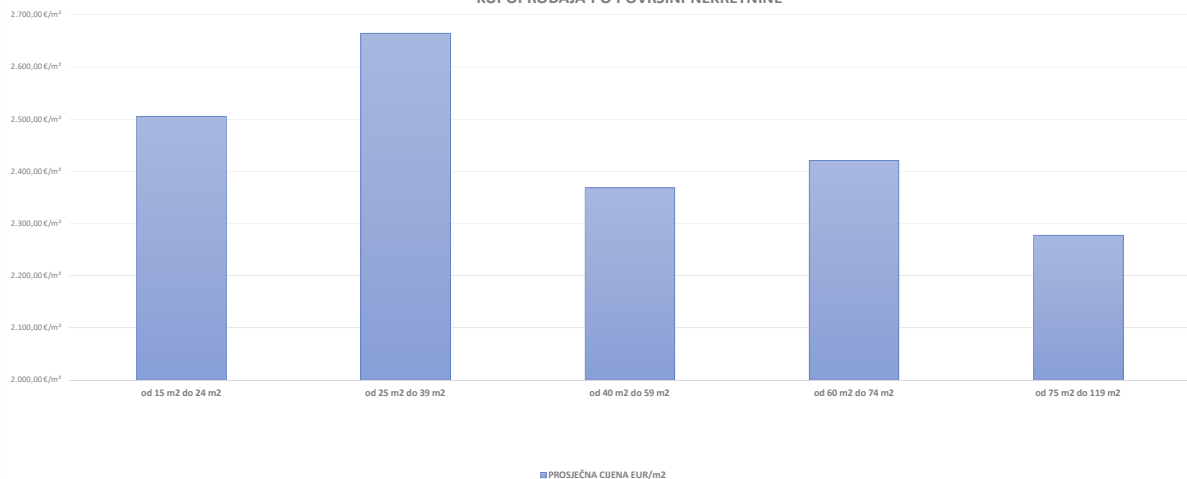


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1391	234.373.236,87 €	99.152,69 m ²	2.363,76 €/m ²

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	20	1.073.871,78 €	428,62 m ²	2.505,42 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	171	15.002.002,39 €	5.629,99 m ²	2.664,66 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	397	47.431.109,65 €	20.025,76 m ²	2.368,50 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	341	55.318.351,81 €	22.848,34 m ²	2.421,11 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	339	70.135.663,33 €	30.791,55 m ²	2.277,76 €/m ²
površine veće od 120 m ²	116	45.283.177,91 €	19.365,82 m ²	2.338,30 €/m ²

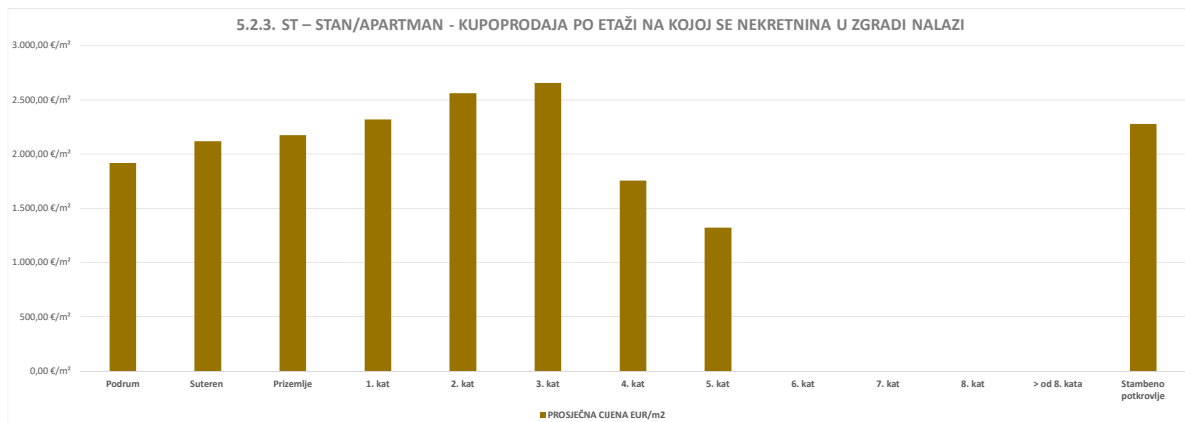
ST – STAN/APARTMAN -
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



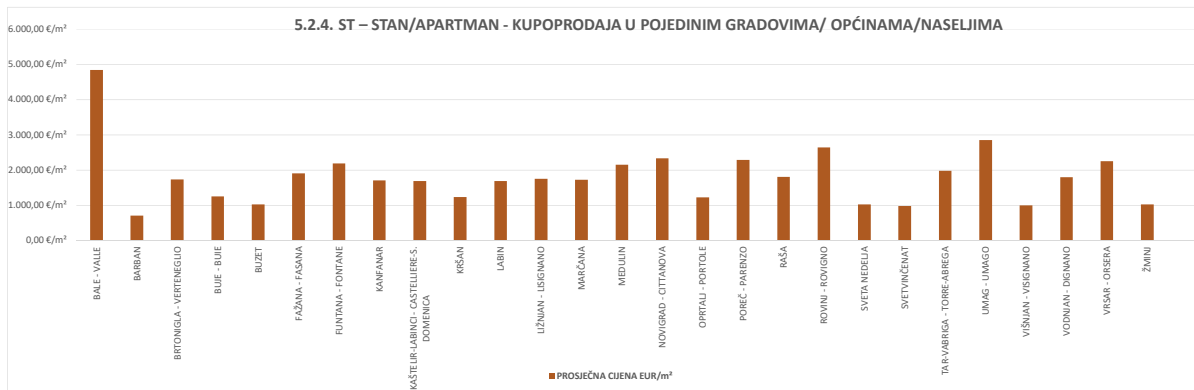
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	5	398.200,00 €	207,43 m ²	1.919,68 €/m ²
Suteren	2	303.000,00 €	143,05 m ²	2.118,14 €/m ²
Prizemlje	181	25.197.505,01 €	11.577,42 m ²	2.176,44 €/m ²
1. kat	255	39.814.331,14 €	17.158,83 m ²	2.320,34 €/m ²
2. kat	169	30.449.248,18 €	11.881,77 m ²	2.562,69 €/m ²
3. kat	79	13.697.243,03 €	5.154,96 m ²	2.657,10 €/m ²
4. kat	22	2.631.792,24 €	1.498,25 m ²	1.756,58 €/m ²
5. kat	15	1.314.720,22 €	994,55 m ²	1.321,92 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	50	6.947.897,50 €	3.048,34 m ²	2.279,24 €/m ²

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

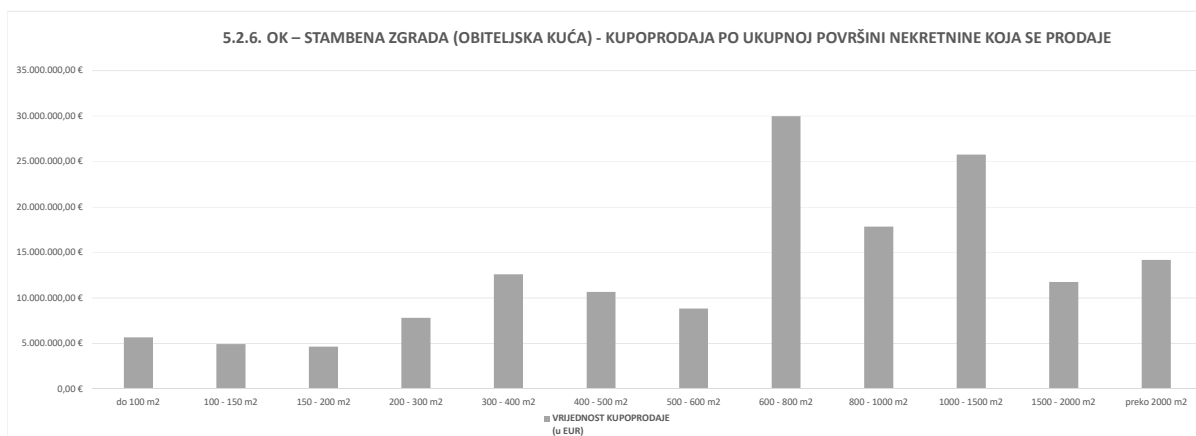


5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	15	13.186.037,50 €	2.724,57 m ²	4.839,68 €/m ²
BARBAN	1	20.000,00 €	28,45 m ²	702,99 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	11	1.675.000,00 €	966,38 m ²	1.733,27 €/m ²
BUJE - BUJE	12	1.248.313,20 €	1.000,46 m ²	1.247,74 €/m ²
BUZET	9	640.000,00 €	621,96 m ²	1.029,01 €/m ²
FAŽANA - FASANA	24	3.622.600,00 €	1.902,54 m ²	1.904,09 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	14	2.096.882,52 €	957,46 m ²	2.190,05 €/m ²
KANFANAR	21	2.553.996,00 €	1.497,12 m ²	1.705,94 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	10	1.691.500,00 €	1.002,23 m ²	1.687,74 €/m ²
KRŠAN	8	596.100,00 €	484,19 m ²	1.231,13 €/m ²
LABIN	57	5.546.476,46 €	3.291,94 m ²	1.684,87 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	23	2.888.925,00 €	1.651,67 m ²	1.749,09 €/m ²
MARČANA	18	1.459.800,00 €	845,72 m ²	1.726,10 €/m ²
MEDULIN	164	23.946.691,94 €	11.123,88 m ²	2.152,73 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	113	20.153.015,22 €	8.630,47 m ²	2.335,10 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	2	147.000,00 €	119,96 m ²	1.225,41 €/m ²
POREČ - PARENZO	195	31.984.061,88 €	13.981,00 m ²	2.287,68 €/m ²
RAŠA	9	640.500,00 €	354,37 m ²	1.807,43 €/m ²
ROVINI - ROVIGNO	106	18.638.753,50 €	7.056,17 m ²	2.641,48 €/m ²
SVETA NEDELJA	5	517.000,00 €	505,61 m ²	1.022,53 €/m ²
SVETVINČENAT	1	68.750,00 €	70,15 m ²	980,04 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	57	10.024.544,80 €	5.064,32 m ²	1.979,45 €/m ²
UMAG - UMAGO	403	78.203.250,71 €	27.416,10 m ²	2.852,46 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	2	207.033,00 €	207,18 m ²	999,29 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	70	7.578.957,12 €	4.211,23 m ²	1.799,70 €/m ²
VRSAR - ORSERA	18	2.787.000,00 €	1.240,00 m ²	2.247,58 €/m ²
ŽMINJ	23	2.251.048,00 €	2.197,56 m ²	1.024,34 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1391			
UKUPNO U ZK:	1391			



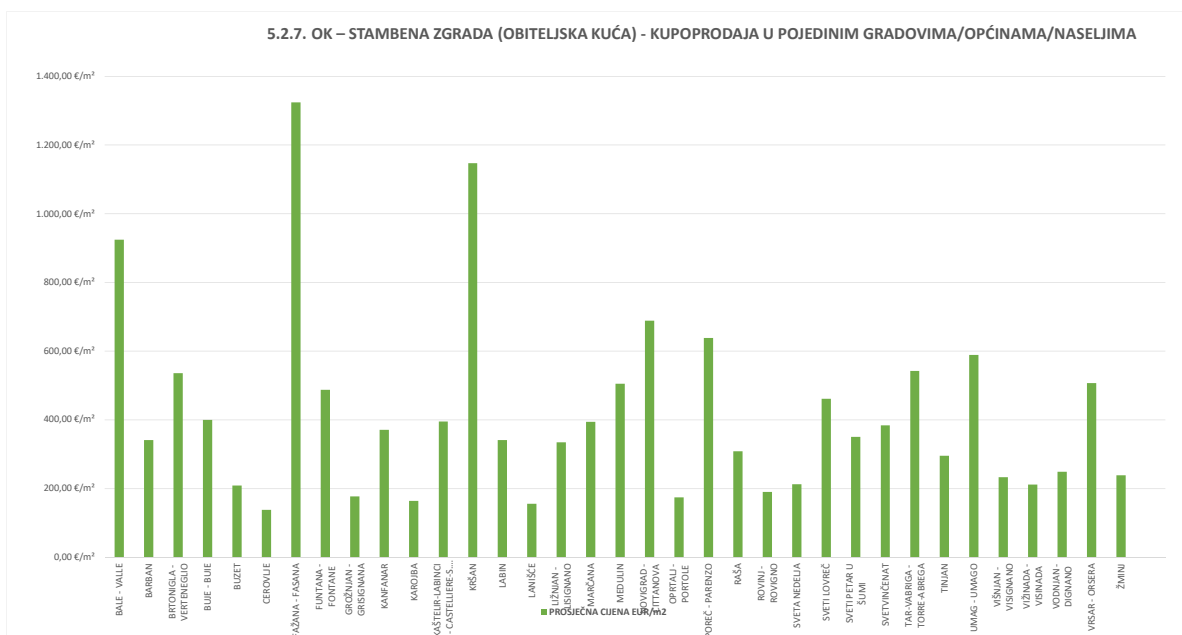
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
523	154.671.069,83 €	391.093,79 m ²	395,48 €/m ²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	75	5.655.159,85 €	4.076,20 m ²	1.387,36 €/m ²
100 - 150 m ²	31	4.919.312,68 €	3.955,55 m ²	1.243,65 €/m ²
150 - 200 m ²	28	4.642.055,56 €	4.936,10 m ²	940,43 €/m ²
200 - 300 m ²	40	7.822.276,99 €	10.004,06 m ²	781,91 €/m ²
300 - 400 m ²	52	12.612.969,25 €	17.700,11 m ²	712,59 €/m ²
400 - 500 m ²	40	10.662.135,61 €	17.612,76 m ²	605,36 €/m ²
500 - 600 m ²	38	8.822.249,99 €	20.285,37 m ²	434,91 €/m ²
600 - 800 m ²	69	29.984.291,00 €	47.665,68 m ²	629,05 €/m ²
800 - 1000 m ²	41	17.831.855,00 €	37.166,41 m ²	479,78 €/m ²
1000 - 1500 m ²	60	25.754.538,50 €	72.633,78 m ²	354,58 €/m ²
1500 - 2000 m ²	22	11.767.357,54 €	37.636,00 m ²	312,66 €/m ²
preko 2000 m ²	27	14.196.867,86 €	117.421,77 m ²	120,90 €/m ²



Zbog činjenice da značajan broj transakcija kupoprodaje stambenih zgrada (obiteljskih kuća) obuhvaća i okućnice obiteljskih kuća, te zemljišta u neposrednoj blizini, te da ugovori nisu u potpunosti evaluirani, prikazani podaci mogu biti pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

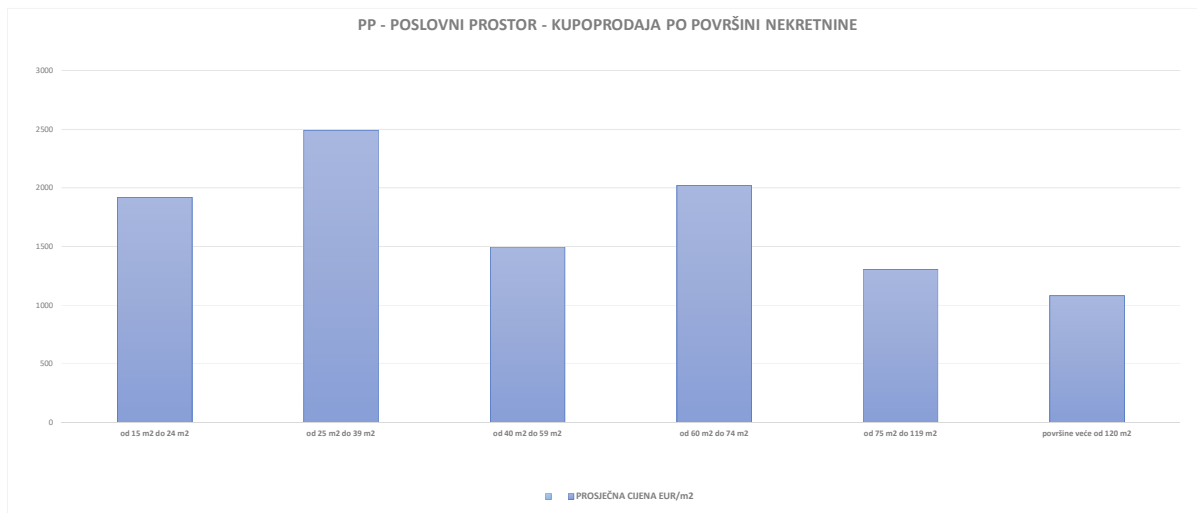
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	7	3.112.000,00 €	3.367,00 m ²	924,26 €/m ²
BARBAN	1	125.000,00 €	366,00 m ²	341,53 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	16	5.963.000,00 €	11.127,50 m ²	535,88 €/m ²
BUJE - BUJE	26	5.230.000,00 €	13.073,87 m ²	400,03 €/m ²
BUŽET	34	4.849.791,60 €	23.223,33 m ²	208,83 €/m ²
ČEROVLJE	4	278.000,00 €	2.016,00 m ²	137,90 €/m ²
FAŽANA - FASANA	7	4.988.600,00 €	3.768,00 m ²	1.323,94 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	12	1.810.000,00 €	3.715,40 m ²	487,16 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	2	440.750,00 €	2.484,17 m ²	177,42 €/m ²
KANFANAR	6	2.023.000,00 €	5.457,84 m ²	370,66 €/m ²
KAROJBA	1	148.000,00 €	900,00 m ²	164,44 €/m ²
KAŠTELUR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	14	3.067.000,00 €	7.763,00 m ²	395,08 €/m ²
KRŠAN	2	1.863.500,00 €	1.624,00 m ²	1.147,48 €/m ²
LABIN	11	2.143.218,50 €	6.274,14 m ²	341,60 €/m ²
LANIŠĆE	5	321.500,00 €	2.058,00 m ²	156,22 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	8	2.070.000,00 €	6.190,00 m ²	334,41 €/m ²
MARČANA	26	5.859.791,00 €	14.867,69 m ²	394,13 €/m ²
MEDULIN	30	9.629.954,12 €	19.064,56 m ²	505,12 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	24	4.374.630,15 €	6.348,44 m ²	689,09 €/m ²
OPRTLJI - PORTOLE	12	3.619.514,43 €	20.769,88 m ²	174,27 €/m ²
POREČ - PARENZO	53	23.542.914,00 €	36.887,86 m ²	638,23 €/m ²
RAŠA	10	3.817.583,81 €	12.386,50 m ²	308,21 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	25	9.774.000,00 €	51.404,60 m ²	190,14 €/m ²
SVETA NEDELJA	6	2.190.000,00 €	10.279,00 m ²	213,06 €/m ²
SVETI LOVREČ	6	2.105.000,00 €	4.558,00 m ²	461,83 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	5	1.628.700,00 €	4.642,00 m ²	350,86 €/m ²
SVETI VINČENAT	12	3.686.000,00 €	9.607,00 m ²	383,68 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	15	7.339.500,00 €	13.526,14 m ²	542,62 €/m ²
TINJAN	5	1.595.000,00 €	5.391,00 m ²	295,86 €/m ²
UMAG - UMAGO	84	26.391.677,79 €	44.824,35 m ²	588,78 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	11	2.878.000,00 €	12.339,50 m ²	233,23 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	8	1.835.000,00 €	8.682,33 m ²	211,35 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	15	2.230.200,00 €	8.946,48 m ²	249,28 €/m ²
VRSAR - ORSERA	9	1.125.831,28 €	2.221,00 m ²	506,90 €/m ²
ŽMINJ	11	2.614.413,15 €	10.939,21 m ²	238,99 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	523			
UKUPNO U ZKC:	523			



5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
36	3.722.160,00 €	2.596,12 m ²	1.433,74 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	7	289.500,00 €	150,97 m ²	1.917,60 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	9	729.010,00 €	292,73 m ²	2.490,38 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	5	373.550,00 €	250,23 m ²	1.492,83 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	3	398.100,00 €	197,19 m ²	2.018,87 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	4	558.000,00 €	427,99 m ²	1.303,77 €/m ²
površine veće od 120 m ²	7	1.367.000,00 €	1.266,31 m ²	1.079,51 €/m ²

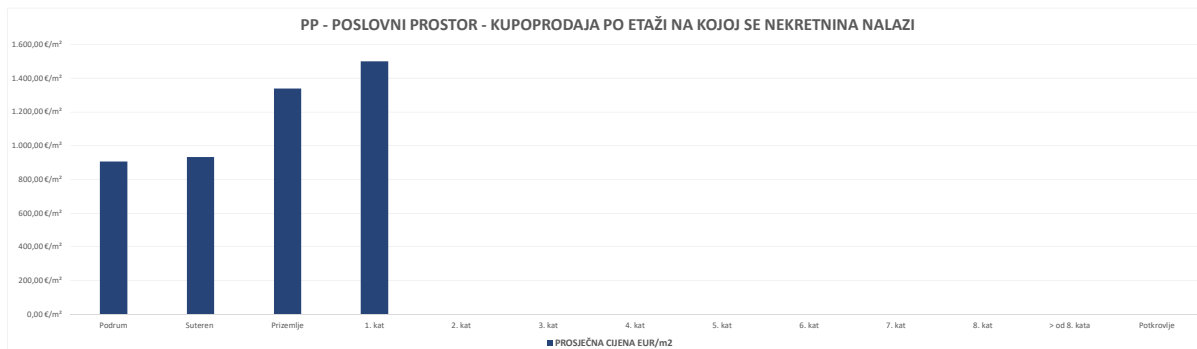
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	1	104.000,00 €	115,00 m ²	904,35 €/m ²
Suteren	2	150.000,00 €	160,86 m ²	932,49 €/m ²
Prizemlje	20	2.418.250,00 €	1.808,82 m ²	1.336,92 €/m ²
1. kat	6	289.910,00 €	193,29 m ²	1.499,87 €/m ²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

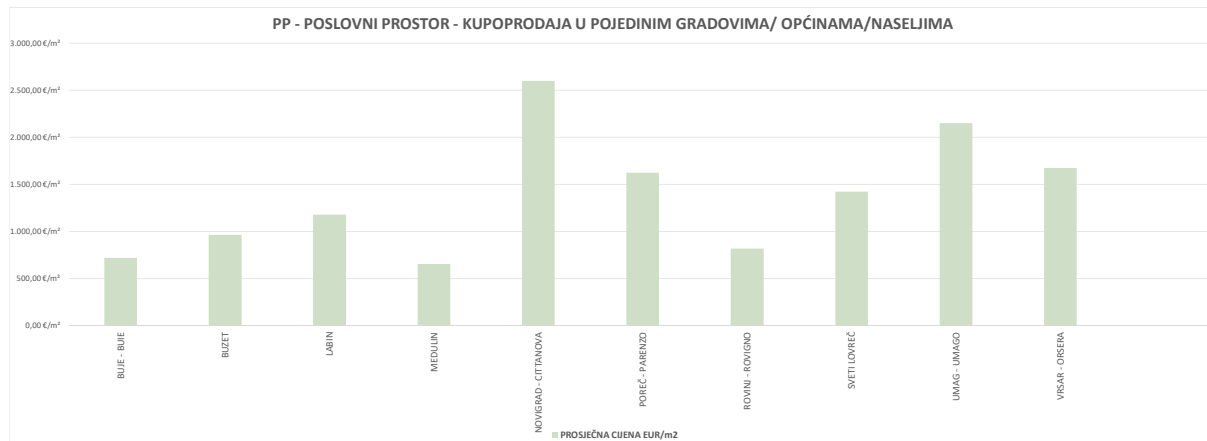
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

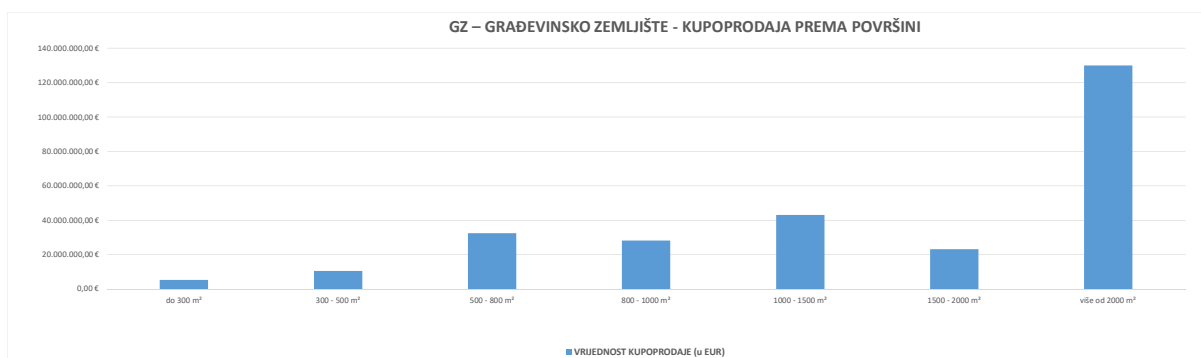
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BUJE - BUJE	3	301.200,00 €	418,14 m ²	720,33 €/m ²
BUZET	3	190.000,00 €	196,87 m ²	965,10 €/m ²
LABIN	5	195.600,00 €	165,80 m ²	1.179,73 €/m ²
MEDULIN	1	7.000,00 €	10,70 m ²	654,21 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	1	52.000,00 €	20,00 m ²	2.600,00 €/m ²
POREČ - PARENZO	13	1.734.310,00 €	1.068,44 m ²	1.623,22 €/m ²
ROVINI - ROVIGNO	1	48.550,00 €	59,32 m ²	818,44 €/m ²
SVETI LOVREČ	1	288.000,00 €	202,55 m ²	1.421,87 €/m ²
UMAG - UMAGO	6	653.500,00 €	303,82 m ²	2.150,94 €/m ²
VRSAR - ORSERA	2	252.000,00 €	150,48 m ²	1.674,64 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	36			
UKUPNO U ZKC:	36			

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



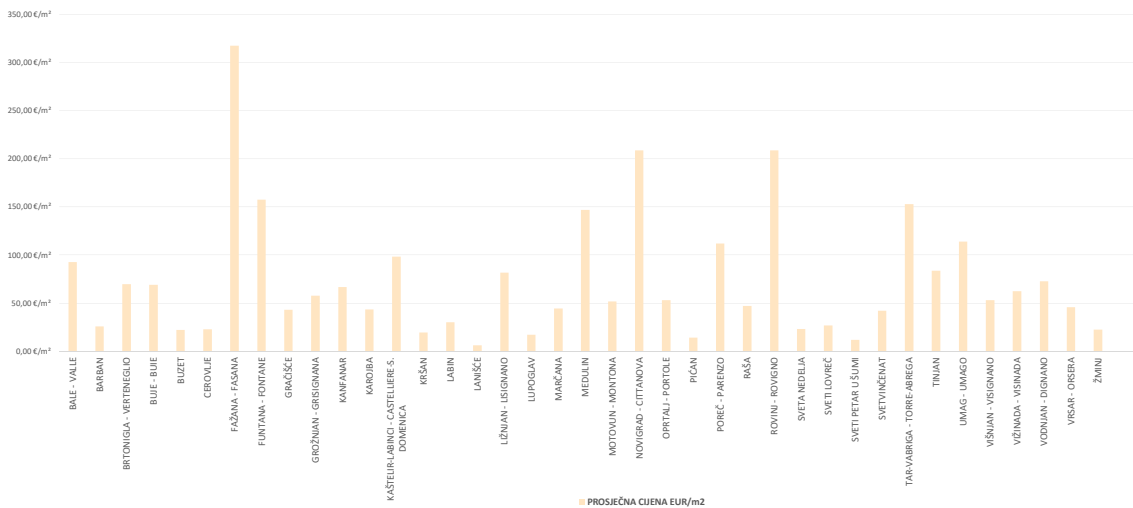
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRABENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
2770	272.770.160,81 €	4.162.744,59 m ²	65,53 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.U.L.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	539	5.295.545,35 €	61.051,93 m ²	86,74 €/m ²
300 - 500 m ²	233	10.542.741,44 €	91.927,02 m ²	114,69 €/m ²
500 - 800 m ²	522	32.408.668,13 €	336.296,25 m ²	96,37 €/m ²
800 - 1000 m ²	305	28.255.266,29 €	270.353,11 m ²	104,51 €/m ²
1000 - 1500 m ²	435	43.045.120,37 €	515.576,29 m ²	83,49 €/m ²
1500 - 2000 m ²	200	23.138.500,00 €	339.785,11 m ²	68,10 €/m ²
više od 2000 m ²	534	130.084.319,23 €	2.547.754,88 m ²	51,06 €/m ²



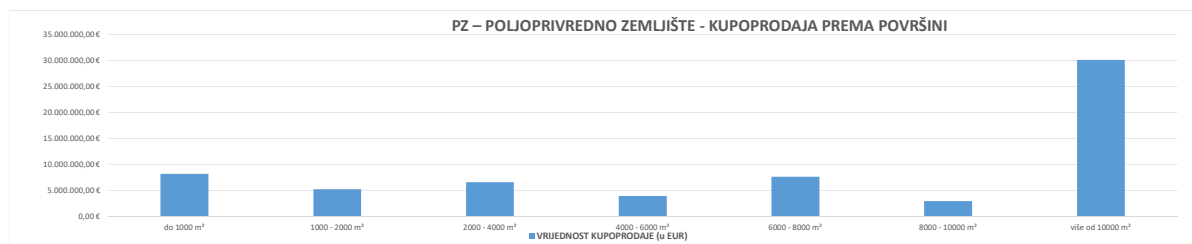
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	42	3.343.845,96 €	36.081,84 m ²	92,67 €/m ²
BARBAN	84	4.626.179,25 €	181.065,02 m ²	25,55 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	42	4.644.229,41 €	66.510,68 m ²	69,83 €/m ²
BUJE - BUJE	116	10.253.680,43 €	148.496,59 m ²	69,05 €/m ²
BUZET	97	3.043.950,98 €	138.387,90 m ²	22,00 €/m ²
CEROVLJE	8	367.000,00 €	16.403,16 m ²	22,37 €/m ²
FAŽANA - FASANA	28	8.593.368,50 €	27.020,67 m ²	318,03 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	13	1.811.626,25 €	11.485,00 m ²	157,74 €/m ²
GRAČIŠĆE	5	295.000,00 €	6.872,00 m ²	42,93 €/m ²
GROŽNAN - GRISIGNANA	25	1.595.919,42 €	27.819,51 m ²	57,37 €/m ²
KANFANAR	83	7.227.830,32 €	108.820,47 m ²	66,42 €/m ²
KAROJBA	22	1.145.171,51 €	26.516,74 m ²	43,19 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	59	6.909.867,00 €	70.168,14 m ²	98,48 €/m ²
KRŠAN	54	4.024.542,00 €	210.482,20 m ²	19,12 €/m ²
LABIN	136	7.629.708,50 €	255.603,00 m ²	29,85 €/m ²
LANIŠĆE	2	900,00 €	157,50 m ²	5,71 €/m ²
LIŽNAN - LISIGNANO	89	7.632.777,53 €	93.151,02 m ²	81,94 €/m ²
LUPOGLAV	8	256.116,00 €	15.317,00 m ²	16,72 €/m ²
MARČANA	141	5.974.532,60 €	134.909,61 m ²	44,29 €/m ²
MEDULIN	168	27.043.287,17 €	183.783,30 m ²	147,15 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	8	106.581,00 €	2.068,00 m ²	51,54 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	77	17.074.183,28 €	81.635,13 m ²	209,15 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	33	1.716.305,14 €	32.470,34 m ²	52,86 €/m ²
PIČAN	15	370.900,00 €	26.451,90 m ²	14,02 €/m ²
POREČ - PARENZO	207	21.903.134,49 €	195.349,14 m ²	112,12 €/m ²
RAŠA	114	7.529.057,00 €	161.137,51 m ²	46,72 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	105	24.936.807,10 €	119.288,14 m ²	209,05 €/m ²
SVETA NEDELJA	106	4.085.606,50 €	179.041,29 m ²	22,82 €/m ²
SVETI LOVREČ	31	2.284.810,00 €	86.242,81 m ²	26,49 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	79	3.044.250,51 €	261.832,50 m ²	11,63 €/m ²
SVETVINČENAT	79	5.169.230,80 €	123.855,96 m ²	41,74 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	62	15.689.691,50 €	102.577,00 m ²	152,96 €/m ²
TINJAN	72	7.714.691,00 €	92.152,00 m ²	83,72 €/m ²
UMAG - UMAGO	208	29.713.897,64 €	260.619,01 m ²	114,01 €/m ²
VIŠNAN - VISIGNANO	40	3.189.216,06 €	60.186,75 m ²	52,99 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	37	4.914.787,67 €	78.930,00 m ²	62,27 €/m ²
VODNAN - DIGNANO	105	6.533.627,51 €	89.649,31 m ²	72,88 €/m ²
VRŠAR - ORSERA	15	816.016,00 €	17.877,01 m ²	45,65 €/m ²
ŽMINJ	155	9.557.834,77 €	432.329,44 m ²	22,11 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2770			
UKUPNO U ZK:	2770			

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA

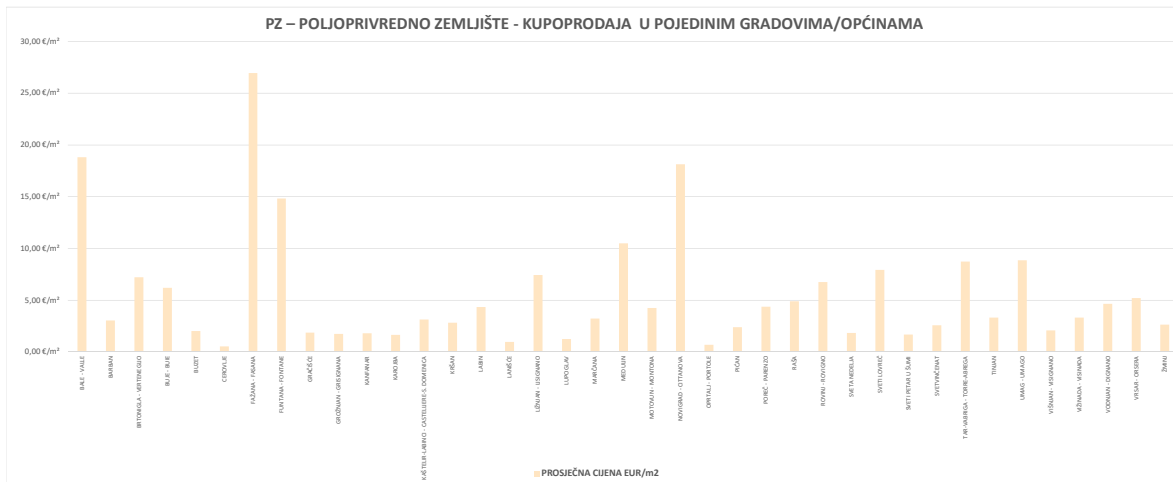


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
2653	64.620.540,38 €	13.580.886,06 m ²	4,76 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.U.L.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	1048	8.207.145,23 €	560.998,59 m ²	14,63 €/m ²
1000 - 2000 m ²	425	5.223.871,90 €	605.786,21 m ²	8,62 €/m ²
2000 - 4000 m ²	406	6.591.778,95 €	1.162.056,79 m ²	5,67 €/m ²
4000 - 6000 m ²	206	3.925.849,30 €	1.022.319,87 m ²	3,84 €/m ²
6000 - 8000 m ²	119	7.608.574,41 €	846.491,50 m ²	8,99 €/m ²
8000 - 10000 m ²	93	2.921.521,12 €	819.936,00 m ²	3,56 €/m ²
više od 10000 m ²	356	30.141.799,48 €	8.563.297,10 m ²	3,52 €/m ²

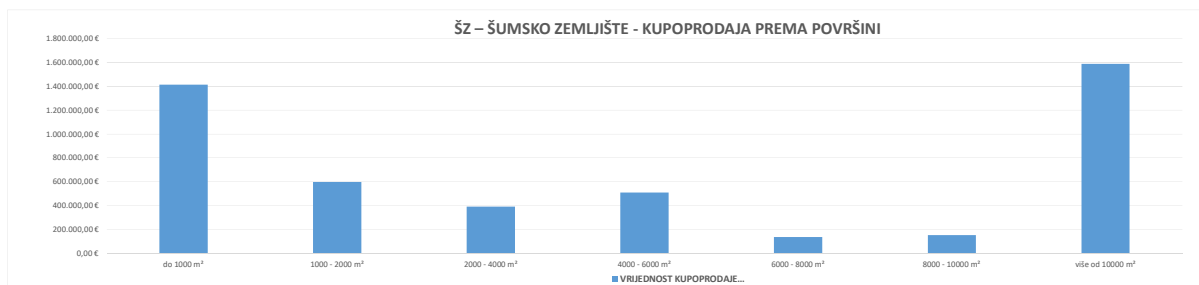


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	51	4.297.725,00 €	228.464,29 m ²	18,81 €/m ²
BARBAN	35	598.392,30 €	195.704,56 m ²	3,06 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	55	2.620.642,58 €	363.590,56 m ²	7,21 €/m ²
BUJE - BUJE	122	14.812.744,65 €	2.385.821,96 m ²	6,21 €/m ²
BUZET	101	439.837,21 €	217.739,28 m ²	2,02 €/m ²
CEROVLJE	17	21.925,23 €	39.730,29 m ²	0,55 €/m ²
FAŽANA - FASANA	75	1.747.844,88 €	64.868,78 m ²	26,94 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	6	268.000,00 €	18.097,00 m ²	14,81 €/m ²
GRAČIŠĆE	5	15.390,00 €	8.209,00 m ²	1,87 €/m ²
GROŽNAN - GRISIGNANA	55	269.568,55 €	154.102,22 m ²	1,75 €/m ²
KANFANAR	38	447.444,62 €	249.378,13 m ²	1,79 €/m ²
KAROJBA	17	66.324,50 €	39.920,84 m ²	1,66 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	40	1.090.011,04 €	347.135,08 m ²	3,14 €/m ²
KRŠAN	40	304.732,01 €	107.517,40 m ²	2,83 €/m ²
LABIN	41	1.531.030,21 €	352.704,00 m ²	4,34 €/m ²
LANIŠĆE	4	2.543,00 €	2.599,39 m ²	0,98 €/m ²
LIŽNAN - LISIGNANO	265	3.488.188,21 €	469.088,57 m ²	7,44 €/m ²
LUPOGLAV	17	189.374,34 €	150.240,50 m ²	1,26 €/m ²
MARČANA	222	2.960.423,86 €	916.202,05 m ²	3,23 €/m ²
MEDULIN	220	2.749.077,78 €	262.074,76 m ²	10,49 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	13	315.510,00 €	74.219,75 m ²	4,25 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	22	588.164,00 €	32.440,80 m ²	18,13 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	71	712.840,34 €	1.025.039,28 m ²	0,70 €/m ²
PIČAN	30	135.739,90 €	56.864,08 m ²	2,39 €/m ²
POREČ - PARENZO	143	3.474.049,57 €	792.951,92 m ²	4,38 €/m ²
RAŠA	18	170.428,36 €	34.832,50 m ²	4,89 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	112	3.405.476,43 €	503.672,74 m ²	6,76 €/m ²
SVETA NEDELJA	30	526.895,97 €	285.811,00 m ²	1,84 €/m ²
SVETI LOVREČ	21	1.183.605,00 €	149.343,00 m ²	7,93 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	14	58.227,00 €	34.791,00 m ²	1,67 €/m ²
SVETI VINČENAT	109	1.668.516,84 €	647.917,62 m ²	2,58 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	38	2.603.536,80 €	298.172,23 m ²	8,73 €/m ²
TINJAN	37	1.627.107,25 €	488.152,00 m ²	3,33 €/m ²
UMAG - UMAGO	248	3.452.183,39 €	389.837,38 m ²	8,86 €/m ²
VIŠNAN - VISIGNANO	45	1.822.766,90 €	873.878,60 m ²	2,09 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	37	1.426.300,00 €	429.235,00 m ²	3,32 €/m ²
VODNAN - DIGNANO	150	1.922.686,53 €	413.162,99 m ²	4,65 €/m ²
VRŠAR - ORSERA	18	692.500,00 €	133.335,00 m ²	5,19 €/m ²
ŽMINJ	71	912.786,11 €	344.040,51 m ²	2,65 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2653			
UKUPNO U ZK:	2653			

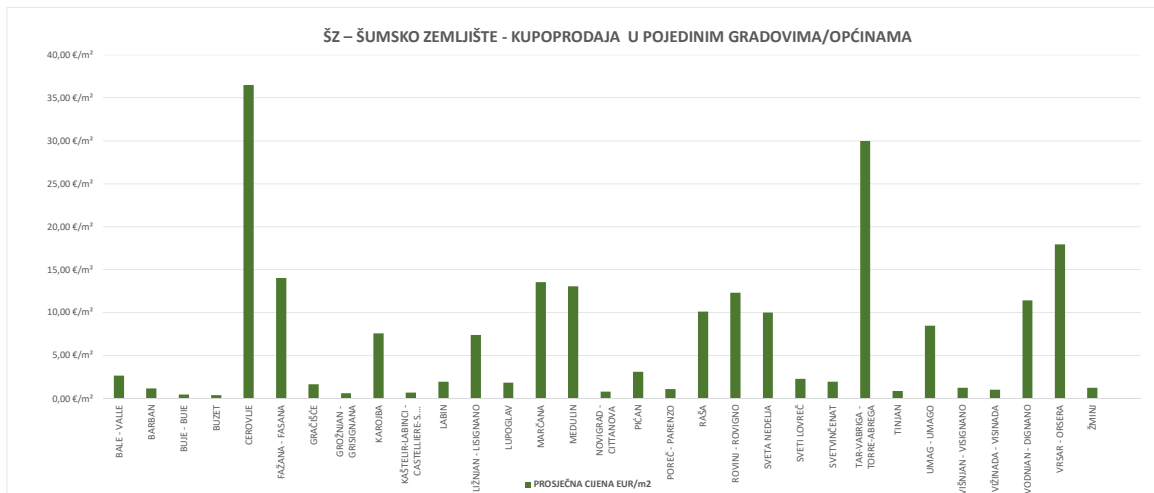


5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
292	4.796.956,16 €	974.452,63 m ²	4,92 €/m ²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	180	1.414.979,86 €	90.347,69 m ²	15,66 €/m ²
1000 - 2000 m ²	39	599.242,61 €	57.149,44 m ²	10,49 €/m ²
2000 - 4000 m ²	21	392.415,23 €	60.664,10 m ²	6,47 €/m ²
4000 - 6000 m ²	14	510.500,00 €	70.986,40 m ²	7,19 €/m ²
6000 - 8000 m ²	3	136.832,00 €	22.756,00 m ²	6,01 €/m ²
8000 - 10000 m ²	7	152.698,86 €	60.508,00 m ²	2,52 €/m ²
više od 10000 m ²	28	1.590.287,60 €	612.041,00 m ²	2,60 €/m ²



5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	11	128.416,00 €	47.804,15 m ²	2,69 €/m ²
BARBAN	3	18.247,00 €	15.339,00 m ²	1,19 €/m ²
BUJE - BUJE	1	12.500,00 €	26.084,50 m ²	0,48 €/m ²
BUZET	8	23.318,86 €	57.177,50 m ²	0,41 €/m ²
CEROVLJE	1	564.200,00 €	15.458,00 m ²	36,50 €/m ²
FAŽANA - FASANA	6	337.936,07 €	24.076,26 m ²	14,04 €/m ²
GRAČIŠĆE	1	3.000,00 €	1.788,00 m ²	1,68 €/m ²
GROŽNAN - GRISIGNANA	5	35.229,00 €	56.204,84 m ²	0,63 €/m ²
KAROJBA	3	102.180,00 €	13.454,00 m ²	7,59 €/m ²
KAŠTELUR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1	46.450,60 €	66.358,00 m ²	0,70 €/m ²
LABIN	1	2.000,00 €	1.024,00 m ²	1,95 €/m ²
LIŽNAN - LISIGNANO	11	160.461,48 €	21.691,92 m ²	7,40 €/m ²
LUPOGLAV	10	416.735,00 €	226.433,50 m ²	1,84 €/m ²
MARČANA	91	881.713,03 €	65.103,44 m ²	13,54 €/m ²
MEDULIN	13	143.852,01 €	10.999,07 m ²	13,08 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	1	11.926,00 €	14.908,00 m ²	0,80 €/m ²
PIČAN	1	500,00 €	161,00 m ²	3,11 €/m ²
POREČ - PARENZO	4	32.462,00 €	29.416,60 m ²	1,10 €/m ²
RAŠA	6	170.664,00 €	16.878,00 m ²	10,11 €/m ²
ROVINI - ROVIGNO	9	552.145,60 €	44.754,20 m ²	12,34 €/m ²
SVETA NEDELJA	1	8.000,00 €	800,00 m ²	10,00 €/m ²
SVETI LOVREČ	4	11.506,00 €	5.043,50 m ²	2,28 €/m ²
SVETVINČENAT	5	82.620,00 €	41.837,00 m ²	1,97 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	1	28.260,00 €	942,00 m ²	30,00 €/m ²
TINJAN	2	1.600,00 €	1.844,50 m ²	0,87 €/m ²
UMAG - UMAGO	31	421.260,00 €	49.735,71 m ²	8,47 €/m ²
VIŠNAN - VISIGNANO	2	32.500,00 €	25.673,00 m ²	1,27 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	2	43.000,00 €	41.886,00 m ²	1,03 €/m ²
VODNAN - DIGNANO	51	461.020,50 €	40.382,44 m ²	11,42 €/m ²
VRSAR - ORSERA	2	53.000,00 €	2.954,50 m ²	17,94 €/m ²
ŽMINJ	4	10.253,00 €	8.240,00 m ²	1,24 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	292			
UKUPNO U ŽKC:	292			



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

Podaci prikazani u Godišnjem Izvješću odnose se na datum njegova generiranja u sustavu e-Nekretnine. Kontinuiranom evaluacijom podataka tijekom godina automatski se mijenjaju prosječne vrijednosti nekretnina za godinu iz koje je ugovor, u prethodno objavljenim Izvješćima.

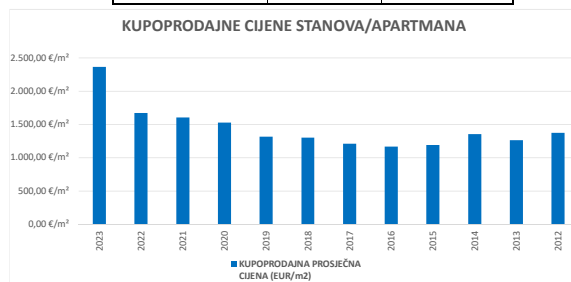
Razlika s obzirom na dosad objavljena Izvješća za područje Istarske županije jest da je značajan dio korištenih podataka o kupoprodaji nekretnina za potrebe izrade Izvješća za 2023. godinu prethodno evaluiran.

Evaluacija je provedena sukladno Pravilniku o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne Novine" br. 68/2020.) koji je objavljen 20.06.2020. godine. Temeljem članka 17. i 18. navedenog Pravilnika ujednačavaju se, dopunjuju i ispravljaju podaci uneseni u sustav e-Nekretnine od strane Porezne uprave i sve nastale promjene pohranjuju se kao evaluirani podaci.

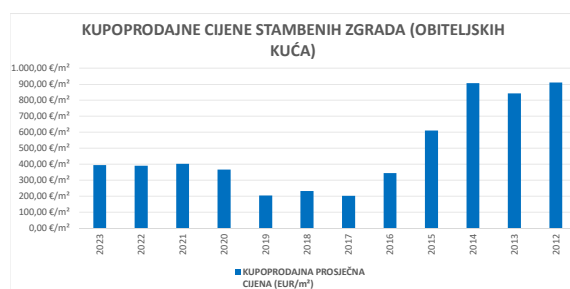
Trend promjena prosječnih kupoprodajnih cijena najučestalijih vrsta nekretnina kao što su: stanovi/apartmani, stambene zgrade-obiteljske kuće, poslovni prostori, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište, u odnosu na prethodne godine mogu se zbog navedenih razloga smatrati točnijim i pouzdanijim te kao takvi predstavljaju realnije stanje na tržištu nekretnina.

Za usporedbu su korišteni podaci iz Zajedničkog izvješća o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za: 2016., 2017., 2018. i 2019. godinu, te podaci iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje Istarske županije za 2020., 2021. i 2022. godinu.

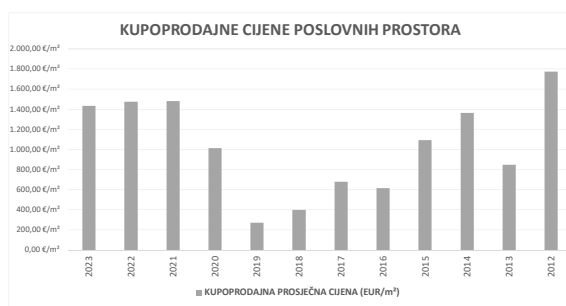
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA [EUR/m ²]	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	2.363,76 €/m ²	+41,10%
2022	1.675,20 €/m ²	+4,38%
2021	1.604,95 €/m ²	+5,05%
2020	1.527,84 €/m ²	+16,11%
2019	1.315,82 €/m ²	+1,00%
2018	1.302,81 €/m ²	+7,53%
2017	1.211,61 €/m ²	+3,53%
2016	1.170,27 €/m ²	-1,73%
2015	1.190,86 €/m ²	-12,16%
2014	1.355,76 €/m ²	+7,16%
2013	1.265,22 €/m ²	-8,12%
2012	1.377,10 €/m ²	+0,00%



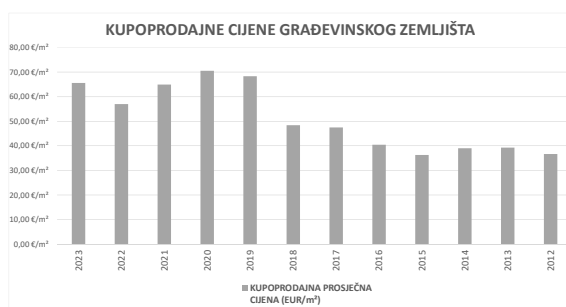
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	395,48 €/m ²	+1,44%
2022	389,87 €/m ²	-3,32%
2021	403,27 €/m ²	+10,35%
2020	365,46 €/m ²	+78,90%
2019	204,28 €/m ²	-11,97%
2018	232,07 €/m ²	+14,94%
2017	201,91 €/m ²	-41,38%
2016	344,46 €/m ²	-43,62%
2015	611,01 €/m ²	-32,62%
2014	906,79 €/m ²	+7,64%
2013	842,46 €/m ²	-7,44%
2012	910,20 €/m ²	+0,00%



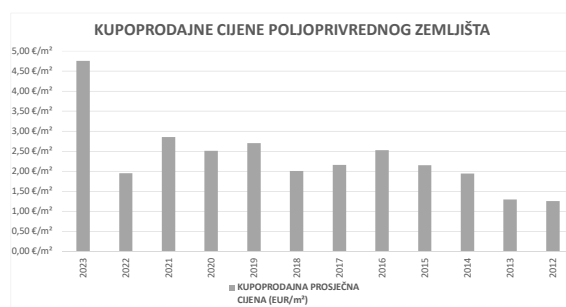
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1.433,74 €/m ²	-2,98%
2022	1.477,78 €/m ²	-0,39%
2021	1.483,55 €/m ²	+46,09%
2020	1.015,53 €/m ²	+273,07%
2019	272,21 €/m ²	-32,08%
2018	400,81 €/m ²	-41,19%
2017	681,57 €/m ²	+10,68%
2016	615,83 €/m ²	-43,67%
2015	1.093,22 €/m ²	-19,84%
2014	1.363,75 €/m ²	+60,37%
2013	850,40 €/m ²	-52,10%
2012	1.775,45 €/m ²	+0,00%



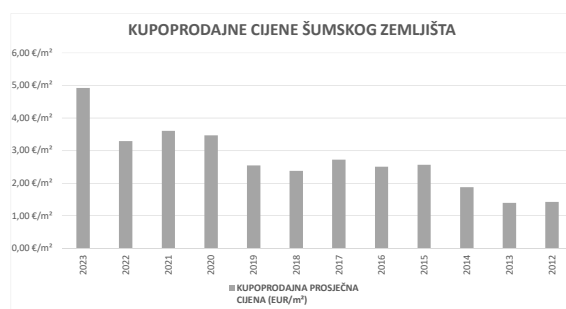
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	65,53 €/m ²	+14,99%
2022	56,98 €/m ²	-12,23%
2021	64,92 €/m ²	-7,92%
2020	70,50 €/m ²	+3,21%
2019	68,31 €/m ²	+41,11%
2018	48,41 €/m ²	+2,07%
2017	47,43 €/m ²	+17,15%
2016	40,49 €/m ²	+11,60%
2015	36,28 €/m ²	-7,06%
2014	39,04 €/m ²	-0,65%
2013	39,29 €/m ²	+7,37%
2012	36,60 €/m ²	+0,00%



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	4,76 €/m ²	+143,67%
2022	1,95 €/m ²	-31,52%
2021	2,85 €/m ²	+13,45%
2020	2,51 €/m ²	-7,04%
2019	2,70 €/m ²	+34,79%
2018	2,01 €/m ²	-7,33%
2017	2,16 €/m ²	-14,42%
2016	2,53 €/m ²	+17,48%
2015	2,15 €/m ²	+10,71%
2014	1,94 €/m ²	+49,42%
2013	1,30 €/m ²	+3,13%
2012	1,26 €/m ²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	4,92 €/m ²	+49,70%
2022	3,29 €/m ²	-8,74%
2021	3,60 €/m ²	+3,77%
2020	3,47 €/m ²	+36,27%
2019	2,55 €/m ²	+7,02%
2018	2,38 €/m ²	-12,60%
2017	2,72 €/m ²	+8,57%
2016	2,51 €/m ²	-2,03%
2015	2,56 €/m ²	+36,60%
2014	1,87 €/m ²	+34,16%
2013	1,40 €/m ²	-1,80%
2012	1,42 €/m ²	+0,00%



5.4. INDEKSNİ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Temeljem obavijesti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08. siječnja 2024. godine izrađeni su godišnji indeksni nizovi kupoprodajnih cijena određenih vrsta nekretnina iz članka 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) i to za:

- građevinsko zemljište (GZ)
- poljoprivredno zemljište (PZ)
- šumsko zemljište (SZ)
- stanove/apartmane (ST/A)

za vremensko razdoblje od 2015. do 2023. godine.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Indeksni nizovi se izvode na temelju dovoljnog broja evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena. Poželjno je da u uzorku bude normalna raspodjela pribavljenih podataka za analizu, te da se izračunom odnosno statističkom analizom zaključci donose na temelju što većeg broj kupoprodajnih cijena, npr. preko 100, a najmanje 30 kupoprodajnih cijena.

Sukladno članku 6. Pravilnika navedeno je da se do izvođenja indeksnih nizova (baznih indeksa) za lokalno tržište nekretnina od strane procjeniteljskih povjerenstava, za međuvremensko izjednačenje mogu koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Temeljem navedenog, do izvođenja indeksnih nizova, postupajući u skladu sa Zakonom, korišteni su indeksni nizovi Državnog zavoda za statistiku (izvedeni za stanove) za međuvremensko izjednačenje cijena: građevinskog zemljišta, poljoprivrednog zemljišta te šumskog zemljišta prilikom godišnjih ažuriranja Plana približnih vrijednosti zemljišta (PPV).

Pri izradi Plana približnih vrijednosti zemljišta PPV 1.1.2024. izrađeni si i korišteni naprijed navedeni indeksni nizovi koji su prikazani u nastavku.

INDEKSNİ NIZOVI ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	106,40
2017.	114,30
2018.	109,84
2019.	110,44
2020.	116,40
2021.	130,42
2022.	136,56
2023.	141,39

INDEKSNİ NIZOVI ZA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	140,43
2017.	158,65
2018.	160,59
2019.	166,69
2020.	185,12
2021.	172,72
2022.	241,27
2023.	269,43

INDEKSNI NIZOVI ZA ŠUMSKO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	122,92
2017.	86,09
2018.	115,71
2019.	77,77
2020.	192,26
2021.	94,40
2022.	108,01
2023.	179,13

INDEKSNI NIZOVI ZA STANOVE/APARTMANE NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	100,00
2017.	100,00
2018.	89,66
2019.	114,75
2020.	112,69
2021.	138,61
2022.	142,62
2023.	154,83

6. NAJAM NEKRETNINA

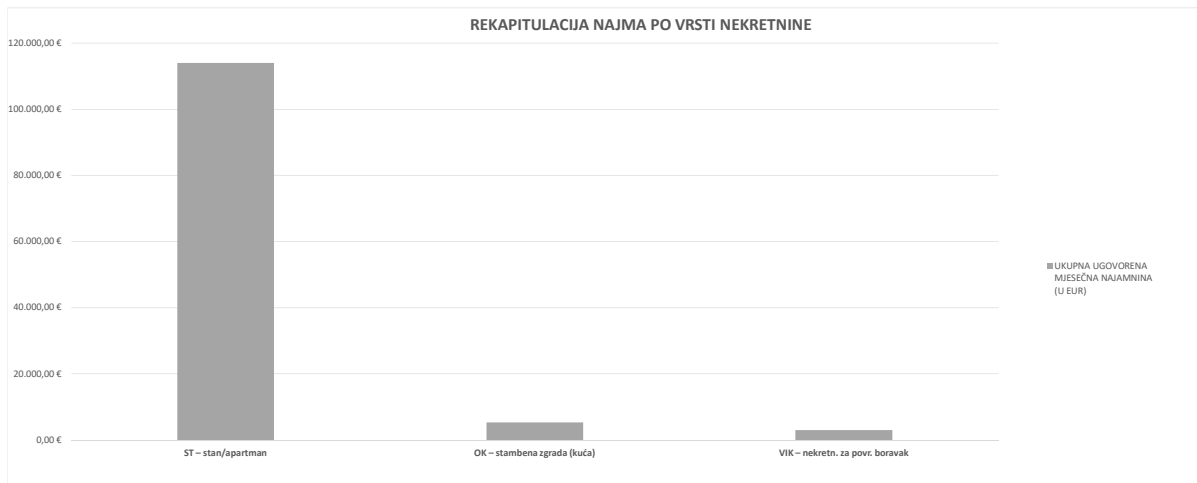
Tijekom 2023. godine nastavljen je trend da je prilikom evaluacije podataka u sustavu e-Nekretnine, uz veliki priliv ugovora od strane nadležne Ispostave Porezne uprave, izvršeno povezivanje nepovezanih ugovora sa nekretninom iz "Liste ugovora" za najučestalije vrste nekretnina: stan/apartman i stambena zgrada-obiteljska kuća.

Posljedično navedenom dan je i prikaz promjene prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina u odnosu na prethodnu godinu, dok za prijašnje godine isto nije prikazano s obzirom da zbog velikog priliva ugovora nije vršeno povezivanje nepovezanih ugovora sa nekretninom.

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	321	113.988,00 €	16.950,97 m ²	6,72 €/m ²	+9,56%
OK – stambena zgrada (kuća)	13	5.310,00 €	1.396,00 m ²	3,80 €/m ²	+67,10%
VIK – nekretn. za povr. boravak	2	3.000,00 €	270,00 m ²	11,11 €/m ²	+1.095,06%
UKUPNO OBRADENIH:	336				
UKUPNO U ZKC:	557				

Napomene:

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



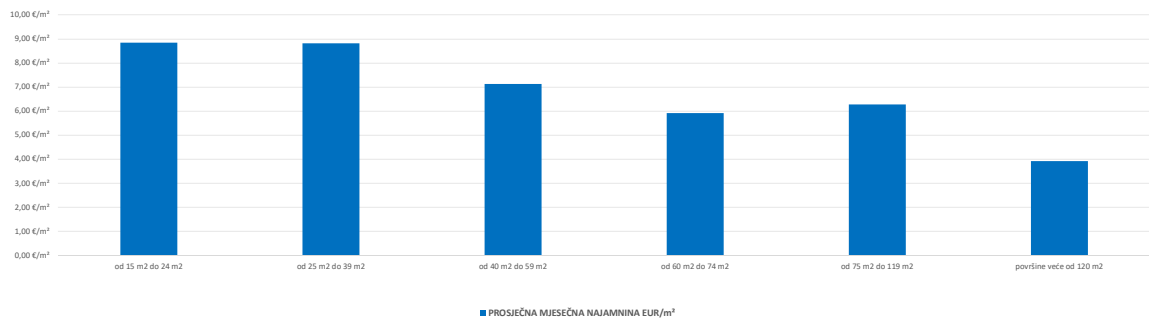
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
321	113.988,00 €	16.950,97 m ²	6,72 €/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 EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	20	3.447,00 €	389,69 m ²	8,85 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	84	23.624,61 €	2.676,12 m ²	8,83 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	115	40.042,28 €	5.620,69 m ²	7,12 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	55	21.390,61 €	3.616,34 m ²	5,91 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	36	19.183,51 €	3.055,57 m ²	6,28 €/m ²
površine veće od 120 m ²	10	6.200,00 €	1.580,56 m ²	3,92 €/m ²

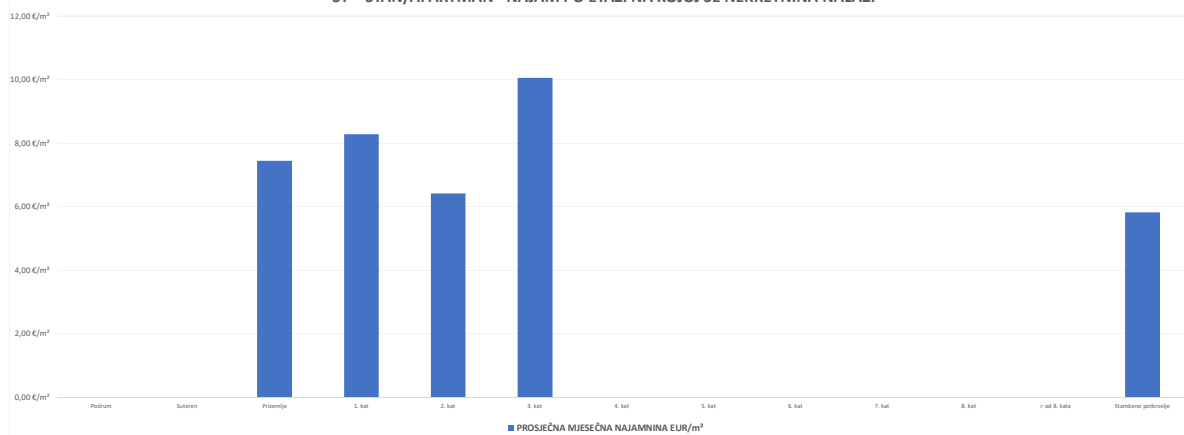
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



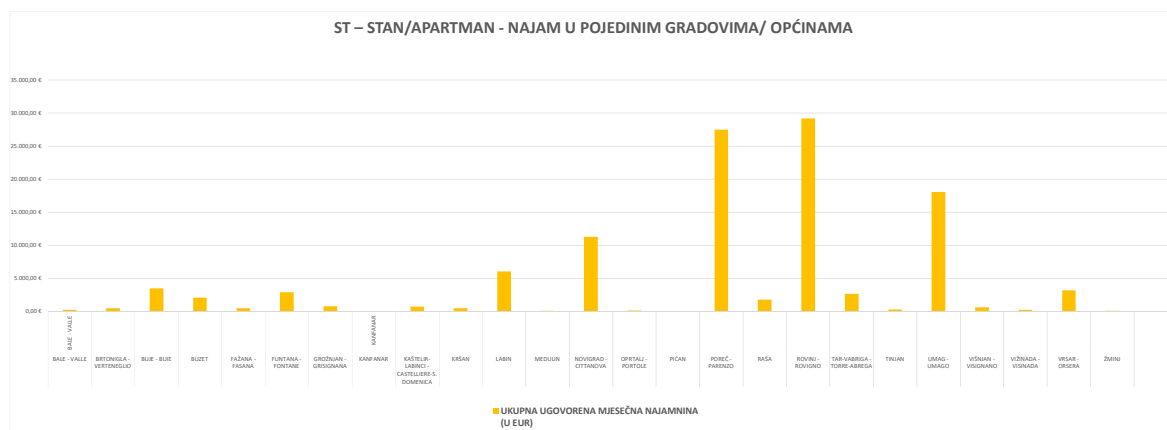
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	39	13.632,40 €	1.829,32 m ²	7,45 €/m ²
1. kat	56	25.506,69 €	3.077,13 m ²	8,29 €/m ²
2. kat	13	4.551,67 €	708,46 m ²	6,42 €/m ²
3. kat	5	2.988,17 €	297,09 m ²	10,06 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	8	2.752,72 €	471,72 m ²	5,84 €/m ²

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



6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	1	300,00 €	56,00 m ²	5,36 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	3	540,00 €	156,52 m ²	3,45 €/m ²
BUJE - BUJE	10	3.499,62 €	492,41 m ²	7,11 €/m ²
BUZET	8	2.136,28 €	418,01 m ²	5,11 €/m ²
FAŽANA - FASANA	2	550,00 €	70,00 m ²	7,86 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	5	2.920,00 €	357,00 m ²	8,18 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	2	800,00 €	80,00 m ²	10,00 €/m ²
KANFANAR	1	100,00 €	50,00 m ²	2,00 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	4	775,44 €	215,00 m ²	3,61 €/m ²
KRŠAN	2	550,00 €	189,00 m ²	2,91 €/m ²
LABIN	19	6.065,79 €	962,32 m ²	6,30 €/m ²
MEDULIN	1	150,00 €	180,00 m ²	0,83 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	32	11.288,60 €	1.541,00 m ²	7,33 €/m ²
OPRTLJI - PORTOLE	2	200,00 €	68,00 m ²	2,94 €/m ²
PIČAN	1	100,00 €	23,00 m ²	4,35 €/m ²
POREČ - PARENZO	69	27.493,51 €	3.679,23 m ²	7,47 €/m ²
RAŠA	6	1.850,00 €	330,17 m ²	5,60 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	69	29.192,30 €	3.515,27 m ²	8,30 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	5	2.700,00 €	336,33 m ²	8,03 €/m ²
TINJAN	1	331,81 €	82,00 m ²	4,05 €/m ²
UMAG - UMAGO	63	18.068,65 €	3.136,91 m ²	5,76 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	4	675,00 €	366,00 m ²	1,84 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	1	300,00 €	64,00 m ²	4,69 €/m ²
VRSAR - ORSERA	8	3.214,64 €	522,80 m ²	6,15 €/m ²
ŽMINJ	1	120,00 €	40,00 m ²	3,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	320			
UKUPNO U ZKC:	544			

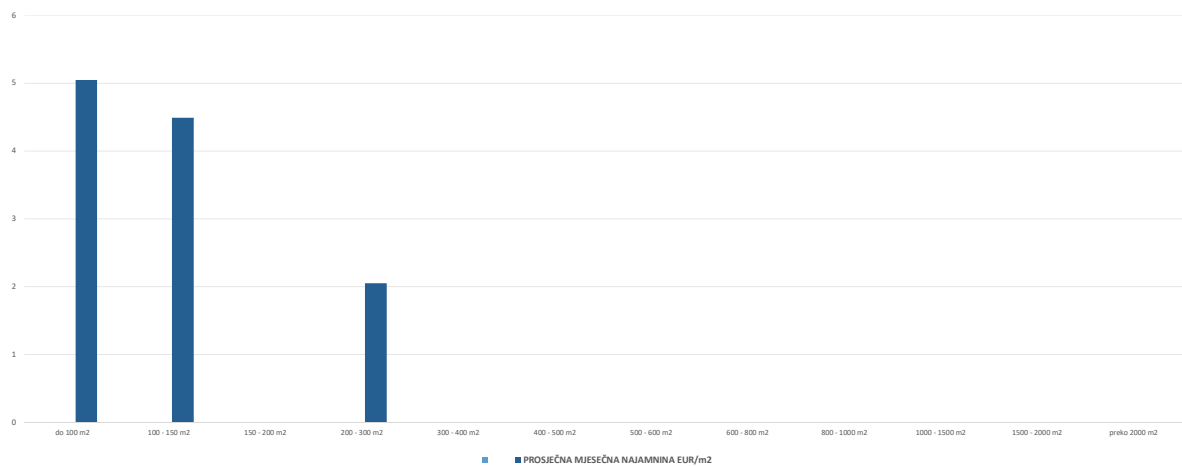


6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
13	5.310,00 €	1.396,00 m ²	3,80 €/m ²

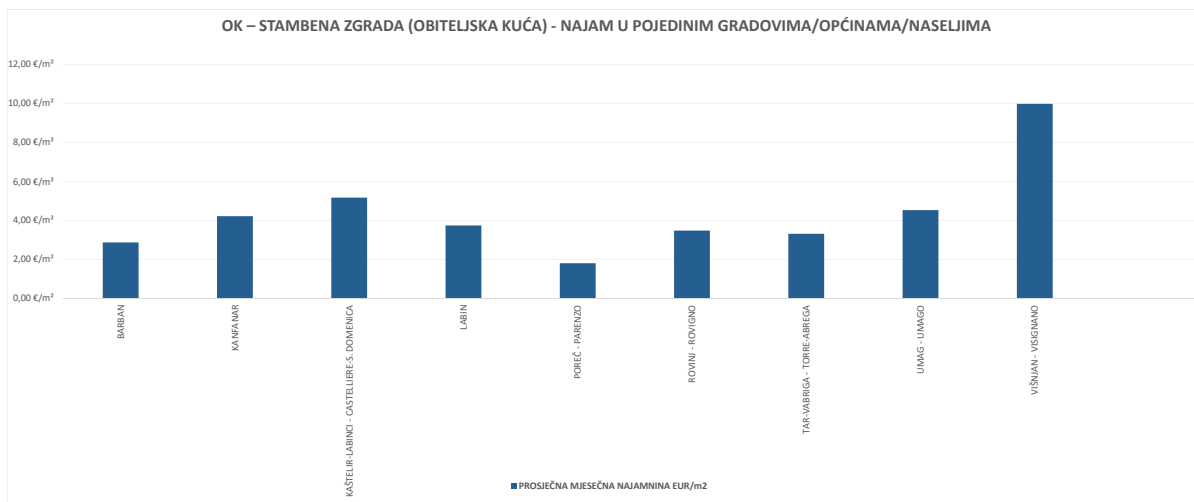
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
do 100 m ²	7	2.110,00 €	418,00 m ²	5,05 €/m ²
100 - 150 m ²	4	2.200,00 €	490,00 m ²	4,49 €/m ²
150 - 200 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
200 - 300 m ²	2	1.000,00 €	488,00 m ²	2,05 €/m ²
300 - 400 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
400 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 600 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
600 - 800 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

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



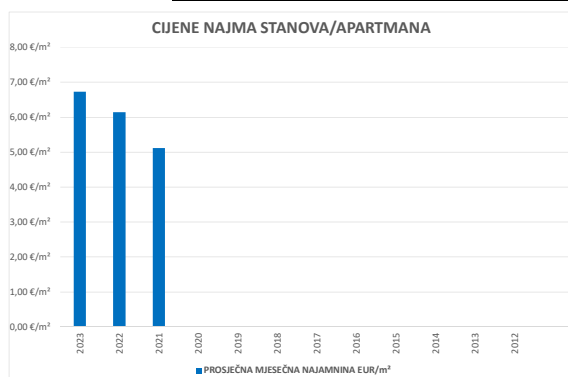
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BARBAN	1	600,00 €	208,00 m ²	2,88 €/m ²
KANFANAR	1	550,00 €	130,00 m ²	4,23 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	3	1.750,00 €	338,00 m ²	5,18 €/m ²
LABIN	1	300,00 €	80,00 m ²	3,75 €/m ²
POREČ - PARENZO	2	600,00 €	331,00 m ²	1,81 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	1	70,00 €	20,00 m ²	3,50 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	1	400,00 €	120,00 m ²	3,33 €/m ²
UMAG - UMAGO	2	540,00 €	119,00 m ²	4,54 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	1	500,00 €	50,00 m ²	10,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	13			
UKUPNO U ZK:	16			



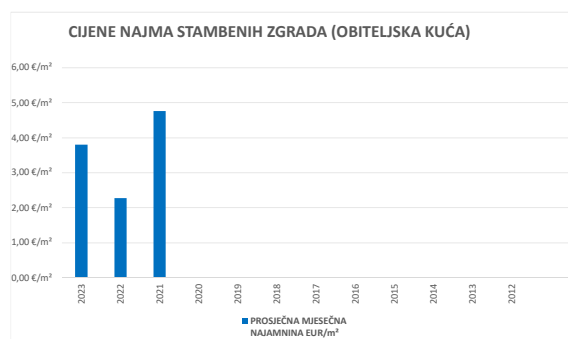
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

Promjene prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina potrebno je sagledati u kontekstu da je tijekom 2023. godine evaluiran značajan broj ugovora, te se može smatrati da iste predstavljaju realnije stanje na tržištu nekretnina.

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	6,72 €/m ²	+9,41%
2022	6,15 €/m ²	+20,02%
2021	5,12 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	3,80 €/m ²	+67,10%
2022	2,28 €/m ²	-52,24%
2021	4,77 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



7. ZAKUP NEKRETNINA

Obzirom da tijekom 2023. godine prilikom evaluacije podataka u sustavu e-Nekretnine, uz veliki priliv ugovora od strane nadležne Ispostave Porezne uprave, izvršeno povezivanje značajnog broja nepovezanih ugovora sa nekretninom iz "Liste ugovora", te evaluiranje podataka o zakupu nekretnina, u nastavku je dan prikaz istog za najučestalije vrste nekretnina: poslovni prostor, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište.

Posljedično navedenom za neke vrste nekretnina nema podataka za prikaz promjene prosječnih cijena zakupa pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine, za koje također zbog velikog priliva ugovora nije vršeno povezivanje nepovezanih ugovora sa nekretninom.

Značajno odstupanje prosječne cijene zakupa po m² za neke vrste nekretnina koje je prikazano u nastavku rezultat je relativno malog broja evidentiranih transakcija za te vrste nekretnina, odnosno nedovoljnog broja pouzdanih podataka.

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	9	13.755,47 €	7.115,68 m ²	1,93 €/m ²	+66,75%
PP – poslovni prostori	341	339.940,86 €	30.069,31 m ²	11,31 €/m ²	+27,85%
GZG – gospodarske zgrade	4	2.102,58 €	16.122,00 m ²	0,13 €/m ²	+568,35%
G – garaža	5	2.115,99 €	978,68 m ²	2,16 €/m ²	-16,14%
PGM – parkirno garažno mjesto	1	83,33 €	9,80 m ²	8,50 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	34	21.637,71 €	121.348,00 m ²	0,18 €/m ²	-22,39%
PZ – poljoprivredno zemljište	43	612,45 €	525.458,60 m ²	0,00117 €/m ²	-69,07%
ŠZ – šumsko zemljište	10	319,39 €	58.206,00 m ²	0,01 €/m ²	+736,11%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	16	2.672,95 €	772,96 m ²	3,46 €/m ²	+60,14%
UKUPNO OBRADENIH:	463				
UKUPNO U ZKC:	892				

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: "Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (Eur)" i "Površina u prometu (m²)" - UKUPNO obrađenih.

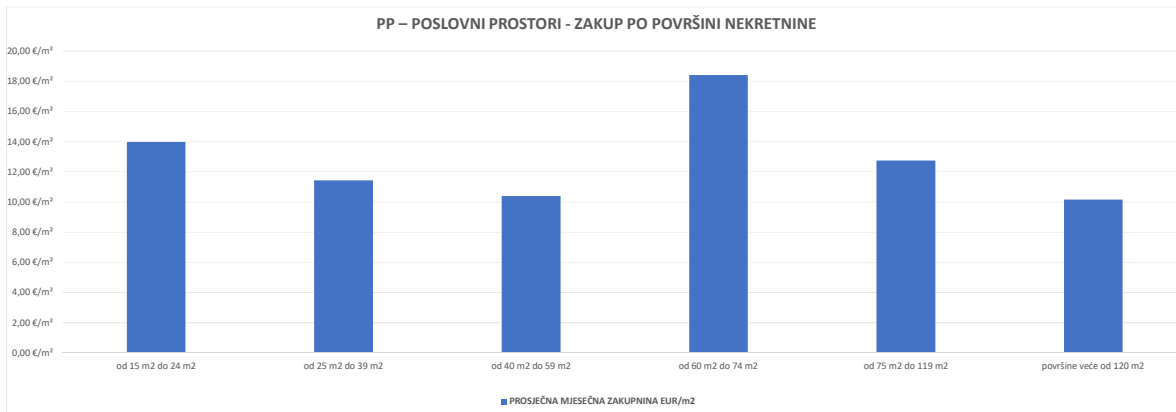
Podatak "UKUPNO U ZKC" prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².



**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.**

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
341	339.940,86 €	30.069,31 m ²	11,31 €/m ²

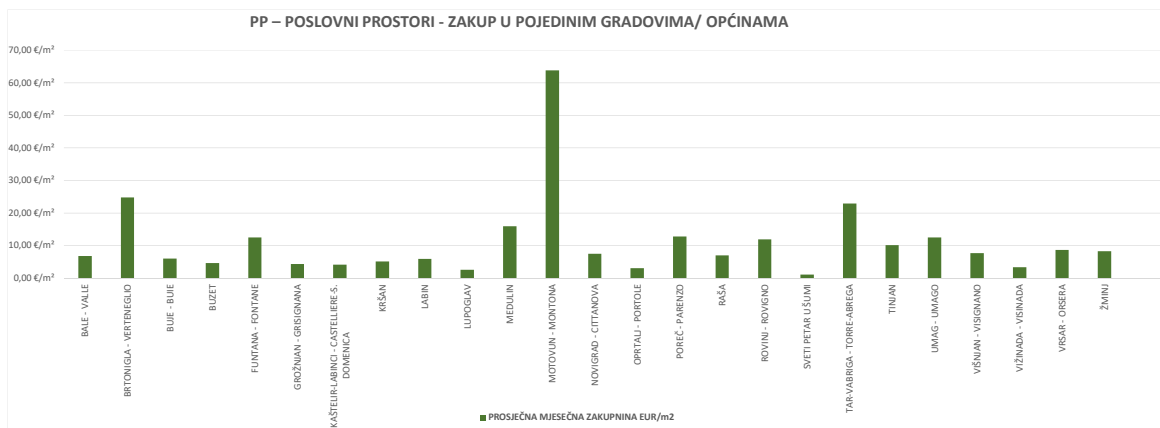
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	68	18.998,37 €	1.359,48 m ²	13,97 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	67	23.807,24 €	2.081,87 m ²	11,44 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	70	34.737,39 €	3.343,14 m ²	10,39 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	27	33.548,19 €	1.822,48 m ²	18,41 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	30	37.085,02 €	2.911,63 m ²	12,74 €/m ²
površine veće od 120 m ²	54	185.651,06 €	18.281,47 m ²	10,16 €/m ²



7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA

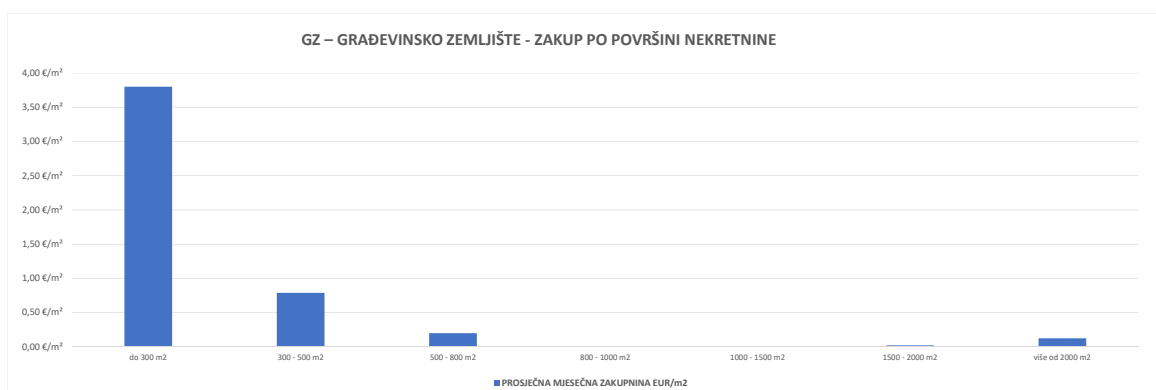
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	3	674,64 €	100,00 m ²	6,75 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	10.121,42 €	408,00 m ²	24,81 €/m ²
BUJE - BUJE	10	15.095,40 €	2.517,75 m ²	6,00 €/m ²
BUZET	3	1.302,82 €	284,00 m ²	4,59 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	6	34.364,08 €	2.762,93 m ²	12,44 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	2	620,00 €	143,00 m ²	4,34 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	2	387,13 €	94,92 m ²	4,08 €/m ²
KRŠAN	4	2.837,41 €	561,91 m ²	5,05 €/m ²
LABIN	33	10.400,57 €	1.771,34 m ²	5,87 €/m ²
LUPOGLAV	1	550,00 €	215,60 m ²	2,55 €/m ²
MEDULIN	1	428,57 €	27,00 m ²	15,87 €/m ²
MOTOVLUN - MONTONA	1	1.500,00 €	23,50 m ²	63,83 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	19	5.241,75 €	704,38 m ²	7,44 €/m ²
OPRTLJU - PORTOLE	3	416,00 €	139,33 m ²	2,99 €/m ²
POREČ - PARENZO	50	71.405,13 €	5.583,74 m ²	12,79 €/m ²
RAŠA	5	2.999,41 €	429,82 m ²	6,98 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	120	83.105,09 €	6.970,10 m ²	11,92 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	1	40,36 €	40,00 m ²	1,01 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	5	23.923,68 €	1.044,70 m ²	22,90 €/m ²
TINJAN	1	220,00 €	21,70 m ²	10,14 €/m ²
UMAG - UMAGO	58	68.795,27 €	5.517,23 m ²	12,47 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	2	708,00 €	92,80 m ²	7,63 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	1	185,00 €	55,13 m ²	3,36 €/m ²
VRŠAR - ORSERA	4	1.647,13 €	190,58 m ²	8,64 €/m ²
ŽMINJ	3	2.362,00 €	287,30 m ²	8,22 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	339			
UKUPNO U ZK:	608			

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
34	21.637,71 €	121.348,00 m ²	0,18 €/m ²

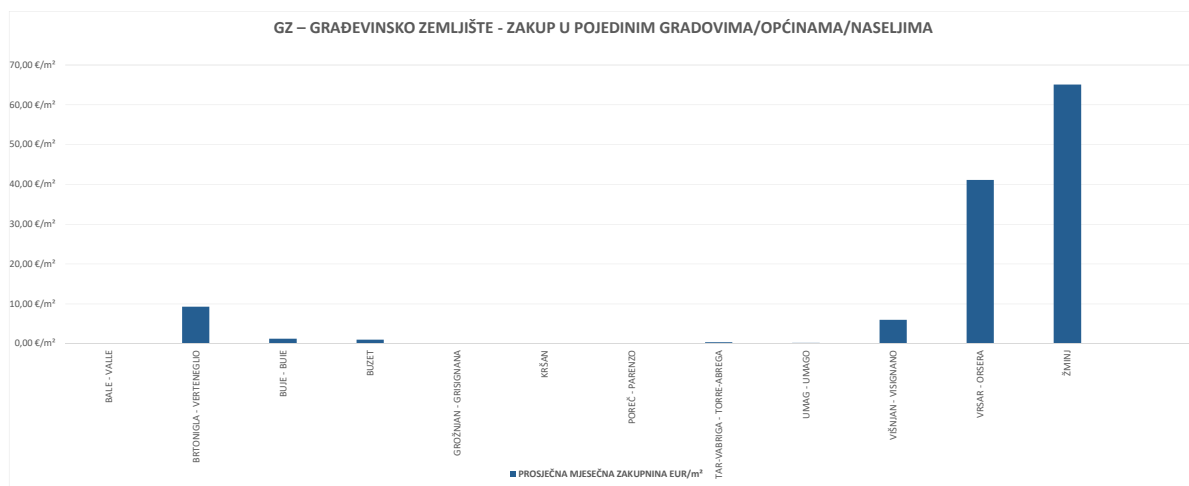
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	17	6.609,78 €	1.739,00 m ²	3,80 €/m ²
300 - 500 m ²	3	868,04 €	1.102,00 m ²	0,79 €/m ²
500 - 800 m ²	6	733,41 €	3.704,00 m ²	0,20 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	4,17 €	1.424,00 m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	2	81,07 €	3.608,00 m ²	0,02 €/m ²
više od 2000 m ²	5	13.341,24 €	109.771,00 m ²	0,12 €/m ²



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

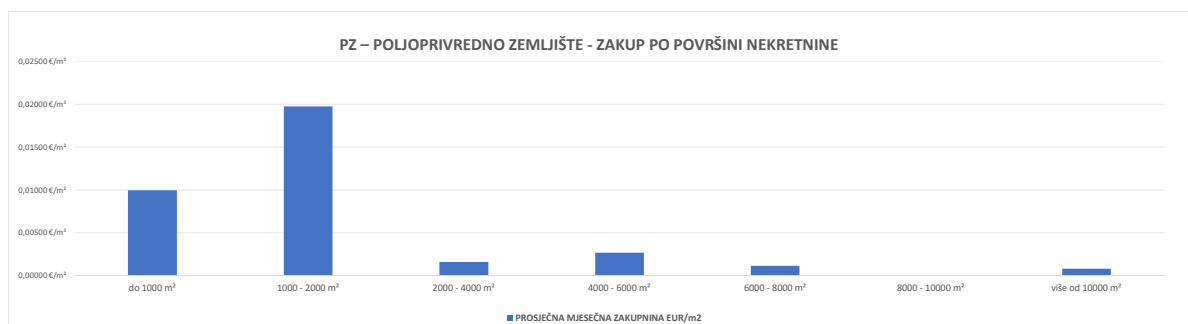
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	2	19,58 €	1.945,00 m ²	0,01 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	55,30 €	6,00 m ²	9,22 €/m ²
BUJE - BUJE	2	271,53 €	217,00 m ²	1,25 €/m ²
BUZET	1	597,25 €	610,00 m ²	0,98 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	1	0,66 €	266,00 m ²	0,00 €/m ²
KRŠAN	1	8.395,80 €	83.958,00 m ²	0,10 €/m ²
POREČ - PARENZO	2	254,17 €	5.769,00 m ²	0,04 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	2	6.371,89 €	17.271,00 m ²	0,37 €/m ²
UMAG - UMAGO	18	2.298,70 €	11.114,00 m ²	0,21 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	2	779,16 €	130,00 m ²	5,99 €/m ²
VRSAR - ORSERA	1	2.463,67 €	60,00 m ²	41,06 €/m ²
ŽMINJ	1	130,00 €	2,00 m ²	65,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	34			
UKUPNO U ZK:	87			

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



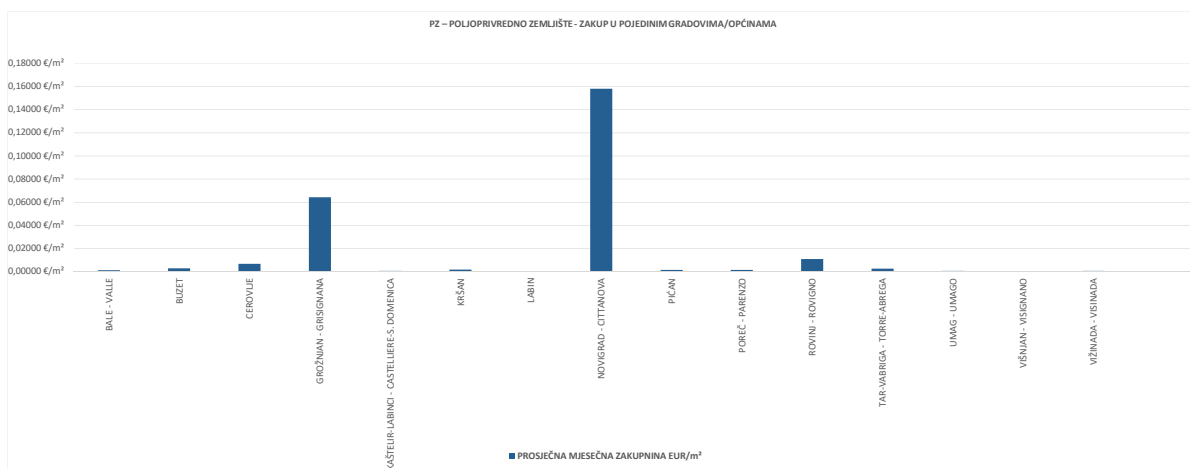
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
43	612,45 €	525.458,60 m ²	0,00117 €/m ²

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	8	19,11 €	1.918,00 m ²	0,00996 €/m ²
1000 - 2000 m ²	3	102,92 €	5.211,00 m ²	0,01975 €/m ²
2000 - 4000 m ²	8	37,78 €	23.519,00 m ²	0,00161 €/m ²
4000 - 6000 m ²	4	53,76 €	20.129,00 m ²	0,00267 €/m ²
6000 - 8000 m ²	4	30,24 €	26.463,00 m ²	0,00114 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	16	368,65 €	448.218,60 m ²	0,00082 €/m ²



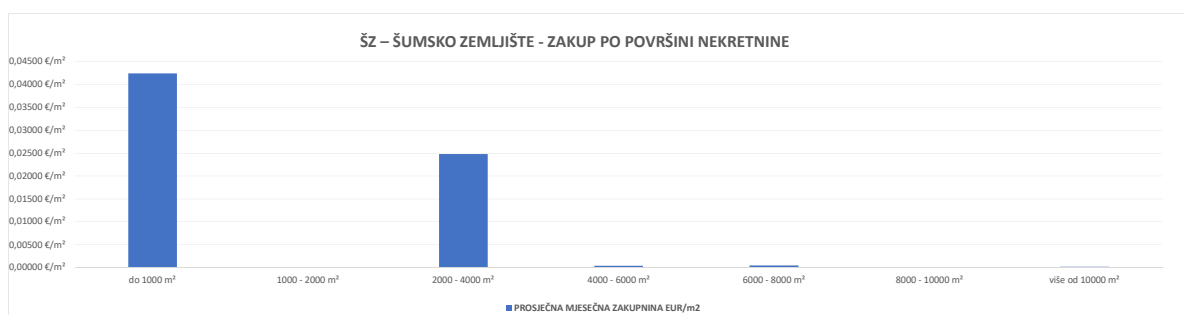
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	1	7,50 €	6.246,00 m ²	0,00120 €/m ²
BUZET	2	10,48 €	3.418,00 m ²	0,00307 €/m ²
CEROVLJE	1	70,00 €	10.171,60 m ²	0,00688 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	1	100,00 €	1.552,00 m ²	0,06443 €/m ²
KAŠTELUR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	2	20,00 €	28.679,00 m ²	0,00070 €/m ²
KRŠAN	1	78,08 €	45.243,00 m ²	0,00173 €/m ²
LABIN	1	2,63 €	5.481,00 m ²	0,00048 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	1	9,33 €	59,00 m ²	0,15814 €/m ²
PIČAN	2	13,61 €	9.023,00 m ²	0,00151 €/m ²
POREČ - PARENZO	4	63,14 €	41.260,00 m ²	0,00153 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	5	2,77 €	250,00 m ²	0,01107 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	2	7,68 €	2.836,00 m ²	0,00271 €/m ²
UMAG - UMAGO	15	142,12 €	220.636,00 m ²	0,00064 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	1	33,33 €	69.006,00 m ²	0,00048 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	4	51,80 €	81.598,00 m ²	0,00063 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	43			
UKUPNO U ZK:	110			

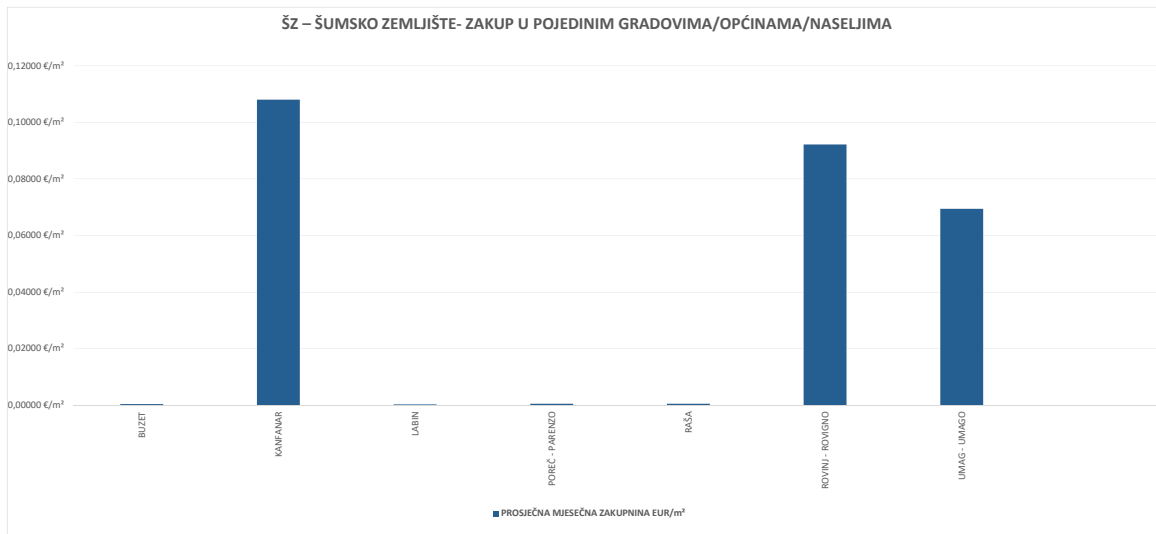


7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
10	319,39 €	58.206,00 m ²	0,00549 €/m ²

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	3	44,23 €	1.042,00 m ²	0,04244 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	3	263,72 €	10.617,00 m ²	0,02484 €/m ²
4000 - 6000 m ²	1	1,81 €	4.100,00 m ²	0,00044 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	3,06 €	6.465,00 m ²	0,00047 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	2	6,58 €	35.982,00 m ²	0,00018 €/m ²

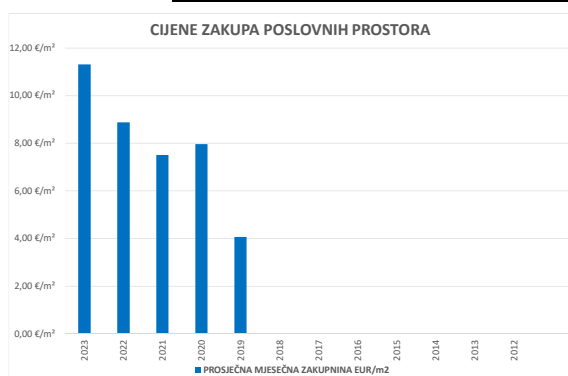


7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BUZET	1	0,17 €	527,00 m ²	0,00031 €/m ²
KANFANAR	1	23,23 €	215,00 m ²	0,10805 €/m ²
LABIN	3	6,60 €	31.684,00 m ²	0,00021 €/m ²
POREČ - PARENZO	2	6,23 €	16.200,00 m ²	0,00038 €/m ²
RAŠA	1	3,06 €	6.465,00 m ²	0,00047 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	1	259,28 €	2.815,00 m ²	0,09211 €/m ²
UMAG - UMAGO	1	20,83 €	300,00 m ²	0,06943 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	10			
UKUPNO U ZK:	22			

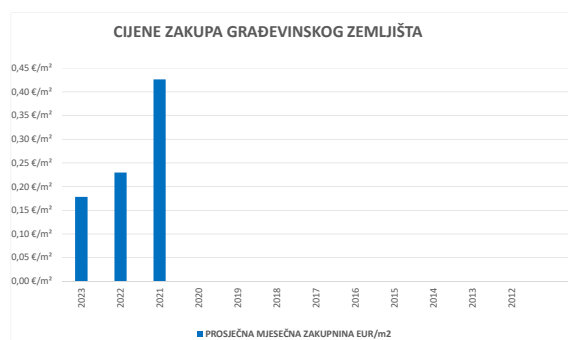


**7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA
U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

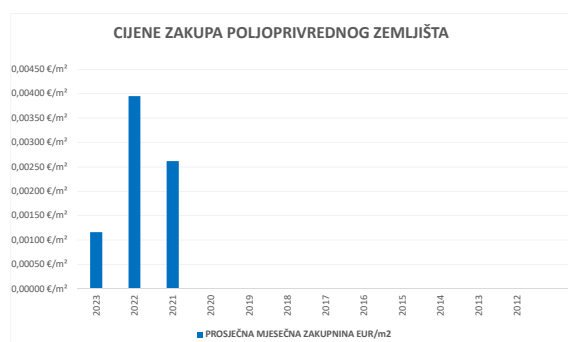
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	11,31 €/m ²	+27,32%
2022	8,88 €/m ²	+18,25%
2021	7,51 €/m ²	-5,71%
2020	7,96 €/m ²	+95,90%
2019	4,06 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



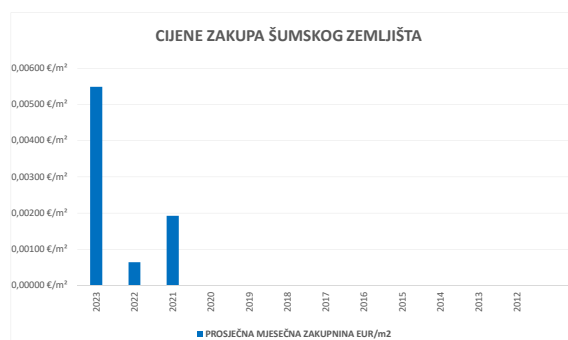
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2023	0,18 €/m ²	-22,39%
2022	0,23 €/m ²	-46,12%
2021	0,43 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2023	0,00117 €/m ²	-70,50%
2022	0,00395 €/m ²	+50,73%
2021	0,00262 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%



7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2023	0,00549 €/m ²	+756,48%
2022	0,00064 €/m ²	-66,72%
2021	0,00193 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%



8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA ZAJEDNIČKOG PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA ZA ISTARSKU ŽUPANIJU, GRAD PAZIN I GRAD PULU

S obzirom na činjenicu da je za područje Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule osnovano Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo (za vremensko razdoblje od 4 godine: 31.12.2019. do 31.12.2023.) u nastavku je dan prikaz podataka o procjembenim elaboratima koji se odnose na područje Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule, a koji su razmatrani na sjednicama Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva.

Tijekom 2023. godine, održano je 100 sjednica Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva, te su na istima izdana sukladno odredbama Zakona mišljenja o usklađenosti za 428 procjembenih elaborata.

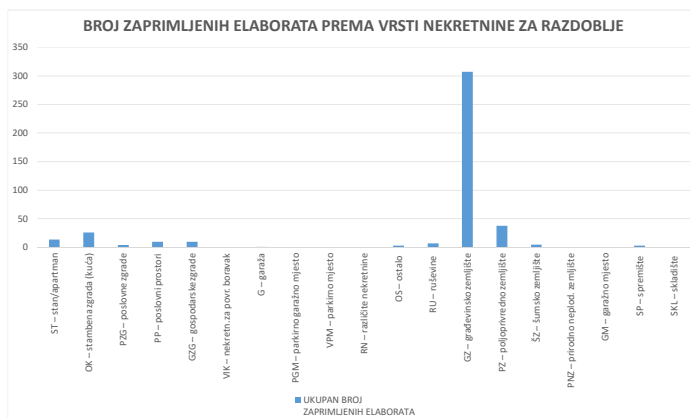
Razmatranjem dostavljenih procjembenih elaborata procjeniteljsko povjerenstvo je za 267 procjembenih elaborata utvrdilo da su izrađeni u skladu sa Zakonom, te je za iste izdano pozitivno mišljenje, dok je za 161 procjembeni elaborat utvrdilo da isti nisu izrađeni u skladu sa Zakonom i da ne sadrže elemente propisane člankom 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) te su elaborati vraćeni na dopunu.

Najveći broj procjembenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu odnosi se na elaborate procjene građevinskog zemljišta (GZ) s obzirom da su isti po brojnosti najzastupljeniji elaborati prema vrsti nekretnine.

U sustavu e-Nekretnine evidentirani su svi procjembeni elaborati izrađeni tijekom 2023. godine za područje Istarske županije koji su dostavljeni Zajedničkom procjeniteljskom povjerenstvu na mišljenje.

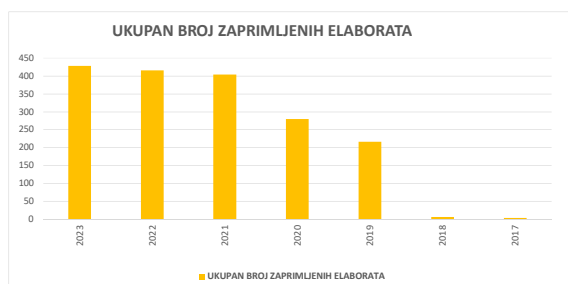
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.		
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
267	161	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA
ST – stan/apartman	14
OK – stambena zgrada (kuća)	26
PZG – poslovne zgrade	4
PP – poslovni prostori	10
GZG – gospodarske zgrade	10
VIK – nekretn. za povr. boravak	0
G – garaža	1
PGM – parkirno garažno mjesto	0
VPM – parkirno mjesto	0
RN – različite nekretnine	0
OS – ostalo	3
RU – ruševine	7
GZ – građevinsko zemljište	307
PZ – poljoprivredno zemljište	38
ŠZ – šumsko zemljište	5
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0
GM – garažno mjesto	0
SP – spremište	3
SKL – skladište	0



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

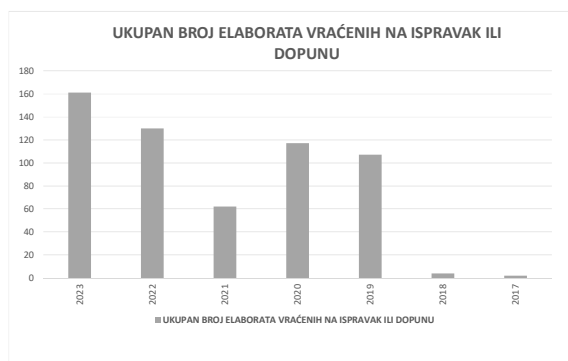
8.3.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	428	+12	+2,88%
2022	416	+12	+2,97%
2021	404	+124	+44,28%
2020	280	+64	+29,62%
2019	216	+210	+3.500,00%
2018	6	+2	+50,00%
2017	4	+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 (± %)
2023	267	161	-6,64%
2022	286	-56	-16,37%
2021	342	179	+109,81%
2020	163	54	+49,54%
2019	109	107	+5.350,00%
2018	2	0	+0,00%
2017	0	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 (± %)
2023	161	+31	+23,85%
2022	130	+68	+109%
2021	62	-55	-47,00%
2020	117	+10	+9,34%
2019	107	+103	+257%
2018	4	+2	+100,00%
2017	2	+0	+0,00%

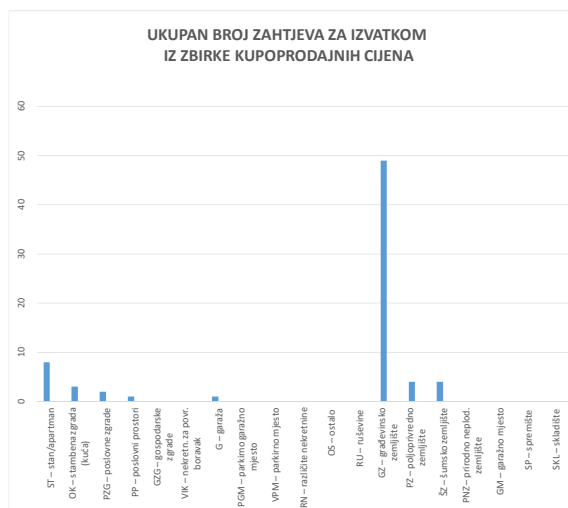


9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

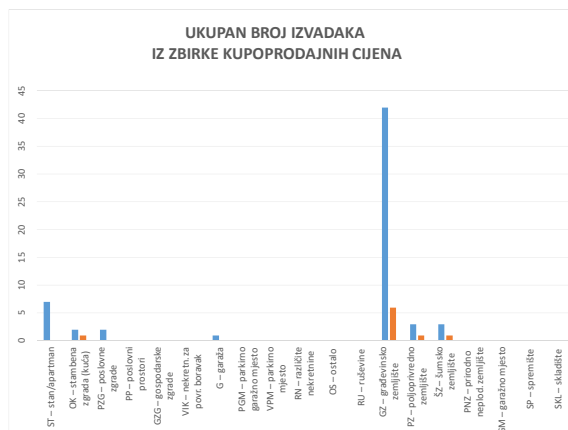
Na zahtjev ovlaštenih stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina odnosno pravnih osoba koje ispunjavaju uvjete za sudska vještačenja te stalnih sudskih procjenitelja izdaju se izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena. Za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena koriste se podaci iz sustava e-Nekretnine uneseni od strane porezne uprave uz prethodnu evaluaciju.

Tijekom 2023. godine od strane ovlaštenih stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina, pravnih osoba koje ispunjavaju uvjete za sudska vještačenja, odnosno stalnih sudskih procjenitelja za područje nadležnosti Istarske županije zaprimljeno je ukupno 72 zahtjeva za izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena, od čega je izdano 69 izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena dok je za 3 zahtjeva izdana Obavijest da na dan izdavanja iste ne raspoložemo traženim (poredbenim) podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina.

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTEJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjava službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA
ST – stan/apartman	8	0	8
OK – stambena zgrada (kuća)	3	0	3
PZG – poslovne zgrade	2	0	2
PP – poslovni prostori	1	0	1
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	1	0	1
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	49	0	49
PZ – poljoprivredno zemljište	4	0	4
ŠZ – šumsko zemljište	4	0	4
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 ZAHTEJEVA	72	0	72



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	7	0
OK – stambena zgrada (kuća)	2	1
PZG – poslovne zgrade	2	0
PP – poslovni prostori	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	1	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	42	6
PZ – poljoprivredno zemljište	3	1
ŠZ – šumsko zemljište	3	1
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	60	9
<i>Ukupan broj izdatih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		3



10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

U sustavu e-Nekretnine implementirani su krajem 2018. godine cjenovni blokovi, a u katalogu slojeva objavljen je novi sloj „Plan približnih vrijednosti“ s prikazom početnog stanja cjenovnih blokova bez utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta na području Republike Hrvatske.

Cjenovni blokovi predstavljaju najmanju prostornu cjelinu unutar koje se prati uobičajeni poslovni promet nekretnina, a u praksi se prema svome sadržaju izjednačavaju s položajnim obilježjima (lokacijom) te su osnovna podloga za izradu plana približnih vrijednosti (sastavni dio sustava e-Nekretnina zajedno sa zbirkom kupoprodajnih cijena) sukladno članku 12. stavak 3. odnosno članku 20. stavak 3. Zakona. Temeljem navedenog, plan približnih vrijednosti s kartografskim prikazom cjenovnih blokova osnova je za pravilnu organizaciju i preglednost podataka u zbirci kupoprodajnih cijena, a koju vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretnina naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.

Da bi se aktualni plan približnih vrijednosti mogao donijeti za određeno područje, potrebno je da u sustavu e-Nekretnine u zbirci kupoprodajnih cijena postoji dovoljan broj unesenih i evaluiranih podataka, za poredbene vrste nekretnina i prometa nekretnina, na promatranom području nadležnosti upravnog tijela, a sve kako bi takvi podaci bili relevantni za pojedine primjene, analize i statistike.

Temeljem navedenog, sukladno zahtjevu Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja KLASA: 371-01/19-01/194, URBROJ: 531-04-1-1-19-7 od 11. studenog 2019. godine, za dostavu tabličnog prikaza pojedinih podataka iz izrađenih procjembanih elaborata koji su razmatrani i prihvaćeni na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva, od strane Upravnog odjela dostavljen je dana 20. studenog 2019. godine tablični prikaz pojedinih podataka iz izrađenih procjembanih elaborata koji su razmatrani i prihvaćeni na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva u svrhu izrade početnog stanja Plana približnih vrijednosti.

Dopisom Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja KLASA: 371-01/19-01/194, URBROJ: 531-04-1-1-20-12 od 10. srpnja 2020. godine, Upravni odjel je obaviješten da je Ministarstvo izradilo i u edukacijskoj (testnoj) okolini sustava eNekretnine objavilo početno stanje Plana približnih vrijednosti za pojedine cjenovne blokove na području Republike Hrvatske. U ovoj (prvoj) fazi izrade PPV-a, na način kako je to propisano člankom 8. Zakona pristupilo se izradi približnih vrijednosti zemljišta u pojedinim cjenovnim blokovima za:

- građevinska zemljišta (GZ),
- poljoprivredna zemljišta (PZ),
- šumska zemljišta (SZ) i
- prirodna neplodna zemljišta (PNZ),

za koje je inicijalno postojao dovoljan broj evidentiranih podataka o transakcijama nekretninama i drugih podataka kori tenih pri izradi početnog stanja PPV-a.

Za navedeno zatraženo je dostavljanje očitovanja sa prijedlozima i mišljenjima na početno stanje Plana približnih vrijednosti te se Upravni odjel očitovao kako slijedi:

1. vizualna formulacija i prezentacija Plana približnih vrijednosti (PPV) detaljna je i jasno se prikazuje dovoljnim približavanjem promatranom području na karti, ali smatramo da se unutar jednog cjenovnog bloka a posebice u onima koji sadrže više namjena podjela prikaza mogla napraviti mnogo detaljnije i točnije, odnosno za sve obuhvaćene namjene

2. nazivi cjenovnih blokova i granice cjenovnih blokova nisu izrađeni u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom (obuhvaćaju u jednom cjenovnom bloku preveliki broj namjena zemljišta, navedene su namjene koje nisu sadržane u prostorno-planskoj dokumentaciji, granice cjenovnih blokova često nisu u skladu sa granicama određene namjene iz prostorno-planske dokumentacije)

3. prijedlog za daljnji rad bilo bi otklanjanje nedostataka navedenih u točki br. 1. i 2. kako bi iz sustava e-Nekretnine na osnovu navedenog bilo moguće prezentiranje i dobivanje detaljnije određenih podataka za svaku pojedinu namjenu zemljišta u skladu sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom s obzirom da su ti podaci već sadržani u sustavu e-Nekretnine

Dana, 01. veljače 2021. godine zaprimljena je obavijest Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 371-01/19-01/194, URBROJ: 531-04-1-1-21-16, da je Ministarstvo nastavilo izradu Plana približnih vrijednosti - II fazu na ažuriranoj kartografskoj podlozi sa cjenovnim blokovima s analitičkim i statističkim podacima dobivenim iz baze podataka sustava e-Nekretnine, da je također u izradi pilot projekt: pregled poredbenih pokazatelja stanova i apartmana, te da se iznimno ove godine od procjeniteljskog povjerenstva županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada ne očekuje da do 15. veljače dostavi Visokom procjeniteljskom povjerenstvu ažurirani plan približnih vrijednosti u sustavu e-Nekretnine.

Također temeljem zahtjeva Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 371-01/19-01/194, URBROJ: 531-04-01-01/01-21-74 od 10. prosinca 2021. godine, dostavljeno je od strane Upravnog odjela očitovanje na izrađeni Plan približnih vrijednosti - II faza u tabličnoj formi sa traženim podacima.

Nadalje, temeljem zahtjeva Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-01/22-01/13, URBROJ: 531-04-01-01/01-22-1 od 20. svibnja 2022. godine, dostavljen je dana 15. srpnja 2022. godine od strane Upravnog odjela tablični prikaz ažuriranog Plana približnih vrijednosti 1.1.2022. (s podacima do 31.12.2021.) - PPV_1.1.2022. za područje Istarske županije izrađen od strane Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a na koji je dana suglasnost članova Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva za područje Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule na sjednici povjerenstva održanoj 13. srpnja 2022. godine.

Nadalje, dana 14. veljače 2023. godine izrađen je i dostavljen od strane Upravnog odjela tablični prikaz ažuriranog Plana približnih vrijednosti 1.1.2023. (s podacima do 31.12.2022.) - PPV_1.1.2023. za područje Istarske županije izrađen od strane Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a na koji je dana suglasnost članova Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva za područje Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule na sjednici povjerenstva održanoj 13. veljače 2023. godine.

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

11. ZAKLJUČAK

Izvješće o tržištu nekretnina za područje Istarske Županije za 2023. godinu temelji se na podacima preuzetim iz sustava e-Nekretnine koji odražavaju evidenciju o prometu nekretnina nastalim na području Istarske županije, prijavljenim nadležnoj Ispostavi Porezne uprave, te je isto prikazano cijenama nekretnina iskazanih u Ispravama o stjecanju (kupoprodajni ugovor i sl.), slijedom čega prosječna vrijednost ne odražava nužno i tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Naime, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja je u sklopu projekta kontinuirane nadogradnje i unaprjeđenja Informatičkog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine, izradilo i implementiralo u sustav eNekretnine dana 11. ožujka 2020. godine funkcionalnost generiranja podataka i automatizirane izrade predložaka Izvješća koje sadrži, između ostalog, veći broj statističkih analiza i pokazatelja na realiziranom prometu tržišta nekretnina. Navedena funkcionalnost predstavlja kvalitetnu i detaljnu podlogu za izradu konačnog Izvješća koje su upravna tijela pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikome gradu dužna objaviti na svojim mrežnim stranicama, do 31. ožujka svake godine.

Sukladno navedenom, podaci korišteni u izradi Izvješća dobiveni su kao generički podaci iz sustava e-Nekretnine za odabrano vremensko razdoblje 2023. godine i za administrativno područje Istarske županije, odnosno rezultat su podataka unijetih i definiranih u sustavu e-Nekretnine te kao takvi nisu u potpunosti evaluirani i mogu biti pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Temeljem članka 11. stavka 2. Zakona, a radi stručne analize i evaluacije podataka, davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina, Istarska županija, Grad Pula i Grad Pazin sklopili su dana 30. prosinca 2015. godine Sporazum o osnivanju Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva KLASA: 371-01/15-01/2; URBROJ: 2163/1-02/1-15-13, (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), na vrijeme od 4 godine: S obzirom da je krajem 2019. godine istekao rok imenovanja članova Povjerenstva, Odlukom Istarske županije, Grad Pule i Grad Pazina, KLASA: 371-01/19-01/02, URBROJ: 2163/1-02/1-20-7 od 28. siječnja 2020. godine, imenovani su novi članovi Povjerenstva na vrijeme od 4 godine i to:

1. Vedrana Hrvatinić, ing. građ. – predsjednica povjerenstva, iz redova službenika (Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije)
2. Zlata Milotić, dipl. ing. arh. – članica povjerenstva, iz redova procjenitelja (Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, Podružnica za Istarsku županiju)
3. Ingrid Paljar, dipl. ing. arh. – članica povjerenstva (predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije), do 31.08.2020. godine (Zagorka Schifflin, dipl. ing. arh. - zamjenica članice povjerenstva, predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije, od 01.09.2020. godine)
4. Dragan Jelača – član povjerenstva (predstavnik Ministarstva financija – Porezne uprave) do 24.05.2023. i (Aldo Peruško - zamjenik člana Povjerenstva, predstavnik Ministarstva financija od 25.05.2023. godine)
5. Sanja Temšić – članica povjerenstva (predstavnik Hrvatske gospodarske komore, Udruženje poslovanja nekretninama)

Administrativno-tehničke poslove za potrebe Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva obavlja Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina, Voditelj Odsjeka mr.sc. Enco Žufić, dipl.ing.građ.; broj tel: 052/351-426; e-mail: Enco.Zufic@Istra-istria.hr temeljem Rješenja župana Istarske o ovlaštenju za uvid i rad u sustavu e-Nekretnine KLASA: 371-01/19-01/03; URBROJ: 2163/1-02/6-19-02 od 01. listopada 2019. godine.

Od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine ukupno je u sustavu e-Nekretnine u "Zbirci kupoprodajnih cijena" provedena evaluacija za 2182 ugovora, izdvojeno zbog neuobičajenih ili osobnih okolnosti 347 ugovora, te u statusu evaluacija u tijeku evidentirano 753 ugovora, dok je iz "Liste ugovora" povezano 1539 ugovora od strane 2 djelatnika iz Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina.

Značajan broj evidentiranih evaluacija odnosi se na građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište te šumsko zemljište, a što je u skladu sa obavijesti Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja KLASA: 371-01/19-01/194, URBROJ: 531-04-1-1-19-7 od 11. studenog 2019. godine, kojom se sve jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave obavještavaju kako je potrebno da stručne službe u upravnim tijelima županija, Grada Zagreba odnosno velikih gradova pojačaju angažman na unosu i evaluaciji podataka na svom području nadležnosti i to na način da je potrebno prioritarno obradivati podatke o najnovijim transakcijama građevinskog zemljišta a zatim ostalih navedenih vrsta nekretnina: poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, prirodno neplodno zemljište.

Dopisom Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-02/22-02/2, URBROJ: 531-04-01-01/02-22-1 od 17. veljače 2022. godine zatraženo je ažuriranje i evaluiranje podataka o evidentiranim transakcijama nekretninama prvenstveno za građevinsko zemljište (GZ) i Turističko zemljište (T1, T2, T3), šumsko zemljište (SZ), poljoprivredno zemljište (PZ) te prirodno neplodno zemljište, te dostavu istih, u skladu sa čime je postupljeno.

Dopisom Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-01/22-02/10, URBROJ: 531-04-01-01/02-22-2 od 08. ožujka 2022. godine zatraženo je ažuriranje i evaluacija podataka o zakupu poslovnih prostora na području RH te dostava ažuriranih podataka. Prema istom je postupljeno.

Dopisom Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-01/22-01/13, URBROJ: 531-04-01-01/01-22-2 od 09. lipnja 2022. godine zatražen je pojačani angažman na evaluaciji podataka o evidentiranim transakcijama kupoprodaje u svrhu izrade početnog stanja koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu i građevinskih zemljišta stambene namjene, do 31. kolovoza 2022. godine.

Uputom Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-01/22-01/13, URBROJ: 531-04-01-01/01-22-4 od 19. listopada 2022. godine dane su upute za izdavanje podataka iz sustava e-Nekretnine vezano za zahtjeve koje podnose upravna tijela na temelju odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne Novine" broj: 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22) uz napomenu da se očekuje pojačani angažman i rad na evaluiranju podataka o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta, te je u skladu s istim postupljeno.

Dopisom Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-01/22-01/13, URBROJ: 531-04-1-2/2-23-13 od 12. lipnja 2023. godine zatražen je pojačani angažman na evaluaciji podataka o evidentiranim transakcijama kupoprodaje stanova/apartmana u svrhu izrade početnog stanja Plana približnih vrijednosti za stanove/apartmane, do 31. prosinca 2023. godine.

Treba napomenuti da zbog velikog priliva novih ugovora od strane nadležne Ispostave Porezne uprave je na kraju 2023. godine u sustavu e-Nekretnine bilo evidentirano 48347 neevaluiranih nekretnina.

Na sjednici održanoj dana 20.03.2024. godine procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije (koje je Odlukom o osnivanju započelo sa radom 02.01.2024. godine) prihvatilo je Izvješće o tržištu nekretnina za područje Istarske županije za 2023. godinu izrađeno od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina.

KLASA: 364-02/24-01/47
URBROJ: 2163-18-10/01-24-04
Pula, 20.03.2024.