

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ISTARSKA ŽUPANIJA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	
2.UVOD	
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARKE ŽUPANIJE	
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARKE ŽUPANIJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARKE ŽUPANIJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
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 U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.11. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.14. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.17. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	
5.4. INDEKSNİ 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 POJEDINIH 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 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
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. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.12. ŠZ – 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 PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA ISTARSKE ŽUPANIJE	
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	

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	
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 2024. 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-Parenzo, Rovinj-Rovigno, Umag-Umago i Vodnjan-Dignano i općine Bale-Valle, Barban, Brtonigla-Verteneglio, Cerovlje, Fažana-Fasana, Funtana, Gračiče, 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 01.01.2024. godine do 31.12.2024. godine.

Ovim izvješćem također se uspoređuje promet nekretnina u 2024. 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 2024. 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 2024. do 31. prosinca 2024. 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 2024. godine od strane nadležne Ispostave Porezne uprave koja kontinuirano unosi nove podatke iz ugovora.

Na području Istarske županije u 2024 godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu e-Nekretnine evidentirano je ukupno 5985 transakcija kupoprodaje.

Najveći broj transakcija kupoprodaje zabilježen je kako slijedi: na građevinskom zemljištu (28,78 %), poljoprivrednom zemljištu (21,37 %), stanovima/apartmanima (20,85 %), stambenim zgradama-obiteljskim kućama (7,48 %), te šumskom zemljištu (1,68 %).

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 2023. godinu, 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 8199 transakcija.

Ugovori su u sustavu e-Nekretnine dijelom su nepovezani te je potrebno izvršiti njihovo povezivanje sa nekretninom. Tijekom 2024. godine nastavljeno je (kao i prethodne godine) intenzivnije povezivanje ugovora i njihova evaluacija.

Razmatrajući povezane ugovore najveći broj transakcija zabilježen je za najam (59,05 %), te zakup (29,85 %).

UKUPAN BROJ UGOVORA U ISTARSKOJ ŽUPANIJI PREMA VRSTI				
UGOVOR	ZAKUP	NAJAM	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI
nepovezan	1772	4140	113	796
povezan	404	350	0	0
izdvojen	272	352	0	0
UKUPNO	2448	4842	113	796

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 Zbirci kupoprodajnih cijena za prethodnu kalendarsku godinu, a ne za onu za koju se izrađuje Izvješće.

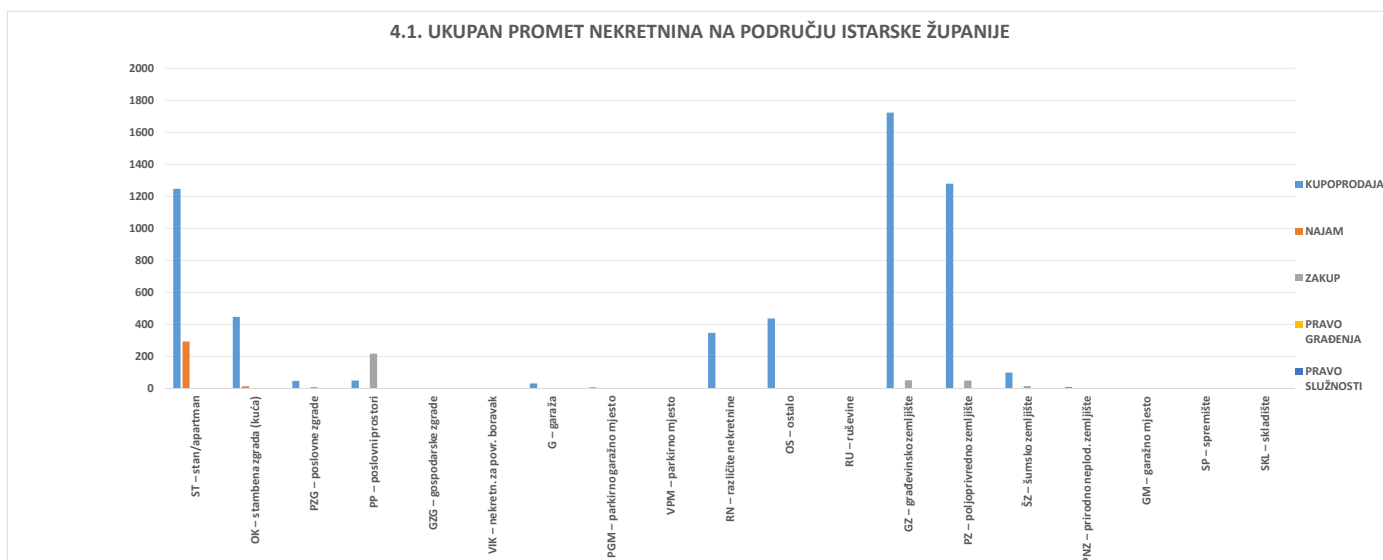
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

U nastavku slijedi tablični i grafički prikaz ukupnog broja evidentiranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti nekretnine za područje Istarske županije. U 2024. godini u odnosu na prethodnu godinu vidljiv je značajan pad evidentiranih kupoprodaja za najučestalije vrste nekretnina: stanove/apartmane, stambene zgrade-obiteljske kuće, poslovne prostore, poslovne zgrade, nekretnine za privremeni boravak kao i građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište, te prirodno neplodno zemljište.

UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE PREMA VRSTI NEKRETNINE

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1248	294	0	0	0	-27,44%
OK – stambena zgrada (kuća)	448	16	0	0	0	-26,11%
PZG – poslovne zgrade	49	0	11	0	0	-23,08%
PP – poslovni prostori	52	0	219	0	0	-58,69%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	1	0	0	-94,74%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	-100,00%
G – garaža	33	0	3	0	0	+5,88%
PGM – parkirno garažno mjesto	10	0	0	0	0	+42,86%
VPM – parkirno mjesto	3	0	1	0	0	-71,43%
RN – različite nekretnine	348	0	0	0	0	+7,08%
OS – ostalo	439	0	0	0	0	-46,98%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	-100,00%
GZ – građevinsko zemljište	1723	0	53	0	0	-41,62%
PZ – poljoprivredno zemljište	1279	0	52	0	0	-55,78%
ŠZ – šumsko zemljište	101	0	18	0	0	-66,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	12	0	0	0	0	-70,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	2	0	0	-66,67%
SKL – skladište	0	0	4	0	0	-80,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE 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 (kuće) i poslovne prostore iz razloga što je značajni broj evidentiranih kupoprodaja ostvaren u priobalnom području, gdje su jedinične cijene veće od prosječne cijene.

Također, bilježi se i značajan rast prosječne cijene po m² za poljoprivredno zemljište i građevinsko zemljište. Prosječna cijena šumskog zemljišta s druge pak strane bilježi značajan pad iz razloga što je značajni broj evidentiranih kupoprodaja ostvaren u kontinentalnom području, gdje su jedinične cijene manje od prosječne cijene.

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 01.01.2024. DO 31.12.2024.

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	1248	227.998.508,42 €	89.518,09 m ²	2.546,95 €/m ²	+9,16%
OK – stambena zgrada (kuća)	448	145.564.132,58 €	356.108,17 m ²	408,76 €/m ²	+47,22%
PZG – poslovne zgrade	49	5.985.616,00 €	170.160,40 m ²	35,18 €/m ²	-53,16%
PP – poslovni prostori	52	6.956.300,00 €	4.793,58 m ²	1.451,17 €/m ²	+158,06%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	33	335.207,64 €	673,19 m ²	497,94 €/m ²	-23,73%
PGM – parkirno garažno mjesto	10	177.560,00 €	155,48 m ²	1.142,01 €/m ²	+3,64%
VPM – parkirno mjesto	3	16.800,00 €	68,21 m ²	246,30 €/m ²	+32,81%
RN – različite nekretnine	348	18.935.573,86 €	1.680.178,28 m ²	11,27 €/m ²	-44,29%
OS – ostalo	426	54.580.672,55 €	670.298,25 m ²	81,43 €/m ²	-7,04%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1723	167.214.487,13 €	2.174.742,29 m ²	76,89 €/m ²	+11,14%
PZ – poljoprivredno zemljište	1278	20.493.261,21 €	4.026.286,19 m ²	5,09 €/m ²	+5,88%
ŠZ – šumsko zemljište	101	1.650.377,40 €	929.319,27 m ²	1,78 €/m ²	-66,20%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	12	49.269,24 €	4.429,66 m ²	11,12 €/m ²	+145,42%
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:	5731				
UKUPNO U ZKC:	5745				

Napomene:

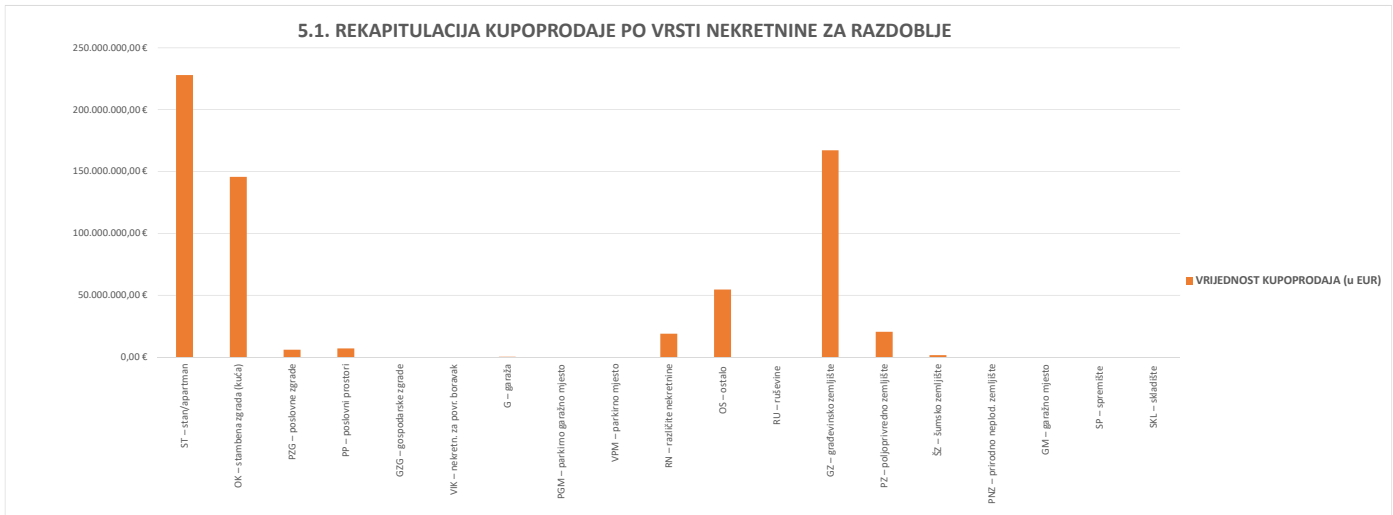
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

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

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

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

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

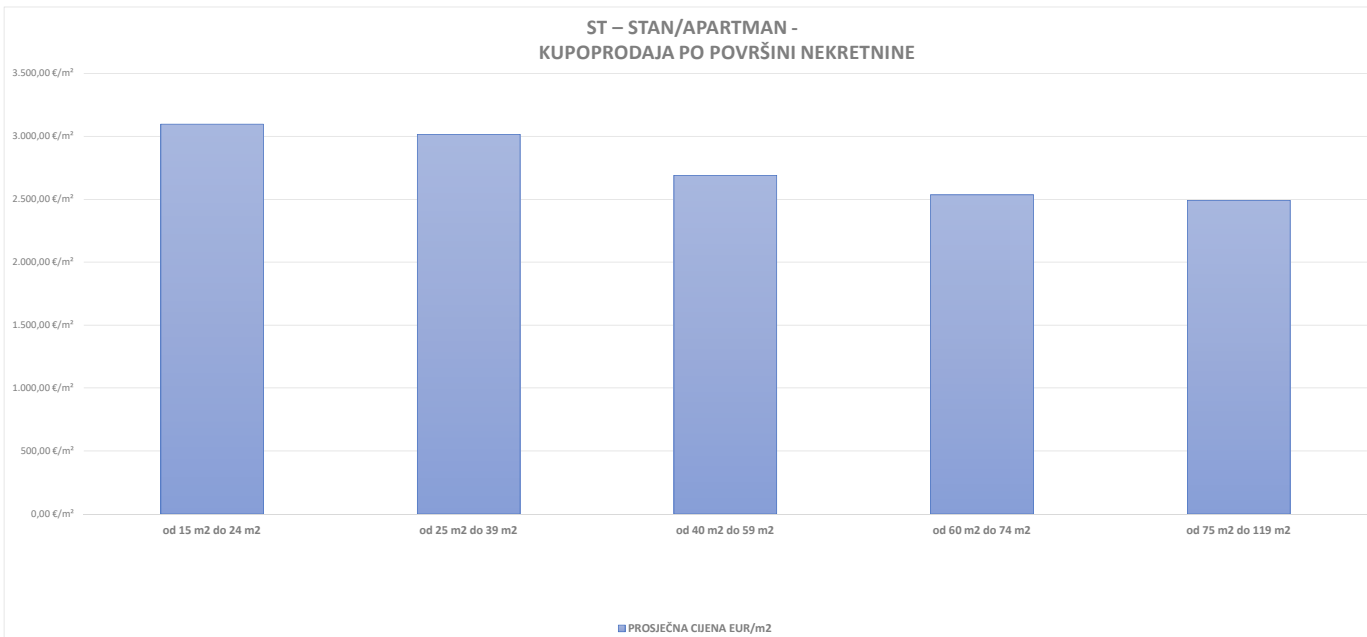


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

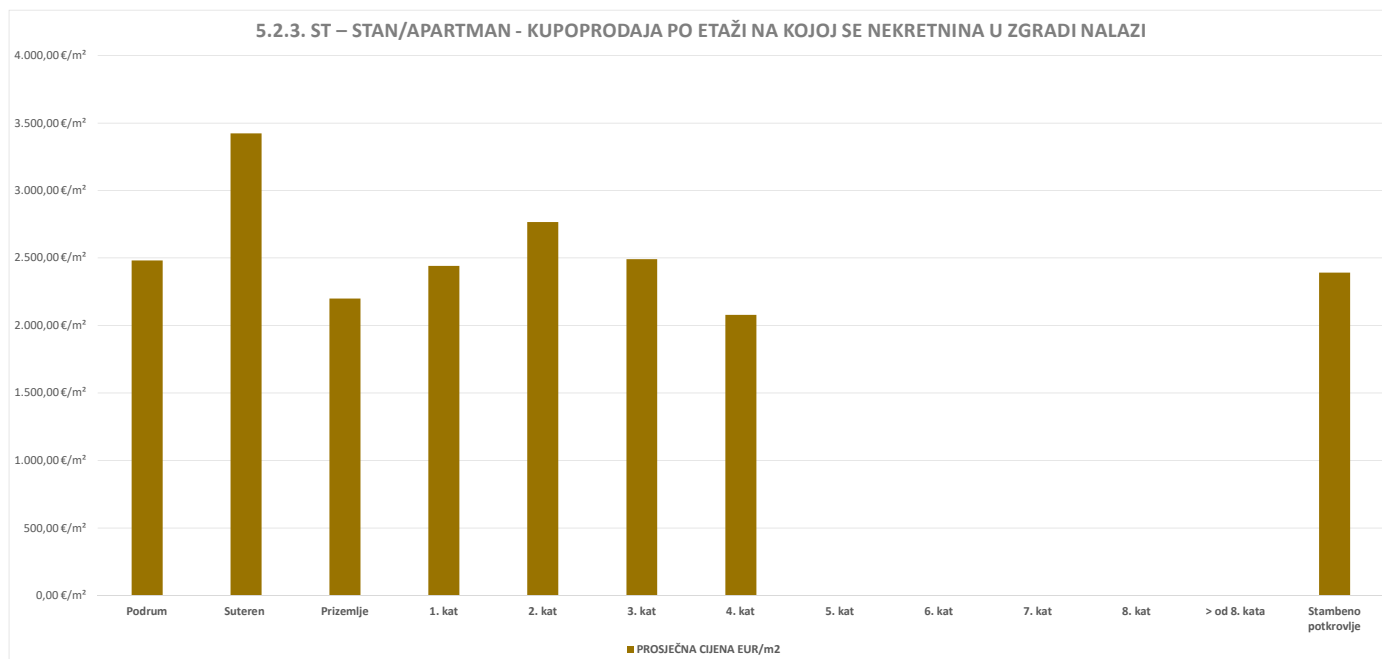
5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1248	227.998.508,42 €	89.518,09 m ²	2.546,95 €/m ²

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	25	1.592.776,27 €	514,37 m ²	3.096,56 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	167	16.724.888,97 €	5.546,13 m ²	3.015,60 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	366	50.192.305,81 €	18.651,36 m ²	2.691,08 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	297	50.395.586,53 €	19.881,54 m ²	2.534,79 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	289	66.004.202,01 €	26.495,20 m ²	2.491,18 €/m ²
površine veće od 120 m ²	95	42.671.415,50 €	18.328,52 m ²	2.328,14 €/m ²

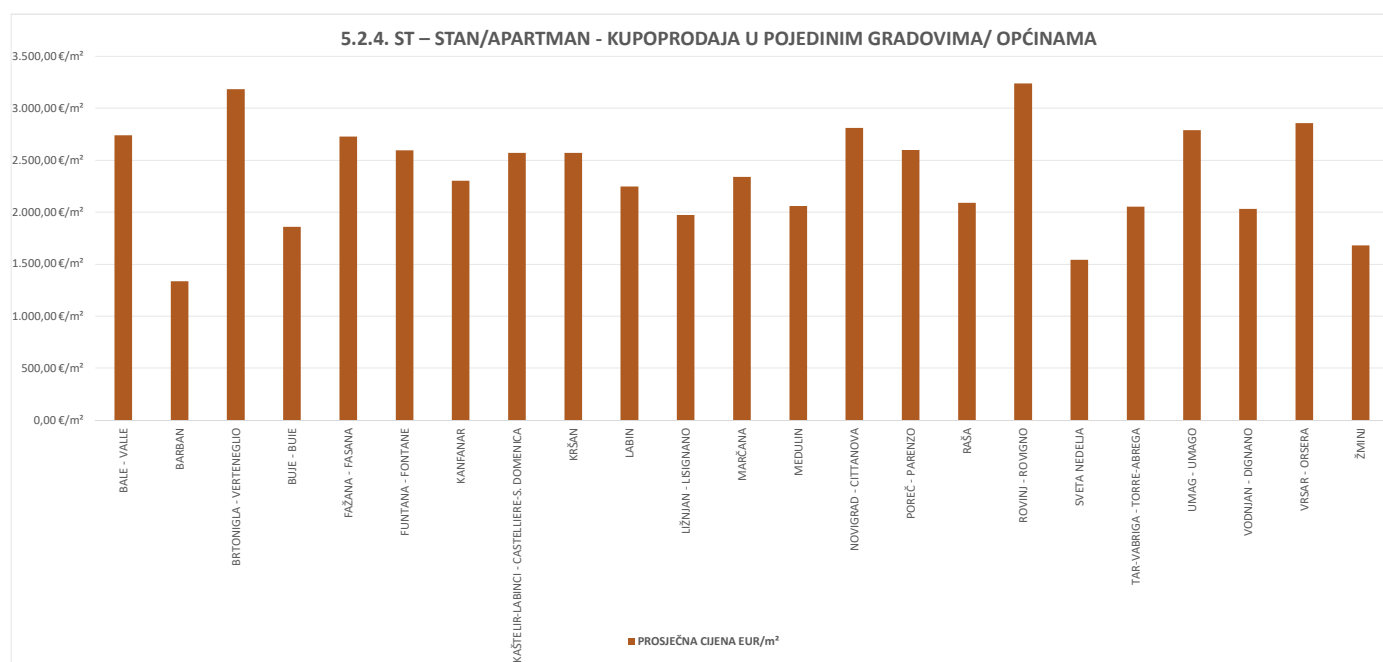
ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	2	150.000,00 €	60,44 m ²	2.481,80 €/m ²
Suteren	2	280.000,00 €	81,76 m ²	3.424,66 €/m ²
Prizemlje	61	8.820.303,60 €	4.008,90 m ²	2.200,18 €/m ²
1. kat	85	13.657.285,11 €	5.595,58 m ²	2.440,73 €/m ²
2. kat	52	8.930.850,26 €	3.226,51 m ²	2.767,96 €/m ²
3. kat	20	3.088.018,00 €	1.239,36 m ²	2.491,62 €/m ²
4. kat	7	730.700,00 €	351,63 m ²	2.078,04 €/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	9	1.371.260,00 €	573,03 m ²	2.393,00 €/m ²

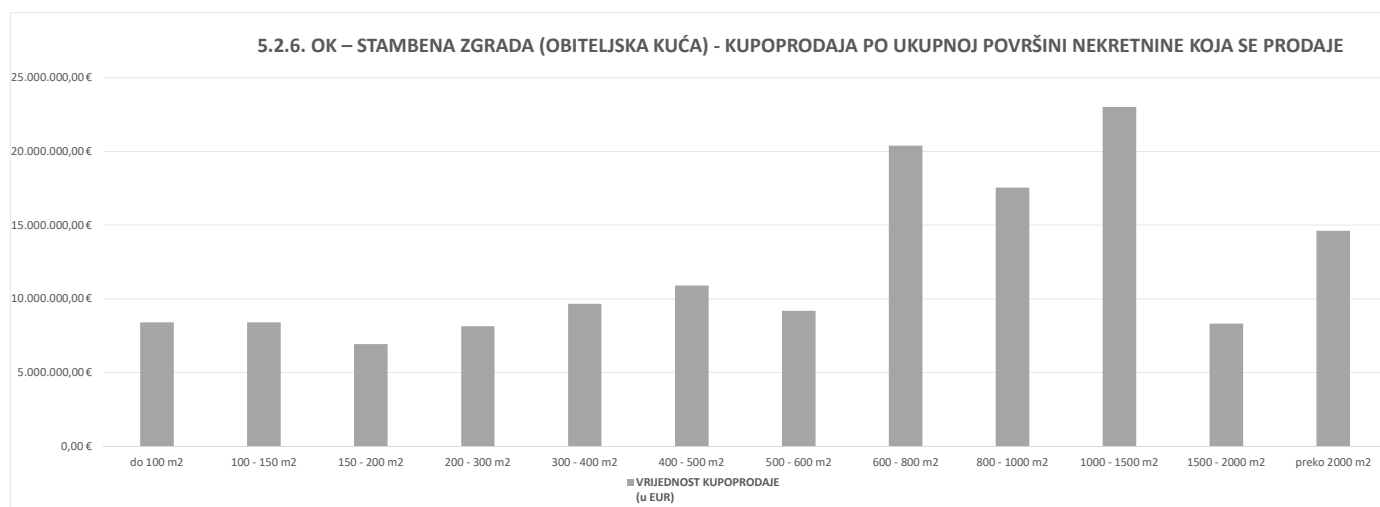


5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	3	1.126.387,50 €	411,05 m ²	2.740,27 €/m ²
BARBAN	1	38.000,00 €	28,45 m ²	1.335,68 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	6	1.817.136,60 €	571,00 m ²	3.182,38 €/m ²
BUJE - BUIE	12	1.977.100,00 €	1.063,35 m ²	1.859,31 €/m ²
FAŽANA - FASANA	31	5.878.995,81 €	2.155,93 m ²	2.726,90 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	8	1.490.600,00 €	574,73 m ²	2.593,57 €/m ²
KANFANAR	2	240.000,00 €	104,23 m ²	2.302,60 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	3	950.000,00 €	369,65 m ²	2.570,00 €/m ²
KRŠAN	8	1.187.273,50 €	461,73 m ²	2.571,36 €/m ²
LABIN	68	9.113.111,27 €	4.054,36 m ²	2.247,73 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	25	3.532.266,00 €	1.791,02 m ²	1.972,21 €/m ²
MARČANA	8	772.450,00 €	330,08 m ²	2.340,19 €/m ²
MEDULIN	183	27.224.983,96 €	13.230,68 m ²	2.057,72 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	101	19.743.245,00 €	7.022,13 m ²	2.811,57 €/m ²
POREČ - PARENZO	243	43.582.360,84 €	16.774,26 m ²	2.598,17 €/m ²
RAŠA	6	1.000.000,00 €	478,24 m ²	2.091,00 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	128	27.354.991,90 €	8.445,34 m ²	3.239,06 €/m ²
SVETA NEDELJA	5	755.000,00 €	489,64 m ²	1.541,95 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	89	12.056.014,69 €	5.873,94 m ²	2.052,46 €/m ²
UMAG - UMAGO	251	59.938.437,02 €	21.492,77 m ²	2.788,77 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	51	5.918.654,33 €	2.915,56 m ²	2.030,02 €/m ²
VRSAR - ORSERA	13	1.998.500,00 €	699,64 m ²	2.856,47 €/m ²
ŽMINJ	3	303.000,00 €	180,31 m ²	1.680,44 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1248			
UKUPNO U ZKC:	1248			



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
448	145.564.132,58 €	356.108,17 m ²	408,76 €/m ²

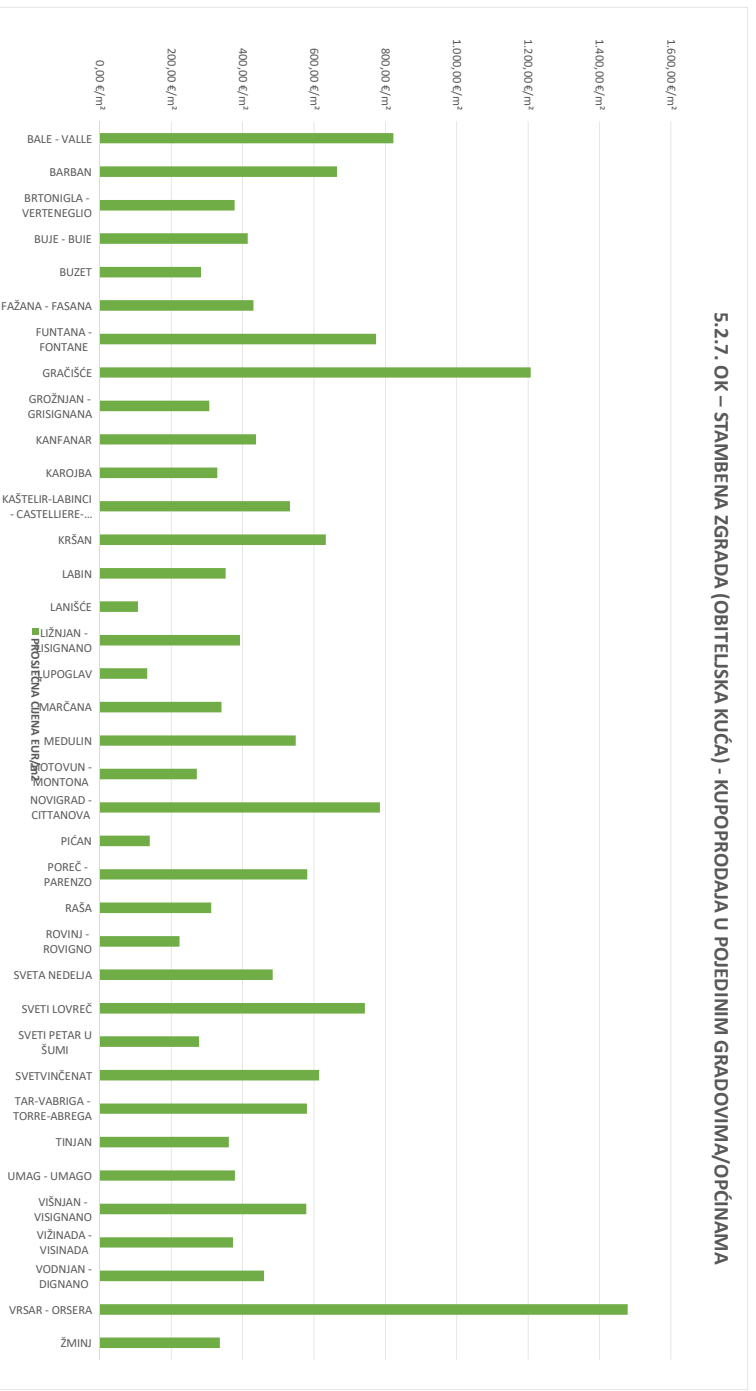
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	73	8.413.080,74 €	4.146,70 m ²	2.028,86 €/m ²
100 - 150 m ²	32	8.405.152,12 €	3.869,57 m ²	2.172,12 €/m ²
150 - 200 m ²	25	6.921.000,00 €	4.251,16 m ²	1.628,03 €/m ²
200 - 300 m ²	34	8.155.650,00 €	8.415,87 m ²	969,08 €/m ²
300 - 400 m ²	35	9.675.968,54 €	12.099,11 m ²	799,73 €/m ²
400 - 500 m ²	32	10.897.260,00 €	14.554,20 m ²	748,74 €/m ²
500 - 600 m ²	33	9.186.500,00 €	18.144,04 m ²	506,31 €/m ²
600 - 800 m ²	53	20.384.452,50 €	37.219,40 m ²	547,68 €/m ²
800 - 1000 m ²	37	17.547.850,55 €	33.242,58 m ²	527,87 €/m ²
1000 - 1500 m ²	46	23.031.112,50 €	55.625,66 m ²	414,04 €/m ²
1500 - 2000 m ²	16	8.323.951,27 €	27.351,77 m ²	304,33 €/m ²
preko 2000 m ²	32	14.622.154,36 €	137.188,11 m ²	106,58 €/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.

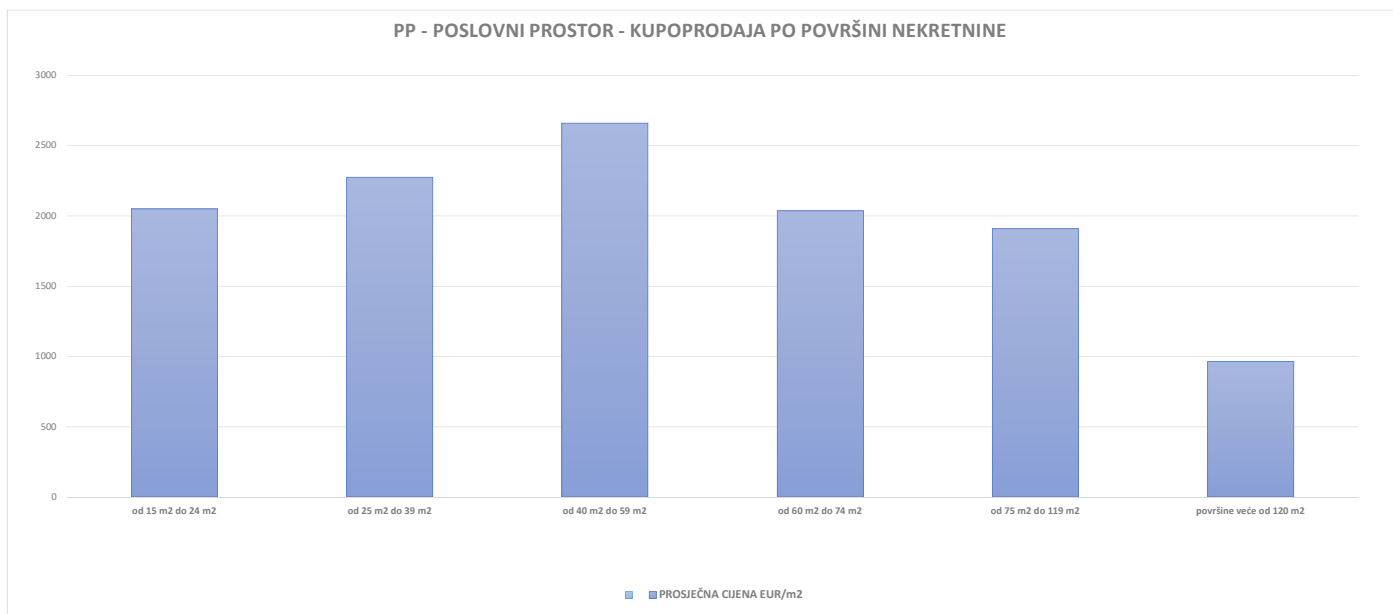
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	12	3.261.070,00 €	3.964,33 m ²	822,60 €/m ²
BARBAN	3	1.148.000,00 €	1.728,00 m ²	664,35 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	10	2.127.500,00 €	5.634,27 m ²	377,60 €/m ²
BUJE - BUJE	11	3.385.125,00 €	8.164,82 m ²	414,60 €/m ²
BUZET	18	1.706.350,00 €	6.014,37 m ²	283,71 €/m ²
FAŽANA - FASANA	3	670.000,00 €	1.555,00 m ²	430,87 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	5	950.000,00 €	1.227,86 m ²	773,70 €/m ²
GRAČIŠĆE	1	385.000,00 €	319,00 m ²	1.206,90 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	3	660.000,00 €	2.148,50 m ²	307,19 €/m ²
KANFANAR	4	1.475.000,00 €	3.371,70 m ²	437,46 €/m ²
KAROJBA	2	589.000,00 €	1.790,00 m ²	329,05 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	15	6.156.394,38 €	11.549,33 m ²	533,05 €/m ²
KRŠAN	4	2.870.000,00 €	4.535,00 m ²	632,86 €/m ²
LABIN	25	6.909.000,00 €	19.590,19 m ²	352,68 €/m ²
LANIŠĆE	4	79.668,54 €	745,43 m ²	106,88 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	5	1.386.052,50 €	3.524,00 m ²	393,32 €/m ²
LUPOGLAV	1	70.000,00 €	527,00 m ²	132,83 €/m ²
MARČANA	12	3.247.800,00 €	9.516,00 m ²	341,30 €/m ²
MEDULIN	18	8.075.381,17 €	14.714,34 m ²	548,81 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	3	985.000,00 €	3.620,50 m ²	272,06 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	18	6.043.556,00 €	7.701,50 m ²	784,72 €/m ²
PIČAN	2	374.000,00 €	2.664,00 m ²	140,39 €/m ²
POREČ - PARENZO	47	16.536.422,00 €	28.461,02 m ²	581,02 €/m ²
RAŠA	13	4.478.590,74 €	14.342,60 m ²	312,26 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	43	18.429.276,48 €	82.624,58 m ²	223,05 €/m ²
SVETA NEDELJA	8	3.232.000,00 €	6.670,70 m ²	484,51 €/m ²
SVETI LOVREČ	3	1.560.000,00 €	2.099,80 m ²	742,93 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	2	805.272,57 €	2.892,66 m ²	278,38 €/m ²
SVETVINČENAT	5	1.667.000,00 €	2.715,00 m ²	614,00 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	14	7.898.530,00 €	13.621,51 m ²	579,86 €/m ²
TINJAN	8	3.289.000,00 €	9.090,42 m ²	361,81 €/m ²
UMAG - UMAGO	69	16.544.178,70 €	43.684,29 m ²	378,72 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	12	6.676.762,50 €	11.535,00 m ²	578,83 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	7	2.657.700,00 €	7.126,92 m ²	372,91 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	14	4.059.000,00 €	8.816,53 m ²	460,39 €/m ²
VRSAR - ORSERA	15	3.292.002,00 €	2.226,50 m ²	1.478,55 €/m ²
ŽMINJ	9	1.884.500,00 €	5.595,50 m ²	336,79 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	448			
UKUPNO U ZKC:	448			

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

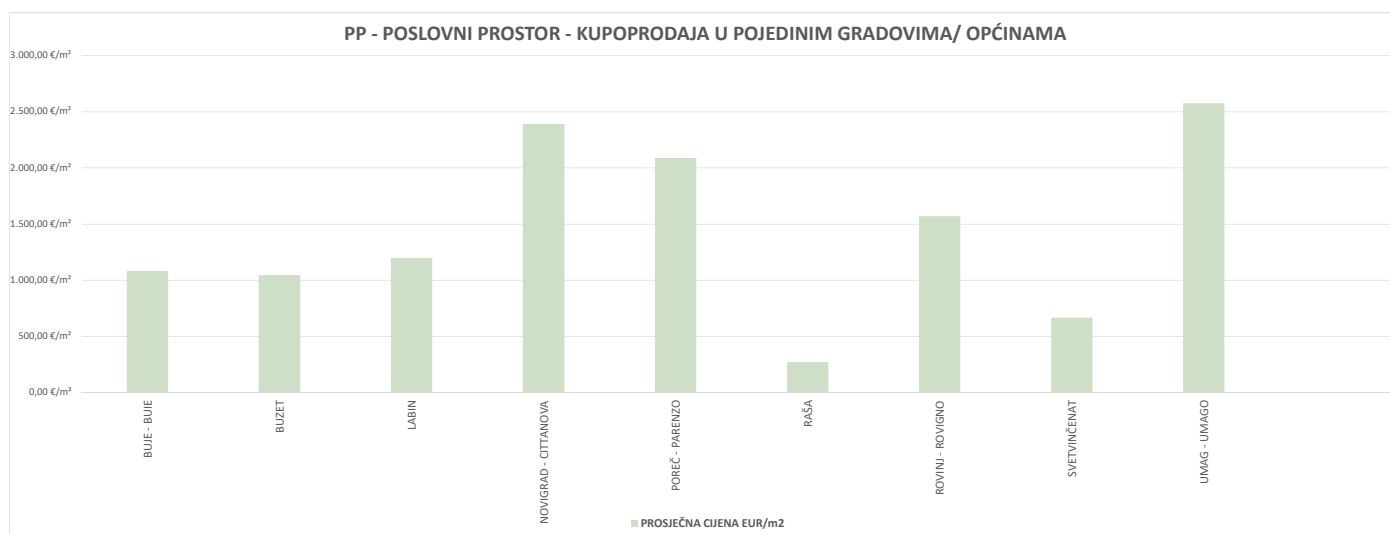


5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
52	6.956.300,00 €	4.793,58 m ²	1.451,17 €/m ²

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	5	209.000,00 €	101,90 m ²	2.051,03 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	11	786.000,00 €	345,27 m ²	2.276,48 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	8	1.054.100,00 €	396,15 m ²	2.660,86 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	4	517.800,00 €	254,22 m ²	2.036,82 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	9	1.597.875,00 €	836,71 m ²	1.909,71 €/m ²
površine veće od 120 m ²	12	2.720.125,00 €	2.819,73 m ²	964,68 €/m ²



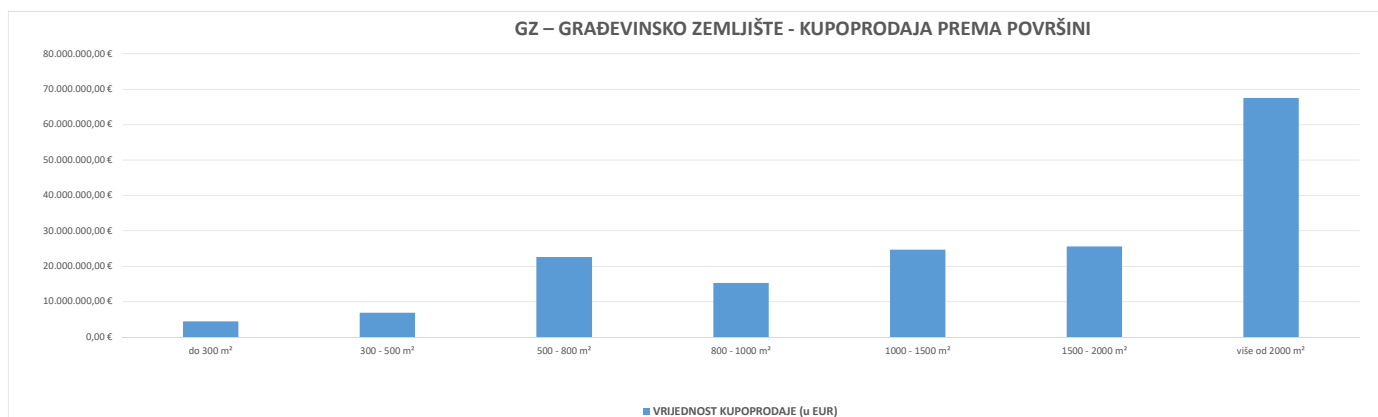
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BUJE - BUJE	1	103.125,00 €	95,17 m ²	1.083,59 €/m ²
BUZET	4	347.000,00 €	332,00 m ²	1.045,18 €/m ²
LABIN	15	1.779.300,00 €	1.481,62 m ²	1.200,92 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	5	879.000,00 €	367,70 m ²	2.390,54 €/m ²
POREČ - PARENZO	13	2.093.875,00 €	1.002,00 m ²	2.089,70 €/m ²
RAŠA	1	70.000,00 €	259,00 m ²	270,27 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	2	369.600,00 €	235,41 m ²	1.570,03 €/m ²
SVETVINČENAT	1	460.000,00 €	689,00 m ²	667,63 €/m ²
UMAG - UMAGO	10	854.400,00 €	331,68 m ²	2.575,98 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	52			
UKUPNO U ZKC:	52			



5.2.11. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1723	167.214.487,13 €	2.174.742,29 m ²	76,89 €/m ²

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG 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 300 m ²	479	4.493.242,54 €	49.010,82 m ²	91,68 €/m ²
300 - 500 m ²	145	6.901.351,19 €	58.660,25 m ²	117,65 €/m ²
500 - 800 m ²	321	22.633.258,40 €	208.551,53 m ²	108,53 €/m ²
800 - 1000 m ²	171	15.339.685,46 €	152.045,51 m ²	100,89 €/m ²
1000 - 1500 m ²	243	24.698.203,88 €	294.253,10 m ²	83,94 €/m ²
1500 - 2000 m ²	133	25.628.043,27 €	231.870,23 m ²	110,53 €/m ²
više od 2000 m ²	231	67.520.702,40 €	1.180.350,85 m ²	57,20 €/m ²

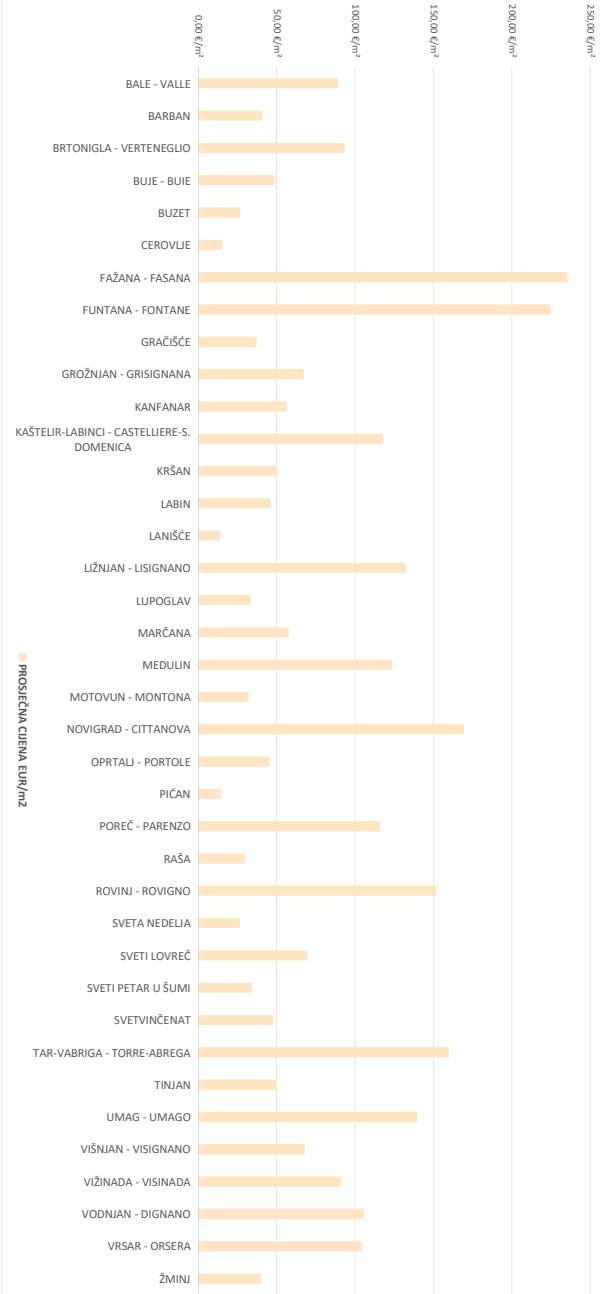
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.13. 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	24	1.408.369,05 €	15.750,01 m ²	89,42 €/m ²
BARBAN	33	1.727.772,00 €	42.415,97 m ²	40,73 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	23	4.240.694,00 €	45.376,19 m ²	93,46 €/m ²
BUJE - BUJE	100	14.186.018,55 €	292.186,13 m ²	48,55 €/m ²
BUZET	103	2.898.357,51 €	107.405,56 m ²	26,99 €/m ²
CEROVLJE	3	55.035,00 €	3.669,00 m ²	15,00 €/m ²
FAŽANA - FASANA	13	1.715.344,00 €	7.283,01 m ²	235,53 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	17	2.735.452,25 €	12.177,54 m ²	224,63 €/m ²
GRAČIŠĆE	1	20.000,00 €	534,79 m ²	37,40 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	18	909.232,67 €	13.523,69 m ²	67,23 €/m ²
KANFANAR	36	1.735.595,00 €	30.719,60 m ²	56,50 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	32	5.104.606,88 €	43.307,82 m ²	117,87 €/m ²
KRŠAN	53	2.920.863,00 €	57.887,94 m ²	50,46 €/m ²
LABIN	91	6.253.134,85 €	135.060,72 m ²	46,30 €/m ²
LANIŠĆE	6	11.515,75 €	809,51 m ²	14,23 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	31	3.971.150,00 €	30.012,25 m ²	132,32 €/m ²
LUPOGLAV	1	32.000,00 €	962,00 m ²	33,26 €/m ²
MARČANA	60	2.615.048,95 €	45.349,57 m ²	57,66 €/m ²
MEDULIN	100	14.225.078,07 €	115.118,88 m ²	123,57 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	4	74.572,26 €	2.318,00 m ²	32,17 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	38	6.774.666,39 €	39.970,24 m ²	169,49 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	4	178.968,00 €	3.954,50 m ²	45,26 €/m ²
PIČAN	13	310.134,84 €	21.469,39 m ²	14,45 €/m ²
POREČ - PARENZO	187	20.802.833,55 €	179.518,63 m ²	115,88 €/m ²
RAŠA	95	4.696.606,32 €	156.861,26 m ²	29,94 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	77	6.845.208,25 €	45.152,08 m ²	151,60 €/m ²
SVETA NEDELJA	80	2.758.354,00 €	103.912,56 m ²	26,54 €/m ²
SVETI LOVREČ	35	2.125.925,00 €	30.577,88 m ²	69,52 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	2	70.000,00 €	2.038,00 m ²	34,35 €/m ²
SVETVINČENAT	55	4.163.652,00 €	86.734,64 m ²	48,00 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	60	19.427.322,00 €	121.507,88 m ²	159,89 €/m ²
TINJAN	19	1.186.311,25 €	23.611,16 m ²	50,24 €/m ²
UMAG - UMAGO	137	14.887.111,64 €	106.505,00 m ²	139,78 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	22	3.117.510,00 €	45.948,58 m ²	67,85 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	28	2.772.535,35 €	30.467,00 m ²	91,00 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	38	4.010.653,75 €	37.933,78 m ²	105,73 €/m ²
VRSAR - ORSERA	10	1.270.100,00 €	12.160,00 m ²	104,45 €/m ²
ŽMINJ	74	4.976.755,00 €	124.551,53 m ²	39,96 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1723			
UKUPNO U ZKC:	1723			

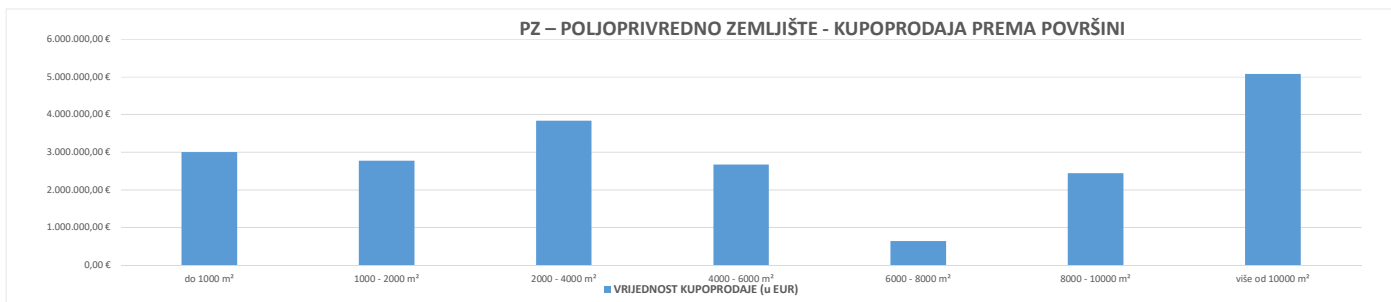
GZ – GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVINAMA/OPĆINAMA



5.2.14. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1278	20.493.261,21 €	4.026.286,19 m ²	5,09 €/m ²

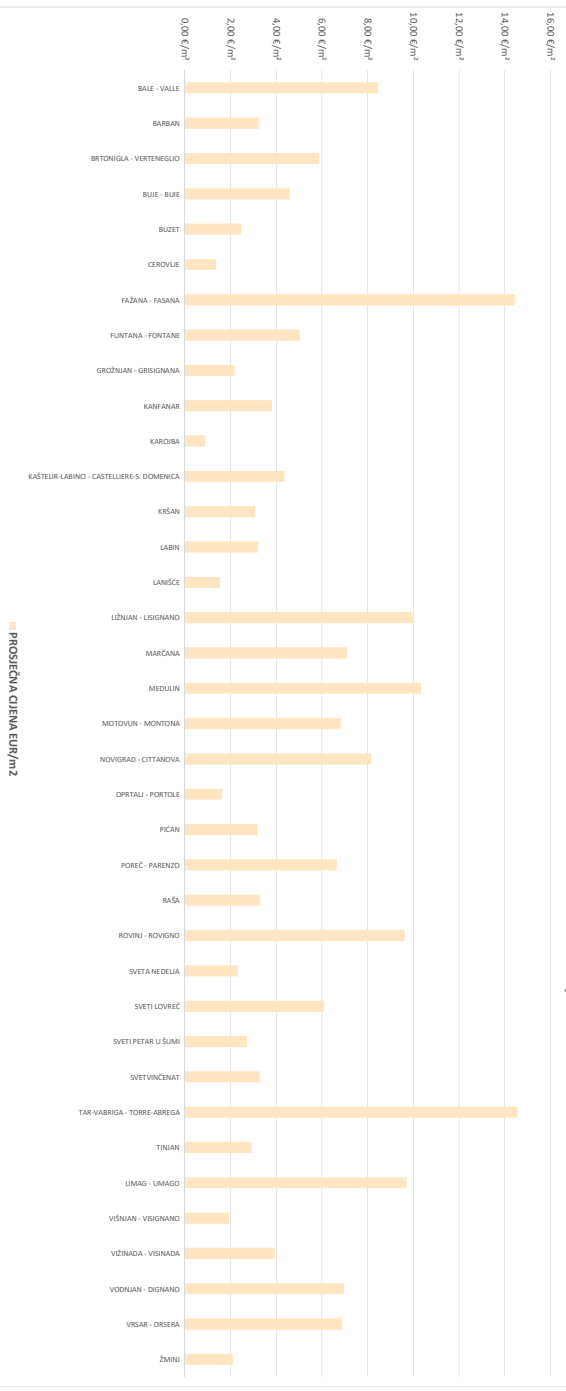
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	497	3.011.013,69 €	268.077,50 m ²	11,23 €/m ²
1000 - 2000 m ²	271	2.779.124,91 €	375.345,16 m ²	7,40 €/m ²
2000 - 4000 m ²	190	3.844.729,71 €	532.346,83 m ²	7,22 €/m ²
4000 - 6000 m ²	136	2.680.143,11 €	648.766,34 m ²	4,13 €/m ²
6000 - 8000 m ²	35	646.935,12 €	236.610,24 m ²	2,73 €/m ²
8000 - 10000 m ²	55	2.447.197,42 €	482.122,30 m ²	5,08 €/m ²
više od 10000 m ²	94	5.084.117,25 €	1.483.017,82 m ²	3,43 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.16. 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	23	788.923,00 €	93.435,60 m ²	8,44 €/m ²
BARBAN	8	122.500,00 €	37.785,85 m ²	3,24 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	30	1.668.448,00 €	283.513,50 m ²	5,88 €/m ²
BUJE - BUJE	64	751.927,42 €	163.530,21 m ²	4,60 €/m ²
BUZET	93	620.777,00 €	252.529,67 m ²	2,46 €/m ²
CEROVLJE	13	38.439,20 €	28.311,00 m ²	1,36 €/m ²
FAŽANA - FASANA	10	201.400,00 €	13.939,01 m ²	14,45 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	5	21.939,00 €	4.365,00 m ²	5,03 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	30	354.708,80 €	162.217,18 m ²	2,19 €/m ²
KANFANAR	54	1.043.107,13 €	274.258,27 m ²	3,80 €/m ²
KAROJBA	2	6.450,00 €	7.201,00 m ²	0,90 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	34	520.242,00 €	119.317,25 m ²	4,36 €/m ²
KRŠAN	27	541.724,00 €	175.628,58 m ²	3,08 €/m ²
LABIN	28	477.895,50 €	149.137,46 m ²	3,20 €/m ²
LANIŠĆE	2	2.000,00 €	1.300,00 m ²	1,54 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	43	399.960,00 €	39.947,15 m ²	10,01 €/m ²
MARČANA	65	830.304,62 €	116.944,27 m ²	7,10 €/m ²
MEDULIN	33	665.620,00 €	64.416,26 m ²	10,33 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	2	13.112,00 €	1.924,00 m ²	6,81 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	8	199.868,00 €	24.507,00 m ²	8,16 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	35	302.540,00 €	184.909,59 m ²	1,64 €/m ²
PIČAN	18	162.575,00 €	51.169,53 m ²	3,18 €/m ²
POREČ - PARENZO	100	1.522.243,29 €	228.951,73 m ²	6,65 €/m ²
RAŠA	23	138.479,54 €	42.088,94 m ²	3,29 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	43	976.224,30 €	101.443,36 m ²	9,62 €/m ²
SVETA NEDELJA	49	621.761,00 €	268.232,02 m ²	2,32 €/m ²
SVETI LOVREČ	4	32.235,00 €	5.295,00 m ²	6,09 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	1	552,84 €	204,00 m ²	2,71 €/m ²
SVETVINČENAT	42	739.082,00 €	225.348,48 m ²	3,28 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	15	290.609,33 €	19.956,39 m ²	14,56 €/m ²
TINJAN	2	4.627,82 €	1.582,67 m ²	2,92 €/m ²
UMAG - UMAGO	255	3.894.053,29 €	400.840,10 m ²	9,71 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	17	181.255,00 €	93.502,75 m ²	1,94 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	12	267.230,82 €	67.785,00 m ²	3,94 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	60	1.805.543,96 €	259.504,17 m ²	6,96 €/m ²
VRSAR - ORSERA	12	224.520,35 €	32.608,00 m ²	6,89 €/m ²
ŽMINJ	16	60.382,00 €	28.656,20 m ²	2,11 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1278			
UKUPNO U ZKC:	1279			

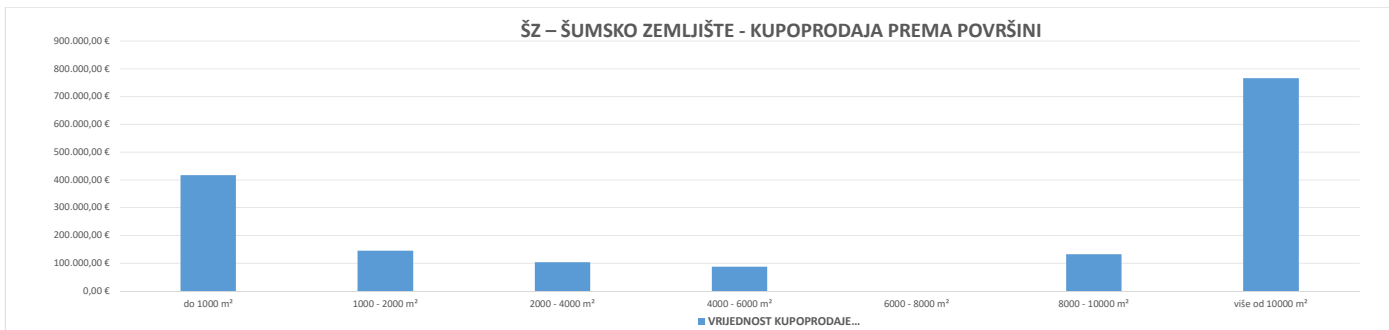
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA



5.2.17. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
101	1.650.377,40 €	929.319,27 m ²	1,78 €/m ²

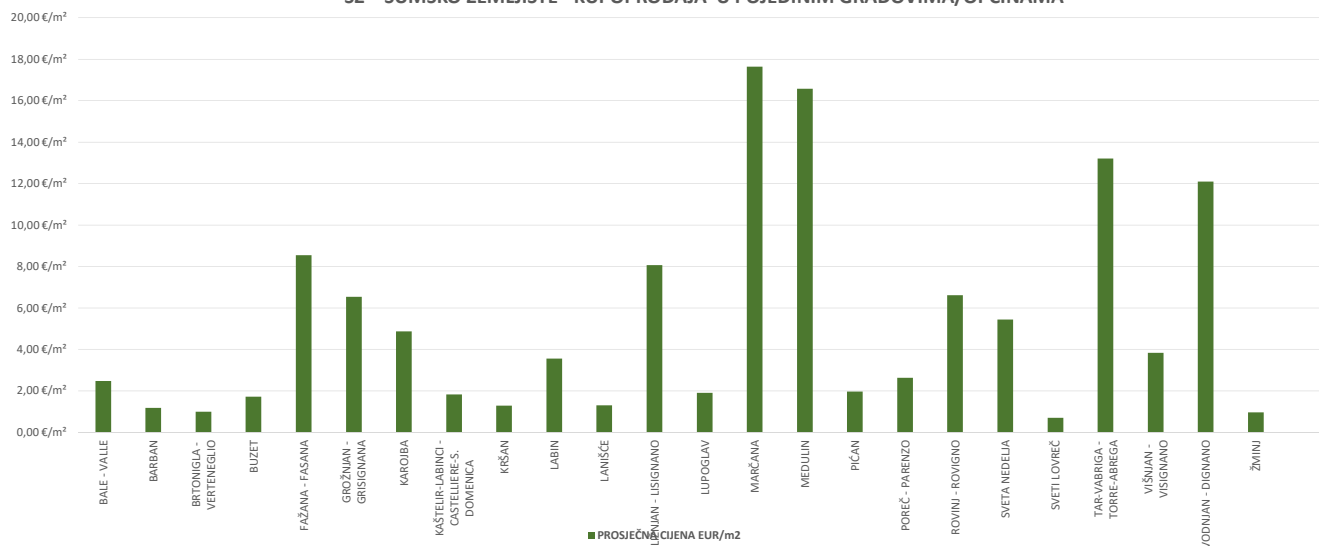
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	56	417.063,00 €	25.829,54 m ²	16,15 €/m ²
1000 - 2000 m ²	10	144.790,00 €	12.907,73 m ²	11,22 €/m ²
2000 - 4000 m ²	10	103.620,00 €	23.777,00 m ²	4,36 €/m ²
4000 - 6000 m ²	9	87.214,60 €	45.580,00 m ²	1,91 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	4	131.838,00 €	36.395,00 m ²	3,62 €/m ²
više od 10000 m ²	12	765.851,80 €	784.830,00 m ²	0,98 €/m ²

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.19. 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	5	154.736,10 €	62.358,00 m ²	2,48 €/m ²
BARBAN	3	31.338,00 €	26.570,00 m ²	1,18 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	4.500,00 €	4.522,00 m ²	1,00 €/m ²
BUZET	4	25.078,50 €	14.606,00 m ²	1,72 €/m ²
FAŽANA - FASANA	2	22.000,00 €	2.573,43 m ²	8,55 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	1	1.000,00 €	153,00 m ²	6,54 €/m ²
KAROJBA	1	2.500,00 €	514,00 m ²	4,86 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1	10.000,00 €	5.455,00 m ²	1,83 €/m ²
KRŠAN	1	6.000,00 €	4.657,00 m ²	1,29 €/m ²
LABIN	1	500,00 €	140,33 m ²	3,56 €/m ²
LANIŠĆE	1	2.800,00 €	2.154,00 m ²	1,30 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	4	38.100,00 €	4.727,25 m ²	8,06 €/m ²
LUPOGLAV	1	120.000,00 €	63.003,00 m ²	1,90 €/m ²
MARČANA	27	296.390,00 €	16.804,30 m ²	17,64 €/m ²
MEDULIN	9	80.275,00 €	4.842,85 m ²	16,58 €/m ²
PIČAN	2	1.188,00 €	605,00 m ²	1,96 €/m ²
POREČ - PARENZO	9	87.220,00 €	33.140,00 m ²	2,63 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	8	137.000,00 €	20.731,43 m ²	6,61 €/m ²
SVETA NEDELJA	2	15.000,00 €	2.756,00 m ²	5,44 €/m ²
SVETI LOVREČ	7	435.951,80 €	622.581,00 m ²	0,70 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	3	19.500,00 €	1.476,68 m ²	13,21 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	3	117.000,00 €	30.498,00 m ²	3,84 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	4	41.300,00 €	3.415,00 m ²	12,09 €/m ²
ŽMINJ	1	1.000,00 €	1.036,00 m ²	0,97 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	101			
UKUPNO U ZKC:	101			

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA



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.

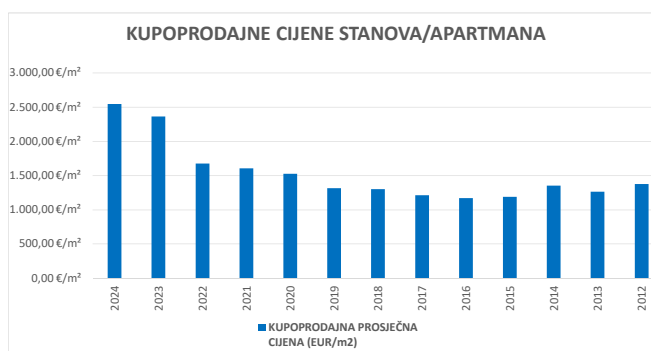
Razlika s obzirom na dosad objavljena Izvješća za područje Istarske županije jest da je značajan dio korištenih podataka o kupoprodaji nekretnina za potrebe izrade Izvješća za 2024. godinu prethodno evaluiran.

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.

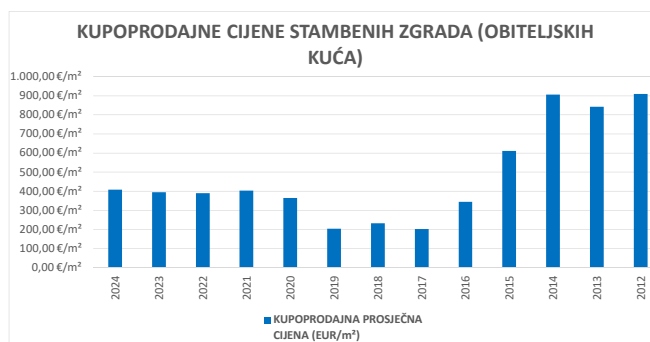
Trend promjena prosječnih kupoprodajnih cijena najučestalijih vrsta nekretnina kao što su: stanovi/apartmani, stambene zgrade-obiteljske kuće, poslovni prostori, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište, u odnosu na prethodne godine mogu se zbog navedenih razloga smatrati točnijim 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., 2022. i 2023. godinu.

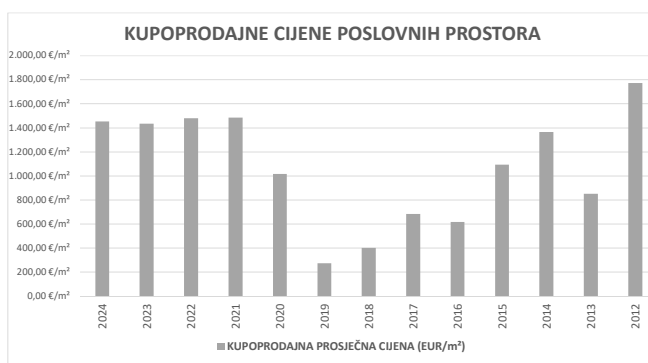
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	2.546,95 €/m ²	+7,75%
2023	2.363,76 €/m ²	+41,10%
2022	1.675,20 €/m ²	+4,38%
2021	1.604,95 €/m ²	+5,05%
2020	1.527,84 €/m ²	+16,11%
2019	1.315,82 €/m ²	+1,00%
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%



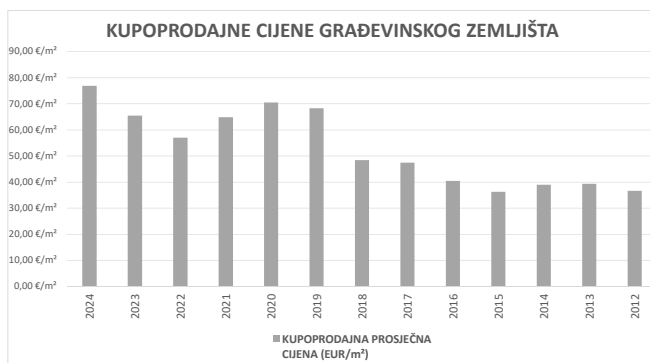
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	408,76 €/m ²	+3,36%
2023	395,48 €/m ²	+1,44%
2022	389,87 €/m ²	-3,32%
2021	403,27 €/m ²	+10,35%
2020	365,46 €/m ²	+78,90%
2019	204,28 €/m ²	-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%



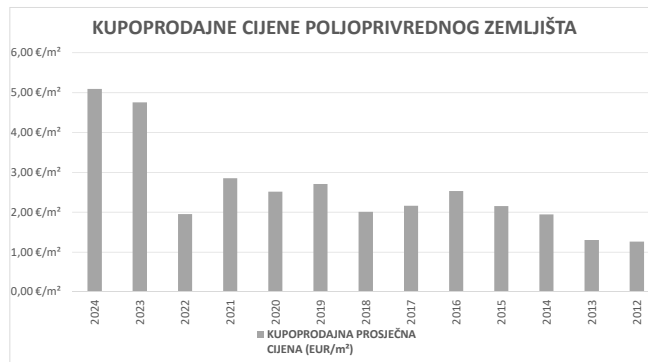
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1.451,17 €/m ²	+1,22%
2023	1.433,74 €/m ²	-2,98%
2022	1.477,78 €/m ²	-0,39%
2021	1.483,55 €/m ²	+46,09%
2020	1.015,53 €/m ²	+273,07%
2019	272,21 €/m ²	-32,08%
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%



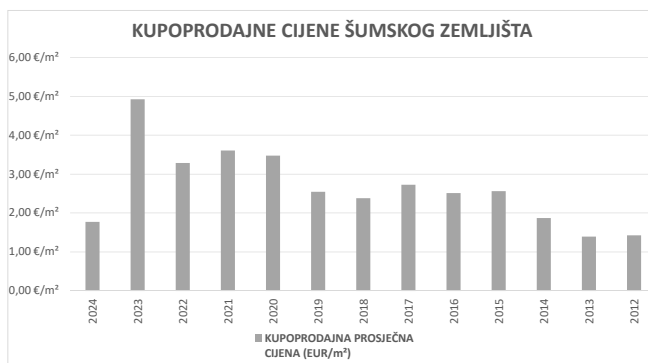
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	76,89 €/m ²	+17,34%
2023	65,53 €/m ²	+14,99%
2022	56,98 €/m ²	-12,23%
2021	64,92 €/m ²	-7,92%
2020	70,50 €/m ²	+3,21%
2019	68,31 €/m ²	+41,11%
2018	48,41 €/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 (± %)
2024	5,09 €/m ²	+6,97%
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 (± %)
2024	1,78 €/m ²	-63,92%
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. INDEKSNI 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.

Također temeljem okružnice Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 21. siječnja 2025. godine ažurirani su godišnji indeksni nizovi kupoprodajnih cijena za: građevinsko zemljište (GZ), poljoprivredno zemljište (PZ), šumsko zemljište (SZ) i stanove/apartmane (ST/A) za 2024. godinu i isti su objavljeni na mrežnim stranicama Istarske županije dana 31. siječnja 2025. 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 1.1.2025. izrađeni si i korišteni naprijed navedeni indeksni nizovi koji su prikazani u nastavku.

INDEKSNI NIZOVI ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARSKE 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.	134,18
2024.	127,47

INDEKSNI NIZOVI ZA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARSKE 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
2024.	305,71

INDEKSNI NIZOVI ZA ŠUMSKO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARSKÉ 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.	220,18
2024.	330,50

INDEKSNI NIZOVI ZA STANOVE/APARTMANE NA PODRUČJU ISTARSKÉ 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.	164,39
2024.	193,02

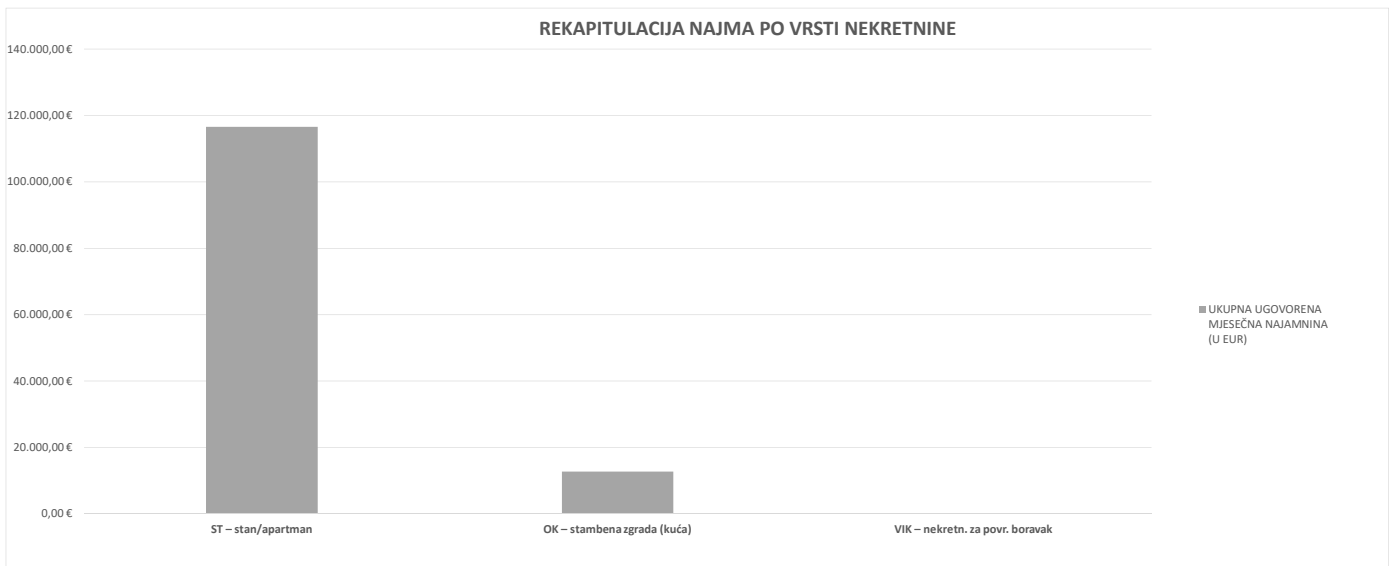
6. NAJAM NEKRETNINA

Tijekom 2024. 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 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
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	285	116.604,91 €	14.422,54 m ²	8,08 €/m ²	+20,78%
OK – stambena zgrada (kuća)	16	12.737,50 €	6.033,00 m ²	2,11 €/m ²	-39,88%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	301				
UKUPNO U ZKC:	310				

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



Napomene:

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

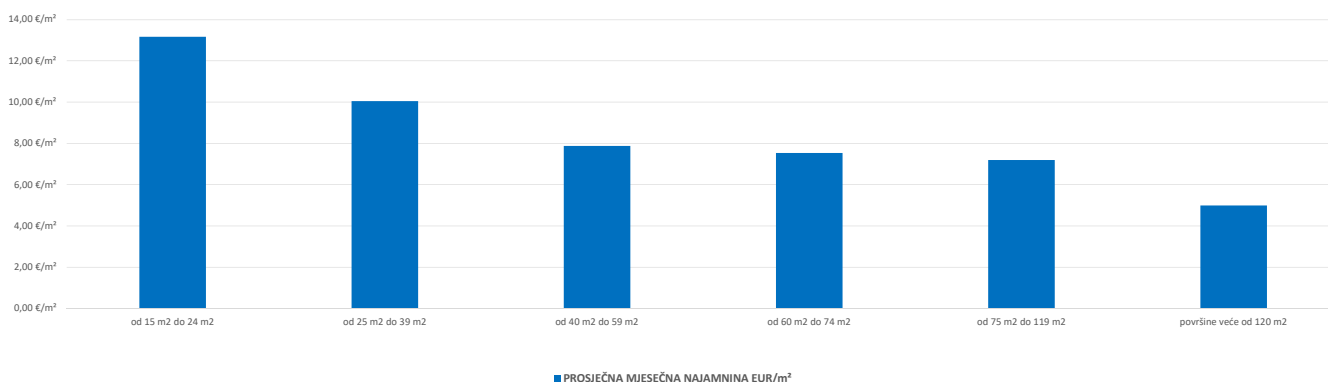
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
285	116.604,91 €	14.422,54 m ²	8,08 €/m ²

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

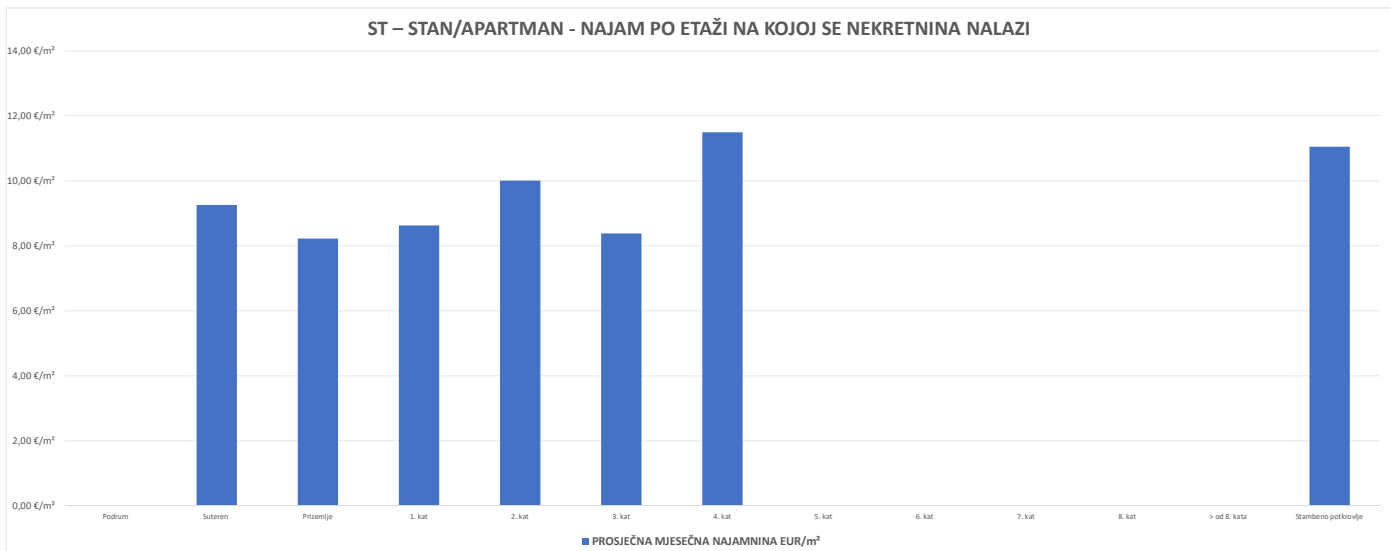
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	20	5.095,00 €	387,00 m ²	13,17 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	61	19.330,00 €	1.923,05 m ²	10,05 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	117	45.731,02 €	5.800,86 m ²	7,88 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	52	25.963,89 €	3.444,72 m ²	7,54 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	29	18.555,00 €	2.576,91 m ²	7,20 €/m ²
površine veće od 120 m ²	2	1.200,00 €	240,00 m ²	5,00 €/m ²

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

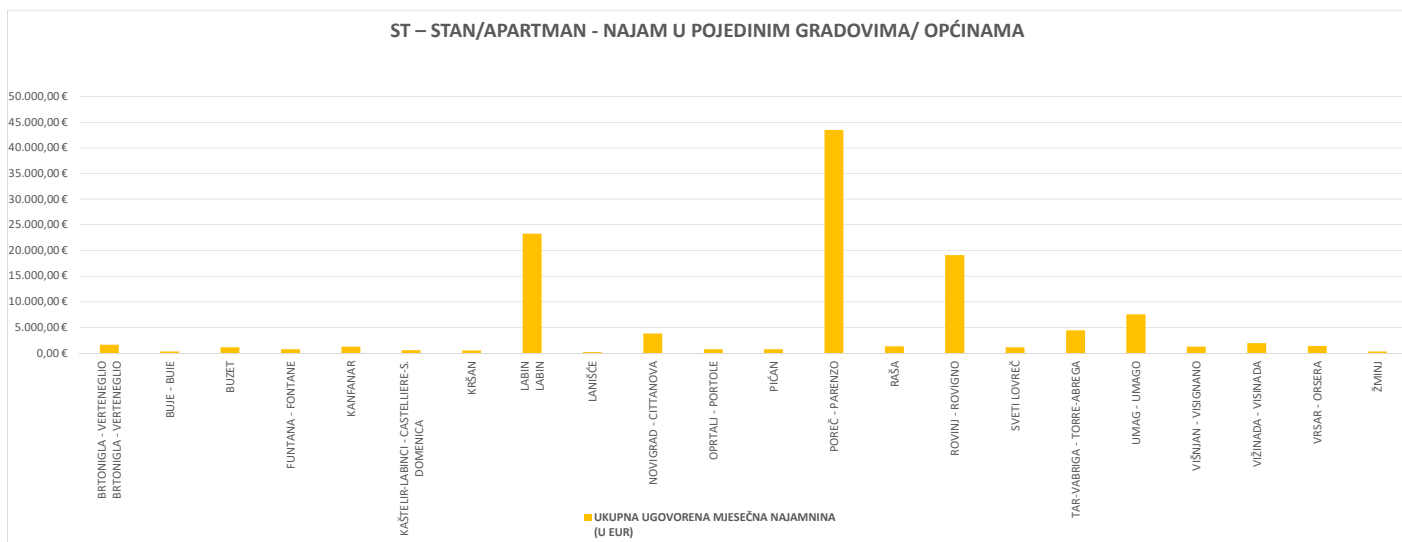


6.2.3. ST – STAN/APARTMAN- NAJAM PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI

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	3	1.190,00 €	128,50 m ²	9,26 €/m ²
Prizemlje	24	10.588,90 €	1.287,67 m ²	8,22 €/m ²
1. kat	26	12.815,22 €	1.485,44 m ²	8,63 €/m ²
2. kat	11	5.950,00 €	594,70 m ²	10,01 €/m ²
3. kat	6	2.850,00 €	340,03 m ²	8,38 €/m ²
4. kat	1	500,00 €	43,52 m ²	11,49 €/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	3	1.700,00 €	153,86 m ²	11,05 €/m ²



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
BRTONIGLA - VERTENEGGLIO	4	1.600,00 €	221,85 m ²	7,21 €/m ²
BUJE - BUJE	2	270,00 €	68,00 m ²	3,97 €/m ²
BUZET	3	1.100,00 €	134,50 m ²	8,18 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	3	746,67 €	88,89 m ²	8,40 €/m ²
KANFANAR	4	1.220,00 €	215,00 m ²	5,67 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	2	550,00 €	87,00 m ²	6,32 €/m ²
KRŠAN	2	500,00 €	119,82 m ²	4,17 €/m ²
LABIN	58	23.275,67 €	3.243,91 m ²	7,18 €/m ²
LANIŠĆE	1	200,00 €	79,00 m ²	2,53 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	11	3.790,00 €	483,83 m ²	7,83 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	2	750,00 €	113,00 m ²	6,64 €/m ²
PIČAN	2	750,00 €	92,37 m ²	8,12 €/m ²
POREČ - PARENZO	97	43.472,67 €	5.078,84 m ²	8,56 €/m ²
RAŠA	4	1.300,00 €	273,00 m ²	4,76 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	35	19.114,90 €	1.646,85 m ²	11,61 €/m ²
SVETI LOVREČ	3	1.130,00 €	206,00 m ²	5,49 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	12	4.450,00 €	520,42 m ²	8,55 €/m ²
UMAG - UMAGO	21	7.525,00 €	918,26 m ²	8,19 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	5	1.230,00 €	234,00 m ²	5,26 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	8	1.950,00 €	331,00 m ²	5,89 €/m ²
VRSAR - ORSERA	5	1.380,00 €	212,00 m ²	6,51 €/m ²
ŽMINJ	1	300,00 €	55,00 m ²	5,45 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	285			
UKUPNO U ZKC:	293			

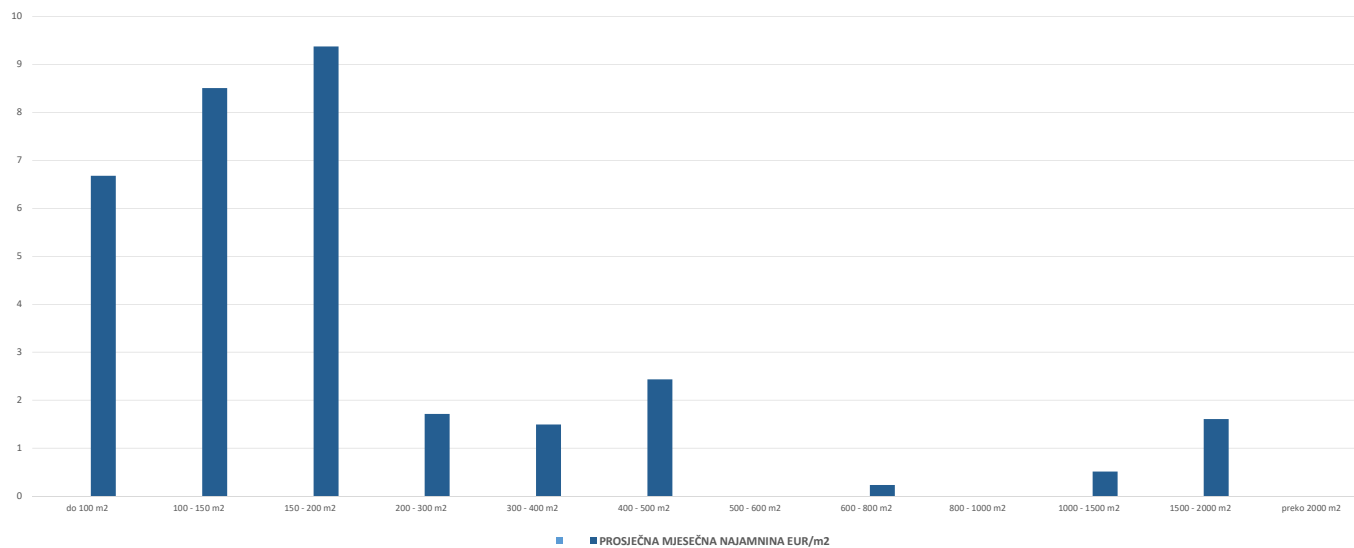


6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
16	12.737,50 €	6.033,00 m ²	2,11 €/m ²

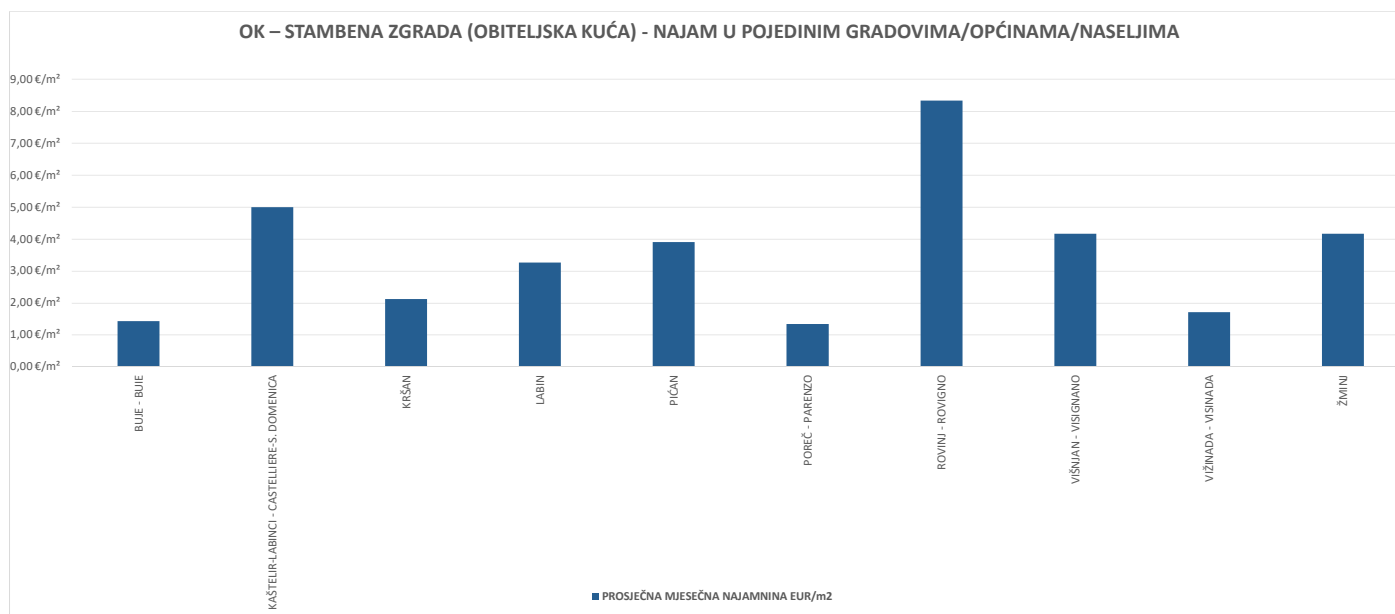
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

POVRŠINA IZ ZK.U.L.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne 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	5	2.537,50 €	380,00 m ²	6,68 €/m ²
100 - 150 m ²	2	2.000,00 €	235,00 m ²	8,51 €/m ²
150 - 200 m ²	1	1.500,00 €	160,00 m ²	9,38 €/m ²
200 - 300 m ²	1	350,00 €	204,00 m ²	1,72 €/m ²
300 - 400 m ²	2	1.000,00 €	669,00 m ²	1,49 €/m ²
400 - 500 m ²	2	2.000,00 €	822,00 m ²	2,43 €/m ²
500 - 600 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
600 - 800 m ²	1	150,00 €	648,00 m ²	0,23 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	700,00 €	1.360,00 m ²	0,51 €/m ²
1500 - 2000 m ²	1	2.500,00 €	1.555,00 m ²	1,61 €/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



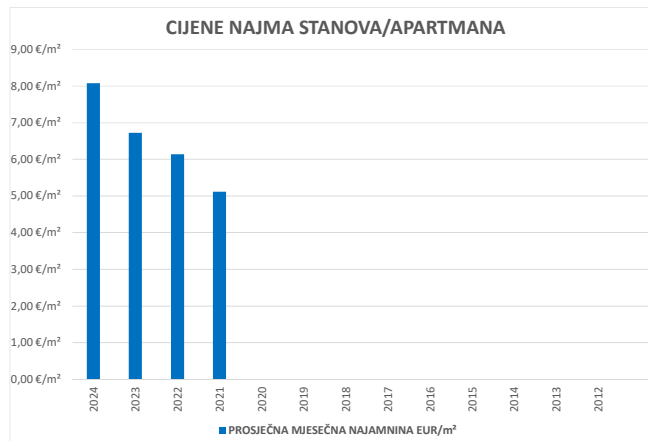
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BUJE - BUJE	3	1.600,00 €	1.113,00 m ²	1,44 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1	350,00 €	70,00 m ²	5,00 €/m ²
KRŠAN	2	3.550,00 €	1.670,00 m ²	2,13 €/m ²
LABIN	2	1.287,50 €	394,00 m ²	3,27 €/m ²
PIČAN	1	1.600,00 €	409,00 m ²	3,91 €/m ²
POREČ - PARENZO	3	2.600,00 €	1.933,00 m ²	1,35 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	1	800,00 €	96,00 m ²	8,33 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	1	350,00 €	84,00 m ²	4,17 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	1	350,00 €	204,00 m ²	1,72 €/m ²
ŽMINJ	1	250,00 €	60,00 m ²	4,17 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	16			
UKUPNO U ZKC:	16			



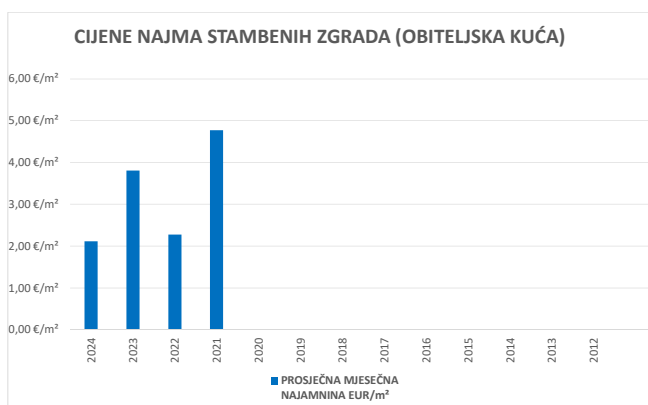
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

Promjene prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina potrebno je sagledati u kontekstu da je tijekom 2024. 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 (± %)
2024	8,08 €/m ²	+20,23%
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 (± %)
2024	2,11 €/m ²	-44,49%
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 2024. 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 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
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	2	5.100,00 €	780,00 m ²	6,54 €/m ²	+238,23%
PP – poslovni prostori	85	48.113,99 €	4.673,83 m ²	10,29 €/m ²	-7,80%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	1	65,00 €	16,17 m ²	4,02 €/m ²	+85,92%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	7	4.365,32 €	2.737,00 m ²	1,59 €/m ²	+784,99%
PZ – poljoprivredno zemljište	7	1.131,37 €	35.182,50 m ²	0,03216 €/m ²	+1.439,73%
ŠZ – šumsko zemljište	4	165,00 €	1.967,00 m ²	0,08 €/m ²	+1.400,43%
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	1	291,66 €	9,85 m ²	29,61 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	1	416,67 €	14,00 m ²	29,76 €/m ²	+760,66%
UKUPNO OBRADENIH:	108				
UKUPNO U ZKC:	364				

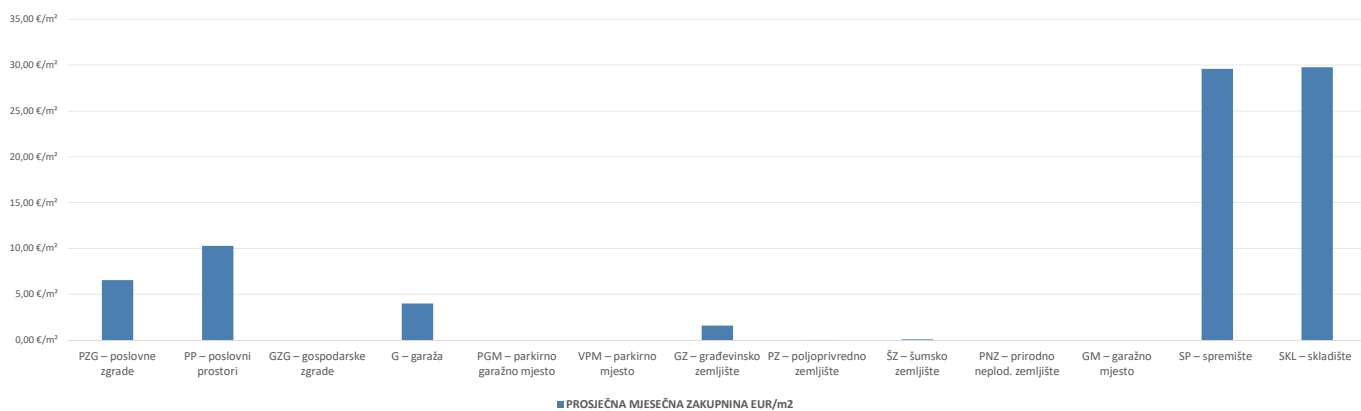
Napomene:

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

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

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

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

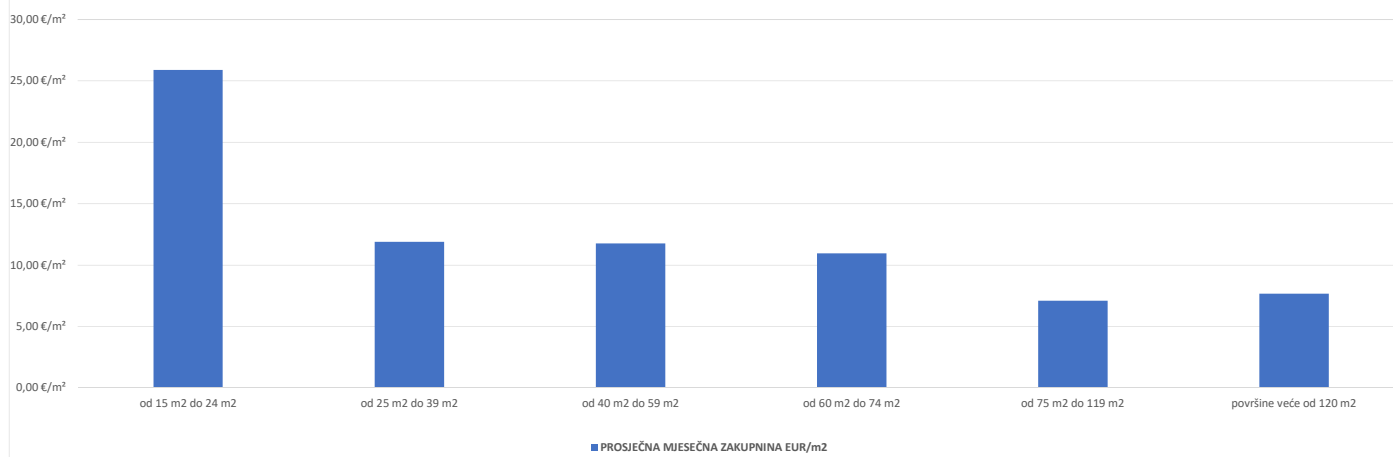


7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

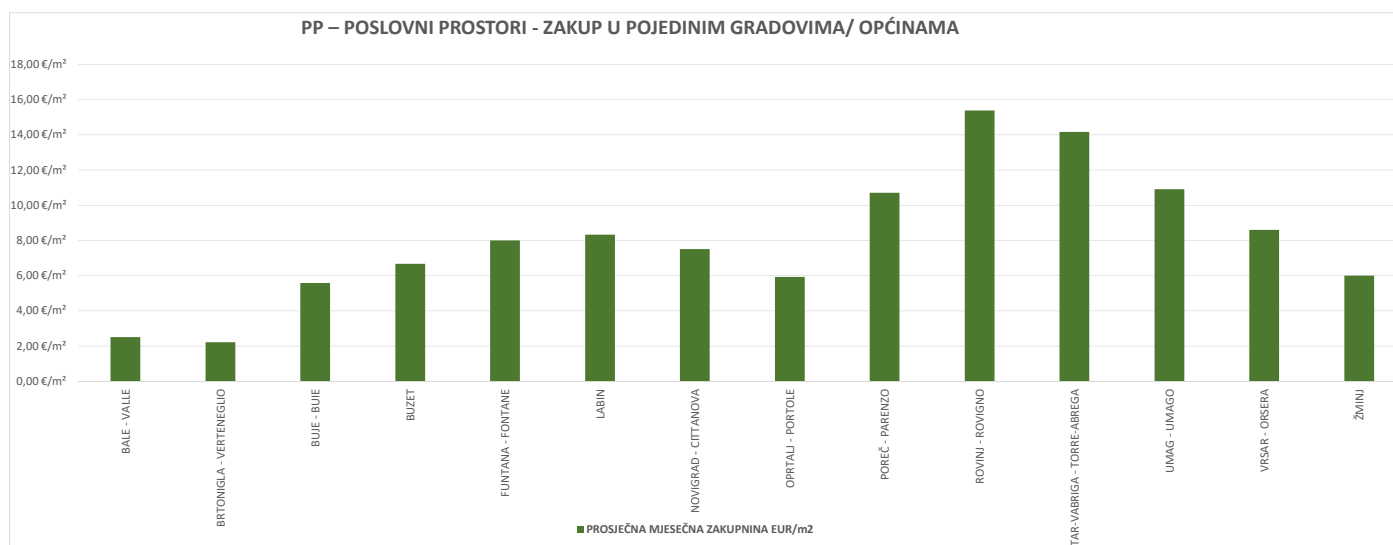
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
85	48.113,99 €	4.673,83 m ²	10,29 €/m ²

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	17	8.671,52 €	334,74 m ²	25,91 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	27	9.691,82 €	814,18 m ²	11,90 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	8	4.612,21 €	392,01 m ²	11,77 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	6	4.320,49 €	394,40 m ²	10,95 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	9	6.167,66 €	867,46 m ²	7,11 €/m ²
površine veće od 120 m ²	8	13.515,00 €	1.761,08 m ²	7,67 €/m ²

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

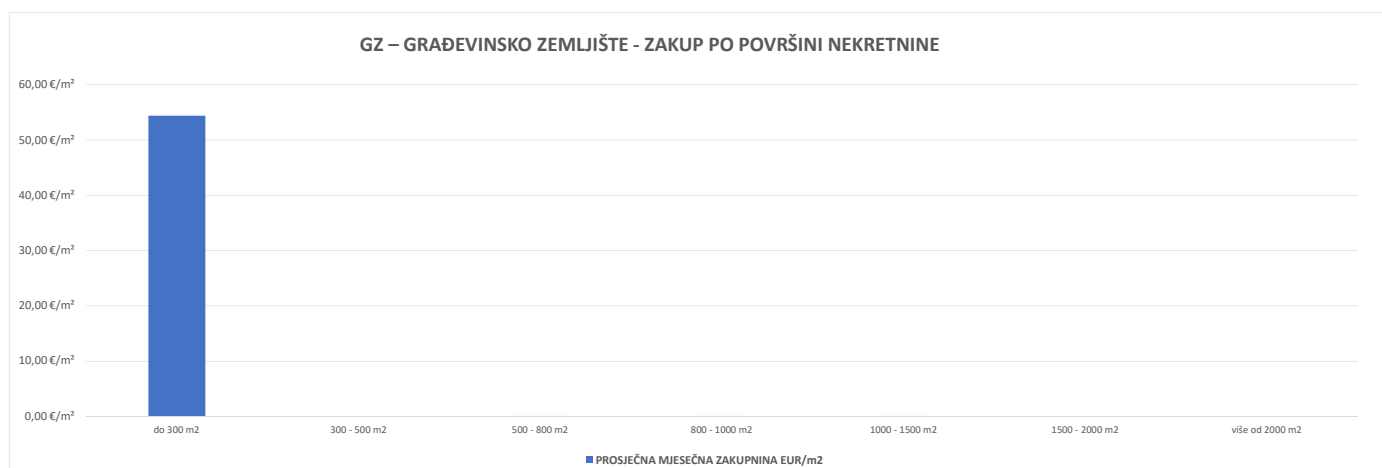


7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	1	75,60 €	30,00 m ²	2,52 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	2	133,10 €	59,71 m ²	2,23 €/m ²
BUJE - BUJE	3	1.775,00 €	317,55 m ²	5,59 €/m ²
BUZET	1	1.000,00 €	150,00 m ²	6,67 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	1	800,00 €	100,00 m ²	8,00 €/m ²
LABIN	7	990,21 €	119,04 m ²	8,32 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	10	3.739,79 €	497,47 m ²	7,52 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	1	1.000,00 €	168,80 m ²	5,92 €/m ²
POREČ - PARENZO	17	10.916,31 €	1.018,97 m ²	10,71 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	15	7.940,56 €	516,45 m ²	15,38 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	3	8.843,96 €	624,66 m ²	14,16 €/m ²
UMAG - UMAGO	20	9.369,57 €	858,49 m ²	10,91 €/m ²
VRSAR - ORSERA	3	834,89 €	96,99 m ²	8,61 €/m ²
ŽMINJ	1	695,00 €	115,70 m ²	6,01 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	85			
UKUPNO U ZKC:	218			

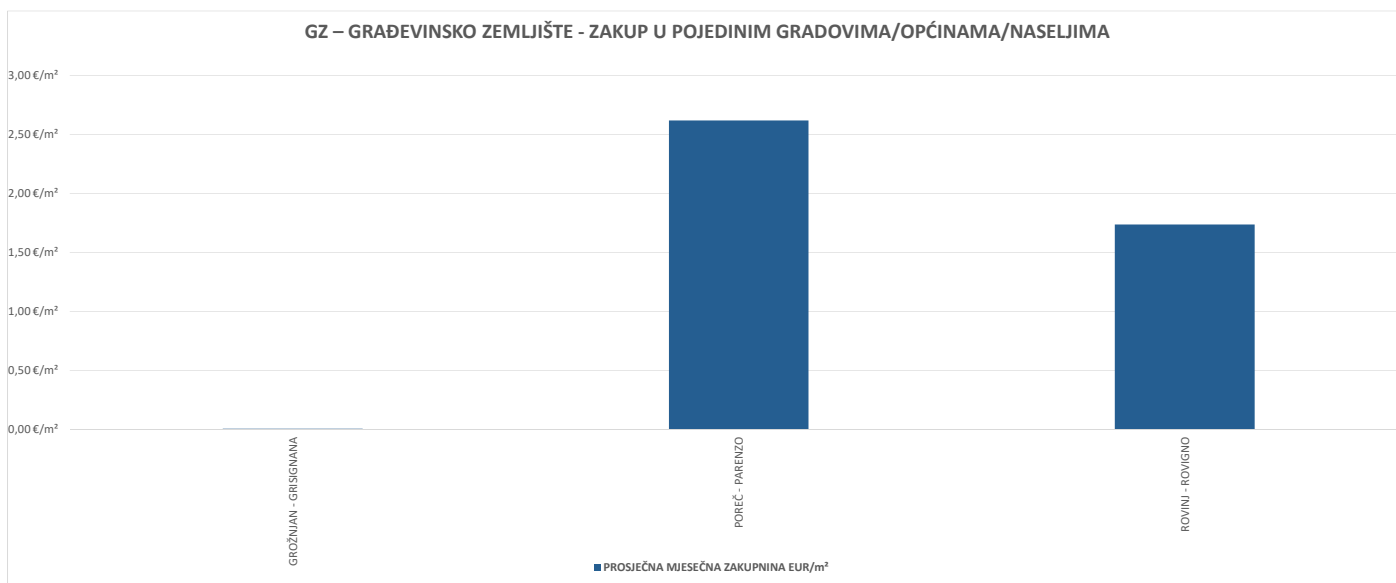


7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
7	4.365,32 €	2.737,00 m ²	1,59 €/m ²

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	4	4.243,98 €	78,00 m ²	54,41 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	1	33,33 €	750,00 m ²	0,04 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	4,68 €	809,00 m ²	0,01 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	83,33 €	1.100,00 m ²	0,08 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



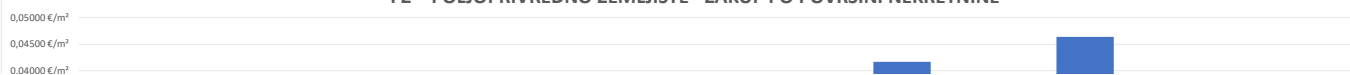
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	1	4,68 €	809,00 m ²	0,01 €/m ²
POREČ - PARENZO	3	3.001,66 €	1.146,00 m ²	2,62 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	3	1.358,98 €	782,00 m ²	1,74 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	7			
UKUPNO U ZK:	52			

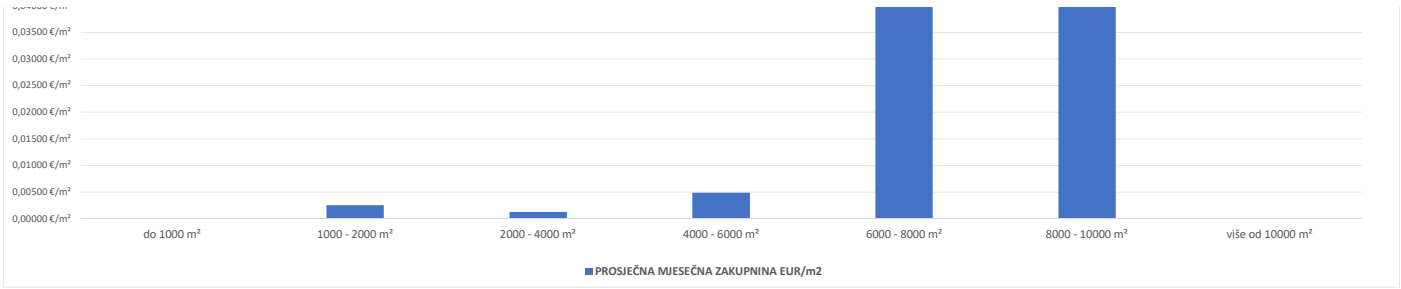


7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
7	1.131,37 €	35.182,50 m ²	0,03216 €/m ²

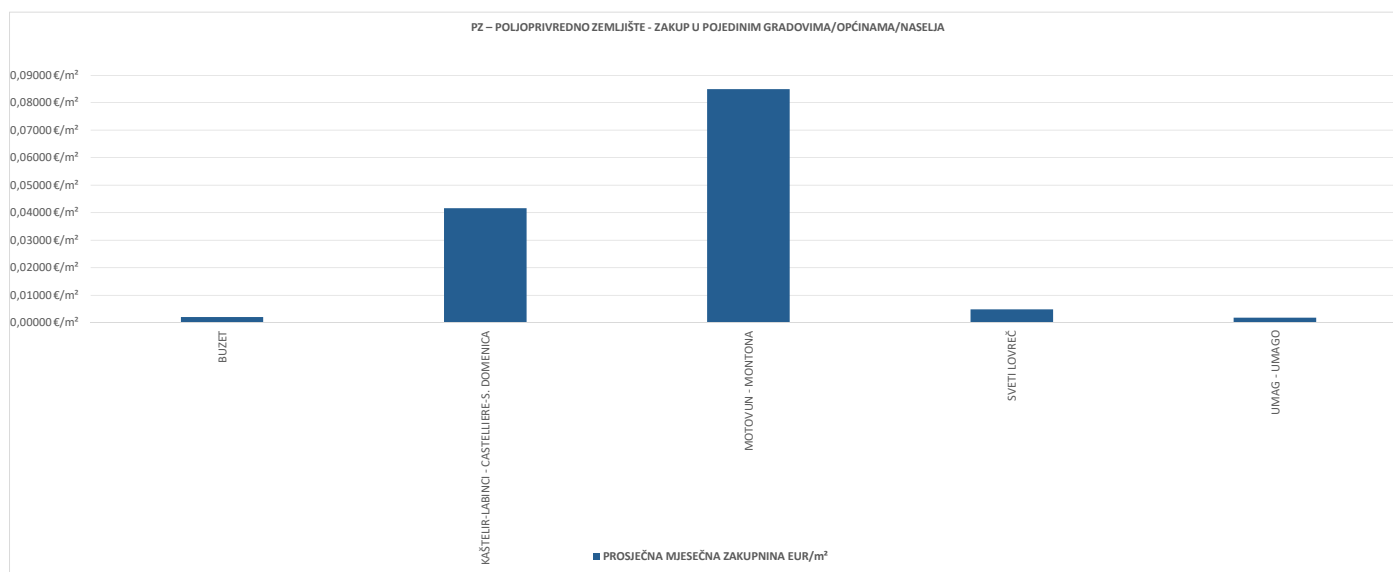
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	2	7,91 €	3.171,50 m ²	0,00249 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	4,17 €	3.375,00 m ²	0,00124 €/m ²
4000 - 6000 m ²	1	20,83 €	4.265,00 m ²	0,00488 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	281,79 €	6.763,00 m ²	0,04167 €/m ²
8000 - 10000 m ²	2	816,67 €	17.608,00 m ²	0,04638 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



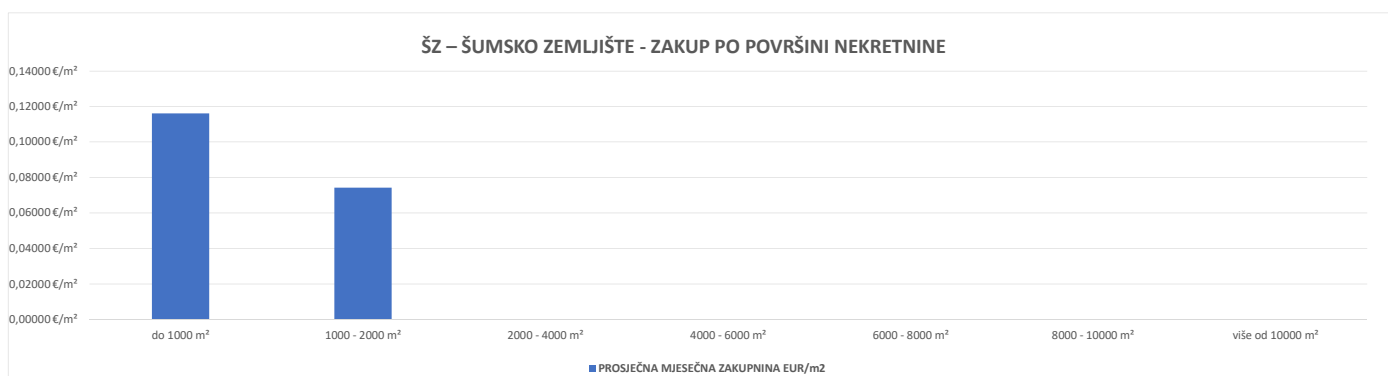


7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BUZET	2	10,00 €	4.733,50 m ²	0,00211 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1	281,79 €	6.763,00 m ²	0,04167 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	1	800,00 €	9.422,00 m ²	0,08491 €/m ²
SVETI LOVREČ	1	20,83 €	4.265,00 m ²	0,00488 €/m ²
UMAG - UMAGO	2	18,75 €	9.999,00 m ²	0,00188 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	7			
UKUPNO U ZKC:	50			

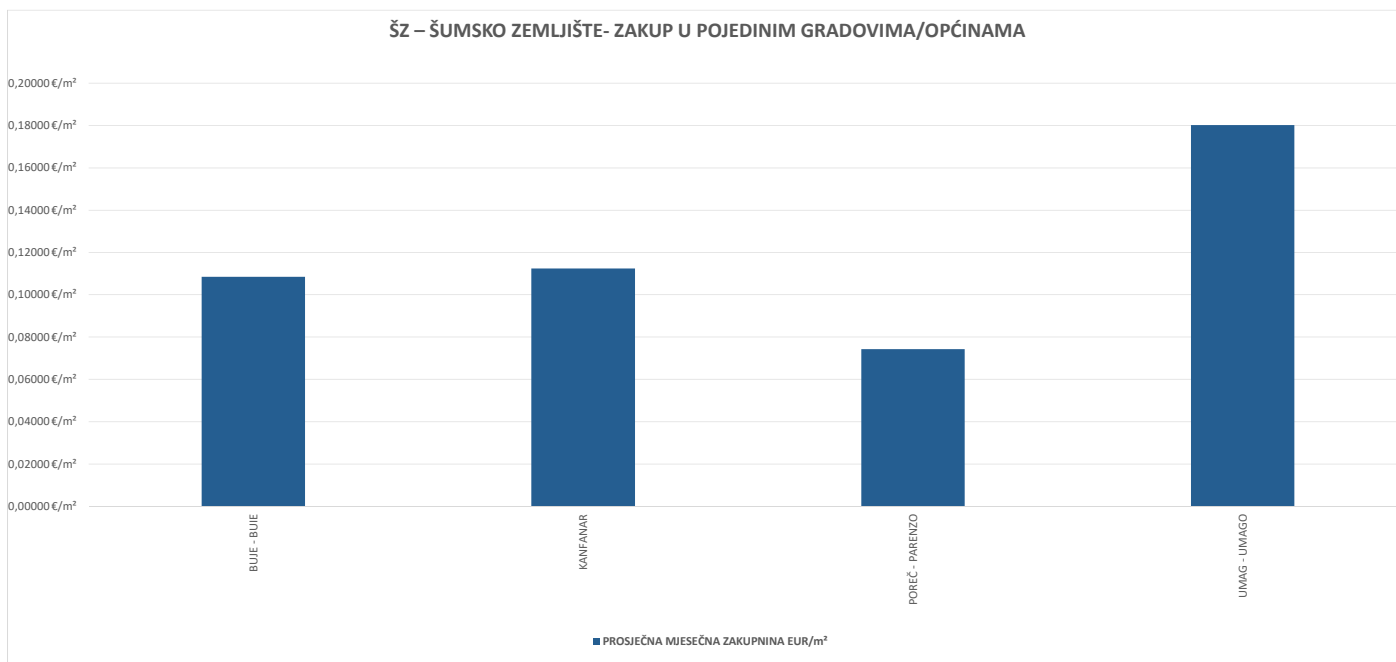


7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
4	165,00 €	1.967,00 m ²	0,08388 €/m ²

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	52,50 €	452,00 m ²	0,11615 €/m ²
1000 - 2000 m ²	1	112,50 €	1.515,00 m ²	0,07426 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

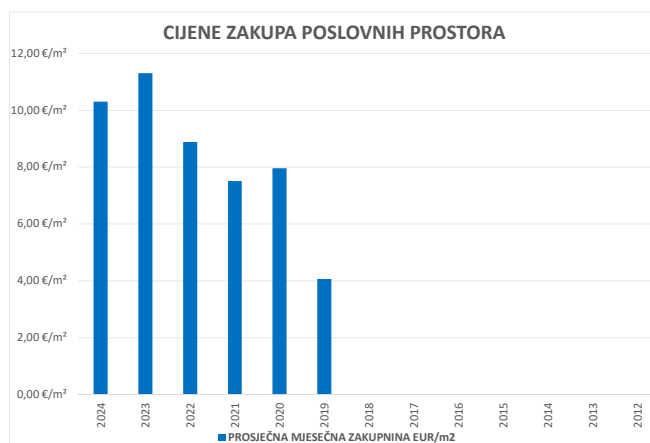


7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BUJE - BUJE	1	23,33 €	215,00 m ²	0,10851 €/m ²
KANFANAR	1	22,50 €	200,00 m ²	0,11250 €/m ²
POREČ - PARENZO	1	112,50 €	1.515,00 m ²	0,07426 €/m ²
UMAG - UMAGO	1	6,67 €	37,00 m ²	0,18027 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	4			
UKUPNO U ZKC:	17			

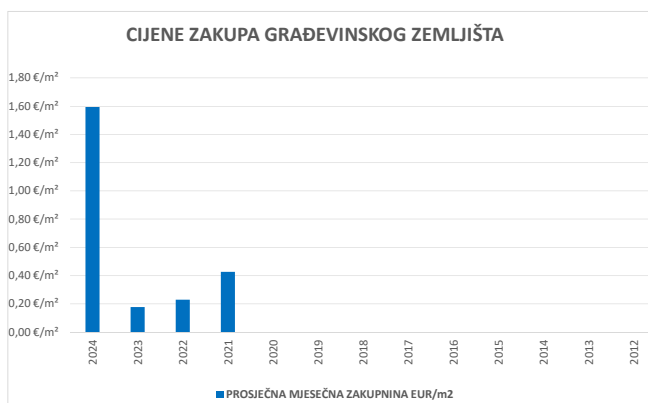


**7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA
U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

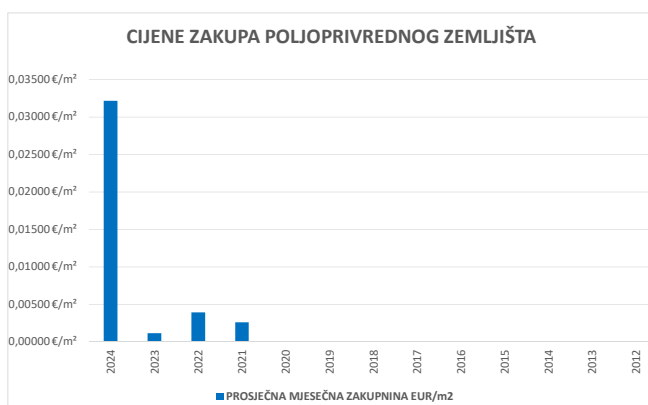
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	10,29 €/m ²	-8,94%
2023	11,31 €/m ²	+27,32%
2022	8,88 €/m ²	+18,25%
2021	7,51 €/m ²	-5,71%
2020	7,96 €/m ²	+95,90%
2019	4,06 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/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%



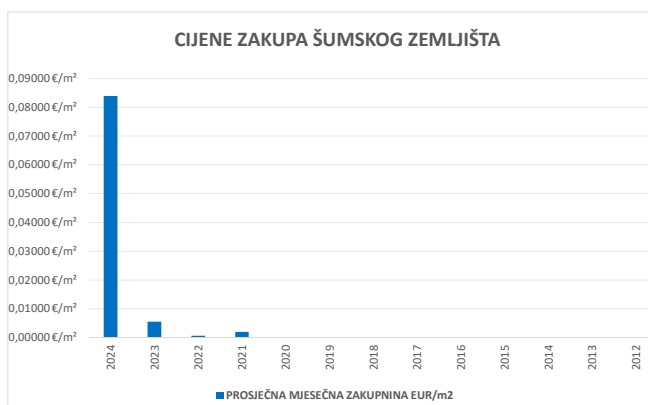
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1,59 €/m ²	+794,46%
2023	0,18 €/m ²	-22,39%
2022	0,23 €/m ²	-46,12%
2021	0,43 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	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 (± %)
2024	0,03216 €/m ²	+2.658,95%
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 (± %)
2024	0,08388 €/m ²	+1.428,69%
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 PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ZA ISTARSKU ŽUPANIJU

S obzirom na činjenicu da je za područje Istarske županije krajem 2023. godine imenovano procjeniteljsko povjerenstvo (za vremensko razdoblje o d 4 godine: 29.12.2023. do 31.12.2027.) u nastavku je dan prikaz podataka o procjembenim elaboratima koji se odnose na područje Istarske županije, a koji su razmatrani na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva.

Tijekom 2024. godine, održano je 36 sjednica Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva, te su na istima izdana sukladno odredbama Zakona mišljenja o usklađenosti za 329 procjembena elaborata.

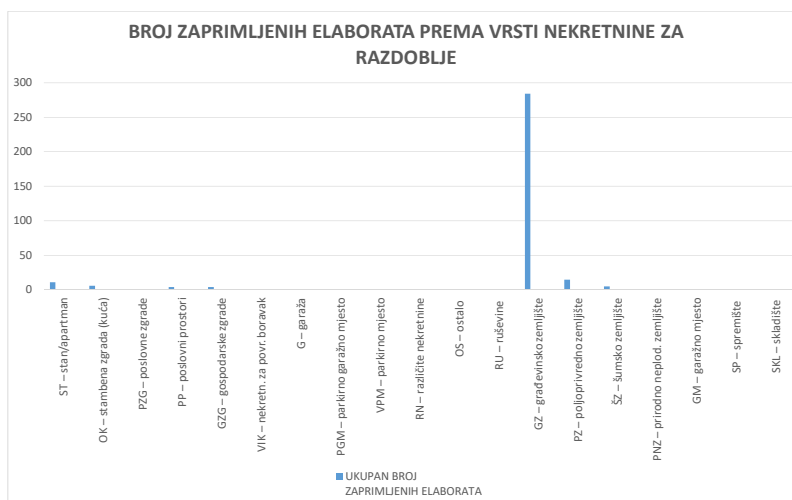
Razmatranjem dostavljenih procjembenih elaborata procjeniteljsko povjerenstvo je za 112 procjembenih elaborata utvrdilo da su izrađeni u skladu sa Zakonom, te je za iste izdano pozitivno mišljenje, dok je za 217 procjembenih elaborata utvrdilo da isti nisu izrađeni u skladu sa Zakonom i da ne sadrže 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 2024. godine za područje Istarske županije koji su dostavljeni procjeniteljskom povjerenstvu na mišljenje.

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.		
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
112	217	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA
ST – stan/apartman	11
OK – stambena zgrada (kuća)	6
PZG – poslovne zgrade	0
PP – poslovni prostori	4
GZG – gospodarske zgrade	4
VIK – nekretn. za povr. boravak	0
G – garaža	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0
VPM – parkirno mjesto	0
RN – različite nekretnine	0
OS – ostalo	0
RU – ruševine	0
GZ – građevinsko zemljište	284
PZ – poljoprivredno zemljište	15
ŠZ – šumsko zemljište	5
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0
GM – garažno mjesto	0
SP – spremište	0
SKL – skladište	0

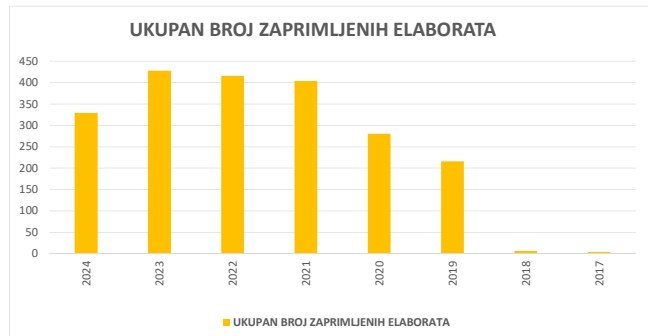


8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)
217	14.426.595,58 EUR	14.464.747,57 EUR	38.151,99 EUR

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

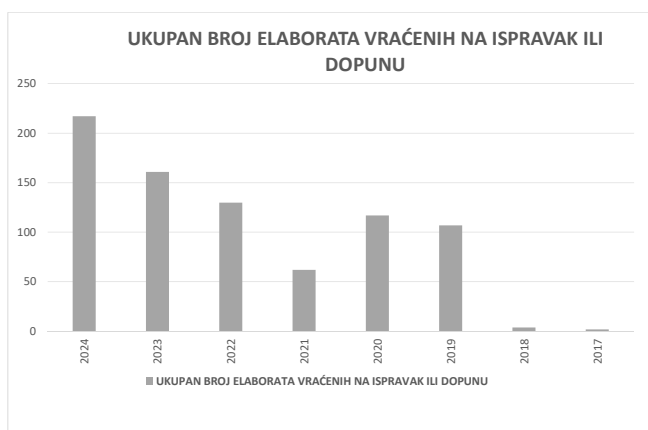
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	329	-99	-30,09%
2023	428	+12	+2,88%
2022	416	+12	+2,97%
2021	404	+124	+44,28%
2020	280	+64	+29,62%
2019	216	+210	+3.500,00%
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 (± %)
2024	112	-155	-58,05%
2023	267	-19	-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 (± %)
2024	217	+56	+34,78%
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%



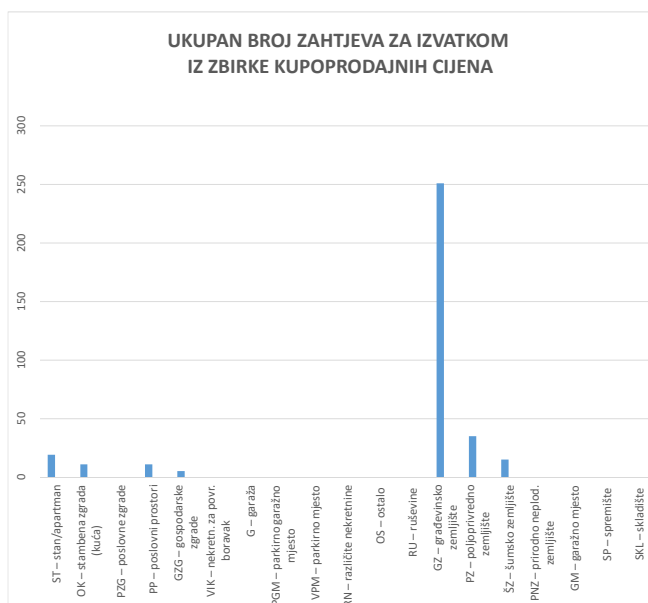
**8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH
OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	112	10.576.502,09 EUR	+0,00%
	0	0,00 EUR	+0,00%
	0	0,00 EUR	+0,00%

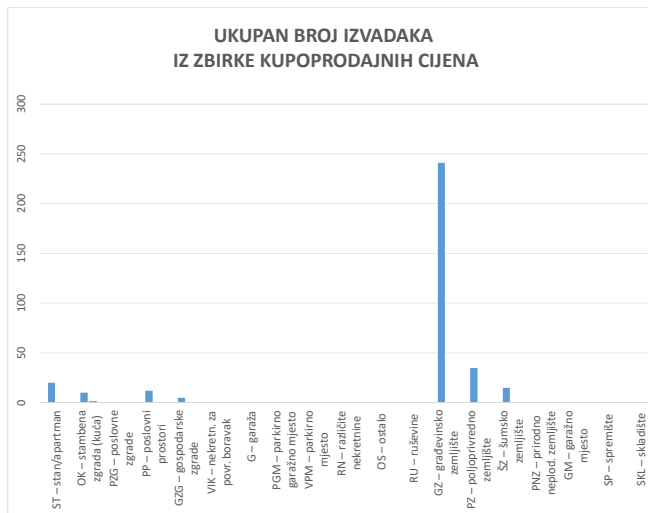
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

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.

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTEJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA IZVAN APLIKACIJE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA
ST – stan/apartman	19	0	19
OK – stambena zgrada (kuća)	11	0	11
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	11	0	11
GZG – gospodarske zgrade	5	0	5
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	251	0	251
PZ – poljoprivredno zemljište	35	0	35
ŠZ – šumsko zemljište	15	0	15
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	347	0	347



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	20	0
OK – stambena zgrada (kuća)	10	1
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	12	0
GZG – gospodarske zgrade	5	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	241	0
PZ – poljoprivredno zemljište	35	0
ŠZ – šumsko zemljište	15	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	338	1
Ukupno broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:		8



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, URB531-01-1-1-19-7 od 11. studenog 2019. godine, za dostavu tabličnog prikaza pojedinih podataka iz izrađenih procjembenih 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 procjembenih 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 korištenih pri izradi početnog stanja PPV-a.

Dopisom od 01. srpnja 2024. godine Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine obavijestilo je da je izradilo početno stanje Plana približnih vrijednosti stanova/apartmana (u daljnjem tekstu: PPV stanova/apartmana) za pojedine cjenovne blokove na području Republike Hrvatske, na način kako je to propisano člankom 8. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015.).

U prvoj fazi izrade PPV-a stanova/apartmana utvrđene su približne vrijednosti stanova/apartmana za koje je inicijalno postojao dovoljan broj evidentiranih podataka o transakcijama nekretnina i drugih podataka korištenih pri izradi početnog stanja PPV-a stanova/apartmana.

Na početno stanje PPV-a stanovi/apartmani, traženjem Ministarstva, dostavljeno je 22. srpnja 2024. godine od strane Odsjeka za analizu tržišta nekretnina očitovanje prihvatljivosti istog.

Nadalje, dana 06. veljače 2025. godine izrađen je i dostavljen, Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, od strane Upravnog odjela tablični prikaz ažuriranog Plana približnih vrijednosti - PPV_1.1.2025. (s podacima do 31.12.2024.), za zemljišta (GZ, PZ, SZ) i stanove/apartmane (ST/A), za područje Istarske županije izrađen od strane Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a na koji je dana suglasnost članova procjeniteljskog povjerenstva za područje Istarske županije na sjednici povjerenstva održanoj 28. siječnja 2025. godine.

Tijekom 2024. godine nije bilo zahtjeva za izdavanjem izvataka iz plana približnih vrijednosti.

11. ZAKLJUČAK

Izvješće o tržištu nekretnina za područje Istarske Županije za 2024. 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 Informacijskog 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 2024. 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 dana 29. prosinca 2023. godine donosi Odluku o imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije KLASA: 364-03/23-01/01; URBROJ: 2163-01/11-23-02, (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), na vrijeme od 4 godine, kojom su imenovani članovi povjerenstva:

1. Paula Čabrunić Cordova, mag. iur. – predsjednica povjerenstva, iz redova službenika (Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije)
2. Davor Brežnik, dipl. ing. građ. – članica povjerenstva, iz redova procjenitelja (Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, Podružnica za Istarsku županiju)
3. Vedrana Perić, dipl. ing. arh. – članica povjerenstva (predstavnik Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije),
4. Sanja Žeravica Balde – član povjerenstva (predstavnik Ministarstva financija – Porezne uprave)
5. Sanja Temšić – članica povjerenstva (predstavnik Hrvatske gospodarske komore, Udruženje poslovanja nekretninama)

Dana 13. kolovoza 2024. godine donesena je Odluka o izmjeni Odluke o imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije KLASA: 364-03/23-01/01; URBROJ: 2163-18/2-24-30, kojom se predsjednica procjeniteljskog povjerenstva Paula Čabrunić Cordova, mag. iur. razrješava dužnosti sa danom 31. kolovoza 2024. godine i imenuje se Lea Cuculić mag. iur. za predsjednicu procjeniteljskog povjerenstva, iz redova službenika Istarske županije, sa danom 01. rujna 2024. godine.

Administrativno-tehničke poslove za potrebe procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije 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 01.01.2024. do 31.12.2024. godine ukupno je u sustavu e-Nekretnine u "Zbirci kupoprodajnih cijena" provedena evaluacija za 1134 ugovora, izdvojeno zbog neuobičajenih ili osobnih okolnosti 537 ugovora, te u statusu evaluacija u tijeku evidentirano 354 ugovora, dok je iz "Liste ugovora" povezano 754 ugovora od strane 3 djelatnika iz Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina. Usporedbom sa prethodnom godinom vidljiv je pad broja evaluiranih ugovora a razlog istom je višestruko povećanje broja zahtjeva za izvatke iz ZKC-a (+ 477 %) što za rješavanje istih iziskuje puno više vremena za cilijane evaluacije na uskom području najčešće unutar istog cijenovnog bloka i iste namjene.

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 obrađivati podatke o najnovijim transakcijama građevinskog zemljišta a zatim ostalih navedenih vrsta nekretnina: poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, prirodno neplodno zemljište.

Treba napomenuti da zbog velikog priliva novih ugovora od strane nadležne Ispostave Porezne uprave je na kraju 2024. godine u sustavu e-Nekretnine bilo evidentirano 37162 neevaluiranih nekretnina.

Na sjednici održanoj dana 24.03.2025. godine procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije prihvatilo je Izvješće o tržištu nekretnina za područje Istarske županije za 2024. godinu izrađeno od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina.

KLASA: 364-02/25-01/16
URBROJ: 2163-18-10/01-25-14
Pula, 25.03.2025.

Pročelnica:

Ivana Mihalić Fabris, dipl.ing.građ.