

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU ZA PODRUČJE - ISTARSKA ŽUPANIJA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	
2.UVOD	
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
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 ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA	
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.20. 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. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	
6.NAJAM NEKRETNINA	
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
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 OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
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 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
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 ISPRAVK 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	

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 2025. 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, 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. siječnja 2025. godine do 31. prosinca 2025. godine.

Ovim izvješćem također se uspoređuje promet nekretnina u 2025. 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 ISTARSKE ŽUPANIJE

Upravni odjel je statistički obradio podatke za 2025. 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 2025. do 31. prosinca 2025. 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 2025. godine od strane nadležne Ispostave Porezne uprave koja kontinuirano unosi nove podatke iz ugovora.

Na području Istarske županije u 2025 godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu e-Nekretnine evidentirano je ukupno 4554 transakcija kupoprodaje.

Najveći broj transakcija kupoprodaje zabilježen je kako slijedi: na stanovima/apartmanima (26,26 %), građevinskom zemljištu (24,50 %), poljoprivrednom zemljištu (14,75 %), stambenim zgradama-obiteljskim kućama (10,25 %) te šumskom zemljištu (4,32 %).

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 9173 transakcija.

Ugovori su u sustavu e-Nekretnine dijelom su nepovezani te je potrebno izvršiti njihovo povezivanje sa nekretninom. Tijekom 2025. godine povezan je 2051 ugovor, a izdvojeno je 2554 ugovora.

Razmatrajući ugovore najveći broj transakcija zabilježen je za najam (59,48 %), te zakup (30,19 %).

UKUPAN BROJ UGOVORA U ISTARSKOJ ŽUPANIJI PREMA VRSTI				
UGOVOR	ZAKUP	NAJAM	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI
nepovezan	12	3662	64	830
povezan	1056	946	31	18
izdvojen	1702	849	3	0
UKUPNO	2770	5457	98	848

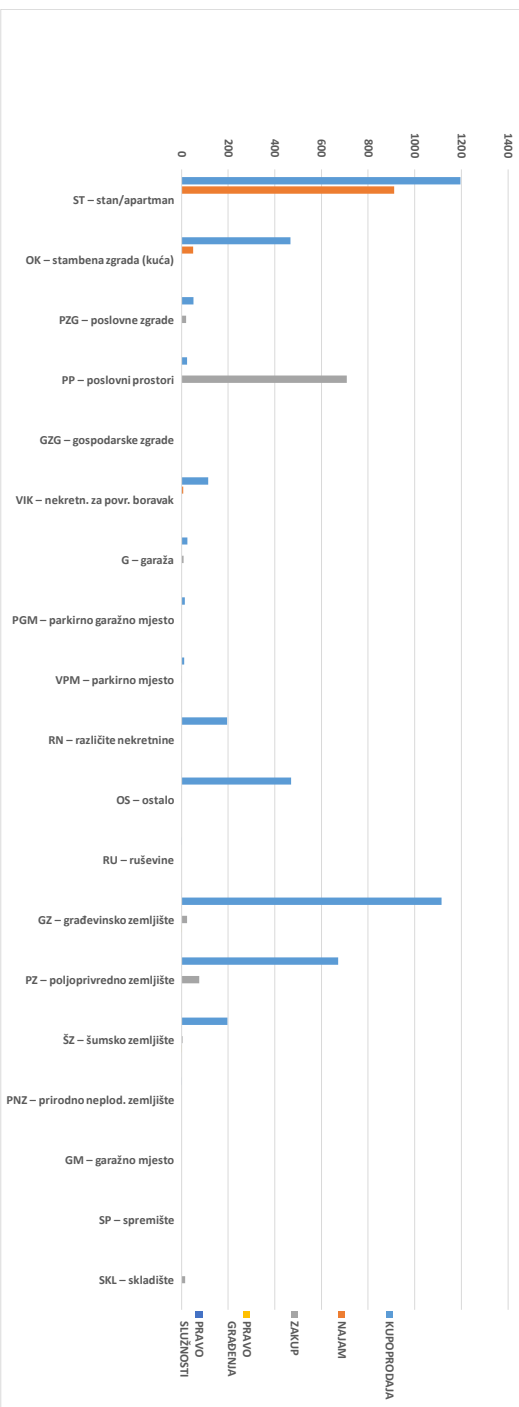
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

U nastavku slijedi tablični i grafički prikaz ukupnog broja evidentiranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti nekretnine za područje Istarske županije. U 2025. godini u odnosu na prethodnu godinu vidljiv je značajan pad evidentiranih kupoprodaja za najučestalije vrste nekretnina: stanove/apartmane, poslovne zgrade, kao i građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište, te prirodno neplodno zemljište, dok je za stambene zgrade-obiteljske kuće, poslovne prostore i nekretnine za privremeni boravak vidljiv značajan rast evidentiranih kupoprodaja.

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1196	912	0	0	0	-10,72%
OK – stambena zgrada (kuća)	467	50	0	0	0	+12,00%
PZG – poslovne zgrade	51	0	19	0	0	-10,26%
PP – poslovni prostori	24	0	709	0	0	+101,37%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	114	7	0	0	0	+12.000,00%
G – garaža	25	0	9	0	0	-17,07%
PGM – parkirno garažno mjesto	14	0	0	0	0	+7,69%
VPM – parkirno mjesto	11	0	1	0	0	+100,00%
RN – različite nekretnine	195	0	0	0	0	-50,38%
OS – ostalo	470	0	0	0	0	-25,87%
RU – ruševine	1	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1116	0	24	2	0	-50,69%
PZ – poljoprivredno zemljište	672	0	76	0	0	-65,66%
ŠZ – šumsko zemljište	197	0	4	1	0	-18,22%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	-93,33%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100,00%
SKL – skladište	0	0	16	0	0	+220,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI 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 zgrade iz razloga što je značajni broj evidentiranih kupoprodaja ostvaren u priobalnom području, gdje su jedinične cijene veće od prosječne cijene.

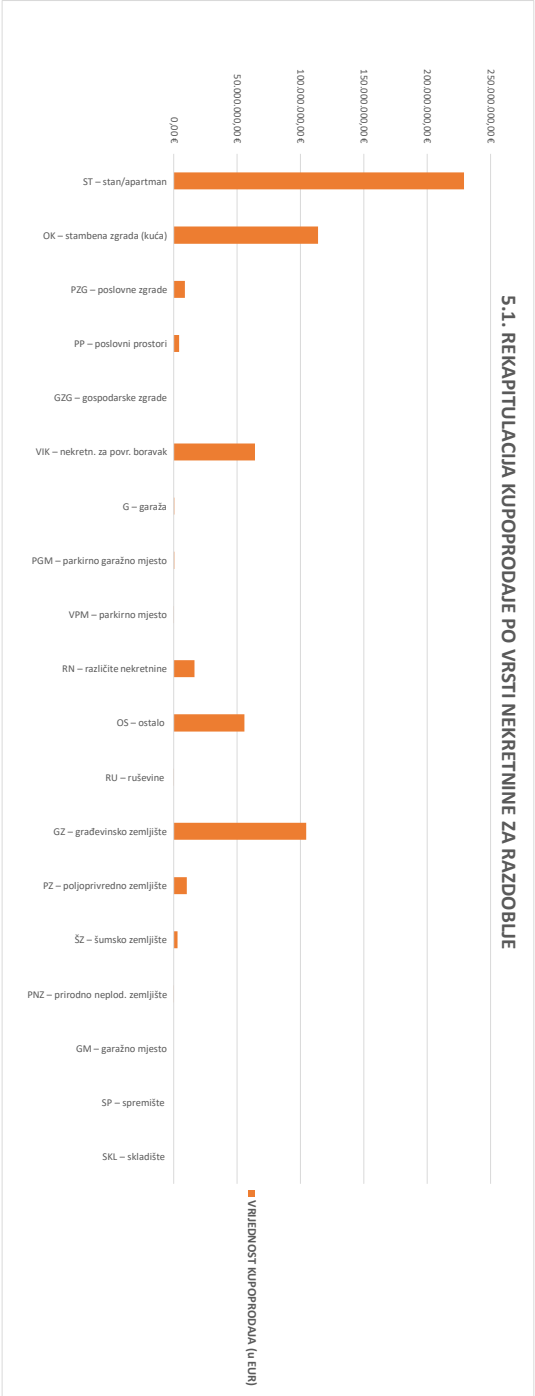
Također, bilježi se i značajan rast prosječne cijene po m² za građevinsko zemljište i šumsko zemljište. Prosječna cijena s druge pak strane bilježi značajan pad za poljoprivredno zemljište iz razloga što je značajni broj evidentiranih kupoprodaja ostvaren u kontinentalnom području, gdje su jedinične 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 01.01.2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1196	228.951.555,09 €	79.890,96 m²	2.865,80 €/m²	+9,68%
OK – stambena zgrada (kuća)	467	113.839.258,61 €	220.219,35 m²	516,94 €/m²	+63,89%
PZG – poslovne zgrade	51	8.711.561,75 €	140.226,38 m²	62,12 €/m²	+28,25%
PP – poslovni prostori	24	4.067.915,00 €	1.917,30 m²	2.121,69 €/m²	-0,40%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	114	64.059.350,74 €	95.381,56 m²	671,61 €/m²	+0,00%
G – garaža	25	439.300,00 €	477,96 m²	919,11 €/m²	+53,71%
PGM – parkirno garažno mjesto	14	330.750,00 €	248,85 m²	1.329,11 €/m²	+27,28%
VPM – parkirno mjesto	11	125.750,00 €	150,01 m²	838,28 €/m²	+169,42%
RN – različite nekretnine	192	16.421.754,49 €	978.771,43 m²	16,78 €/m²	+29,15%
OS – ostalo	453	55.698.277,06 €	697.364,58 m²	79,87 €/m²	+16,32%
RU – ruševine	1	7.000,00 €	25,00 m²	280,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1116	104.469.426,97 €	1.130.271,90 m²	92,43 €/m²	+10,60%
PZ – poljoprivredno zemljište	672	10.343.892,64 €	2.061.497,21 m²	5,02 €/m²	-40,57%
ŠZ – šumsko zemljište	197	2.895.107,74 €	886.945,11 m²	3,26 €/m²	+8,24%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	800,00 €	318,50 m²	2,51 €/m²	-74,30%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	4534				
UKUPNO U ZKC:	4554				

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

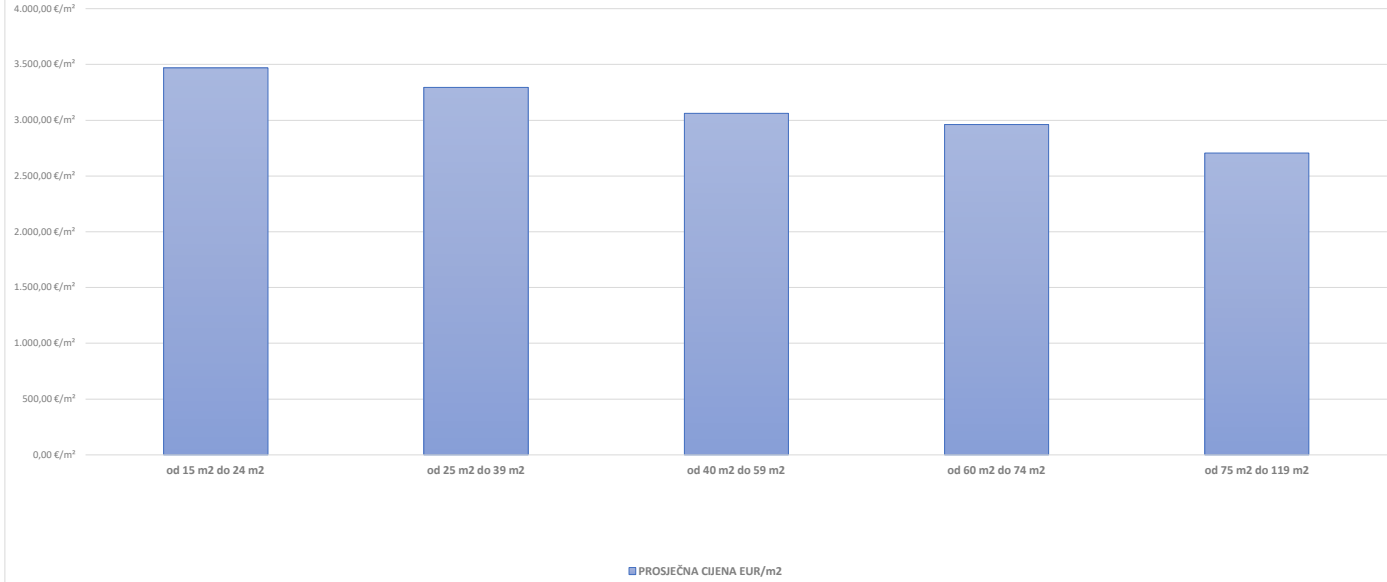


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

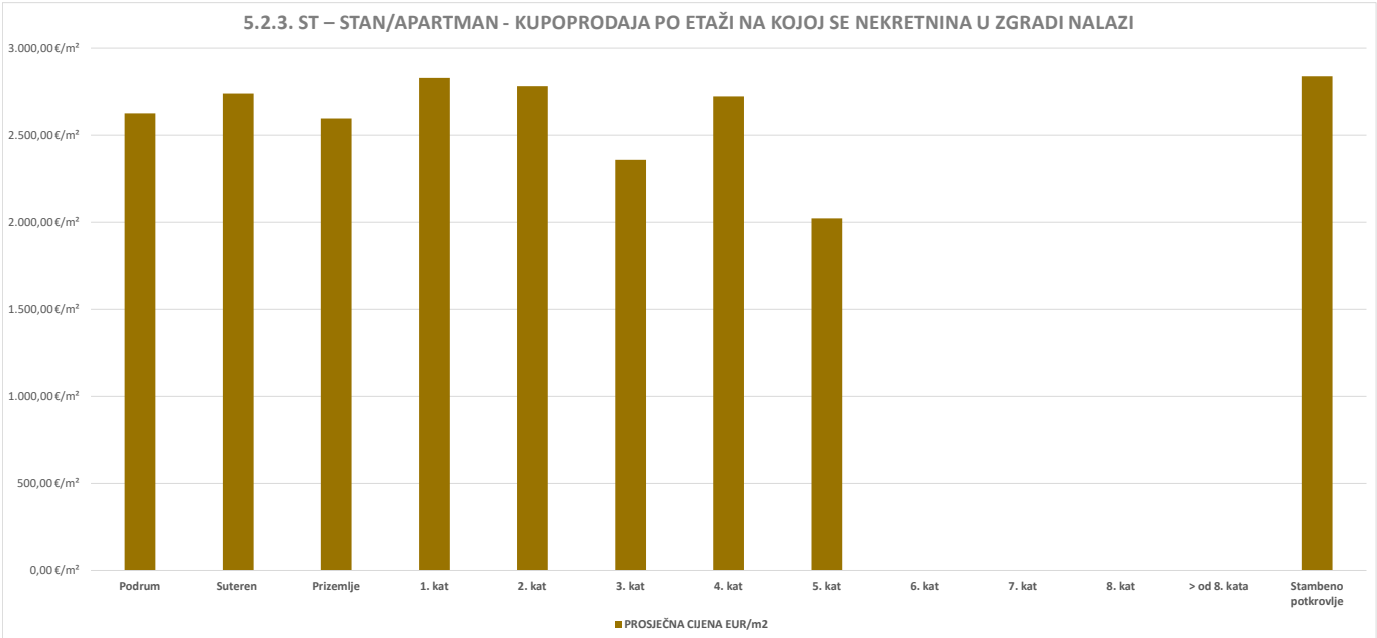
5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
1196	228.951.555,09 €	79.890,96 m²	2.865,80 €/m²

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	27	1.854.000,00 €	534,22 m²	3.470,48 €/m²
od 25 m² do 39 m²	177	19.964.642,83 €	6.060,20 m²	3.294,39 €/m²
od 40 m² do 59 m²	421	65.033.192,35 €	21.229,14 m²	3.063,39 €/m²
od 60 m² do 74 m²	241	47.654.866,13 €	16.091,32 m²	2.961,53 €/m²
od 75 m² do 119 m²	244	60.608.375,99 €	22.380,82 m²	2.708,05 €/m²
površine veće od 120 m²	77	33.672.952,79 €	13.530,10 m²	2.488,74 €/m²

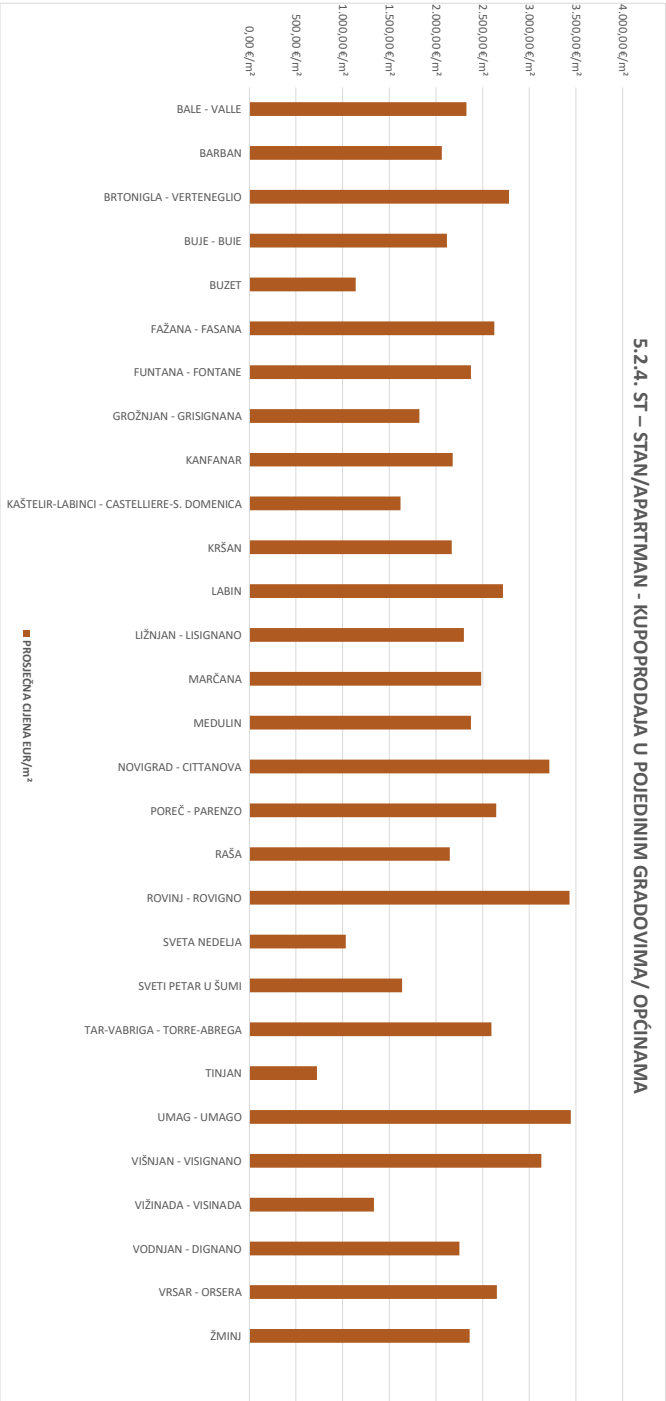
ST – STAN/APARTMAN -
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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	1	150.000,00 €	57,13 m ²	2.625,59 €/m ²
Suteren	6	732.501,00 €	267,46 m ²	2.738,73 €/m ²
Prizemlje	71	11.315.695,08 €	4.361,00 m ²	2.594,75 €/m ²
1. kat	98	16.153.430,50 €	5.711,21 m ²	2.828,37 €/m ²
2. kat	45	7.977.067,00 €	2.867,78 m ²	2.781,62 €/m ²
3. kat	14	2.005.000,00 €	850,01 m ²	2.358,80 €/m ²
4. kat	3	521.502,00 €	191,58 m ²	2.722,11 €/m ²
5. kat	1	103.000,00 €	50,95 m ²	2.021,59 €/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	15	2.614.538,00 €	920,94 m ²	2.838,99 €/m ²

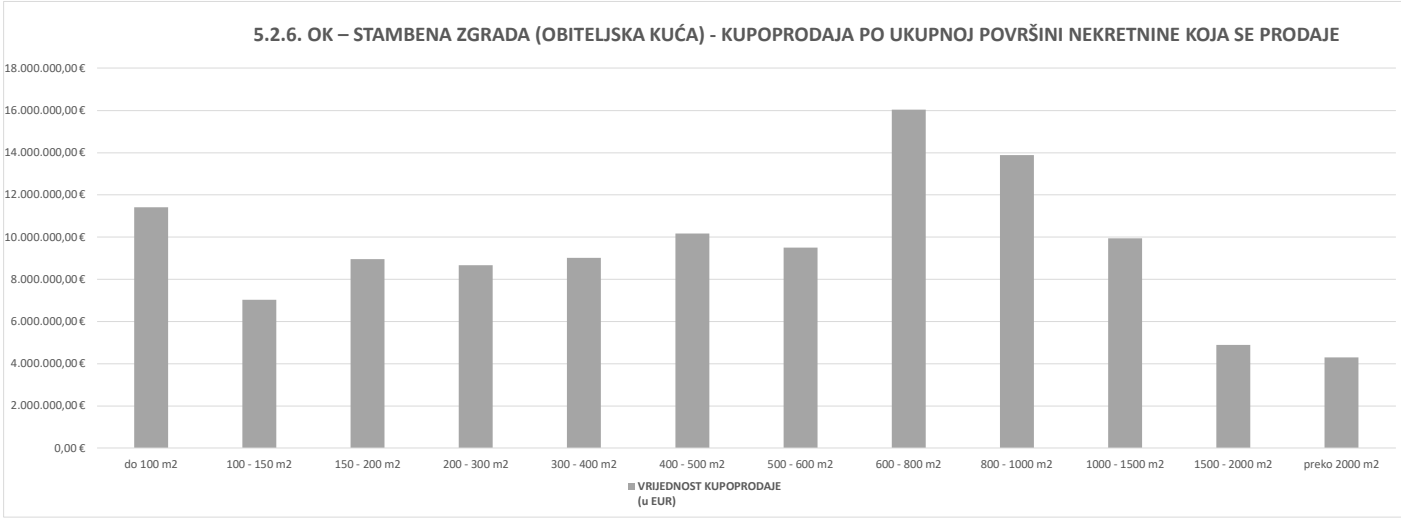


5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BALE - VALLE	7	1.574.614,00 €	676,75 m²	2.326,73 €/m²
BARBAN	10	1.364.790,00 €	661,42 m²	2.063,42 €/m²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	7	1.345.750,00 €	483,86 m²	2.781,28 €/m²
BUJE - BUJE	18	2.361.100,00 €	1.115,68 m²	2.116,29 €/m²
BUZET	6	471.360,00 €	412,94 m²	1.141,47 €/m²
FAŽANA - FASANA	9	1.498.000,00 €	570,28 m²	2.626,78 €/m²
FUNTANA - FONTANE	5	813.000,00 €	342,50 m²	2.373,72 €/m²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	1	50.000,00 €	27,41 m²	1.824,15 €/m²
KANFANAR	2	445.000,00 €	204,24 m²	2.178,81 €/m²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	4	559.500,00 €	345,62 m²	1.618,83 €/m²
KRŠAN	3	378.000,00 €	174,36 m²	2.167,93 €/m²
LABIN	64	10.436.800,00 €	3.840,13 m²	2.717,82 €/m²
LIŽNJAN - LISIGNANO	29	4.886.407,69 €	2.126,69 m²	2.297,66 €/m²
MARČANA	10	958.533,39 €	385,86 m²	2.484,15 €/m²
MEDULIN	134	20.898.598,34 €	8.805,65 m²	2.373,32 €/m²
NOVIGRAD - CITTANOVA	102	22.981.488,01 €	7.147,58 m²	3.215,28 €/m²
POREČ - PARENZO	242	44.196.250,14 €	16.712,17 m²	2.644,55 €/m²
RAŠA	15	1.613.777,00 €	751,64 m²	2.147,01 €/m²
ROVINJ - ROVIGNO	161	34.615.692,80 €	10.084,82 m²	3.432,46 €/m²
SVETA NEDELJA	2	373.000,00 €	361,30 m²	1.032,38 €/m²
SVETI PETAR U ŠUMI	1	78.000,00 €	47,61 m²	1.638,31 €/m²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	40	7.089.339,99 €	2.734,23 m²	2.592,81 €/m²
TINJAN	2	246.800,00 €	340,82 m²	724,14 €/m²
UMAG - UMAGO	256	59.649.074,73 €	17.321,26 m²	3.443,69 €/m²
VIŠNJAN - VISIGNANO	2	307.000,00 €	98,07 m²	3.130,42 €/m²
VIŽINADA - VISINADA	1	180.000,00 €	134,64 m²	1.336,90 €/m²
VODNJAN - DIGNANO	29	3.627.500,00 €	1.611,16 m²	2.251,48 €/m²
VRSAR - ORSERA	17	3.190.925,00 €	1.202,71 m²	2.653,11 €/m²
ŽMINJ	17	2.761.254,00 €	1.169,56 m²	2.360,93 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	1196			
UKUPNO U ZKC:	1196			



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
467	113.839.258,61 €	220.219,35 m ²	516,94 €/m ²

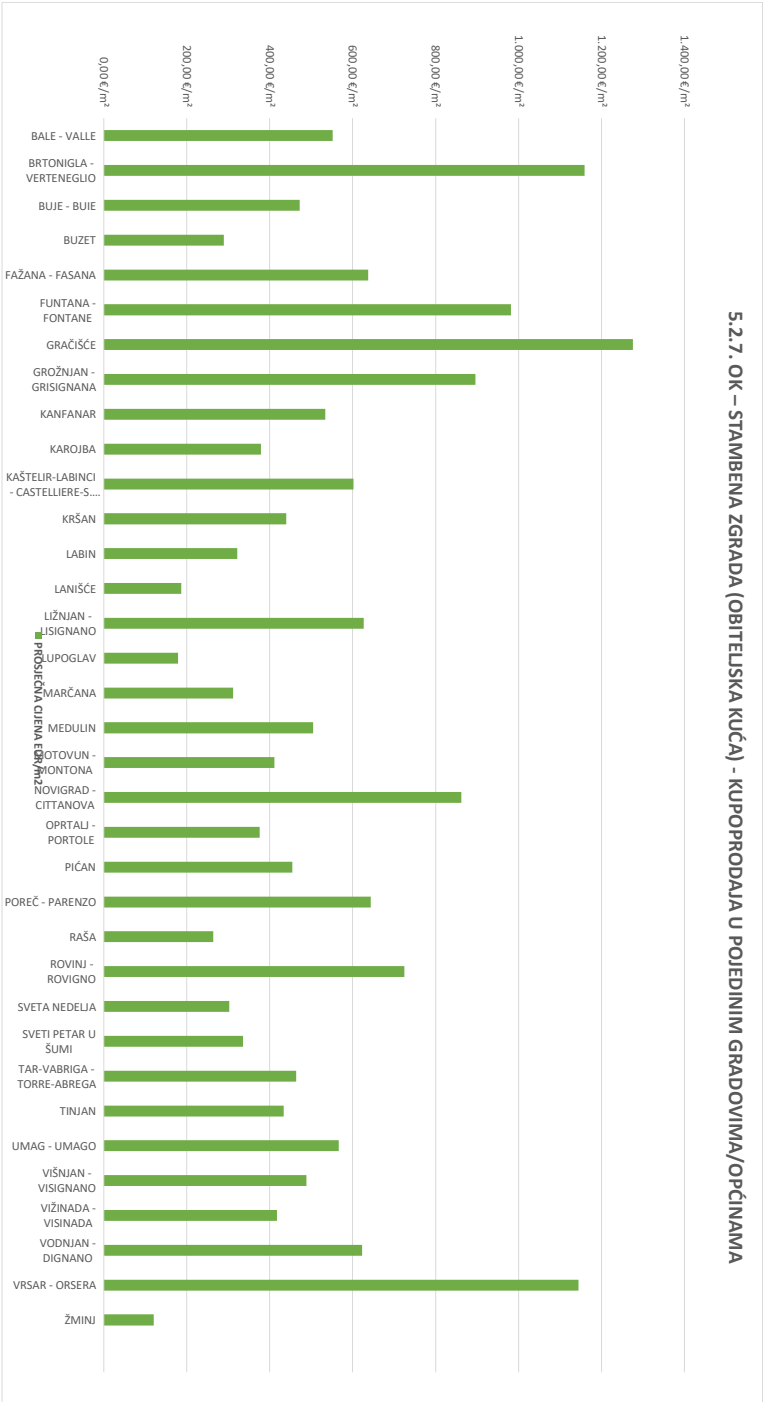
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m2	111	11.413.503,79 €	6.338,39 m ²	1.800,69 €/m ²
100 - 150 m2	38	7.038.014,22 €	4.544,37 m ²	1.548,73 €/m ²
150 - 200 m2	35	8.952.235,30 €	6.146,23 m ²	1.456,54 €/m ²
200 - 300 m2	47	8.664.253,00 €	11.660,30 m ²	743,06 €/m ²
300 - 400 m2	45	9.021.590,00 €	15.238,03 m ²	592,04 €/m ²
400 - 500 m2	36	10.164.610,32 €	16.194,39 m ²	627,66 €/m ²
500 - 600 m2	31	9.510.205,35 €	16.854,49 m ²	564,25 €/m ²
600 - 800 m2	52	16.044.645,12 €	35.547,35 m ²	451,36 €/m ²
800 - 1000 m2	31	13.891.000,00 €	28.166,08 m ²	493,18 €/m ²
1000 - 1500 m2	23	9.938.000,00 €	27.281,22 m ²	364,28 €/m ²
1500 - 2000 m2	13	4.893.201,51 €	21.652,00 m ²	225,99 €/m ²
preko 2000 m2	5	4.308.000,00 €	30.596,50 m ²	140,80 €/m ²



Zbog činjenice da značajan broj transakcija kupoprodaje stambenih zgrada (obiteljskih kuća) obuhvaća i okućnice obiteljskih kuća, te zemljišta u neposrednoj blizini, sve prikazano je jednom jedinstvenom cijenom po m², te da ugovori nisu u potpunosti evaluirani, prikazani podaci mogu biti pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

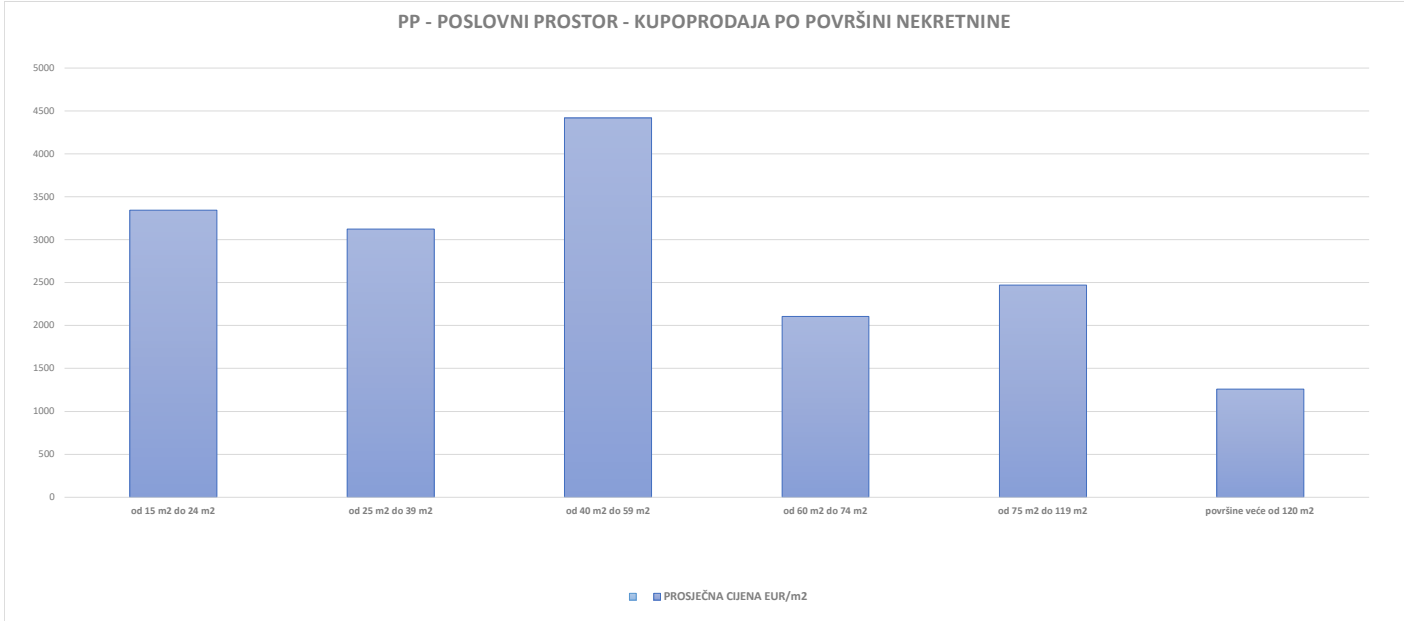
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	11	2.117.924,51 €	3.837,36 m ²	551,92 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	13	3.629.000,00 €	3.131,64 m ²	1.158,82 €/m ²
BUJE - BUJE	38	6.329.473,00 €	13.411,11 m ²	471,96 €/m ²
BUZET	24	2.370.590,00 €	8.185,08 m ²	289,62 €/m ²
FAŽANA - FASANA	4	1.291.255,35 €	2.025,00 m ²	637,66 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	5	2.758.610,32 €	2.809,47 m ²	981,90 €/m ²
GRAČIŠĆE	1	74.000,00 €	58,00 m ²	1.275,86 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	5	527.500,00 €	589,00 m ²	895,59 €/m ²
KANFANAR	12	2.395.450,00 €	4.487,14 m ²	533,85 €/m ²
KAROJBA	1	245.000,00 €	647,00 m ²	378,67 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	9	3.734.000,00 €	6.206,50 m ²	601,63 €/m ²
KRŠAN	4	722.000,00 €	1.642,00 m ²	439,71 €/m ²
LABIN	32	7.181.600,00 €	22.319,74 m ²	321,76 €/m ²
LANIŠĆE	5	315.000,00 €	1.685,00 m ²	186,94 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	3	548.500,00 €	874,83 m ²	626,98 €/m ²
LUPOGLAV	4	338.000,00 €	1.889,00 m ²	178,93 €/m ²
MARČANA	11	2.138.000,00 €	6.852,11 m ²	312,02 €/m ²
MEDULIN	12	3.552.000,00 €	7.041,00 m ²	504,47 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	4	354.000,01 €	860,00 m ²	411,63 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	28	5.977.150,00 €	6.934,82 m ²	861,90 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	9	1.015.900,00 €	2.705,50 m ²	375,49 €/m ²
PIČAN	7	549.100,00 €	1.208,00 m ²	454,55 €/m ²
POREČ - PARENZO	49	17.337.485,30 €	26.949,04 m ²	643,34 €/m ²
RAŠA	6	1.097.000,00 €	4.158,00 m ²	263,83 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	49	20.336.500,00 €	28.051,99 m ²	724,96 €/m ²
SVETA NEDELJA	12	1.259.000,00 €	4.164,50 m ²	302,32 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	4	1.185.000,00 €	3.533,00 m ²	335,41 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	5	330.000,00 €	711,56 m ²	463,77 €/m ²
TINJAN	7	1.483.595,12 €	3.421,00 m ²	433,67 €/m ²
UMAG - UMAGO	63	16.151.850,00 €	28.508,63 m ²	566,56 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	7	1.236.000,00 €	2.530,00 m ²	488,54 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	3	607.125,00 €	1.455,49 m ²	417,13 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	6	1.289.650,00 €	2.071,36 m ²	622,61 €/m ²
VRSAR - ORSERA	7	1.707.000,00 €	1.492,00 m ²	1.144,10 €/m ²
ŽMINJ	7	1.655.000,00 €	13.773,48 m ²	120,16 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		467		
UKUPNO U ZKC:		467		

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

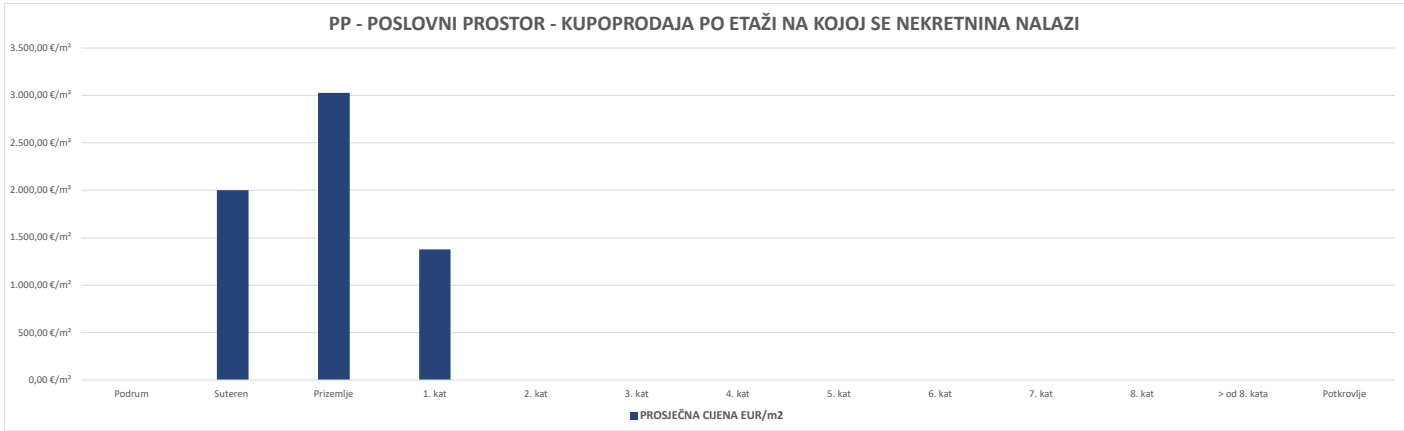


5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
24	4.067.915,00 €	1.917,30 m ²	2.121,69 €/m ²

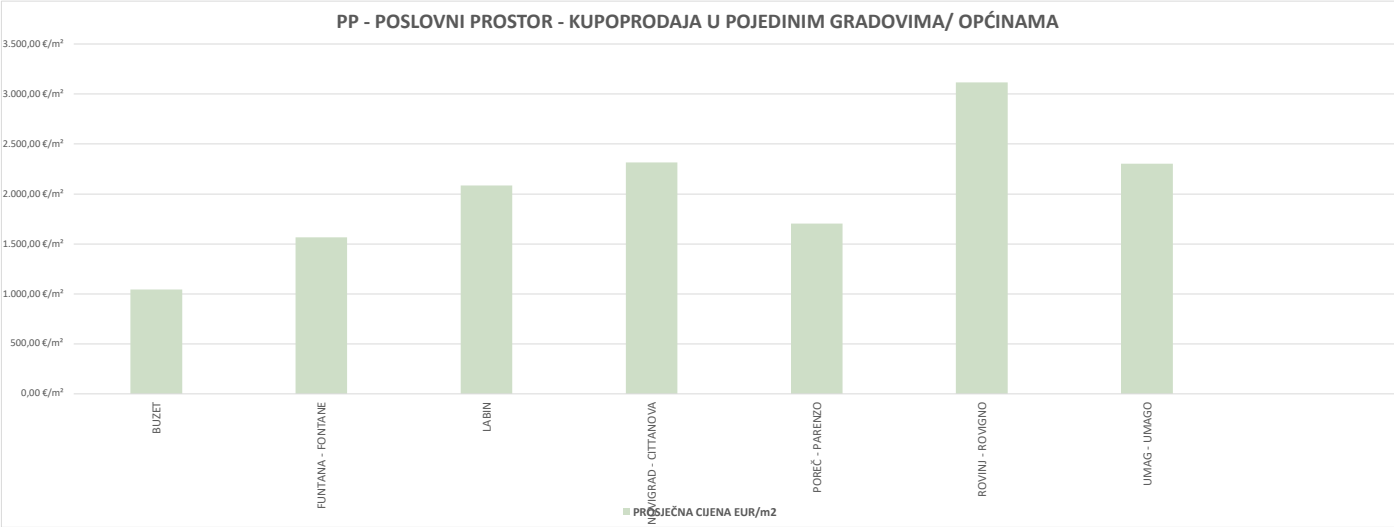
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	2	141.000,00 €	42,17 m ²	3.343,61 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	5	533.440,00 €	170,78 m ²	3.123,55 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	3	613.750,00 €	138,83 m ²	4.420,87 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	2	287.500,00 €	136,59 m ²	2.104,84 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	6	1.383.000,00 €	559,15 m ²	2.473,40 €/m ²
površine veće od 120 m ²	4	1.082.225,00 €	859,28 m ²	1.259,46 €/m ²



5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Suteren	1	240.000,00 €	120,00 m²	2.000,00 €/m²
Prizemlje	9	1.716.500,00 €	566,91 m²	3.027,82 €/m²
1. kat	6	742.100,00 €	539,17 m²	1.376,37 €/m²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²



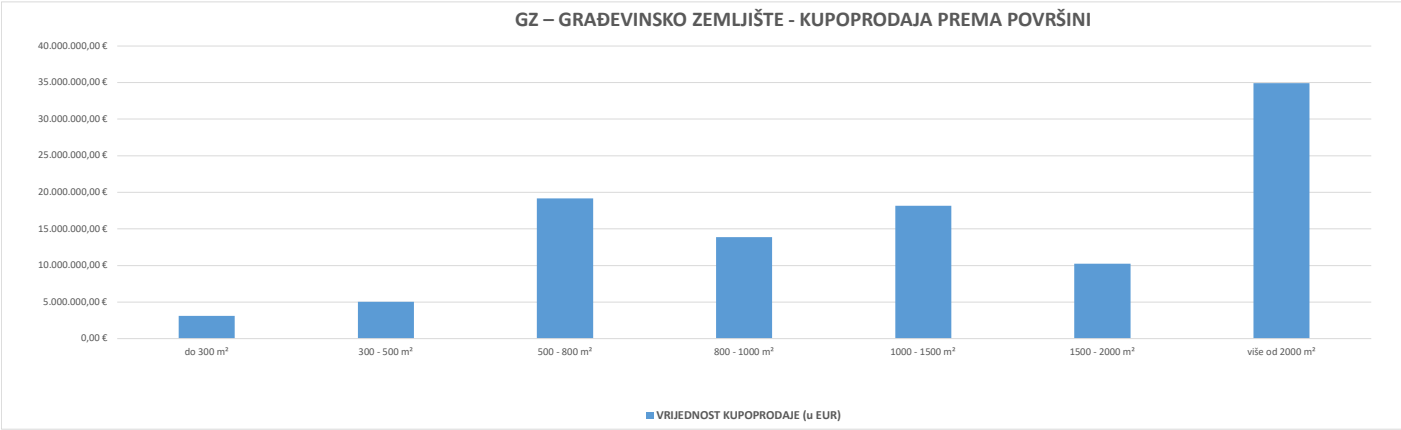
5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BUZET	1	193.350,00 €	185,31 m²	1.043,39 €/m²
FUNTANA - FONTANE	1	150.000,00 €	95,81 m²	1.565,60 €/m²
LABIN	2	299.000,00 €	143,33 m²	2.086,10 €/m²
NOVIGRAD - CITTANOVA	1	85.000,00 €	36,71 m²	2.315,45 €/m²
POREČ - PARENZO	6	979.125,00 €	574,33 m²	1.704,81 €/m²
ROVINJ - ROVIGNO	6	1.265.000,00 €	405,91 m²	3.116,45 €/m²
UMAG - UMAGO	7	1.096.440,00 €	475,90 m²	2.303,93 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	24			
UKUPNO U ZKC:	24			



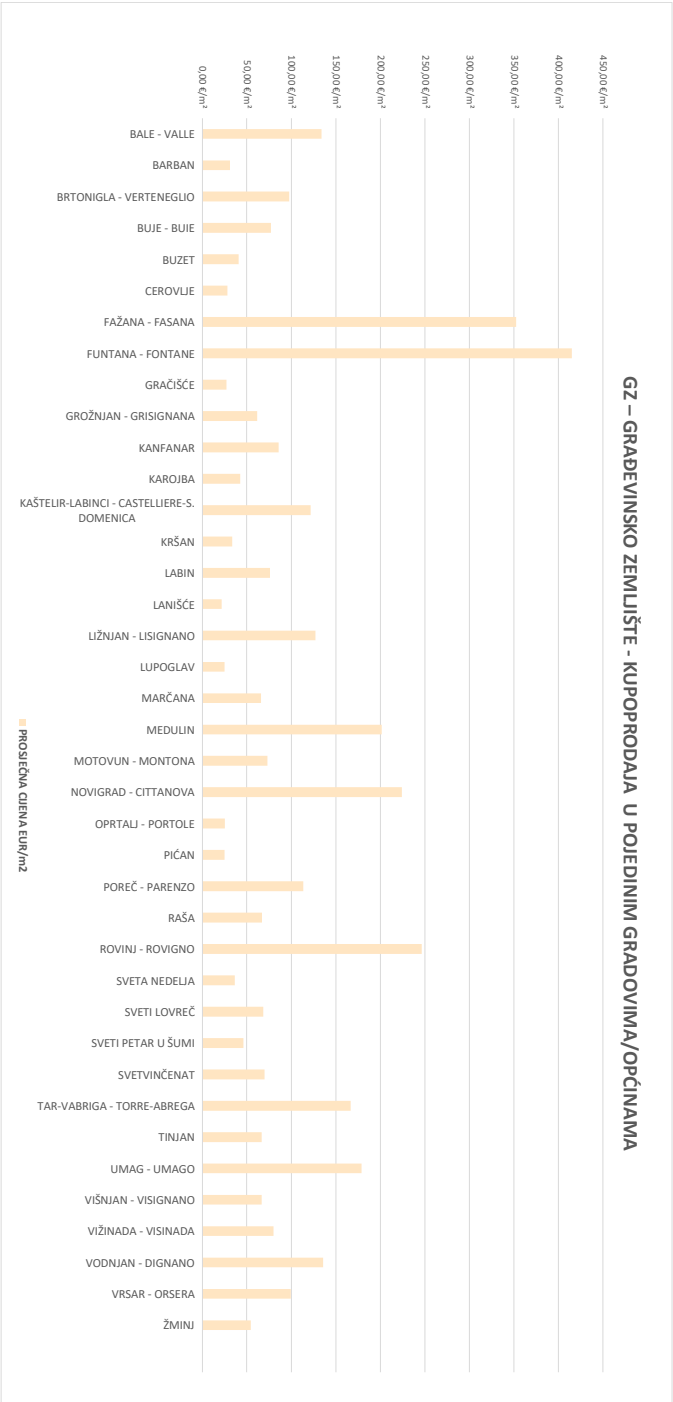
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1116	104.469.426,97 €	1.130.271,90 m ²	92,43 €/m ²

5.2.13. 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	311	3.112.097,99 €	34.286,02 m ²	90,77 €/m ²
300 - 500 m ²	107	5.030.344,00 €	43.740,53 m ²	115,00 €/m ²
500 - 800 m ²	243	19.151.698,04 €	157.776,71 m ²	121,38 €/m ²
800 - 1000 m ²	125	13.858.679,81 €	111.202,70 m ²	124,63 €/m ²
1000 - 1500 m ²	174	18.174.898,10 €	208.289,54 m ²	87,26 €/m ²
1500 - 2000 m ²	69	10.228.848,76 €	119.370,11 m ²	85,69 €/m ²
više od 2000 m ²	86	34.912.860,27 €	455.606,29 m ²	76,63 €/m ²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

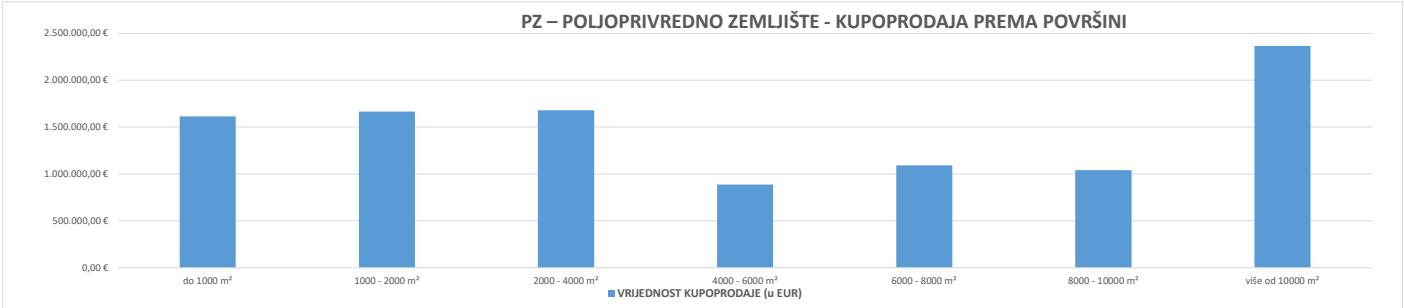


5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BALE - VALLE	23	1.238.213,22 €	9.253,60 m²	133,81 €/m²
BARBAN	11	297.950,00 €	9.605,64 m²	31,02 €/m²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	30	1.745.612,61 €	17.877,04 m²	97,65 €/m²
BUJE - BUIE	69	7.367.316,00 €	95.682,92 m²	77,00 €/m²
BUZET	93	5.318.356,72 €	130.481,71 m²	40,76 €/m²
CEROVLJE	15	660.492,50 €	23.347,20 m²	28,29 €/m²
FAŽANA - FASANA	5	1.339.766,00 €	3.801,00 m²	352,48 €/m²
FUNTANA - FONTANE	3	344.500,00 €	830,00 m²	415,06 €/m²
GRAČIŠĆE	3	59.500,00 €	2.193,00 m²	27,13 €/m²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	21	421.808,37 €	6.838,74 m²	61,68 €/m²
KANFANAR	45	2.238.013,50 €	26.071,08 m²	85,84 €/m²
KAROJBA	15	1.311.710,00 €	30.824,00 m²	42,55 €/m²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	20	3.533.850,00 €	28.987,00 m²	121,91 €/m²
KRŠAN	34	1.145.067,63 €	34.034,44 m²	33,64 €/m²
LABIN	41	3.718.235,00 €	48.776,44 m²	76,23 €/m²
LANIŠĆE	8	10.941,22 €	504,02 m²	21,71 €/m²
LIŽNJAN - LISIGNANO	20	3.468.161,00 €	27.251,50 m²	127,26 €/m²
LUPOGLAV	5	84.428,00 €	3.384,00 m²	24,95 €/m²
MARČANA	55	2.481.190,25 €	37.684,80 m²	65,84 €/m²
MEDULIN	40	5.527.178,73 €	27.443,85 m²	201,40 €/m²
MOTOVUN - MONTONA	2	265.410,00 €	3.629,00 m²	73,14 €/m²
NOVIGRAD - CITTANOVA	29	3.523.986,95 €	15.728,00 m²	224,06 €/m²
OPRTALI - PORTOLE	12	92.100,00 €	3.621,16 m²	25,43 €/m²
PIČAN	15	245.731,10 €	9.803,33 m²	25,07 €/m²
POREČ - PARENZO	84	15.864.405,68 €	139.716,62 m²	113,55 €/m²
RAŠA	43	2.558.611,53 €	38.194,83 m²	66,99 €/m²
ROVINJ - ROVIGNO	34	6.144.575,97 €	24.920,37 m²	246,57 €/m²
SVETA NEDELJA	48	1.684.152,31 €	46.034,10 m²	36,58 €/m²
SVETI LOVREČ	19	919.207,00 €	13.437,00 m²	68,41 €/m²
SVETI PETAR U ŠUMI	3	73.940,00 €	1.594,00 m²	46,39 €/m²
SVETVINČENAT	29	1.806.500,00 €	25.833,56 m²	69,93 €/m²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	20	3.538.550,00 €	21.223,50 m²	166,73 €/m²
TINJAN	36	1.942.625,23 €	29.103,83 m²	66,75 €/m²
UMAG - UMAGO	86	15.875.129,45 €	88.764,86 m²	178,84 €/m²
VIŠNJAN - VISIGNANO	18	1.451.441,00 €	21.799,33 m²	66,58 €/m²
VIŽINADA - VISINADA	16	840.708,50 €	10.490,00 m²	80,14 €/m²
VODNJAN - DIGNANO	15	1.134.890,00 €	8.370,01 m²	135,59 €/m²
VRSAR - ORSERA	13	1.654.470,00 €	16.609,00 m²	99,61 €/m²
ŽMINJ	38	2.540.701,50 €	46.527,42 m²	54,61 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		1116		
UKUPNO U ZKC:		1116		

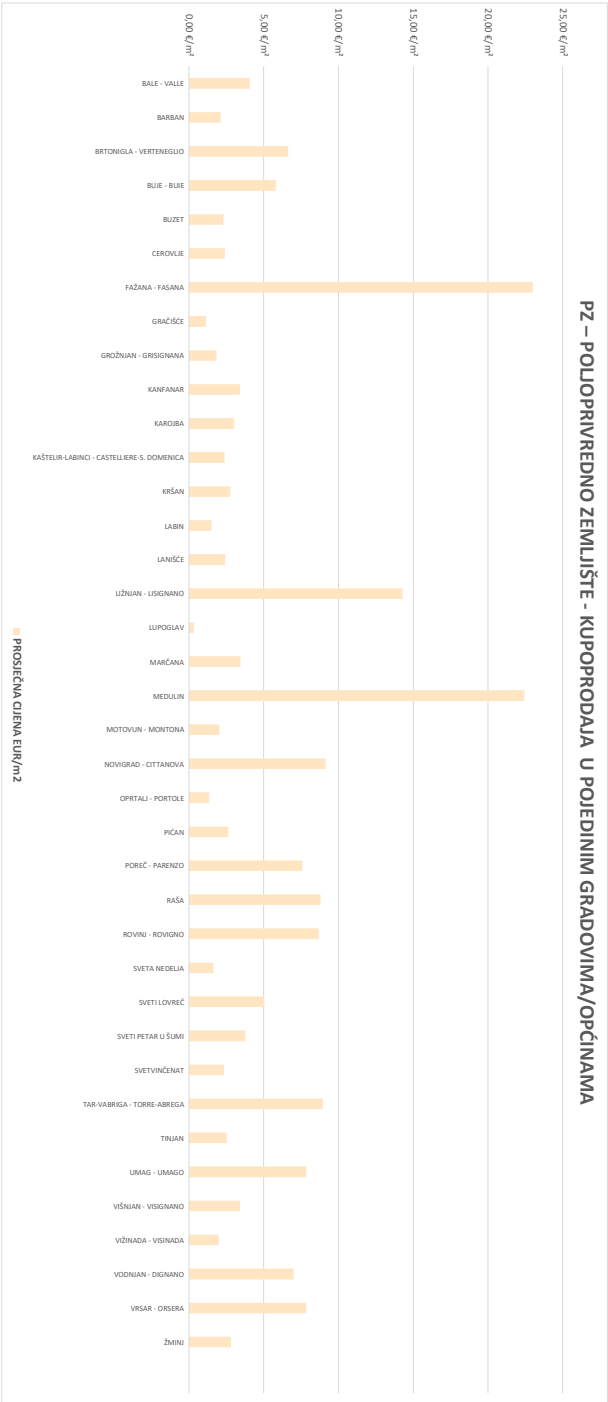


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
672	10.343.892,64 €	2.061.497,21 m ²	5,02 €/m ²

5.2.16. 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	262	1.613.164,79 €	134.983,68 m ²	11,95 €/m ²
1000 - 2000 m ²	145	1.664.861,32 €	207.104,11 m ²	8,04 €/m ²
2000 - 4000 m ²	115	1.679.010,91 €	327.539,40 m ²	5,13 €/m ²
4000 - 6000 m ²	60	887.940,21 €	285.017,27 m ²	3,12 €/m ²
6000 - 8000 m ²	29	1.092.010,19 €	201.497,00 m ²	5,42 €/m ²
8000 - 10000 m ²	18	1.041.592,00 €	160.372,75 m ²	6,49 €/m ²
više od 10000 m ²	43	2.365.313,22 €	744.983,00 m ²	3,17 €/m ²

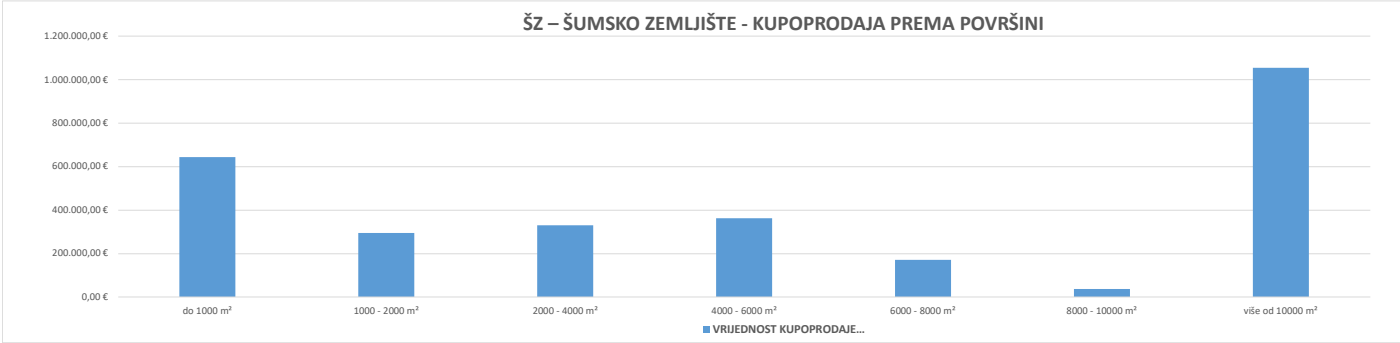


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	14	477.999,30 €	117.366,09 m ²	4,07 €/m ²
BARBAN	7	95.050,00 €	44.678,50 m ²	2,13 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	19	783.356,00 €	117.891,00 m ²	6,64 €/m ²
BUJE - BUJE	25	490.487,12 €	84.522,02 m ²	5,80 €/m ²
BUZET	58	286.046,12 €	123.647,29 m ²	2,31 €/m ²
CEROVLJE	4	4.400,00 €	1.826,00 m ²	2,41 €/m ²
FAŽANA - FASANA	8	131.818,99 €	5.733,34 m ²	22,99 €/m ²
GRAČIŠĆE	5	15.790,00 €	13.821,67 m ²	1,14 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	4	38.900,00 €	21.187,67 m ²	1,84 €/m ²
KANFANAR	14	241.575,60 €	71.097,06 m ²	3,40 €/m ²
KAROJBA	12	134.851,91 €	44.766,00 m ²	3,01 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	7	88.700,00 €	37.350,13 m ²	2,37 €/m ²
KRŠAN	10	100.500,00 €	36.444,95 m ²	2,76 €/m ²
LABIN	4	42.368,00 €	28.294,00 m ²	1,50 €/m ²
LANIŠĆE	10	33.835,30 €	13.983,40 m ²	2,42 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	45	561.040,24 €	39.295,79 m ²	14,28 €/m ²
LUPOGLAV	6	9.050,00 €	28.643,00 m ²	0,32 €/m ²
MARČANA	25	294.840,00 €	85.701,28 m ²	3,44 €/m ²
MEDULIN	22	441.729,00 €	19.679,78 m ²	22,45 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	6	42.922,99 €	21.179,00 m ²	2,03 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	11	365.961,00 €	40.066,00 m ²	9,13 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	13	45.117,75 €	33.261,87 m ²	1,36 €/m ²
PIČAN	18	93.072,00 €	35.434,11 m ²	2,63 €/m ²
POREČ - PARENZO	28	672.459,35 €	88.831,96 m ²	7,57 €/m ²
RAŠA	5	75.774,32 €	8.602,55 m ²	8,81 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	59	1.554.994,98 €	179.522,14 m ²	8,66 €/m ²
SVETA NEDELJA	15	97.277,00 €	59.461,13 m ²	1,64 €/m ²
SVETI LOVREČ	14	232.799,00 €	46.270,00 m ²	5,03 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	6	36.271,00 €	9.644,25 m ²	3,76 €/m ²
SVETVINČENAT	20	243.543,00 €	104.577,30 m ²	2,33 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	7	164.650,00 €	18.393,00 m ²	8,95 €/m ²
TINJAN	11	92.060,00 €	36.445,00 m ²	2,53 €/m ²
UMAG - UMAGO	82	1.462.163,07 €	186.616,79 m ²	7,84 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	12	112.406,60 €	33.028,00 m ²	3,40 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	6	65.700,00 €	33.117,67 m ²	1,98 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	27	239.230,00 €	34.153,51 m ²	7,00 €/m ²
VRSAR - ORSERA	4	56.000,00 €	7.151,00 m ²	7,83 €/m ²
ŽMINJ	29	419.153,00 €	149.812,96 m ²	2,80 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	672			
UKUPNO U ZKC:	672			

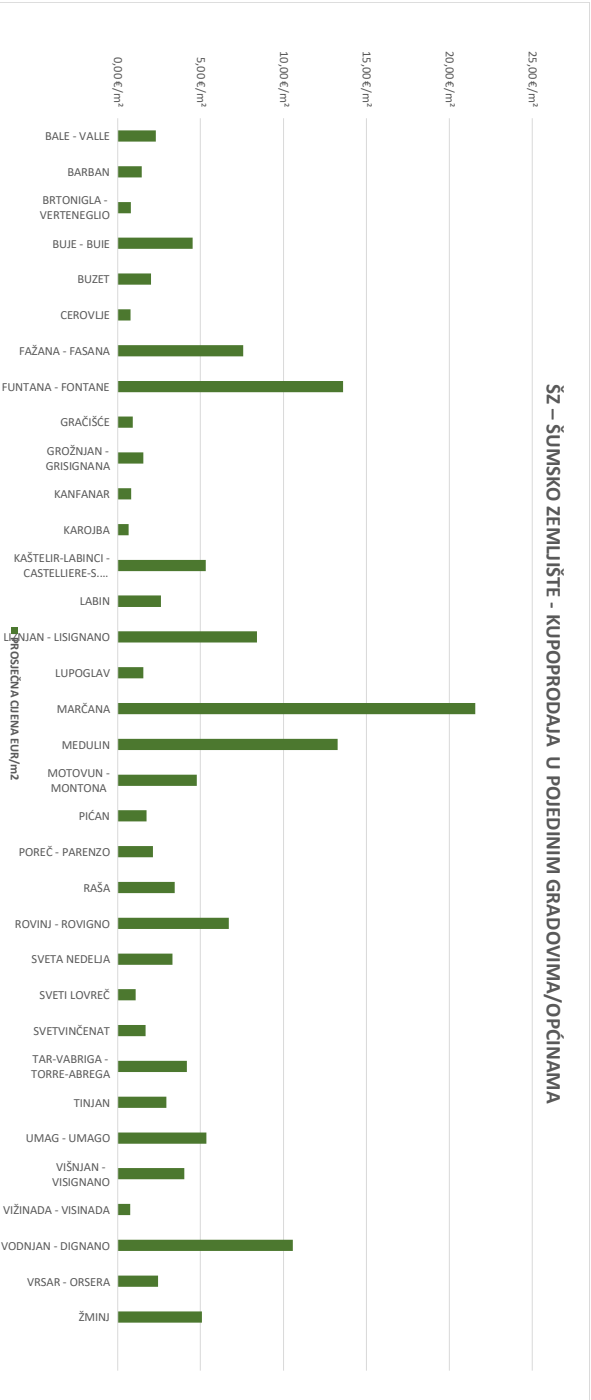


5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
197	2.895.107,74 €	886.945,11 m ²	3,26 €/m ²

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	90	644.335,00 €	44.258,79 m ²	14,56 €/m ²
1000 - 2000 m ²	32	295.712,27 €	43.604,79 m ²	6,78 €/m ²
2000 - 4000 m ²	27	329.711,67 €	77.465,27 m ²	4,26 €/m ²
4000 - 6000 m ²	19	362.853,00 €	94.524,74 m ²	3,84 €/m ²
6000 - 8000 m ²	5	170.930,00 €	35.669,00 m ²	4,79 €/m ²
8000 - 10000 m ²	3	37.566,00 €	26.365,00 m ²	1,42 €/m ²
više od 10000 m ²	21	1.053.999,80 €	565.057,52 m ²	1,87 €/m ²

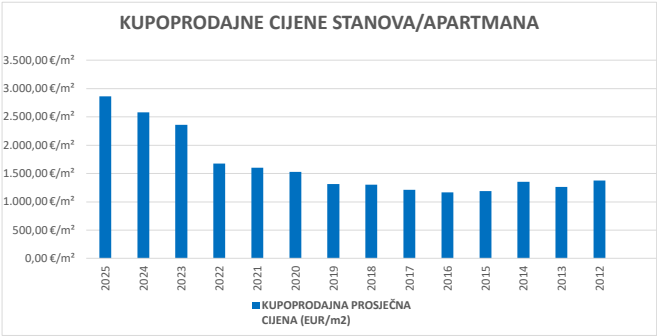


5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	6	157.473,40 €	68.164,96 m ²	2,31 €/m ²
BARBAN	2	7.200,00 €	4.925,00 m ²	1,46 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	13.000,00 €	16.192,00 m ²	0,80 €/m ²
BUJE - BUJE	7	169.836,00 €	37.570,27 m ²	4,52 €/m ²
BUZET	3	21.640,80 €	10.773,00 m ²	2,01 €/m ²
CEROVLJE	2	2.286,00 €	2.946,72 m ²	0,78 €/m ²
FAŽANA - FASANA	2	74.430,00 €	9.820,00 m ²	7,58 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	1	31.000,00 €	2.281,00 m ²	13,59 €/m ²
GRAČIŠĆE	5	44.250,00 €	48.241,00 m ²	0,92 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	6	25.582,80 €	16.488,80 m ²	1,55 €/m ²
KANFANAR	4	44.000,00 €	53.727,50 m ²	0,82 €/m ²
KAROJBA	2	6.000,00 €	9.078,00 m ²	0,66 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1	77.000,00 €	14.460,00 m ²	5,33 €/m ²
LABIN	3	34.183,87 €	13.063,41 m ²	2,62 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	11	95.000,00 €	11.307,56 m ²	8,40 €/m ²
LUPOGLAV	1	30.000,00 €	19.278,00 m ²	1,56 €/m ²
MARČANA	35	385.600,00 €	17.879,48 m ²	21,57 €/m ²
MEDULIN	3	51.771,47 €	3.899,16 m ²	13,28 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	2	76.500,00 €	16.004,00 m ²	4,78 €/m ²
PIČAN	4	10.802,00 €	6.189,69 m ²	1,75 €/m ²
POREČ - PARENZO	14	552.522,40 €	258.652,67 m ²	2,14 €/m ²
RAŠA	12	87.110,00 €	25.227,59 m ²	3,45 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	5	73.000,00 €	10.882,13 m ²	6,71 €/m ²
SVETA NEDELJA	5	41.089,00 €	12.409,00 m ²	3,31 €/m ²
SVETI LOVREČ	1	200,00 €	183,25 m ²	1,09 €/m ²
SVETVINČENAT	1	33.000,00 €	19.463,00 m ²	1,70 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	2	34.830,00 €	8.321,00 m ²	4,19 €/m ²
TINJAN	6	81.500,00 €	27.675,50 m ²	2,94 €/m ²
UMAG - UMAGO	11	85.600,00 €	15.953,57 m ²	5,37 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	2	57.000,00 €	14.149,00 m ²	4,03 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	2	22.000,00 €	28.494,00 m ²	0,77 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	25	259.600,00 €	24.583,00 m ²	10,56 €/m ²
VRSAR - ORSERA	4	81.500,00 €	33.430,85 m ²	2,44 €/m ²
ŽMINJ	6	128.600,00 €	25.231,00 m ²	5,10 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	197			
UKUPNO U ZKC:	197			

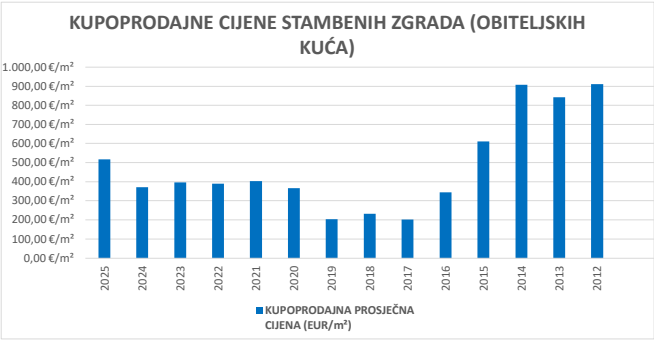


**5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

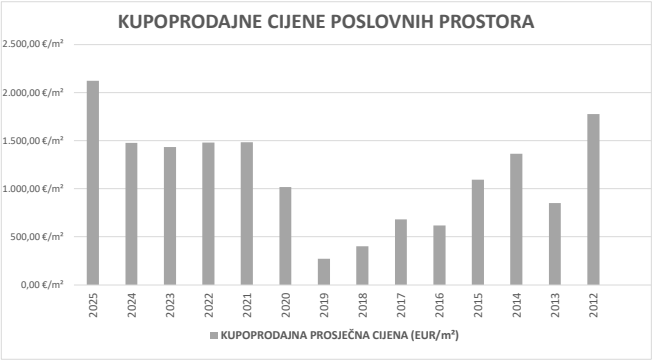
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	2.865,80 €/m ²	+11,11%
2024	2.579,26 €/m ²	+9,12%
2023	2.363,76 €/m ²	+41,10%
2022	1.675,20 €/m ²	+4,38%
2021	1.604,95 €/m ²	+5,05%
2020	1.527,84 €/m ²	+16,11%
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%



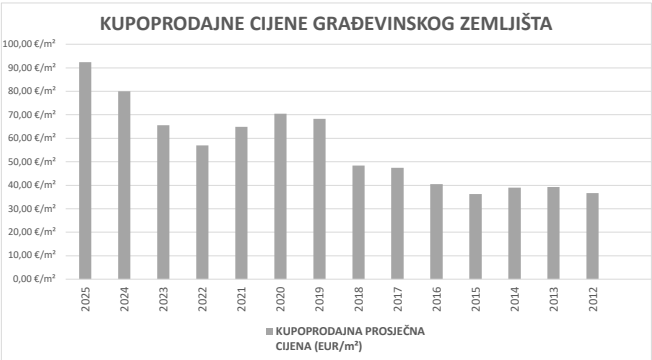
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	516,94 €/m ²	+39,42%
2024	370,77 €/m ²	-6,25%
2023	395,48 €/m ²	+1,44%
2022	389,87 €/m ²	-3,32%
2021	403,27 €/m ²	+10,35%
2020	365,46 €/m ²	+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%



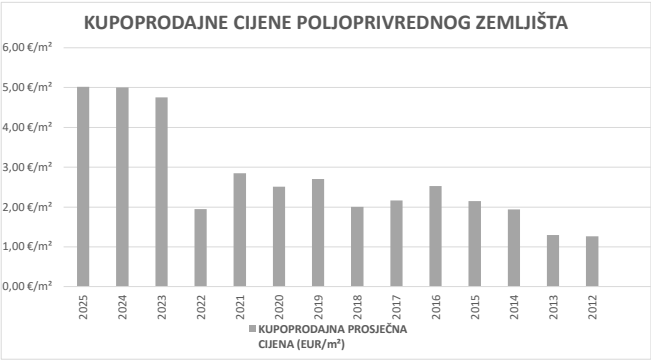
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	2.121,69 €/m ²	+43,76%
2024	1.475,82 €/m ²	+2,94%
2023	1.433,74 €/m ²	-2,98%
2022	1.477,78 €/m ²	-0,39%
2021	1.483,55 €/m ²	+46,09%
2020	1.015,53 €/m ²	+273,07%
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%



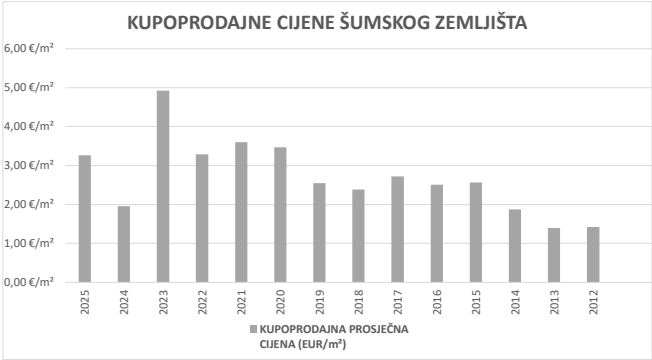
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	92,43 €/m²	+15,51%
2024	80,02 €/m²	+22,11%
2023	65,53 €/m²	+14,99%
2022	56,98 €/m²	-12,23%
2021	64,92 €/m²	-7,92%
2020	70,50 €/m²	+3,21%
2019	68,31 €/m²	+41,11%
2018	48,41 €/m²	+2,07%
2017	47,43 €/m²	+17,15%
2016	40,49 €/m²	+11,60%
2015	36,28 €/m²	-7,06%
2014	39,04 €/m²	-0,65%
2013	39,29 €/m²	+7,37%
2012	36,60 €/m²	+0,00%



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	5,02 €/m ²	+0,21%
2024	5,01 €/m ²	+5,23%
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 (± %)
2025	3,26 €/m ²	+67,02%
2024	1,95 €/m ²	-60,30%
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 1.1.2026. izrađeni si i korišteni naprijed navedeni indeksni nizovi koji su prikazani u nastavku.

INDEKSNI NIZ ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	106,40
2017.	105,12
2018.	109,84
2019.	110,44
2020.	116,40
2021.	130,42
2022.	136,56
2023.	152,07
2024.	164,42
2025.	181,29

INDEKSNI NIZ 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.	194,75
2022.	234,68
2023.	244,00
2024.	300,29
2025.	303,05

INDEKSNI NIZ ZA ŠUMSKO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	105,16
2017.	116,77
2018.	134,00
2019.	141,35
2020.	188,59
2021.	240,46
2022.	245,55
2023.	300,28
2024.	321,10
2025.	346,60

INDEKSNI NIZ ZA STANOVE/APARTMANE (KUPOPRODAJA) 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.	164,39
2024.	193,02
2025.	214,19

INDEKSNI NIZ ZA STANOVE/APARTMANE (NAJAM) NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	100,00
2017.	115,88
2018.	120,62
2019.	127,20
2020.	125,52
2021.	136,21
2022.	136,42
2023.	137,44
2024.	172,40
2025.	180,76

INDEKSNI NIZ ZA POSLOVNE PROSTORE (KUPOPRODAJA) NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	100,00
2017.	109,89
2018.	116,68
2019.	110,09
2020.	141,40
2021.	135,88
2022.	151,65
2023.	147,69
2024.	203,31
2025.	212,61

INDEKSNI NIZ ZA POSLOVNE PROSTORE (ZAKUP) NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	100,00
2017.	100,00
2018.	100,00
2019.	91,96
2020.	90,72
2021.	97,56
2022.	99,72
2023.	109,09
2024.	112,54
2025.	135,42

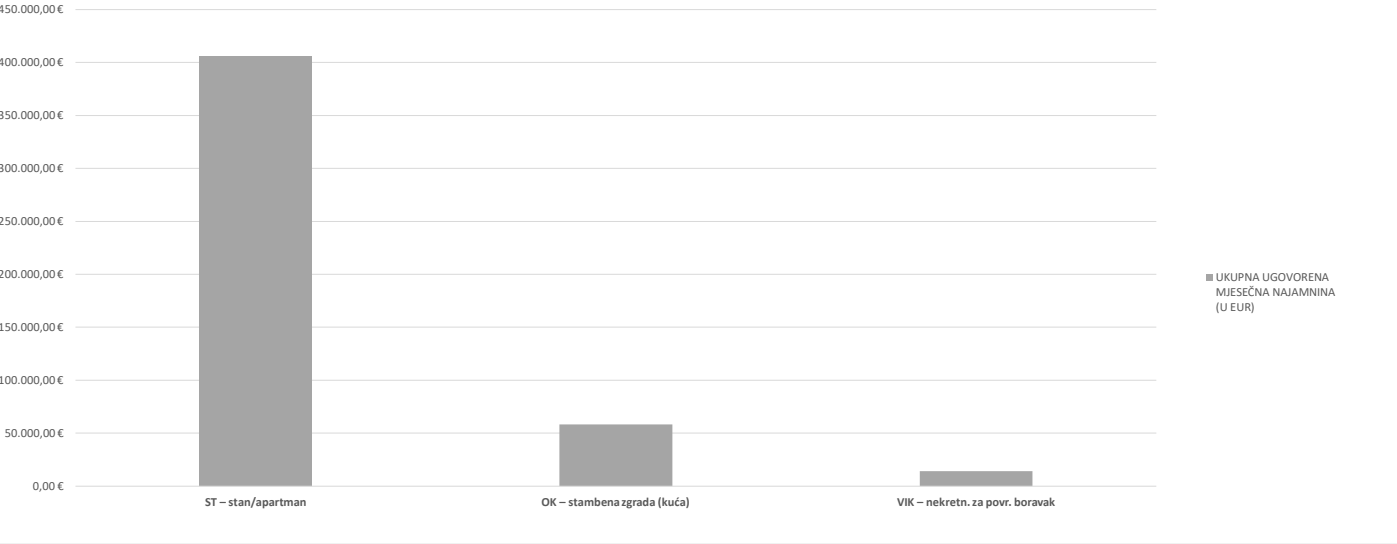
6. NAJAM NEKRETNINA

Tijekom 2025. 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 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	811	406.031,97 €	46.601,52 m²	8,71 €/m²	+7,08%
OK – stambena zgrada (kuća)	44	58.327,32 €	9.788,81 m²	5,96 €/m²	+197,66%
VIK – nekretn. za povr. boravak	6	14.157,99 €	1.314,75 m²	10,77 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	861				
UKUPNO U ZKC:	969				

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.

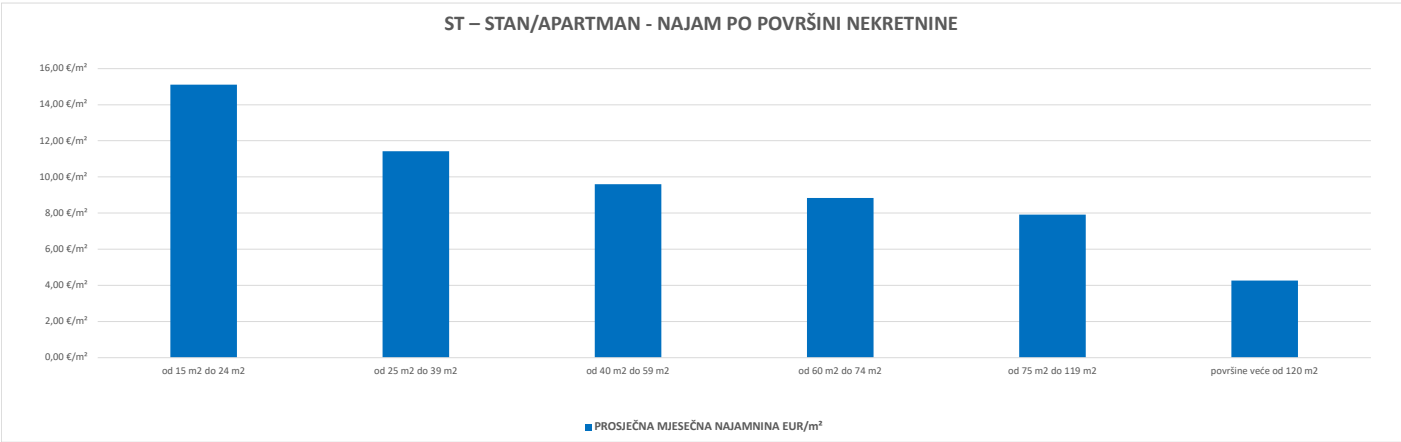
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
811	406.031,97 €	46.601,52 m²	8,71 €/m²

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

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

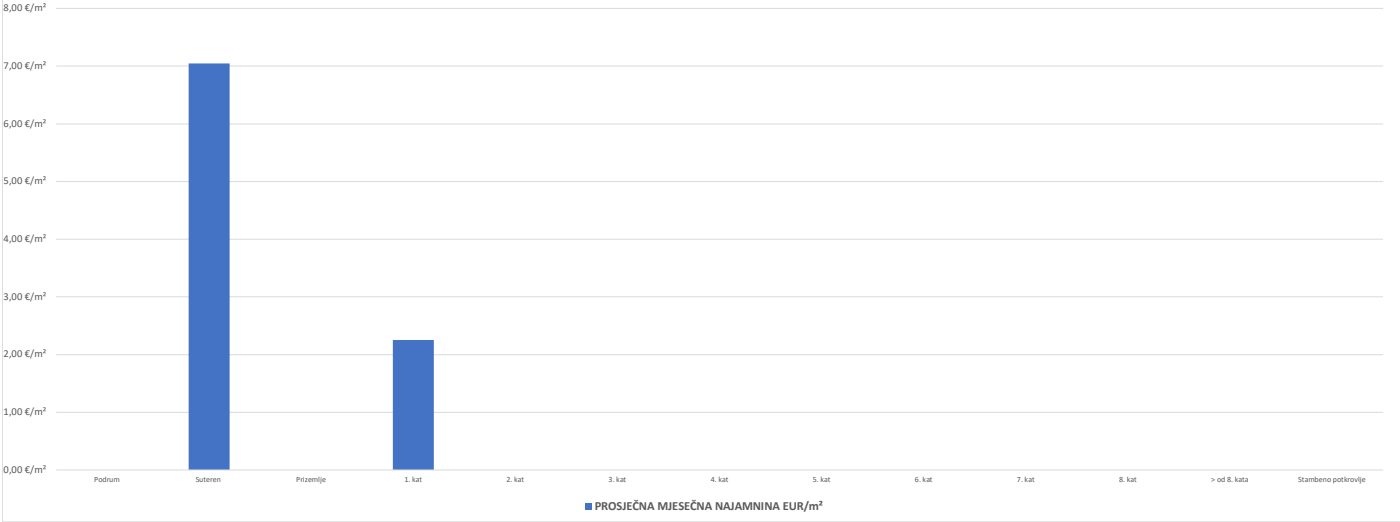
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	33	9.825,00 €	650,50 m²	15,10 €/m²
od 25 m² do 39 m²	167	61.342,93 €	5.367,32 m²	11,43 €/m²
od 40 m² do 59 m²	297	139.147,75 €	14.491,39 m²	9,60 €/m²
od 60 m² do 74 m²	147	84.560,19 €	9.576,38 m²	8,83 €/m²
od 75 m² do 119 m²	123	84.880,44 €	10.717,60 m²	7,92 €/m²
površine veće od 120 m²	30	24.035,66 €	5.633,11 m²	4,27 €/m²



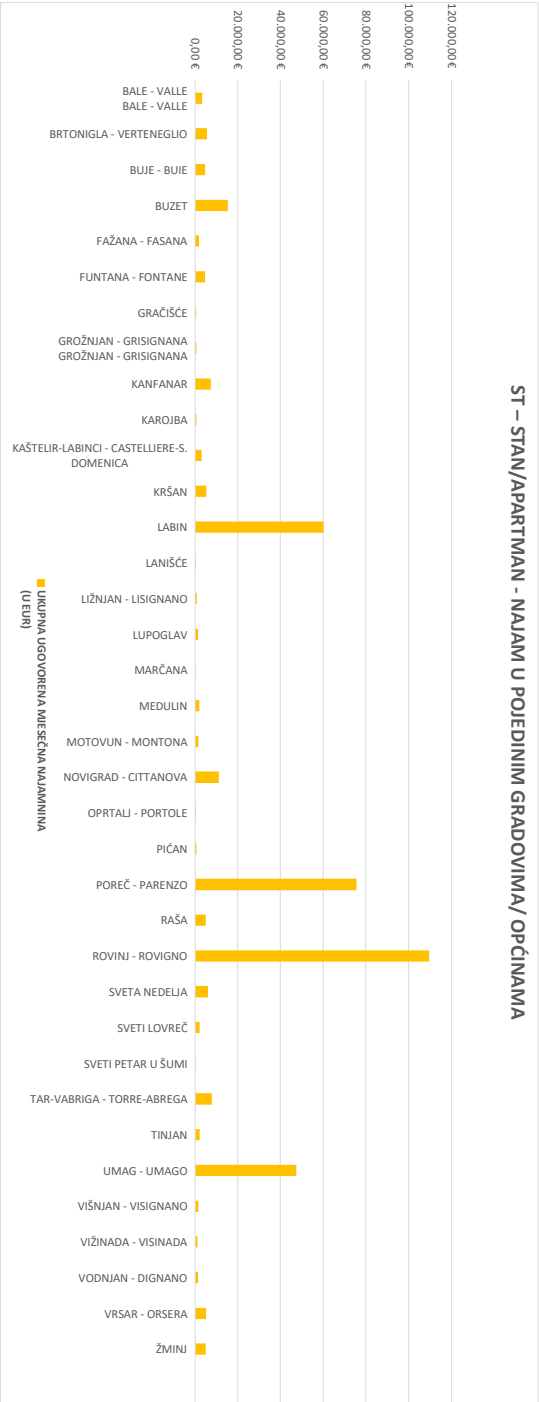
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN- NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

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	1	300,00 €	42,58 m ²	7,05 €/m ²
Prizemlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1. kat	2	325,86 €	144,49 m ²	2,26 €/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
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

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



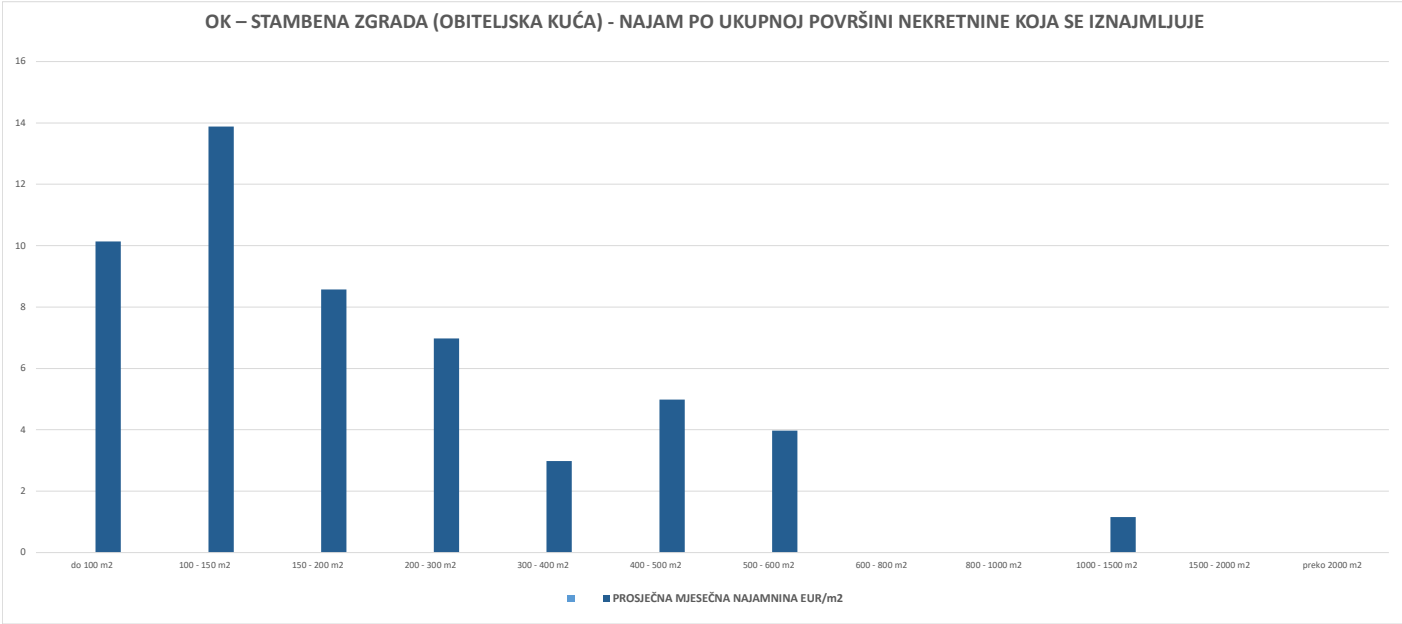
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	11	3.170,00 €	480,00 m ²	6,60 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	8	5.450,00 €	670,58 m ²	8,13 €/m ²
BUJE - BUIE	16	4.601,54 €	1.133,56 m ²	4,06 €/m ²
BUZET	47	15.360,00 €	2.752,60 m ²	5,58 €/m ²
FAŽANA - FASANA	4	1.800,00 €	218,01 m ²	8,26 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	7	4.558,99 €	438,89 m ²	10,39 €/m ²
GRAČIŠĆE	2	350,00 €	140,00 m ²	2,50 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	3	500,00 €	205,00 m ²	2,44 €/m ²
KANFANAR	11	7.280,00 €	731,94 m ²	9,95 €/m ²
KAROJBA	1	500,00 €	90,00 m ²	5,56 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	11	3.000,00 €	476,00 m ²	6,30 €/m ²
KRŠAN	10	5.254,82 €	504,89 m ²	10,41 €/m ²
LABIN	103	60.220,46 €	5.862,48 m ²	10,27 €/m ²
LANIŠĆE	1	300,00 €	120,00 m ²	2,50 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	2	711,29 €	159,14 m ²	4,47 €/m ²
LUPOGLAV	5	1.350,00 €	415,00 m ²	3,25 €/m ²
MARČANA	1	100,00 €	28,00 m ²	3,57 €/m ²
MEDULIN	3	1.870,00 €	180,55 m ²	10,36 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	3	1.370,00 €	145,78 m ²	9,40 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	28	11.052,50 €	1.763,37 m ²	6,27 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	1	300,00 €	53,73 m ²	5,58 €/m ²
PIČAN	1	600,00 €	80,00 m ²	7,50 €/m ²
POREČ - PARENZO	141	75.618,08 €	8.095,53 m ²	9,34 €/m ²
RAŠA	13	4.845,86 €	707,56 m ²	6,85 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	192	109.546,65 €	10.136,49 m ²	10,81 €/m ²
SVETA NEDELJA	7	5.950,00 €	382,45 m ²	15,56 €/m ²
SVETI LOVREČ	6	2.050,00 €	672,00 m ²	3,05 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	1	150,00 €	31,00 m ²	4,84 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	16	7.800,00 €	756,20 m ²	10,31 €/m ²
TINJAN	5	2.100,00 €	212,00 m ²	9,91 €/m ²
UMAG - UMAGO	103	47.441,12 €	6.091,02 m ²	7,79 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	5	1.380,00 €	306,00 m ²	4,51 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	3	920,00 €	216,00 m ²	4,26 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	3	1.280,00 €	139,67 m ²	9,16 €/m ²
VRSAR - ORSERA	14	5.016,66 €	962,40 m ²	5,21 €/m ²
ŽMINJ	12	4.870,00 €	568,11 m ²	8,57 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	800			
UKUPNO U ZKC:	839			



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
44	58.327,32 €	9.788,81 m ²	5,96 €/m ²

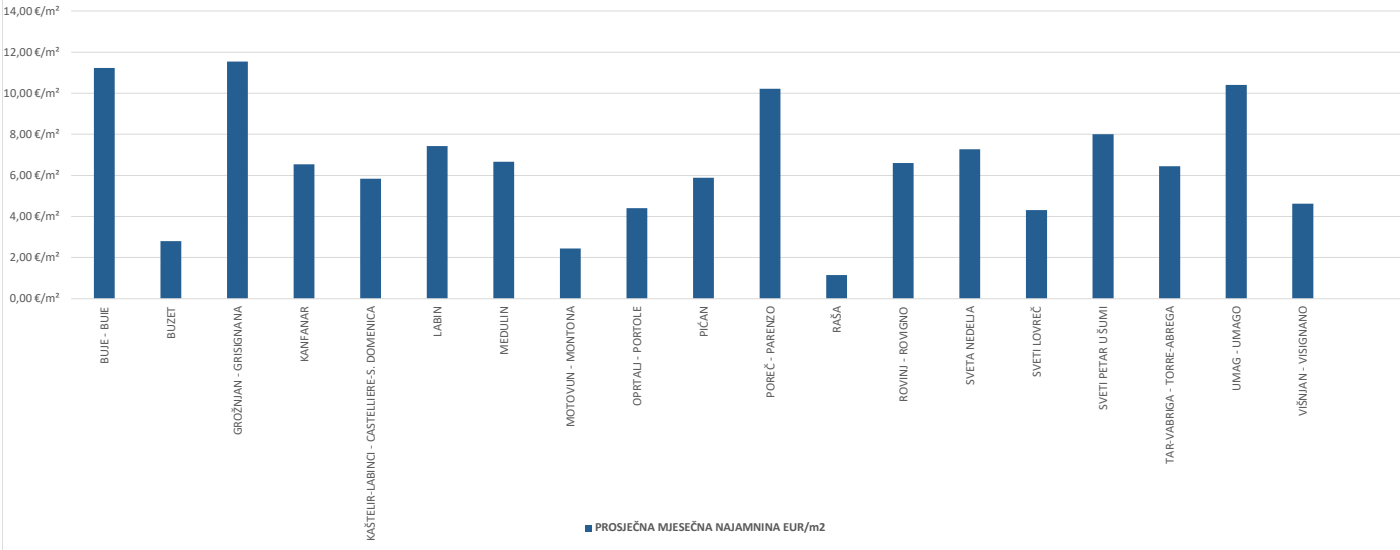
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i 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 m2	13	8.475,00 €	836,17 m ²	10,14 €/m ²
100 - 150 m2	6	10.366,66 €	747,00 m ²	13,88 €/m ²
150 - 200 m2	9	12.536,66 €	1.462,00 m ²	8,58 €/m ²
200 - 300 m2	5	7.800,00 €	1.118,64 m ²	6,97 €/m ²
300 - 400 m2	3	2.750,00 €	922,00 m ²	2,98 €/m ²
400 - 500 m2	4	8.314,00 €	1.668,00 m ²	4,98 €/m ²
500 - 600 m2	3	6.460,00 €	1.625,00 m ²	3,98 €/m ²
600 - 800 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m2	1	1.625,00 €	1.410,00 m ²	1,15 €/m ²
1500 - 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



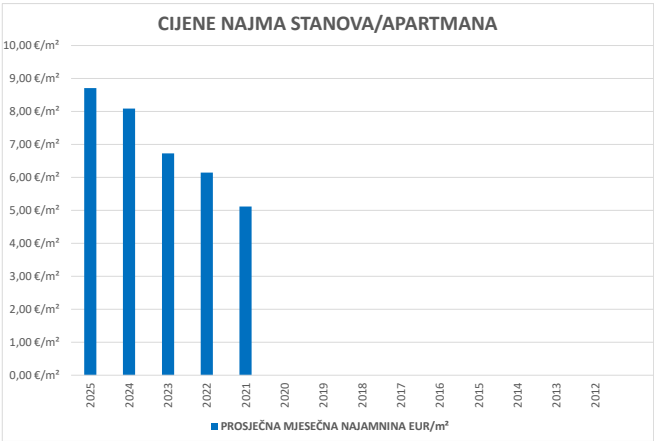
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BUJE - BUJE	3	2.200,00 €	196,00 m ²	11,22 €/m ²
BUZET	3	875,00 €	312,00 m ²	2,80 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	1	750,00 €	65,00 m ²	11,54 €/m ²
KANFANAR	1	2.000,00 €	306,00 m ²	6,54 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1	350,00 €	60,00 m ²	5,83 €/m ²
LABIN	6	9.980,00 €	1.344,64 m ²	7,42 €/m ²
MEDULIN	2	2.000,00 €	300,00 m ²	6,67 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	1	416,66 €	170,00 m ²	2,45 €/m ²
OPRTALJ - PORTOLE	2	3.200,00 €	725,00 m ²	4,41 €/m ²
PIČAN	1	2.400,00 €	408,00 m ²	5,88 €/m ²
POREČ - PARENZO	6	11.050,00 €	1.081,00 m ²	10,22 €/m ²
RAŠA	1	1.625,00 €	1.410,00 m ²	1,15 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	8	11.214,00 €	1.699,00 m ²	6,60 €/m ²
SVETA NEDELJA	1	800,00 €	110,00 m ²	7,27 €/m ²
SVETI LOVREČ	1	2.200,00 €	510,00 m ²	4,31 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	1	400,00 €	50,00 m ²	8,00 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	1	1.000,00 €	155,00 m ²	6,45 €/m ²
UMAG - UMAGO	3	3.166,66 €	304,17 m ²	10,41 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	1	2.700,00 €	583,00 m ²	4,63 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	44			
UKUPNO U ZKC:	47			

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

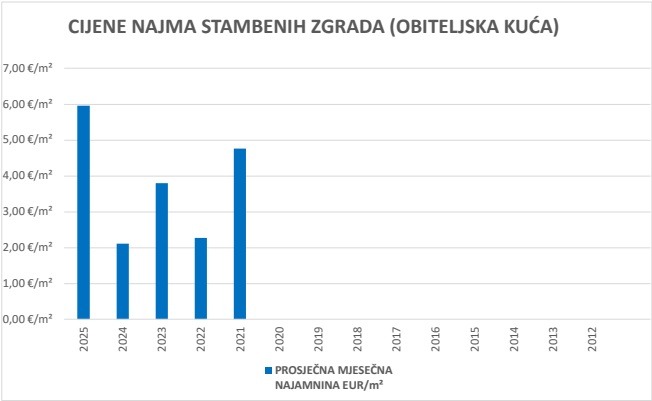


6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	8,71 €/m²	+7,77%
2024	8,08 €/m²	+20,23%
2023	6,72 €/m²	+9,41%
2022	6,15 €/m²	+20,02%
2021	5,12 €/m²	+0,00%
2020	0,00 €/m²	+0,00%
2019	0,00 €/m²	+0,00%
2018	0,00 €/m²	+0,00%
2017	0,00 €/m²	+0,00%
2016	0,00 €/m²	+0,00%
2015	0,00 €/m²	+0,00%
2014	0,00 €/m²	+0,00%
2013	0,00 €/m²	+0,00%
2012	0,00 €/m²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	5,96 €/m²	+182,22%
2024	2,11 €/m²	-44,49%
2023	3,80 €/m²	+67,10%
2022	2,28 €/m²	-52,24%
2021	4,77 €/m²	+0,00%
2020	0,00 €/m²	+0,00%
2019	0,00 €/m²	+0,00%
2018	0,00 €/m²	+0,00%
2017	0,00 €/m²	+0,00%
2016	0,00 €/m²	+0,00%
2015	0,00 €/m²	+0,00%
2014	0,00 €/m²	+0,00%
2013	0,00 €/m²	+0,00%
2012	0,00 €/m²	+0,00%



7. ZAKUP NEKRETNINA

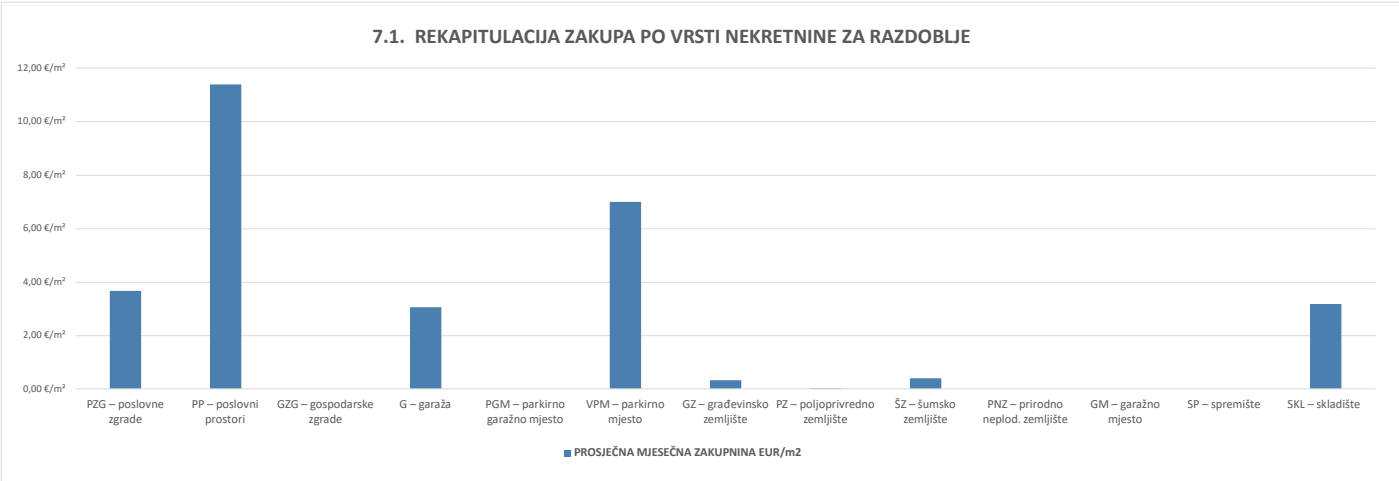
Obzirom da tijekom 2025. godine prilikom evaluacije podataka u sustavu e-Nekretnine, uz veliki priliv ugovora od strane nadležne Ispostave Porezne uprave, izvršeno povezivanje značajnog broja nepovezanih ugovora sa nekretninom iz "Liste ugovora", te evaluiranje podataka o zakupu nekretnina, u nastavku 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 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
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	19	44.500,36 €	12.125,32 m ²	3,67 €/m ²	+53,06%
PP – poslovni prostori	569	530.347,16 €	46.522,90 m ²	11,40 €/m ²	+31,67%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	8	458,28 €	150,00 m ²	3,06 €/m ²	+4,89%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	1	525,00 €	75,00 m ²	7,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	21	36.346,61 €	109.366,89 m ²	0,33 €/m ²	+310,41%
PZ – poljoprivredno zemljište	46	12.303,03 €	464.336,75 m ²	0,02650 €/m ²	+110,01%
ŠZ – šumsko zemljište	2	324,33 €	815,00 m ²	0,40 €/m ²	+374,41%
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	14	5.581,15 €	1.757,73 m ²	3,18 €/m ²	-69,89%
UKUPNO OBRADENIH:	680				
UKUPNO U ZKC:	858				

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 upisan oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

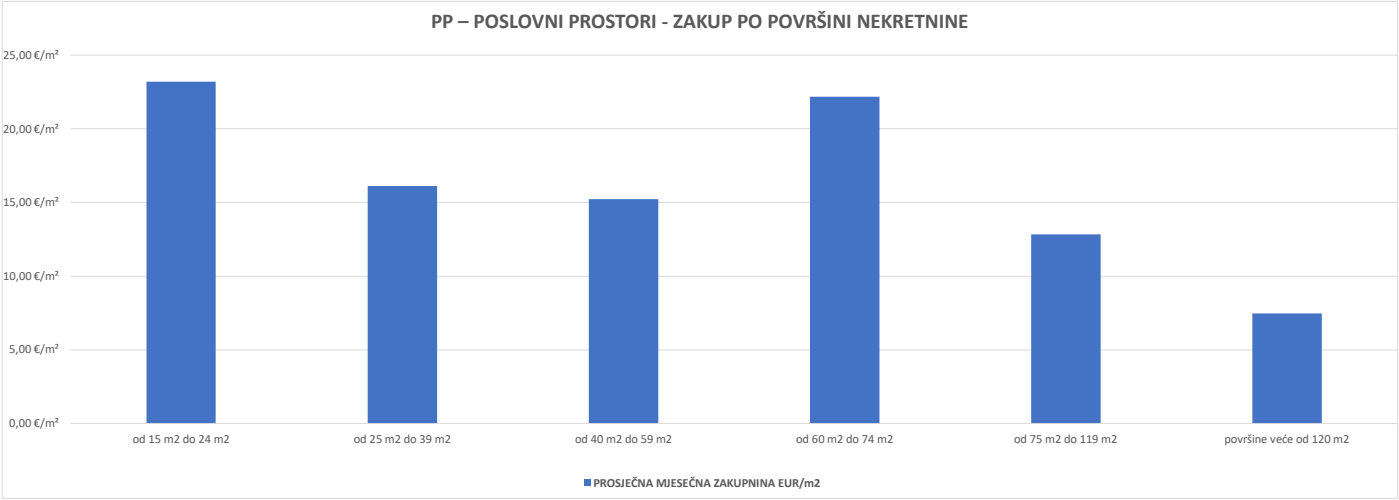


**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.**

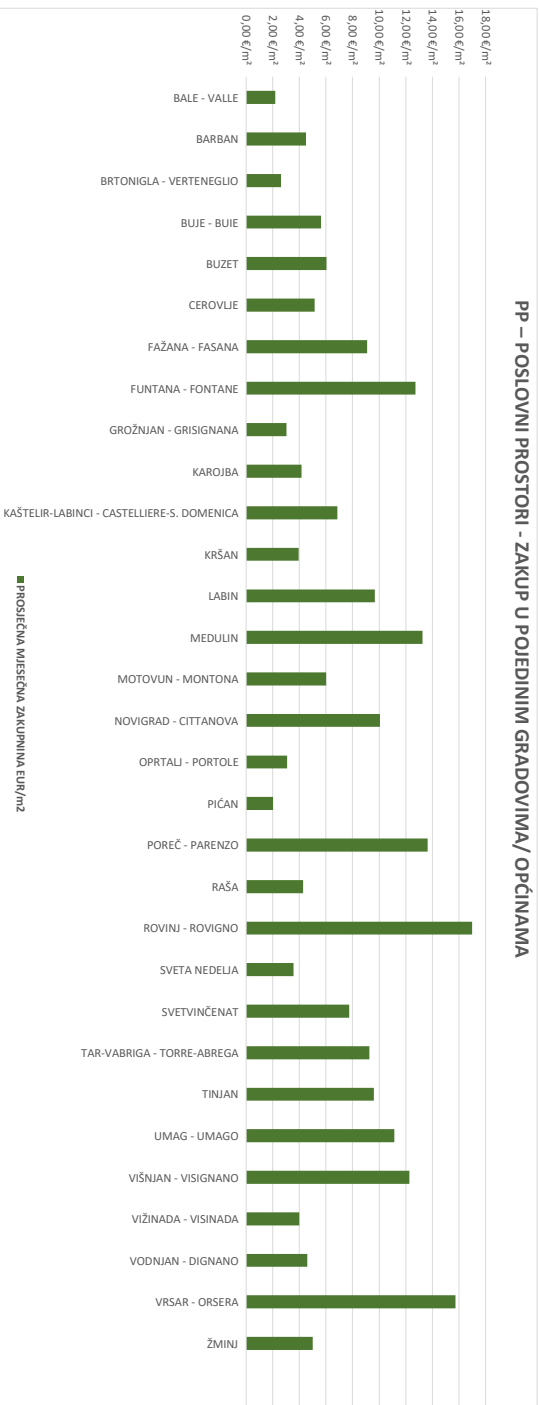
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
569	530.347,16 €	46.522,90 m ²	11,40 €/m ²

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

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	107	47.275,73 €	2.037,90 m ²	23,20 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	105	54.406,86 €	3.374,97 m ²	16,12 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	93	67.058,07 €	4.401,94 m ²	15,23 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	39	57.242,80 €	2.582,06 m ²	22,17 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	82	98.528,44 €	7.677,68 m ²	12,83 €/m ²
površine veće od 120 m ²	97	194.520,56 €	25.995,13 m ²	7,48 €/m ²

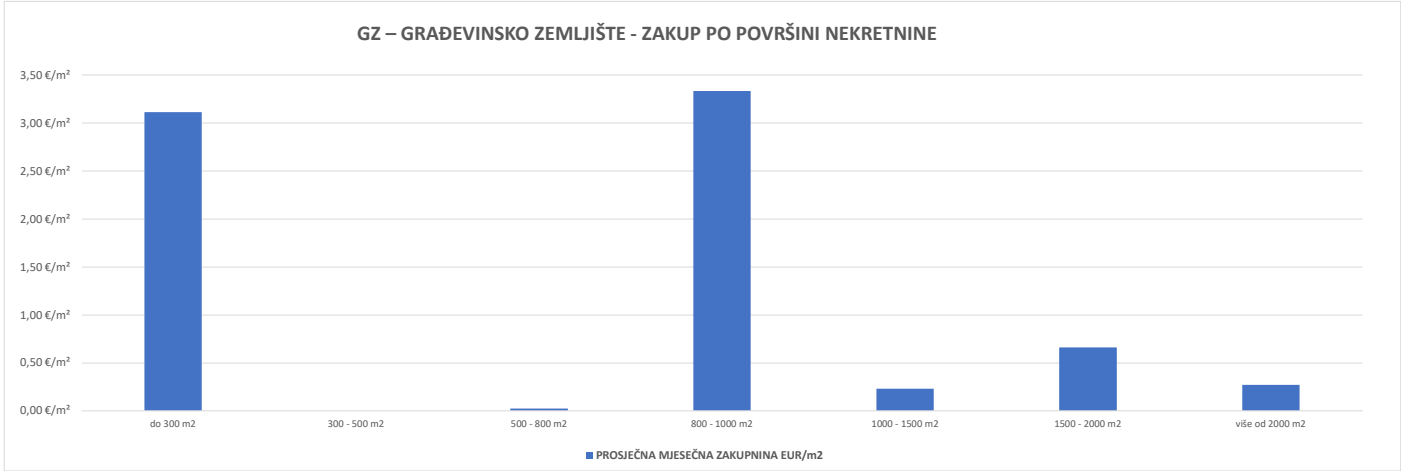


7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m) ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	5	2.530,12 €	1.162,98 m ²	2,18 €/m ²
BARBAN	2	1.515,00 €	336,56 m ²	4,50 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	2	300,41 €	114,33 m ²	2,63 €/m ²
BUJE - BUJE	13	12.036,51 €	2.135,71 m ²	5,64 €/m ²
BUZET	9	4.009,93 €	663,28 m ²	6,05 €/m ²
CEROVLJE	6	1.948,17 €	378,78 m ²	5,14 €/m ²
FAŽANA - FASANA	2	600,00 €	66,00 m ²	9,09 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	6	7.722,90 €	606,36 m ²	12,74 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	3	1.200,00 €	395,00 m ²	3,04 €/m ²
KAROJBA	4	1.404,00 €	337,50 m ²	4,16 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	2	342,45 €	50,00 m ²	6,85 €/m ²
KRŠAN	2	775,00 €	197,07 m ²	3,93 €/m ²
LABIN	40	14.135,26 €	1.460,79 m ²	9,68 €/m ²
MEDULIN	18	17.352,58 €	1.308,85 m ²	13,26 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	7	2.384,54 €	396,63 m ²	6,01 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	23	26.075,16 €	2.589,23 m ²	10,07 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	2	300,00 €	97,74 m ²	3,07 €/m ²
PIĆAN	2	583,00 €	290,00 m ²	2,01 €/m ²
POREČ - PARENZO	143	141.112,77 €	10.334,39 m ²	13,65 €/m ²
RAŠA	9	9.168,25 €	2.145,14 m ²	4,27 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	144	147.971,97 €	8.708,63 m ²	16,99 €/m ²
SVETA NEDELJA	3	950,00 €	267,00 m ²	3,56 €/m ²
SVETVINČENAT	2	1.361,97 €	176,00 m ²	7,74 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	8	27.236,28 €	2.943,24 m ²	9,25 €/m ²
TINJAN	4	5.416,67 €	563,65 m ²	9,61 €/m ²
UMAG - UMAGO	72	65.991,08 €	5.924,39 m ²	11,14 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	4	5.900,00 €	480,42 m ²	12,28 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	1	432,20 €	108,05 m ²	4,00 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	5	1.823,18 €	397,33 m ²	4,59 €/m ²
VRSAR - ORSERA	23	27.046,50 €	1.718,09 m ²	15,74 €/m ²
ŽMINJ	1	400,00 €	80,00 m ²	5,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	567			
UKUPNO U ZKC:	629			

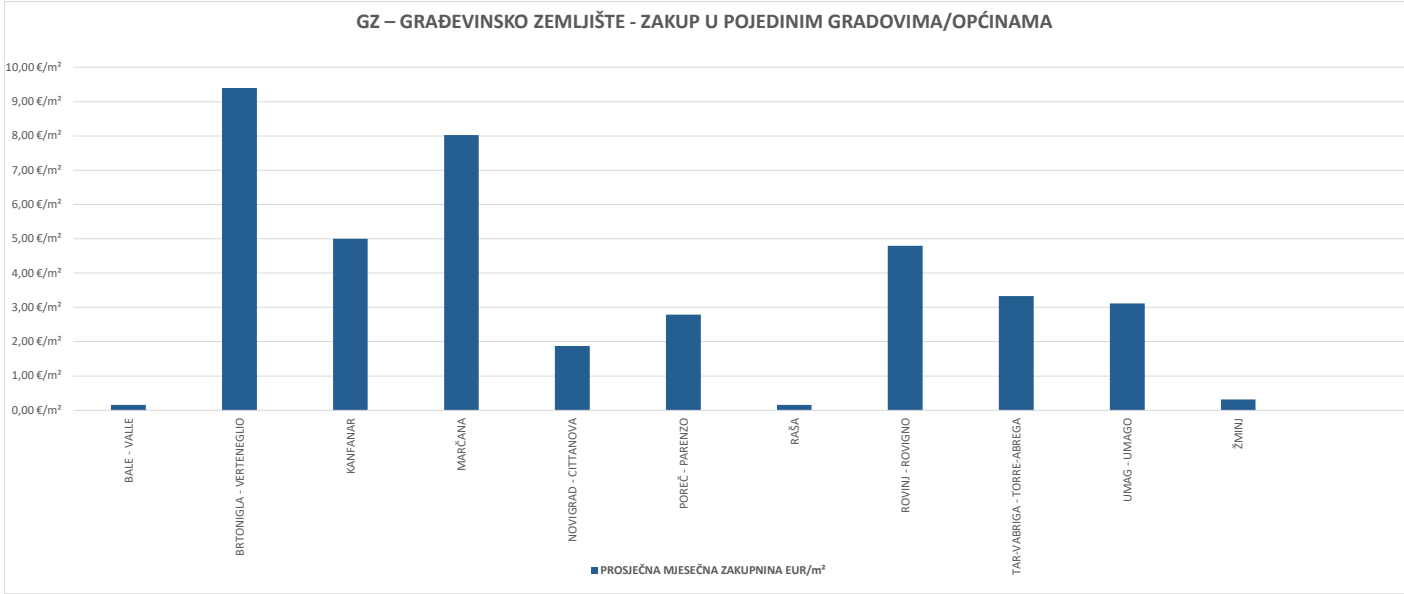


7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
21	36.346,61 €	109.366,89 m ²	0,33 €/m ²

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	14	3.571,96 €	1.147,89 m ²	3,11 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	1	15,50 €	620,00 m ²	0,03 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	3.180,00 €	954,00 m ²	3,33 €/m ²
1000 - 1500 m ²	2	600,00 €	2.573,00 m ²	0,23 €/m ²
1500 - 2000 m ²	1	1.250,00 €	1.891,00 m ²	0,66 €/m ²
više od 2000 m ²	2	27.729,15 €	102.181,00 m ²	0,27 €/m ²

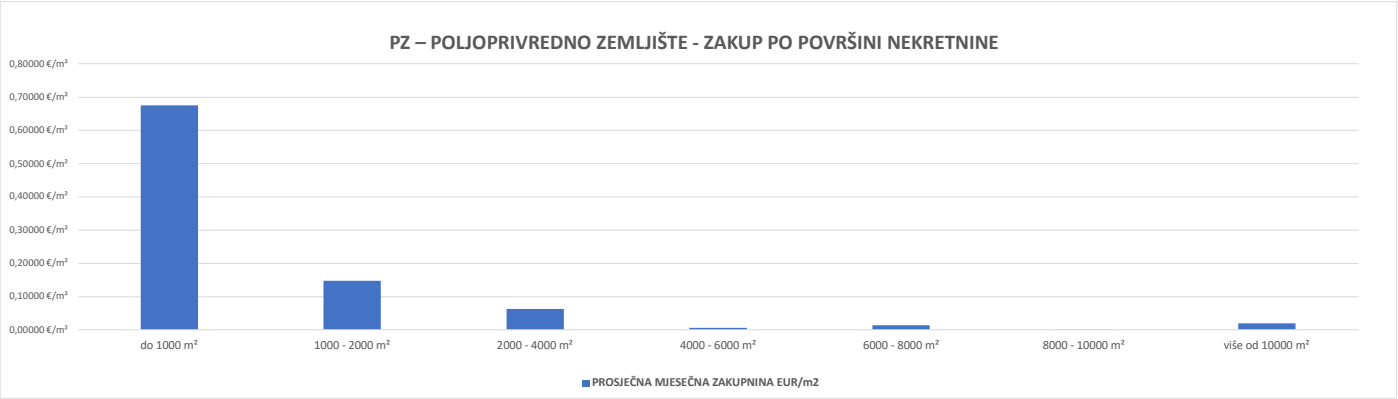


7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	6	15.759,45 €	100.314,00 m ²	0,16 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	188,00 €	20,00 m ²	9,40 €/m ²
KANFANAR	1	100,00 €	20,00 m ²	5,00 €/m ²
MARČANA	1	1.605,00 €	200,00 m ²	8,03 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	1	171,25 €	91,39 m ²	1,87 €/m ²
POREČ - PARENZO	3	13.285,00 €	4.760,00 m ²	2,79 €/m ²
RAŠA	1	200,00 €	1.310,00 m ²	0,15 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	1	300,00 €	62,50 m ²	4,80 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	1	3.180,00 €	954,00 m ²	3,33 €/m ²
UMAG - UMAGO	4	1.157,91 €	372,00 m ²	3,11 €/m ²
ŽMINJ	1	400,00 €	1.263,00 m ²	0,32 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		21		
UKUPNO U ZKC:		21		

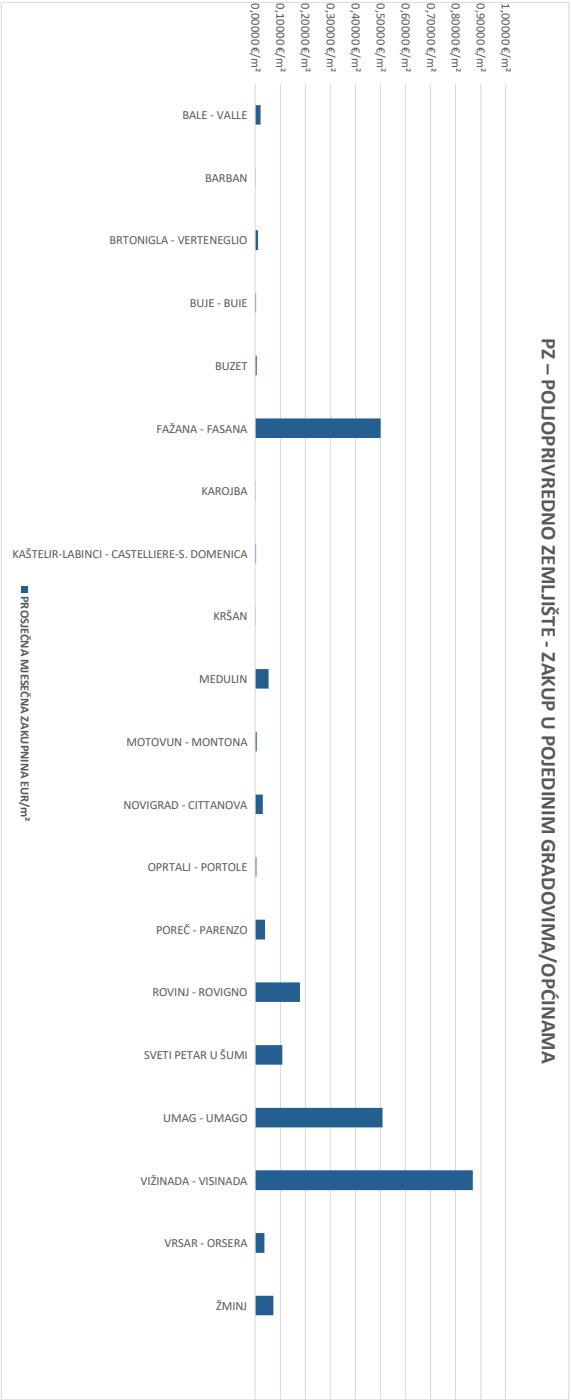


7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
46	12.303,03 €	464.336,75 m ²	0,02650 €/m ²

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	5	1.500,55 €	2.221,00 m ²	0,67562 €/m ²
1000 - 2000 m ²	7	1.550,63 €	10.475,75 m ²	0,14802 €/m ²
2000 - 4000 m ²	9	1.675,99 €	26.351,00 m ²	0,06360 €/m ²
4000 - 6000 m ²	6	190,25 €	28.279,00 m ²	0,00673 €/m ²
6000 - 8000 m ²	5	508,65 €	35.552,00 m ²	0,01431 €/m ²
8000 - 10000 m ²	1	9,31 €	8.289,00 m ²	0,00112 €/m ²
više od 10000 m ²	13	6.867,65 €	353.169,00 m ²	0,01945 €/m ²

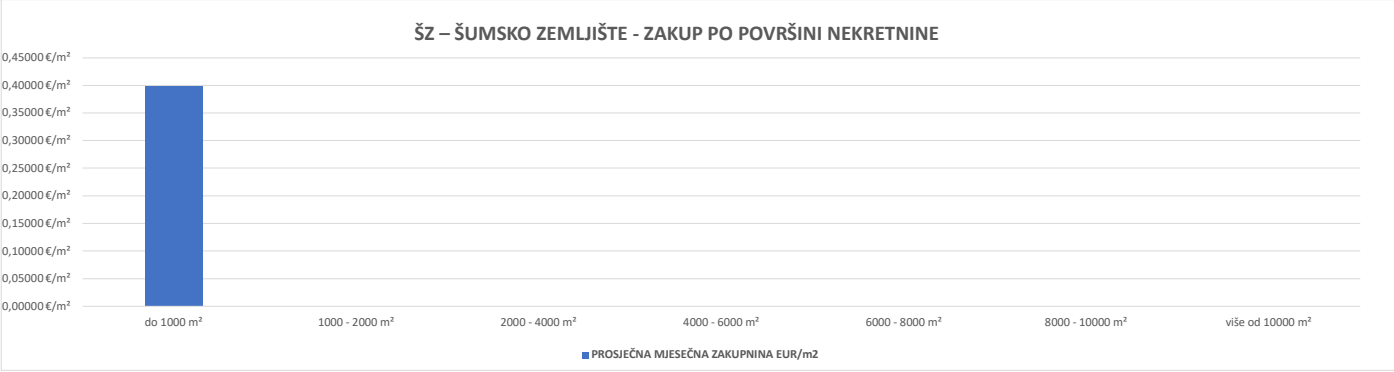


7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
BALE - VALLE	2	500,00 €	23.682,00 m²	0,02111 €/m²
BARBAN	5	24,85 €	22.914,00 m²	0,00108 €/m²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	83,33 €	7.470,00 m²	0,01116 €/m²
BUJE - BUJE	1	54,14 €	13.534,00 m²	0,00400 €/m²
BUZET	1	8,33 €	1.400,00 m²	0,00595 €/m²
FAŽANA - FASANA	1	150,00 €	300,00 m²	0,50000 €/m²
KAROJBA	1	6,66 €	5.136,00 m²	0,00130 €/m²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	11	582,52 €	185.498,00 m²	0,00314 €/m²
KRŠAN	2	98,33 €	86.351,00 m²	0,00114 €/m²
MEDULIN	2	258,00 €	4.807,75 m²	0,05366 €/m²
MOTOVUN - MONTONA	1	8,33 €	1.449,00 m²	0,00575 €/m²
NOVIGRAD - CITTANOVA	2	425,00 €	13.813,00 m²	0,03077 €/m²
OPRTLJ - PORTOLE	2	20,00 €	4.510,00 m²	0,00443 €/m²
POREČ - PARENZO	2	733,34 €	18.458,00 m²	0,03973 €/m²
ROVINJ - ROVIGNO	4	4.442,21 €	24.950,00 m²	0,17804 €/m²
SVETI PETAR U ŠUMI	1	100,00 €	921,00 m²	0,10858 €/m²
UMAG - UMAGO	2	1.750,00 €	3.441,00 m²	0,50857 €/m²
VIŽINADA - VISINADA	1	1.000,00 €	1.151,00 m²	0,86881 €/m²
VRSAR - ORSERA	3	1.224,99 €	32.966,00 m²	0,03716 €/m²
ŽMINJ	1	833,00 €	11.585,00 m²	0,07190 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	46			
UKUPNO U ZKC:	54			

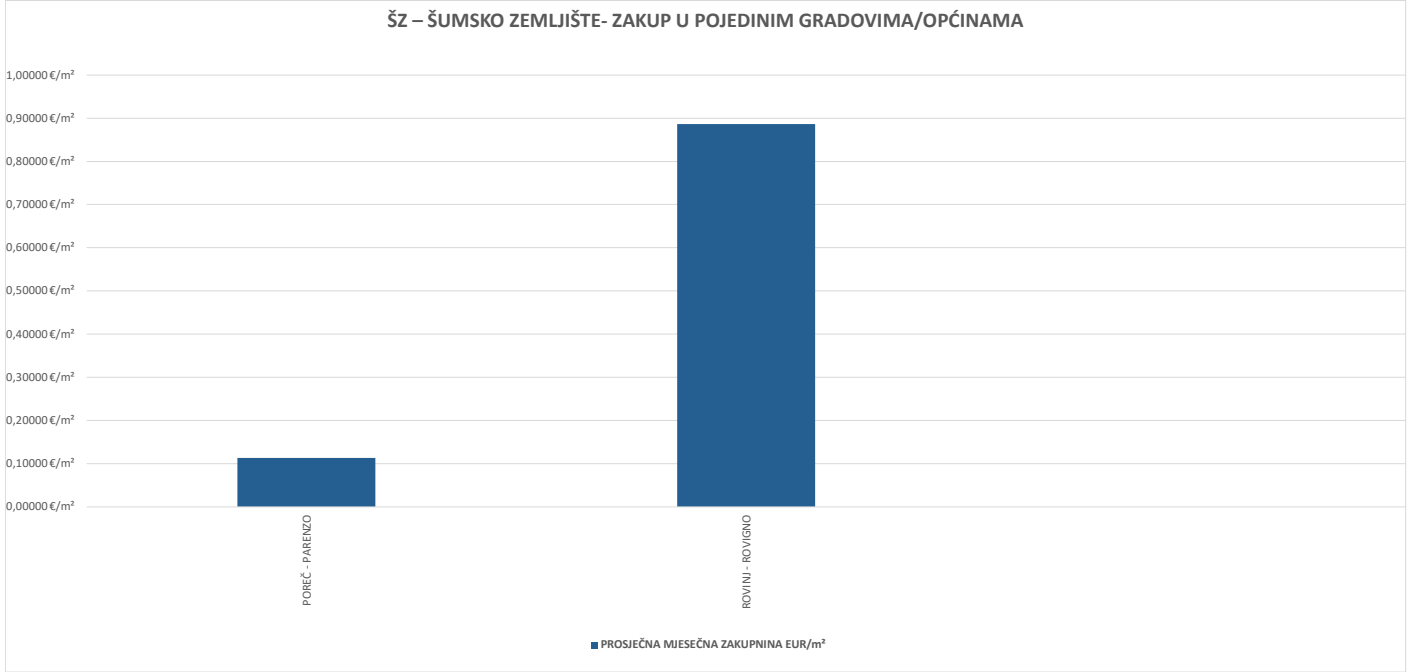


7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
2	324,33 €	815,00 m ²	0,39795 €/m ²

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	2	324,33 €	815,00 m ²	0,39795 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

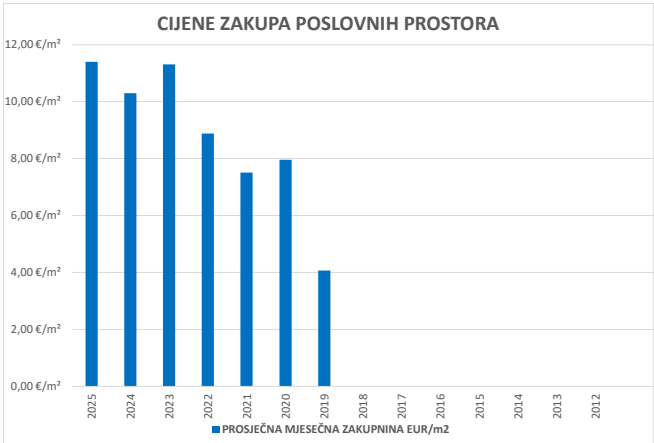


7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
POREČ - PARENZO	1	58,33 €	515,00 m²	0,11326 €/m²
ROVINJ - ROVIGNO	1	266,00 €	300,00 m²	0,88667 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	2			
UKUPNO U ZKC:	3			

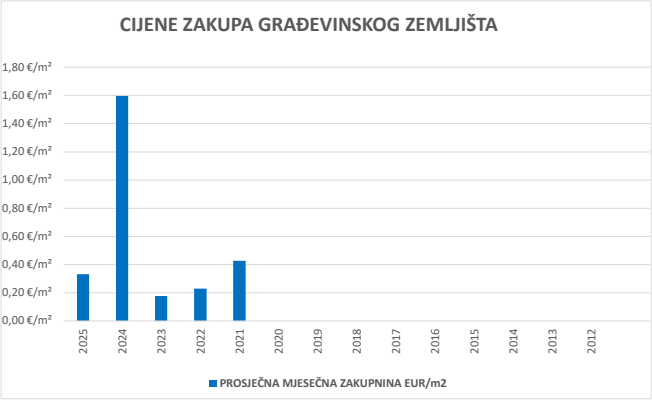


**7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA
U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

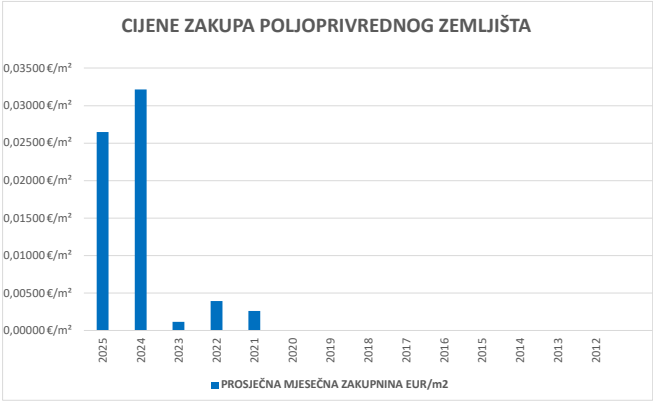
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	11,40 €/m ²	+10,74%
2024	10,29 €/m ²	-8,94%
2023	11,31 €/m ²	+27,32%
2022	8,88 €/m ²	+18,25%
2021	7,51 €/m ²	-5,71%
2020	7,96 €/m ²	+95,90%
2019	4,06 €/m ²	+0,00%
2018	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%



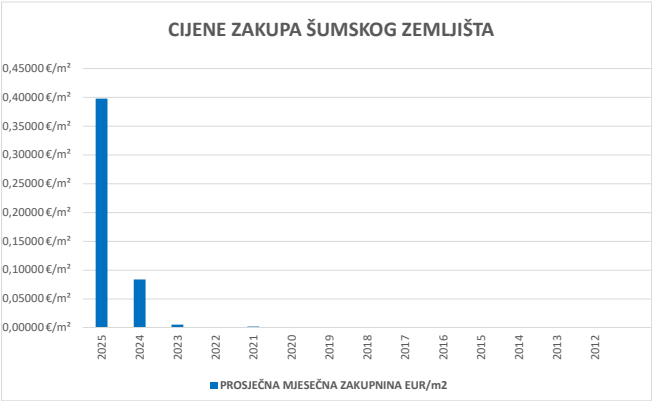
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,33 €/m ²	-79,16%
2024	1,59 €/m ²	+794,46%
2023	0,18 €/m ²	-22,39%
2022	0,23 €/m ²	-46,12%
2021	0,43 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	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 (± %)
2025	0,02650 €/m ²	-17,60%
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 (± %)
2025	0,39795 €/m ²	+374,41%
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 ISTARSKE ŽUPANIJE

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 2025. godine, održano je 45 sjednica procjeniteljskog povjerenstva za Istarsku županiju, te su na istima izdana sukladno odredbama Zakona mišljenja o usklađenosti za 332 procjembena elaborata.

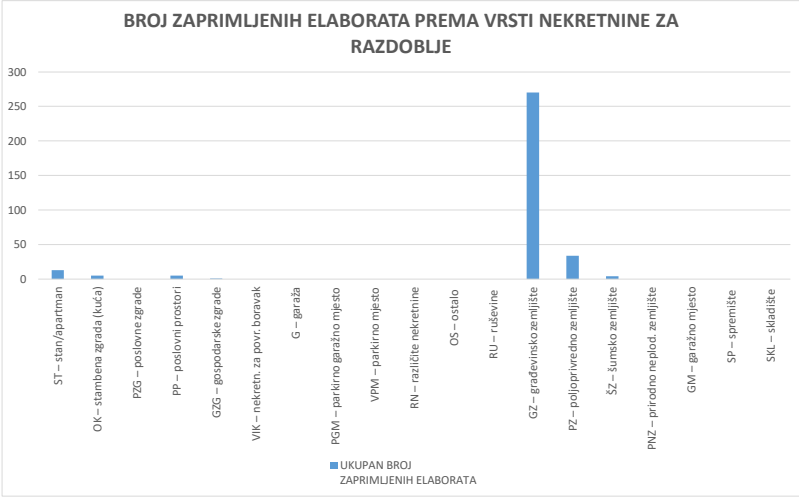
Razmatranjem dostavljenih procjembenih elaborata procjeniteljsko povjerenstvo je za 261 procjembenih elaborata utvrdilo da su izrađeni u skladu sa Zakonom, te je za iste izdano pozitivno mišljenje, dok je za 71 procjembeni elaborat utvrdilo da isti nisu izrađeni u skladu sa Zakonom i da ne sadrže elemente 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 elabore 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 2025. godine za područje Istarske županije koji su dostavljeni procjeniteljskom povjerenstvu na mišljenje.

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.		
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEĐENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
261	71	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA
ST – stan/apartman	13
OK – stambena zgrada (kuća)	5
PZG – poslovne zgrade	0
PP – poslovni prostori	5
GZG – gospodarske zgrade	1
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	270
PZ – poljoprivredno zemljište	34
ŠZ – šumsko zemljište	4
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0
GM – garažno mjesto	0
SP – spremište	0
SKL – skladište	0



8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)
71	6.232.927,02 EUR	6.764.903,02 EUR	531.976,00 EUR

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

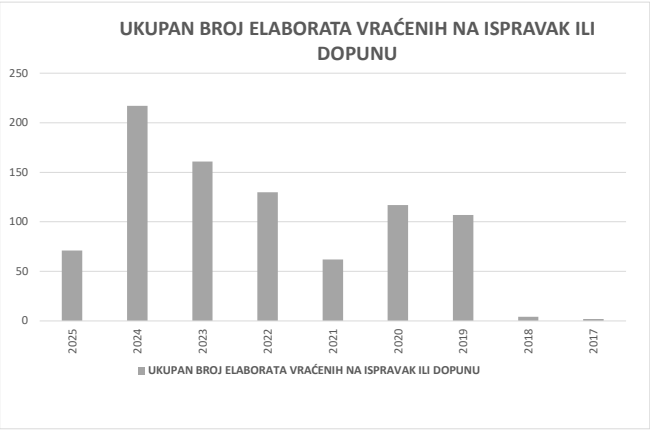
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	332	+3	+0,91%
2024	329	-99	-23,13%
2023	428	+12	+2,88%
2022	416	+12	+2,97%
2021	404	+124	+44,28%
2020	280	+64	+29,62%
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 (± %)
2025	261	+149	+133,04%
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 ISPRAVAK ILI DOPUNU			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	71	-146	-67,28%
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 (± %)
2025.	261	22.464.764,24 EUR	+114,12%
2024.	112	10.576.502,09 EUR	+0,00%
	0	0,00 EUR	+0,00%
	0	0,00 EUR	+0,00%

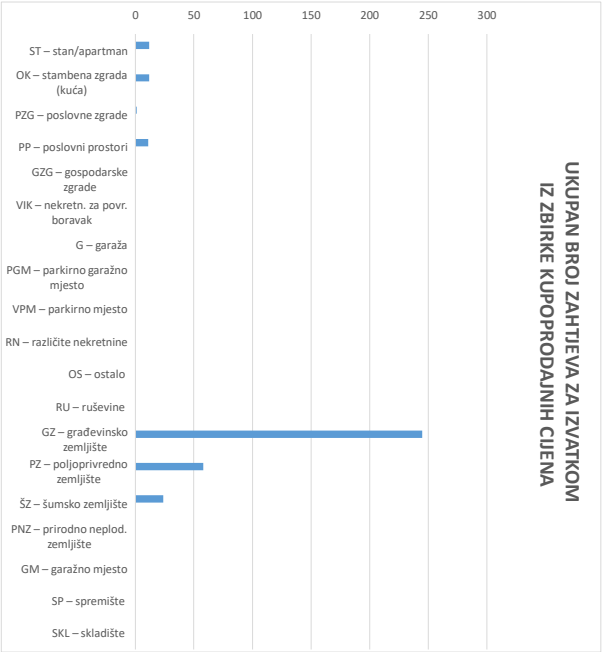


9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

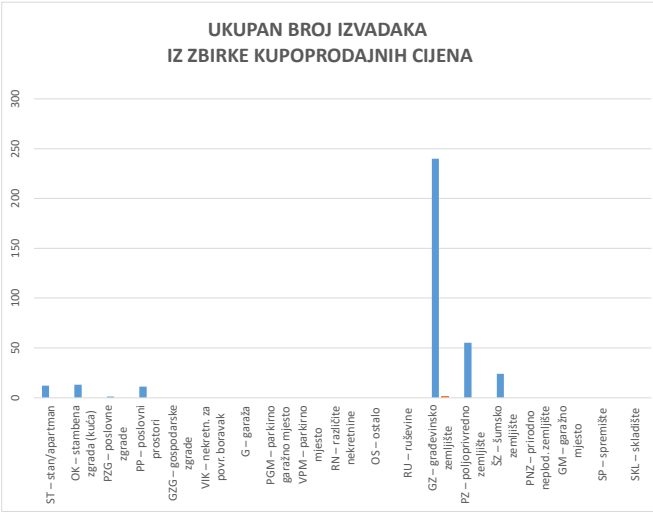
Na zahtjev ovlaštenih stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina odnosno pravnih osoba koje ispunjavaju uvjete za sudska vještačenja te stalnih sudskih procjenitelja izdaju se izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena. Za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena koriste se podaci iz sustava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

Tijekom 2025. 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 363 zahtjeva za izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena, od čega je izdano 357 izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena dok je između ostalog za 20 zahtjeva izdana Obavijest da na dan izdavanja iste ne raspolažemo traženim (poredbenim) podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina.

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjava službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	12	0	12
OK – stambena zgrada (kuća)	12	0	12
PZG – poslovne zgrade	1	0	1
PP – poslovni prostori	11	0	11
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	245	0	245
PZ – poljoprivredno zemljište	58	0	58
ŠZ – šumsko zemljište	24	0	24
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	363	0	363



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	12	0
OK – stambena zgrada (kuća)	13	0
PZG – poslovne zgrade	1	0
PP – poslovni prostori	11	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	240	1
PZ – poljoprivredno zemljište	55	0
ŠZ – šumsko zemljište	24	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	356	1
Ukupno broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:		20



Razlika u broju ukupno zaprimljenih zahtjeva za Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, izdanih Izvadaka i izdanih Obavijesti proizlazi iz činjenice da je određeni broj zahtjeva zaprimljenih u prosincu 2024. godine, rješavan početkom 2025. godine, a za koju se izrađuje predmetno Izvješće o tržištu nekretnina.

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 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 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.

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.

Nadalje, dana 12. veljače 2026. godine izrađen je i dostavljen, Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, od strane Upravnog odjela tablični prikaz ažuriranog Plana približnih vrijednosti - PPV_1.1.2026. (s podacima do 31.12.2025.), za zemljišta (GZ, PZ, SZ), stanove/apartmane (ST/A) i za najam stanova/apartmana (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 04. veljače 2026. godine.

Tijekom 2025. godine nije bilo zahtjeva za izdavanjem izvataka iz plana približnih vrijednosti.

11. ZAKLJUČAK

Izvješće o tržištu nekretnina za područje Istarske Županije za 2025. 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 2025. godine i za administrativno područje Istarske županije (izuzev Grada Pazina i Grada Pule), 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 (predstavnica 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.

Također, dana 15. srpnja 2025. godine donesena je Odluka o II. izmjeni Odluke o imenovanju Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije KLASA: 364-03/23-01/01; URBROJ: 2163-18/2-25-33, kojom se predsjednica procjeniteljskog povjerenstva Lea Cuculić mag. iur. razrješava dužnosti sa danom 31. srpnja 2025. godine i imenuje se Zlatko Šarić mag. iur. za predsjednika procjeniteljskog povjerenstva, iz redova službenika Istarske županije, sa danom 01. kolovoza 2025. 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 01.01.2025. do 31.12.2025. godine ukupno je u sustavu e-Nekretnine u "Zbirci kupoprodajnih cijena" provedena evaluacija za 1029 ugovora, izdvojeno zbog neuobičajenih ili osobnih okolnosti 1999 ugovora, te u statusu evaluacija u tijeku evidentirano 2458 ugovora, dok je iz "Liste ugovora" povezano 2051 ugovor, a izdvojeno je 2554 ugovora od strane 4 djelatnika iz Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina. Usporedbom sa prethodnom godinom vidljiv je značajan porast broja obrađenih ugovora i to: provedena evaluacija (-9,25%), izdvojeno zbog neuobičajenih ili osobnih okolnosti (+272,25%), evaluacija u tijeku (+594,35%), povezanih ugovora (+172,02%) i izdvojenih ugovora (+99,06%) unatoč činjenici povećanja broja zahtjeva za Izvatke iz ZKC-a što za rješavanje istih iziskuje puno više vremena za ciljane 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 2025. godine u sustavu e-Nekretnine bilo evidentirano 17244 neevaluiranih nekretnina.

Na sjednici održanoj dana 18.03.2026. godine procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije prihvatilo je Izvješće o tržištu nekretnina za područje Istarske županije za 2025. godinu izrađeno od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina.

KLASA: 364-02/26-01/68
URBROJ: 2163-18-10/01-26-04
Pula, 18.03.2026.

Pročelnica:

Ivana Mihalčić Fabris, dipl.ing.građ.