



ZAJEDNIČKO IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA
ISTARSKE ŽUPANIJE, GRADA PAZINA I GRADA PULE ZA
2019. godinu

Sadržaj

1. UVOD	2
2. UKUPAN PROMET NEKRETNINA U ISTARSKOJ ŽUPANIJI PREMA VRSTI NEKRETNINE	3
3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA PO GRADOVIMA I OPĆINAMA PREMA VRSTI NEKRETNINE I PREMA PROSJEČNOJ/POSTIGNUTOJ VRIJEDNOSTI U KUNAMA PO m ²	4
4. ODNOS JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE PREMA VRSTI NEKRETNINE, BROJU SKLOPLJENIH KUPOPRODAJNIH UGOVORA I PROSJEČNOJ /POSTIGNUTOJ VRIJEDNOSTI U KUNAMA PO m ²	25
5. USPOREDBA PROMETA NEKRETNINA U 2019. GODINI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE PREMA VRSTI NEKRETNINE, BROJU SKLOPLJENIH KUPOPRODAJNIH UGOVORA I PROSJEČNOJ/POSTIGNUTOJ VRIJEDNOSTI U KUNAMA PO m ²	39
6. EVALUACIJA PODATAKA U SUSTAVU e-NEKRETNINE	46
7. CJENOVNI BLOKOVI I PLAN PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI U SUSTAVU e-NEKRETNINE	48
8. PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO I UPRAVNA TIJELA ZA ADMINISTRATIVNO TEHNIČKU PODRŠKU	52
9. ZAKLJUČAK	55

Izradio: Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju,
 Odsjek za analizu tržišta nekretnina

 mr.sc. Enco Žufić dipl.ing.građ., voditelj Odsjeka

1. 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. Kako navedena područja teritorijalno predstavljaju jedinstvenu cjelinu donosi se Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu.

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, Pazin, Poreč-Parenzo, Pula-Pola, 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, Opatalj-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 i prema prosječnoj vrijednosti u kunama po m² ili postignutoj vrijednosti u slučaju kad nema dovoljno podataka za usporedbu, odnos jedinica lokalne samouprave prema vrsti nekretnine, broju sklopljenih ugovora i prema prosječnoj/postignutoj vrijednosti u kunama po m² u razdoblju od 01.01.2019. godine do 31.12.2019. godine.

Ovim izvješćem također se uspoređuje promet nekretnina u 2019. godini u odnosu na prethodne godine i to obzirom na vrstu nekretnine, broj sklopljenih ugovora, te prema prosječnoj/postignutoj vrijednosti u kunama po m². Za izradu Izvješća korišteni su podaci iz sustava eNekretnine, zbirke kupoprodajnih cijena, preuzeti od strane Porezne uprave.

2. UKUPAN PROMET NEKRETNINA U ISTARSKOJ ŽUPANIJI PREMA VRSTI NEKRETNINE

Na području Istarske županije u 2019. godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu e-Nekretnine evidentirano je ukupno 5620 transakcija kupoprodaje.

Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja u 2019. godini
ST-Stan	1364
OK-Stambeni objekt kuća	430
PZG-Poslovne zgrade	25
PP-poslovni prostor	80
VIK-Nekretnine za pov. Boravak	2
G-Garaža	44
PGM-Parkirno garažno mjesto	19
VPM-Parkirno mjesto	41
RN-Različite nekretnine	185
OS-Ostalo	291
GZ-Građevinsko zemljište	1663
PZ-Poljoprivredno zemljište	1242
ŠZ-Šumsko zemljište	232
PNZ-Prirodno neplodno zemljište	2
UKUPNO	5620

Najveći broj transakcija zabilježen je na građevinskom zemljištu (29,59 %) i poljoprivrednom zemljištu (22,10 %), te stanovima (24,27 %).

Iz liste ugovora (najam, pravo građenja, služnost i zakup) u elektroničkom obliku dostavljenih u sustav e-Nekretnine evidentirano je ukupno 7701 transakcija.

Ugovori su u sustavu e-Nekretnine nepovezani te je potrebno izvršiti njihovo povezivanje sa nekretninom.

LISTA UGOVORA U 2019. GODINI				
VRSTA UGOVORA	STATUS UGOVORA			
	Najam (N)	Pravo građenja (PG)	Služnost (S)	Zakup (Z)
Istarska županija	1405	91	824	2156
Grad Pazin	54	1	74	117
Grad Pula	1255	60	809	855
UKUPNO	2714	152	1707	3128

Najveći broj transakcija zabilježen je za zakup (40,62 %), te najam (35,24 %).

3. UKUPAN PROMET NEKRETNINA PO GRADOVIMA I OPĆINAMA PREMA VRSTI NEKRETNINE I PREMA PROSJEČNOJ/POSTIGNUTOJ VRIJEDNOSTI U KUNAMA PO m²

GRAD BUJE-BUIE			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	3	12.650,011
Stambeni objekt kuća	OK	10	2.803,05
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	4	439,80
Ostalo	OS	1	22,27
Građevinsko zemljište	GZ	44	310,47
Poljoprivredno zemljište	PZ	35	19,44
Šumsko zemljište	ŠZ	4	6,49
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		
GRAD BUZET			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	12	5.773,63
Stambeni objekt kuća	OK	28	1.949,98
Poslovne zgrade	PZG	2	309,21
Poslovni prostor	PP	6	1.002,71
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	8	151,57
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	41	97,70
Poljoprivredno zemljište	PZ	87	12,51
Šumsko zemljište	ŠZ		
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

GRAD LABIN			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	86	7.741,58
Stambeni objekt kuća	OK	22	2.505,08
Poslovne zgrade	PZG	1	424,23
Poslovni prostor	PP	13	4.673,82
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	7	653,49
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN		
Ostalo	OS	1	182,22
Građevinsko zemljište	GZ	64	283,85
Poljoprivredno zemljište	PZ	8	45,23
Šumsko zemljište	ŠZ	1	4,56
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

GRAD NOVIGRAD-CITTANOVA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	150	12.199,91
Stambeni objekt kuća	OK	31	7.084,60
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP	8	12.786,92
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	4	7.226,84
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM	2	402,14
Različite nekretnine	RN	2	667,49
Ostalo	OS	1	21.231,96
Građevinsko zemljište	GZ	65	561,72
Poljoprivredno zemljište	PZ	7	46,26
Šumsko zemljište	ŠZ		
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

GRAD PAZIN			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	24	6201,24
Stambeni objekt kuća	OK	11	727,61
Poslovne zgrade	PZG	1	1351,98
Poslovni prostor	PP	3	2960,38
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	1	1666,67
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM	1	685,64
Različite nekretnine	RN	5	19,57
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	36	153,50
Poljoprivredno zemljište	PZ	31	13,04
Šumsko zemljište	ŠZ	1	0,58
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

GRAD POREČ-PARENZO			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	226	11.577,55
Stambeni objekt kuća	OK	54	8.958,31
Poslovne zgrade	PZG	3	402,93
Poslovni prostor	PP	16	8.594,94
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	1	8.000,00
Parkirno garažno mjesto	PGM	1	2.853,60
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	33	5.950,02
Ostalo	OS	6	2.233,96
Građevinsko zemljište	GZ	131	522,32
Poljoprivredno zemljište	PZ	105	36,32
Šumsko zemljište	ŠZ	5	66,81
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

GRAD PULA-POLA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	185	8.948,61
Stambeni objekt kuća	OK	13	3.319,73
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP	10	8.955,61
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	11	2.179,50
Parkirno garažno mjesto	PGM	8	4.214,34
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN		
Ostalo	OS	44	1.177,36
Građevinsko zemljište	GZ	142	906,17
Poljoprivredno zemljište	PZ	74	56,42
Šumsko zemljište	ŠZ	7	37,39
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

GRAD ROVINJ-ROVIGNO			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	92	12.579,39
Stambeni objekt kuća	OK	28	5.793,08
Poslovne zgrade	PZG	4	4.190,99
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	2	8.094,14
Parkirno garažno mjesto	PGM	4	8.918,69
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	8	2.325,77
Ostalo	OS	2	4.559,04
Građevinsko zemljište	GZ	123	1.012,47
Poljoprivredno zemljište	PZ	91	81,53
Šumsko zemljište	ŠZ	8	31,17
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

GRAD UMAG-UMAGO			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	201	11.036,69
Stambeni objekt kuća	OK	70	5.358,56
Poslovne zgrade	PZG	1	74,49
Poslovni prostor	PP	13	6.782,91
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	11	3.817,28
Parkirno garažno mjesto	PGM	1	7.907,79
Parkirno mjesto	VPM	1	5.025,57
Različite nekretnine	RN	8	3.467,45
Ostalo	OS	7	121,47
Građevinsko zemljište	GZ	102	542,18
Poljoprivredno zemljište	PZ	54	41,84
Šumsko zemljište	ŠZ	8	13,61
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

GRAD VODNJAN-DIGNANO			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	63	7.836,89
Stambeni objekt kuća	OK	8	2.998,84
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP	2	5.226,94
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM	3	1.787,00
Parkirno mjesto	VPM	37	1.720,70
Različite nekretnine	RN	3	644,80
Ostalo	OS	64	390,29
Građevinsko zemljište	GZ	77	545,05
Poljoprivredno zemljište	PZ	87	42,20
Šumsko zemljište	ŠZ	45	103,97
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA BALE-VALLE			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	3	8.357,99
Stambeni objekt kuća	OK	3	4.438,31
Poslovne zgrade	PZG	1	68,37
Poslovni prostor	PP	1	6.050,71
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN		
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	26	342,90
Poljoprivredno zemljište	PZ	12	30
Šumsko zemljište	ŠZ	11	90,30
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA BARBAN			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	5	1.614,84
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	1	44,23
Ostalo	OS	7	98,35
Građevinsko zemljište	GZ	23	143,73
Poljoprivredno zemljište	PZ	13	9,47
Šumsko zemljište	ŠZ	3	10,37
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA BRTONIGLA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	19	10.628,95
Stambeni objekt kuća	OK	6	4.087,08
Poslovne zgrade	PZG	1	86,74
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	2	563,93
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	26	451,69
Poljoprivredno zemljište	PZ	14	39,01
Šumsko zemljište	ŠZ	1	14,70
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA CEROVLJE			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	2	3.091,96
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	5	10,77
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	5	85,23
Poljoprivredno zemljište	PZ	6	4,01
Šumsko zemljište	ŠZ	1	0,69
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA FAŽANA-FASANA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	33	9.849,04
Stambeni objekt kuća	OK	4	3.064,36
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	2	5.576,05
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	1	147,86
Ostalo	OS	13	1.643,32
Građevinsko zemljište	GZ	23	1.552,71
Poljoprivredno zemljište	PZ	30	91,35
Šumsko zemljište	ŠZ	5	28,99
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA FUNTANA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	21	12.648,87
Stambeni objekt kuća	OK	6	5.071,78
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP	1	5.104,55
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	3	897,23
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	17	646,76
Poljoprivredno zemljište	PZ	4	105,59
Šumsko zemljište	ŠZ	1	69,76
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA GRAČIŠĆE			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	1	223,76
Poslovne zgrade	PZG	1	45,68
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	2	48,79
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	4	48,57
Poljoprivredno zemljište	PZ	3	3,09
Šumsko zemljište	ŠZ	5	6,05
Prirodno neplodno zemljište	PNZ	1	25,58

OPĆINA GROŽNJAN-GRISIGNANA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	2	5.052,78
Stambeni objekt kuća	OK	3	645,24
Poslovne zgrade	PZG	1	157,21
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	2	144,97
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	7	135,60
Poljoprivredno zemljište	PZ	18	25,01
Šumsko zemljište	ŠZ	2	8,59
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA KANFANAR			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	2	9.294,60
Stambeni objekt kuća	OK	3	4.232,80
Poslovne zgrade	PZG	1	768,50
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	1	84,63
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	47	206,29
Poljoprivredno zemljište	PZ	8	18,58
Šumsko zemljište	ŠZ	4	6,57
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA KAROJBA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	1	752,27
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	6	67,91
Ostalo	OS	1	12,26
Građevinsko zemljište	GZ	9	139,88
Poljoprivredno zemljište	PZ	12	12,79
Šumsko zemljište	ŠZ		
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA KAŠTELIR-LABINCI			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	3	14.012,80
Stambeni objekt kuća	OK	5	4.045,42
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	1	723,58
Ostalo	OS	2	1.239,84
Građevinsko zemljište	GZ	26	372,98
Poljoprivredno zemljište	PZ	42	27,92
Šumsko zemljište	ŠZ	2	16,96
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA KRŠAN			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	1	5.588,19
Stambeni objekt kuća	OK	3	675,37
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	7	449,06
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	26	126,15
Poljoprivredno zemljište	PZ	32	43,68
Šumsko zemljište	ŠZ	1	7,47
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA LANIŠĆE			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	6	652,09
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	3	38,08
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	2	65,99
Poljoprivredno zemljište	PZ	1	11,43
Šumsko zemljište	ŠZ	1	1,16
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA LIŽNJAN-LISIGNANO			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	31	8.326,45
Stambeni objekt kuća	OK	8	2.474,15
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	4	1.334,71
Ostalo	OS	26	640,94
Građevinsko zemljište	GZ	34	424,98
Poljoprivredno zemljište	PZ	70	36,74
Šumsko zemljište	ŠZ	14	23,63
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA LUPOGLAV			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK		
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	3	32,50
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	2	38,88
Poljoprivredno zemljište	PZ	16	6,01
Šumsko zemljište	ŠZ		
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA MARČANA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	18	8.132,37
Stambeni objekt kuća	OK	12	2.166,35
Poslovne zgrade	PZG	1	1.051,58
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	5	956,69
Ostalo	OS	46	327,10
Građevinsko zemljište	GZ	47	244,29
Poljoprivredno zemljište	PZ	67	22,93
Šumsko zemljište	ŠZ	58	95,48
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA MEDULIN			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	105	10.677,34
Stambeni objekt kuća	OK	11	2.873,60
Poslovne zgrade	PZG	2	238,18
Poslovni prostor	PP	6	9.411,38
Nekretnine za pov. boravak	VIK	2	7.493,26
Garaža	G	4	1.560,64
Parkirno garažno mjesto	PGM	2	2.827,91
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN		
Ostalo	OS	35	2.212,43
Građevinsko zemljište	GZ	87	818,68
Poljoprivredno zemljište	PZ	42	80,52
Šumsko zemljište	ŠZ	4	142,83
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA MOTOVUN-MONTONA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	4	5.005,53
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	2	127,45
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	3	111,22
Poljoprivredno zemljište	PZ	6	10,30
Šumsko zemljište	ŠZ	2	37,13
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA OPRTALJ-PORTOLE			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	2	111,43
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	3	193,30
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	8	135,27
Poljoprivredno zemljište	PZ	15	24,97
Šumsko zemljište	ŠZ		
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA PIĆAN			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	3	327,81
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	3	9,34
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	16	229,79
Poljoprivredno zemljište	PZ	13	20,36
Šumsko zemljište	ŠZ	4	3,33
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA RAŠA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	10	7.531,41
Stambeni objekt kuća	OK	17	1.457,67
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G	1	1.111,11
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	15	132,43
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	89	284,40
Poljoprivredno zemljište	PZ	18	21,84
Šumsko zemljište	ŠZ	10	16,52
Prirodno neplodno zemljište	PNZ	1	10,54

OPĆINA SVETI LOVREČ			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	1	243,72
Stambeni objekt kuća	OK	1	718,63
Poslovne zgrade	PZG	1	1.586,10
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	4	1.136,09
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	21	1.135,40
Poljoprivredno zemljište	PZ	18	14,56
Šumsko zemljište	ŠZ		
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA SVETA NEDELJA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	4	4.525,16
Stambeni objekt kuća	OK	10	972,82
Poslovne zgrade	PZG	1	175,96
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	8	126,37
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	46	96,16
Poljoprivredno zemljište	PZ	20	12,16
Šumsko zemljište	ŠZ	3	8,59
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA SVETI PETAR U ŠUMI			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	1	1.826,76
Stambeni objekt kuća	OK	3	2.162,58
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	4	14,59
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	4	149,32
Poljoprivredno zemljište	PZ	10	14,17
Šumsko zemljište	ŠZ	1	9,35
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA SVETVINČENAT			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	1	752,93
Stambeni objekt kuća	OK	7	1.773,11
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP	1	1.660,72
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	2	64,17
Ostalo	OS	11	1.451,20
Građevinsko zemljište	GZ	35	195,19
Poljoprivredno zemljište	PZ	26	26,49
Šumsko zemljište	ŠZ	1	3,68
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA TAR-VABRIGA – TORRE-ABREGA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	29	10.733,39
Stambeni objekt kuća	OK	5	2.426,93
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	6	4.150,59
Ostalo	OS	7	1.132,72
Građevinsko zemljište	GZ	58	900,03
Poljoprivredno zemljište	PZ	32	50,05
Šumsko zemljište	ŠZ	3	149,56
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA TINJAN			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	1	607,45
Stambeni objekt kuća	OK	2	1.781,30
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	2	176,81
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	20	230,48
Poljoprivredno zemljište	PZ	17	14,39
Šumsko zemljište	ŠZ	5	26,30
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA VIŠNJAN - VISIGNANO			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	1	3.862,04
Stambeni objekt kuća	OK	5	4.406,37
Poslovne zgrade	PZG	1	490,05
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	5	395,39
Ostalo	OS	1	2.472,92
Građevinsko zemljište	GZ	24	330,69
Poljoprivredno zemljište	PZ	24	12,54
Šumsko zemljište	ŠZ	5	20,48
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA VIŽINADA - VISINADA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST		
Stambeni objekt kuća	OK	6	2.075,32
Poslovne zgrade	PZG	2	263,18
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	3	546,84
Ostalo	OS	1	100,00
Građevinsko zemljište	GZ	19	318,50
Poljoprivredno zemljište	PZ	17	51,49
Šumsko zemljište	ŠZ	3	30,85
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA VRSAR - ORSERA			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	22	12.299,18
Stambeni objekt kuća	OK	7	11.850,72
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	3	2.953,84
Ostalo	OS	4	3.540,91
Građevinsko zemljište	GZ	8	778,00
Poljoprivredno zemljište	PZ	8	46,88
Šumsko zemljište	ŠZ		
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

OPĆINA ŽMINJ			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m²
Stan	ST	2	7.280,95
Stambeni objekt kuća	OK	3	3.107,21
Poslovne zgrade	PZG		
Poslovni prostor	PP		
Nekretnine za pov. boravak	VIK		
Garaža	G		
Parkirno garažno mjesto	PGM		
Parkirno mjesto	VPM		
Različite nekretnine	RN	5	297,20
Ostalo	OS		
Građevinsko zemljište	GZ	66	144,10
Poljoprivredno zemljište	PZ	51	11,71
Šumsko zemljište	ŠZ	2	7,11
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

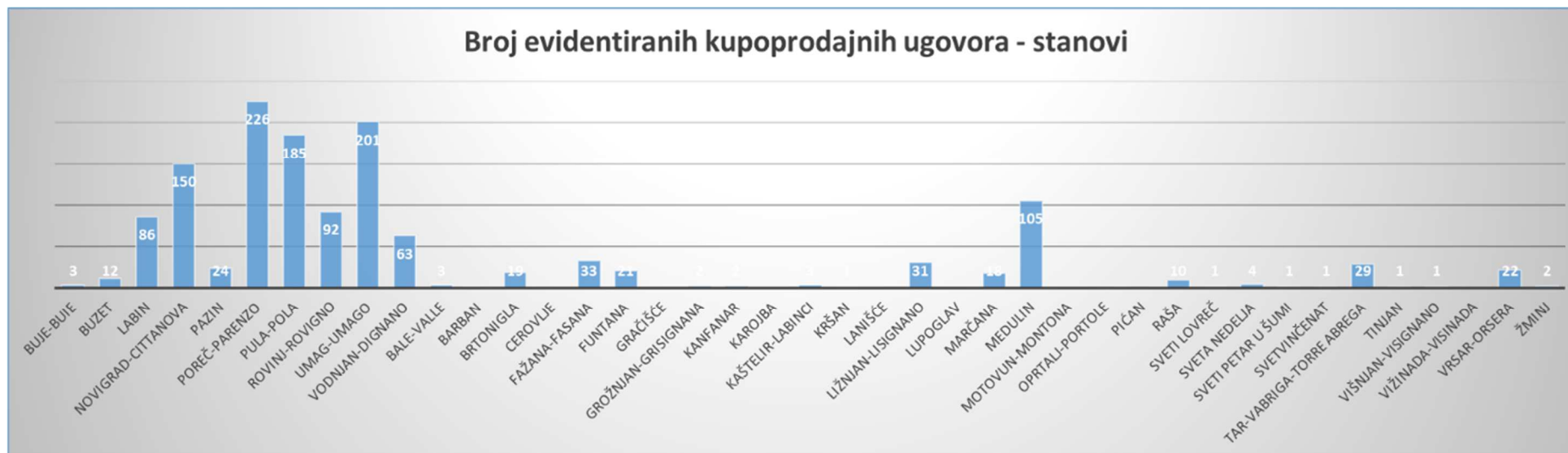
4. ODNOS JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE PREMA VRSTI NEKRETNINE, BROJU SKLOPLJENIH KUPOPRODAJNIH UGOVORA I PROSJEČNOJ /POSTIGNUTOJ VRIJEDNOSTI U KUNAMA PO m²

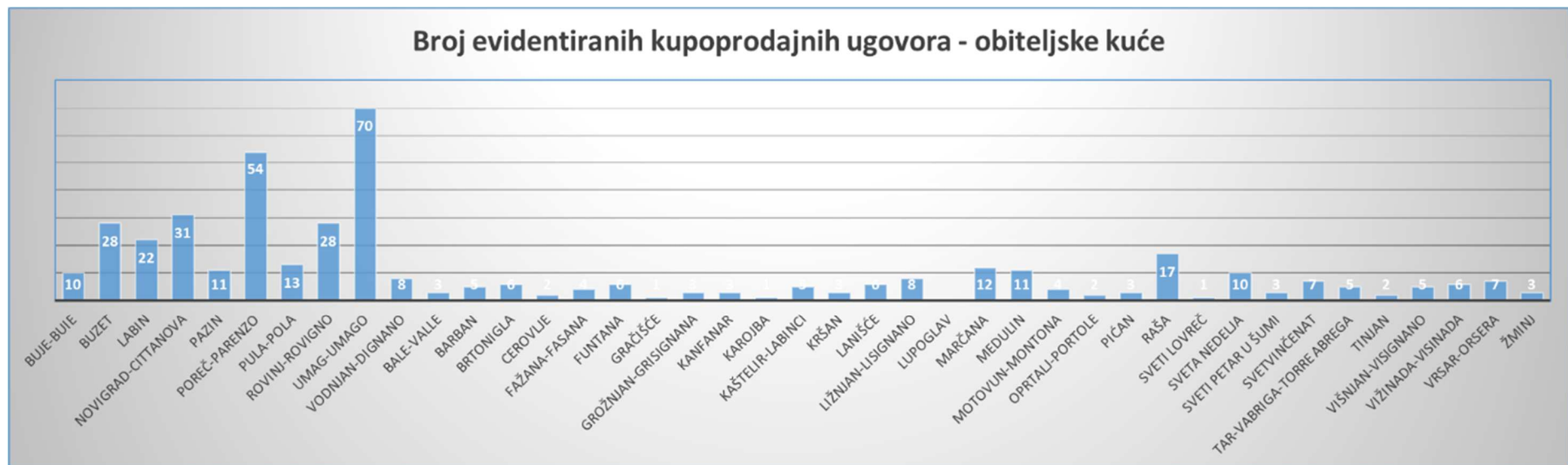
U nastavku slijedi tablični i grafički prikaz broja evidentiranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti nekretnine i prosječnoj/postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti u kunama po m² po jedinicama lokalne samouprave. Grafički su prikazani podaci o kupoprodaji stanova, obiteljskih kuća, te građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Najveći broj kupoprodaja i najveća prosječna cijena nekretnina ostvaren je u priobalnom području.

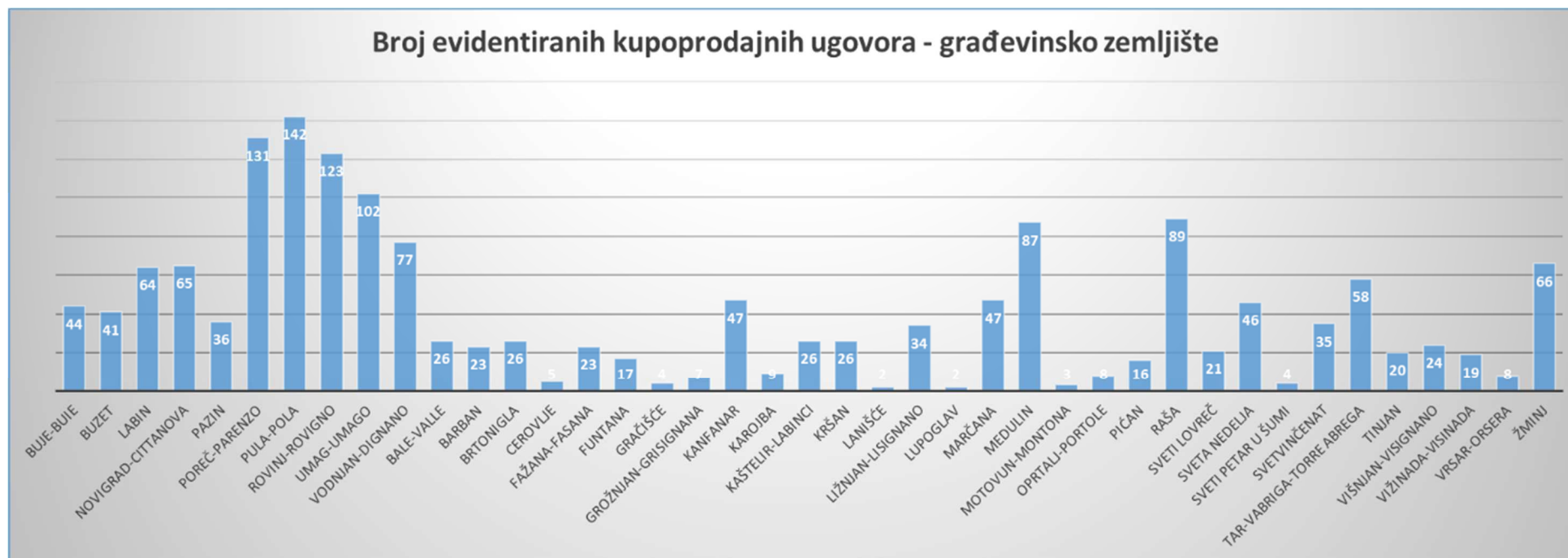
BROJ EVIDENTIRANIH UGOVORA PREMA VRSTI NEKRETNINE														
	ST	OK	PZG	PP	VIK	G	PGM	VPM	RN	OS	GZ	PZ	ŠZ	PNZ
BUJE-BUIE	3	10							4	1	44	35	4	
BUZET	12	28	2	6					8		41	87		
LABIN	86	22	1	13		7				1	64	8	1	
NOVIGRAD-CITTANOVA	150	31		8		4		2	2	1	65	7		
PAZIN	24	11	1	3		1		1	5		36	31	1	
POREČ-PARENZO	226	54	3	16		1	1		33	6	131	105	5	
PULA-POLA	185	13		10		11	8			44	142	74	7	
ROVINJ-ROVIGNO	92	28	4			2	4		8	2	123	91	8	
UMAG-UMAGO	201	70	1	13		11	1	1	8	7	102	54	8	
VODNJAN-DIGNANO	63	8		2			3	37	3	64	77	87	45	
BALE-VALLE	3	3	1	1							26	12	11	
BARBAN		5							1	7	23	13	3	
BRTONIGLA	19	6	1						2		26	14	1	
CEROVLJE		2							5		5	6	1	
FAŽANA-FASANA	33	4				2			1	13	23	30	5	
FUNTANA	21	6		1					3		17	4	1	
GRAČIŠĆE		1	1						2		4	3	5	1
GROŽNJAN-GRISIGNANA	2	3	1						2		7	18	2	
KANFANAR	2	3	1						1		47	8	4	
KAROJBA		1							6	1	9	12		
KAŠTELIR-LABINCI	3	5							1	2	26	42	2	
KRŠAN	1	3							7		26	32	1	
LANIŠĆE		6							3		2	1	1	
LIŽNJAN-LISIGNANO	31	8							4	26	34	70	14	
LUPOGLAV									3		2	16		
MARČANA	18	12	1						5	46	47	67	58	
MEDULIN	105	11	2	6	2	4	2			35	87	42	4	
MOTOVUN-MONTONA		4							2		3	6	2	
OPRTALJ-PORTOLE		2							3		8	15		
PIĆAN		3							3		16	13	4	
RAŠA	10	17				1			15		89	18	10	1
SVETI LOVREČ	1	1	1						4		21	18		

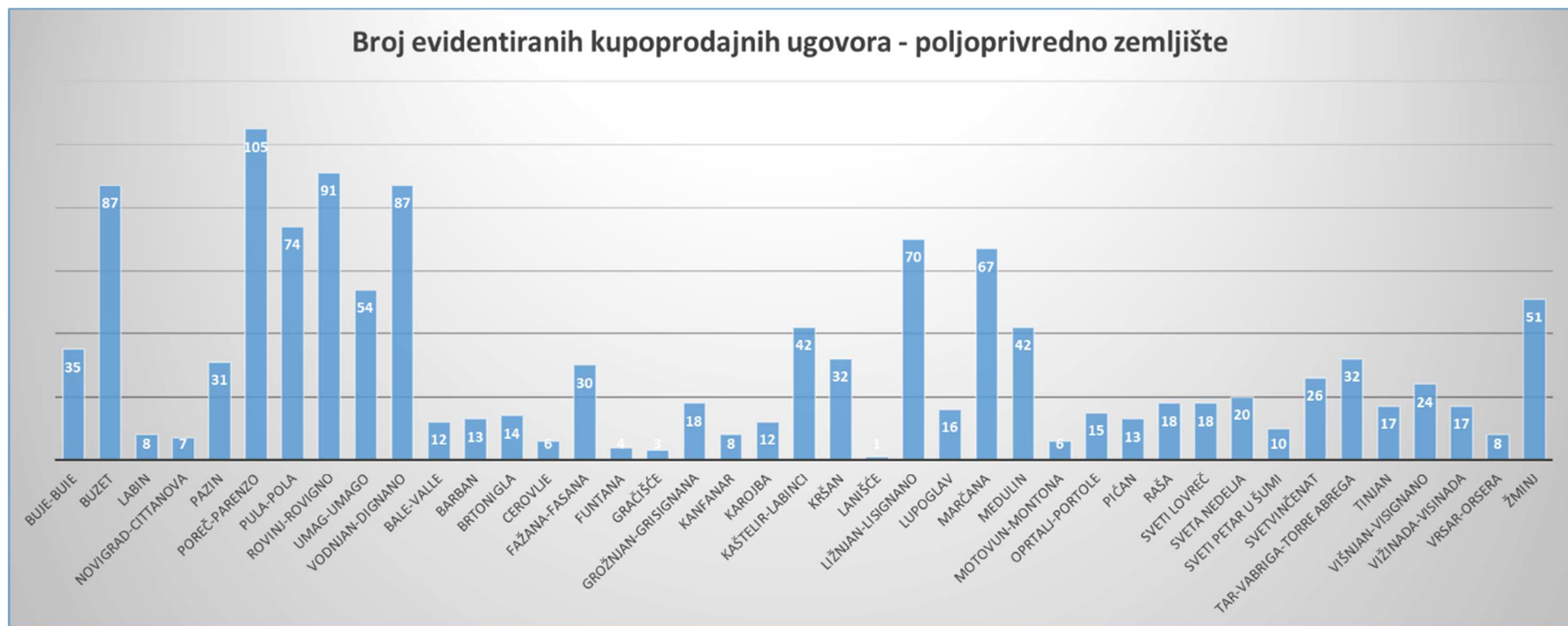
Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu

SVETA NEDELJA	4	10	1						8		46	20	3	
SVETI PETAR U ŠUMI	1	3							4		4	10	1	
SVETVINČENAT	1	7		1					2	11	35	26	1	
TAR-VABRIGA-TORRE ABREGA	29	5							6	7	58	32	3	
TINJAN	1	2							2		20	17	5	
VIŠNJAN-VISIGNANO	1	5	1						5	1	24	24	5	
VIŽINADA-VISINADA		6	2						3	1	19	17	3	
VRSAR-ORSERA	22	7							3	4	8	8		
ŽMINJ	2	3							5		66	51	2	







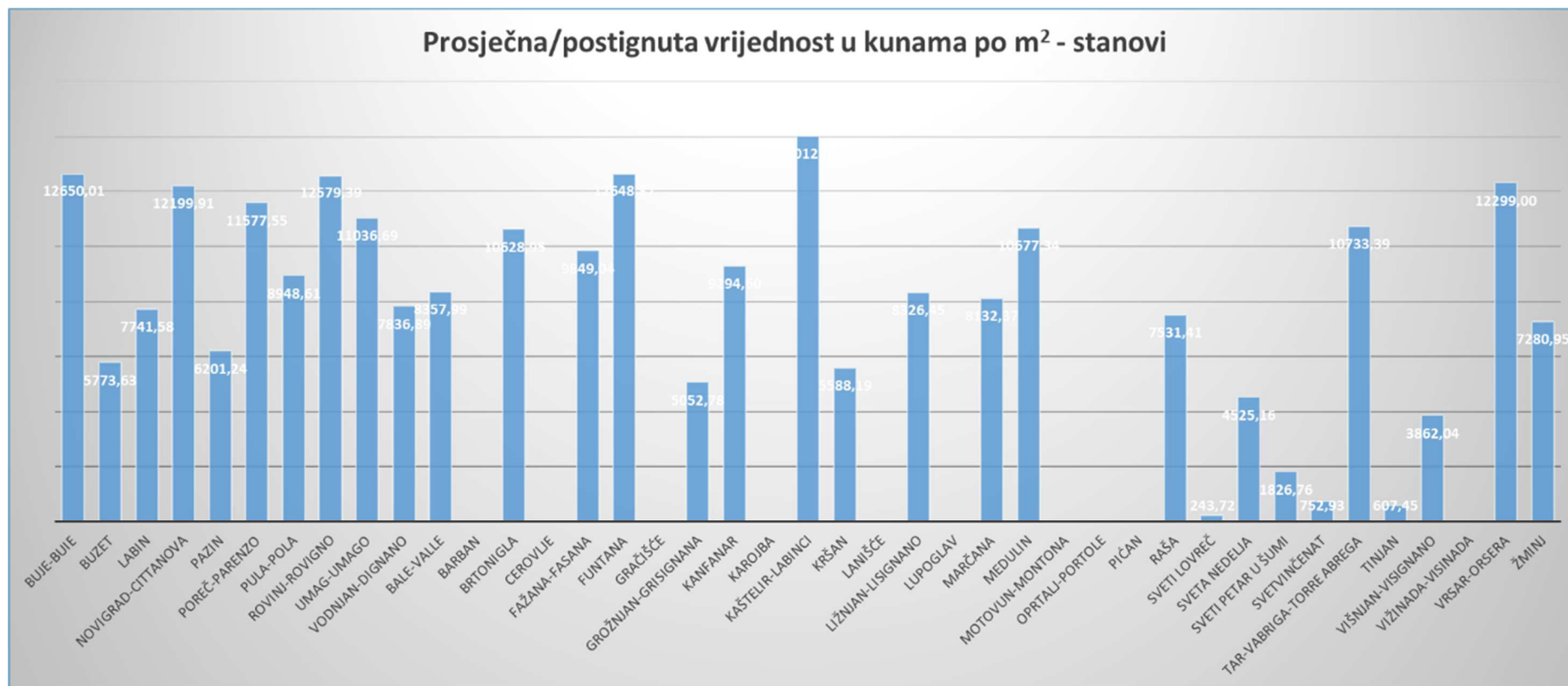


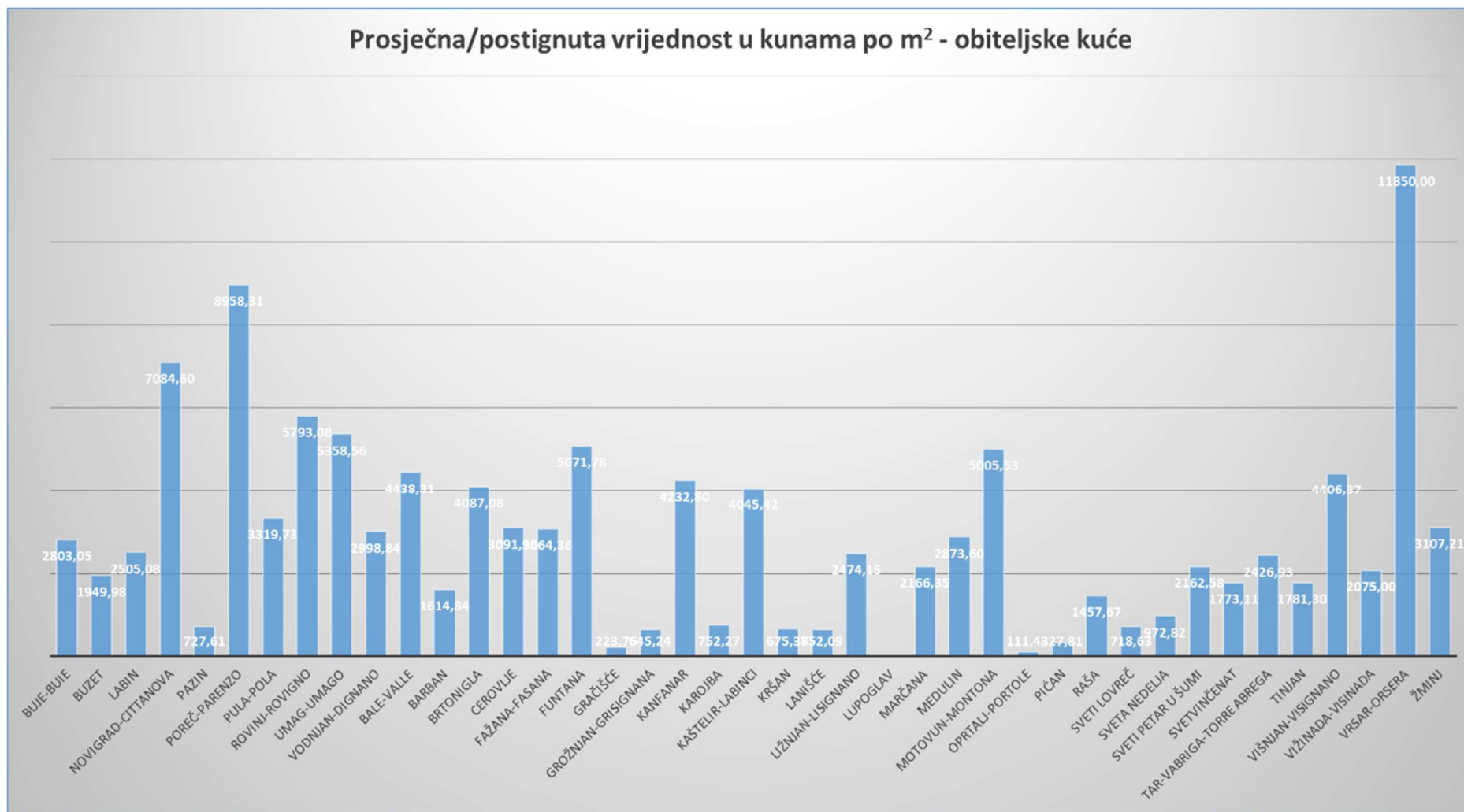


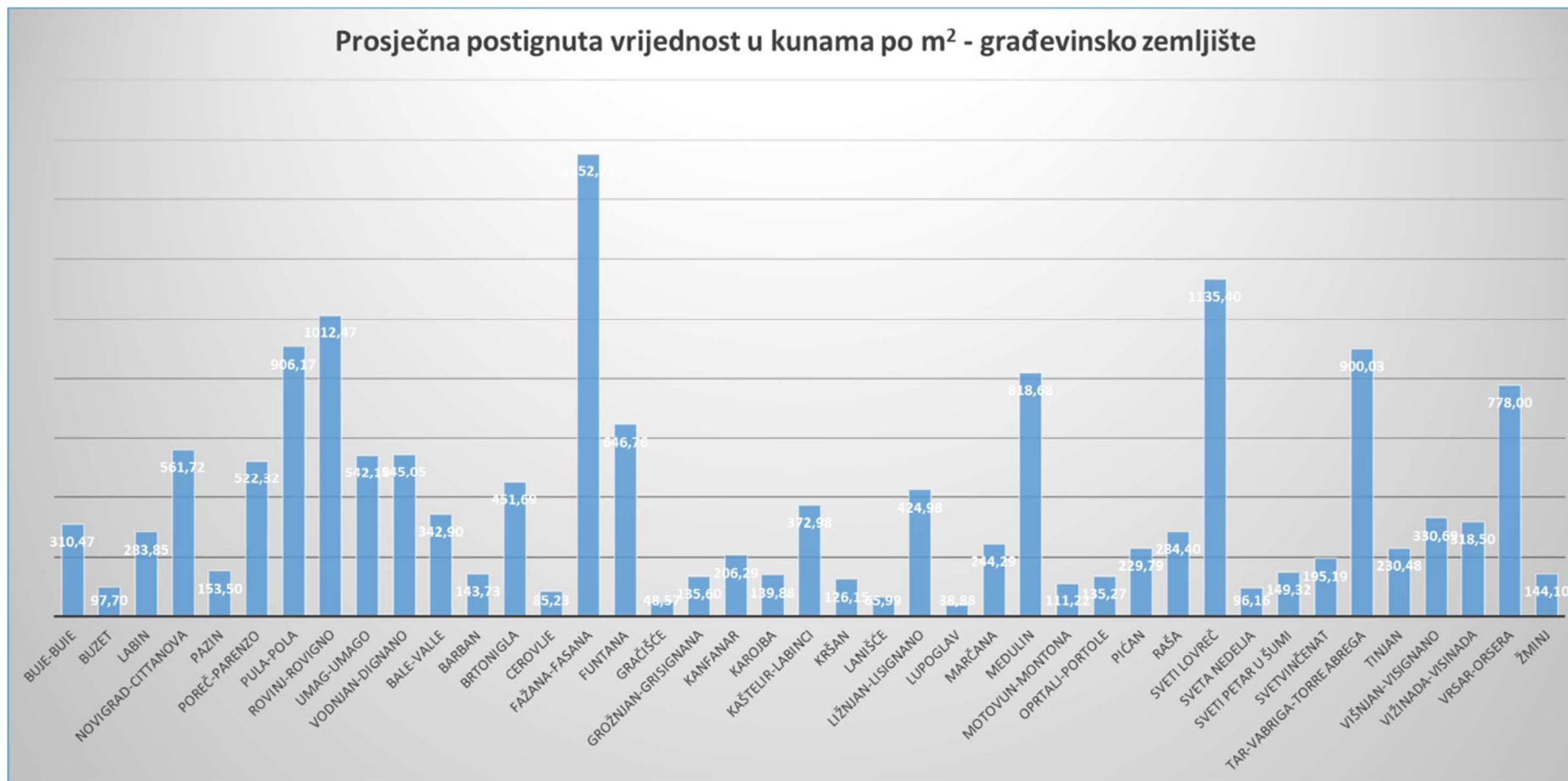
PROSJEČNA/POSTIGNUTA VRIJEDNOST kn/m ² PREMA VRSTI NEKRETNINE														
	ST	OK	PZG	PP	VIK	G	PGM	VPM	RN	OS	GZ	PZ	ŠZ	PNZ
BUJE-BUIE	12650,01	2803,05							439,80	22,27	310,47	19,44	6,49	
BUZET	5773,63	1949,98	309,21	1002,71					151,57		97,70	12,51		
LABIN	7741,58	2505,08	424,23	4673,82		653,49				182,22	283,85	45,23	4,56	
NOVIGRAD-CITTANOVA	12199,91	7084,60		12786,92		7226,84		402,14	667,49	21231,96	561,72	46,26		
PAZIN	6201,24	727,61	1351,98	2960,38		1666,67		685,64	19,57		153,50	13,04	0,58	
POREČ-PARENZO	11577,55	8958,31	402,93	8594,94		8000,00	2853,60		5950,02	2233,96	522,32	36,32	66,81	
PULA-POLA	8948,61	3319,73		8955,61		2179,50	4214,34			1177,36	906,17	56,42	37,39	
ROVINJ-ROVIGNO	12579,39	5793,08	4190,99			8094,14	8918,69		2325,77	4559,04	1012,47	81,53	31,17	
UMAG-UMAGO	11036,69	5358,56	74,49	6782,91		3817,28	7907,79	5025,57	3467,45	121,47	542,18	41,84	13,61	
VODNJAN-DIGNANO	7836,89	2998,84		5226,94			1787,00	1720,70	644,80	390,29	545,05	42,20	103,97	
BALE-VALLE	8357,99	4438,31	68,37	6050,71							342,90	30,00	90,30	
BARBAN		1614,84							44,23	98,35	143,73	9,47	10,37	
BRTONIGLA	10628,95	4087,08	86,74						563,93		451,69	39,01	14,70	
CEROVLJE		3091,96							10,77		85,23	4,01	0,69	
FAŽANA-FASANA	9849,04	3064,36				5576,05			147,86	1643,32	1552,71	91,35	28,99	
FUNTANA	12648,87	5071,78		5104,55					897,23		646,76	105,59	69,76	
GRAČIŠĆE		223,76	45,68						48,79		48,57	3,09	6,05	25,58
GROŽNJAN-GRISIGNANA	5052,78	645,24	157,21						144,97		135,60	25,01	8,59	
KANFANAR	9294,60	4232,80	768,50						84,63		206,29	18,58	6,57	
KAROJBA		752,27							67,91	12,26	139,88	12,79		
KAŠTELIR-LABINCI	14012,80	4045,42							723,58	1239,84	372,98	27,92	16,96	
KRŠAN	5588,19	675,37							449,06		126,15	43,68	7,47	
LANIŠĆE		652,09							38,08		65,99	11,43	1,16	
LIŽNJAN-LISIGNANO	8326,45	2474,15							1334,71	640,94	424,98	36,74	23,63	
LUPOGLAV									32,50		38,88	6,01		

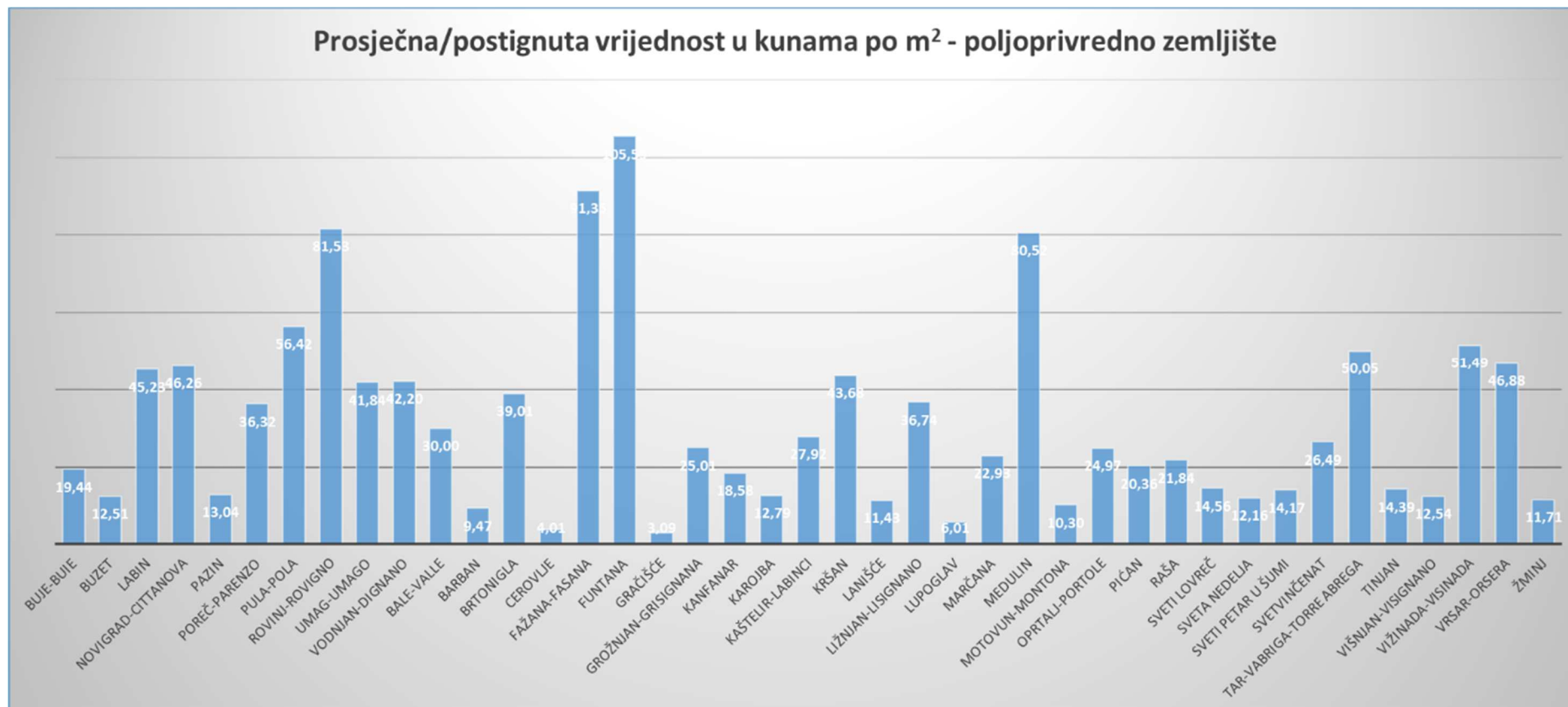
Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu

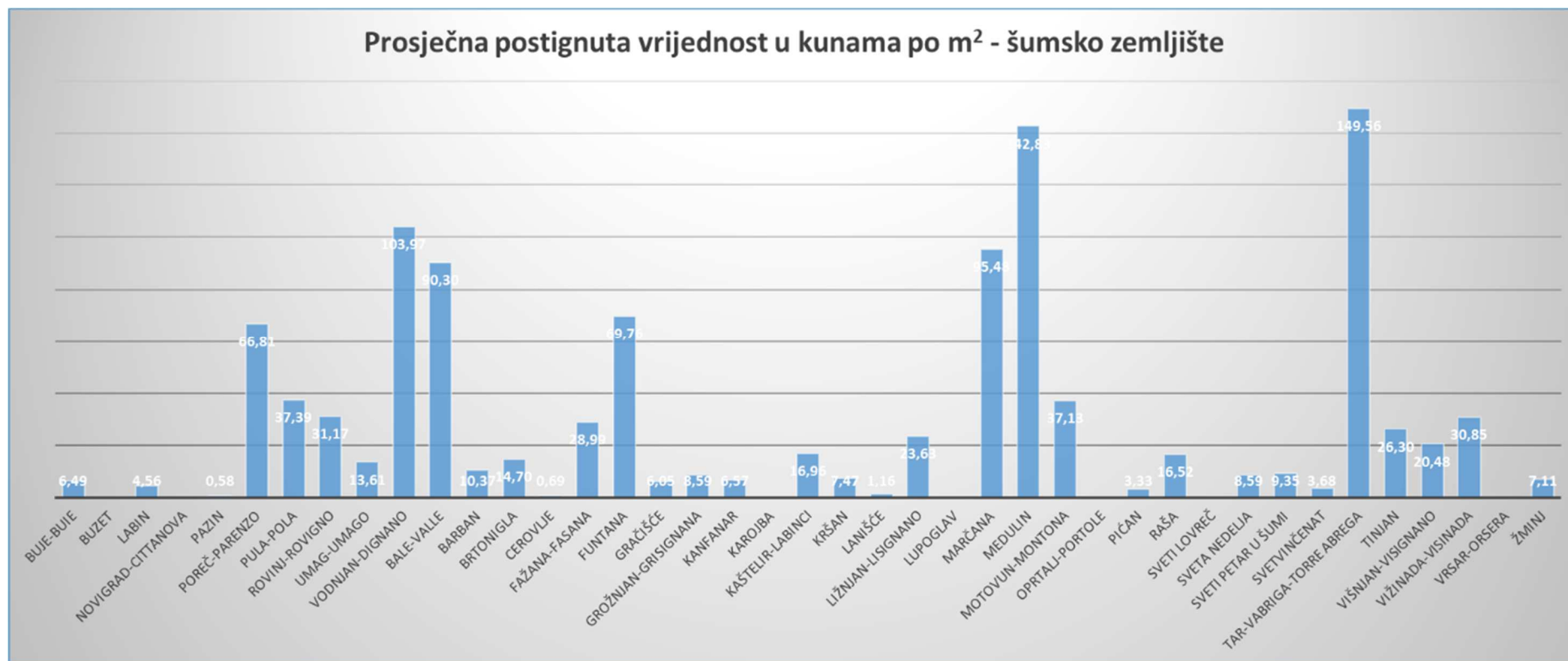
MARČANA	8132,37	2166,35	1051,58						956,69	327,10	244,29	22,93	95,48	
MEDULIN	10677,34	2873,60	238,18	9411,38	7493,26	1560,64	2827,91			2212,43	818,68	80,52	142,83	
MOTOVUN-MONTONA		5005,53							127,45		111,22	10,30	37,13	
OPRTALJ-PORTOLE		111,43							193,30		135,27	24,97		
PIĆAN		327,81							9,34		229,79	20,36	3,33	
RAŠA	7531,41	1457,67				1111,11			132,43		284,40	21,84	16,52	10,54
SVETI LOVREČ	243,72	718,63	1586,10						1136,09		1135,40	14,56		
SVETA NEDELJA	4525,16	972,82	175,96						126,37		96,16	12,16	8,59	
SVETI PETAR U ŠUMI	1826,76	2162,58							14,59		149,32	14,17	9,35	
SVETVINČENAT	752,93	1773,11		1660,72					64,17	1451,20	195,19	26,49	3,68	
TAR-VABRIGA-TORRE ABREGA	10733,39	2426,93							4150,59	1132,72	900,03	50,05	149,56	
TINJAN	607,45	1781,30							176,81		230,48	14,39	26,30	
VIŠNJAN-VISIGNANO	3862,04	4406,37	490,05						395,39	2472,92	330,69	12,54	20,48	
VIŽINADA-VISINADA		2075,00	263,18						546,84	100,00	318,50	51,49	30,85	
VRSAR-ORSERA	12299,00	11850,00							2953,84	3540,91	778,00	46,88		
ŽMINJ	7280,95	3107,21							297,20		144,10	11,71	7,11	







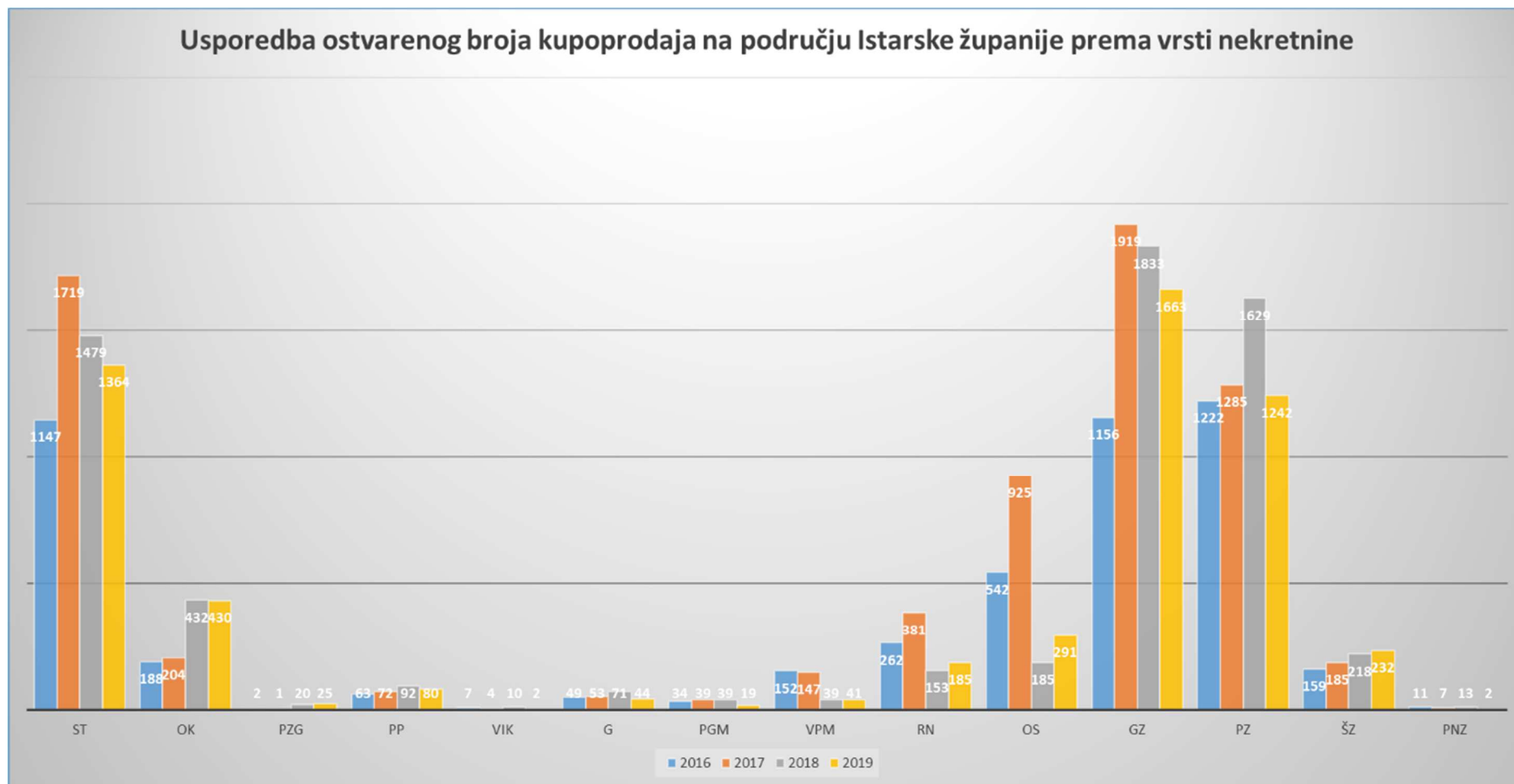




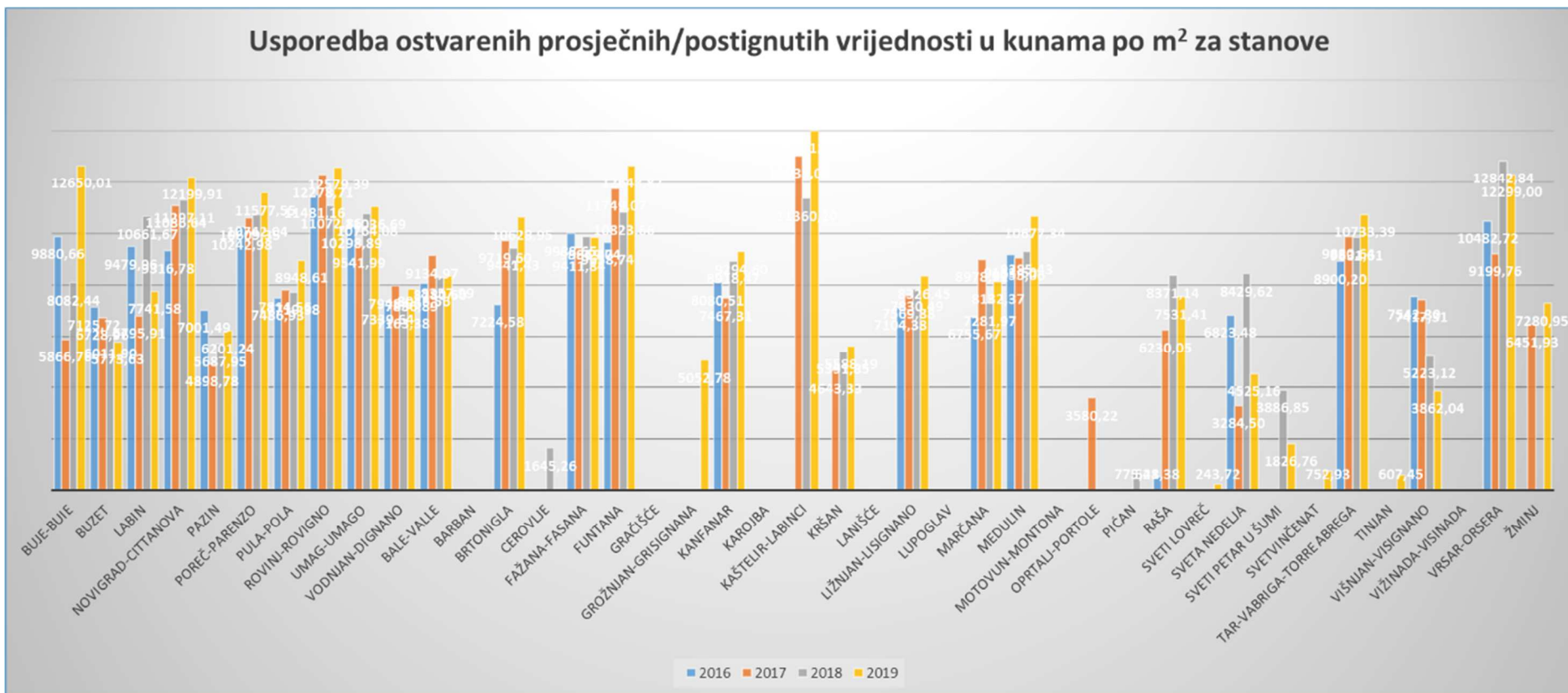
5. USPOREDBA PROMETA NEKRETNINA U 2019. GODINI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE PREMA VRSTI NEKRETNINE, BROJU SKLOPLJENIH KUPOPRODAJNIH UGOVORA I PROSJEČNOJ/POSTIGNUTOJ VRIJEDNOSTI U KUNAMA PO m²

Usporedbom prometa nekretnina u 2019. godini u odnosu na 2016., 2017. i 2018. godinu vidljiv je pad broja sklopljenih kupoprodajnih ugovora za stanove, građevinsko i poljoprivredno zemljište, a porast broja sklopljenih kupoprodajnih ugovora za šumsko zemljište.

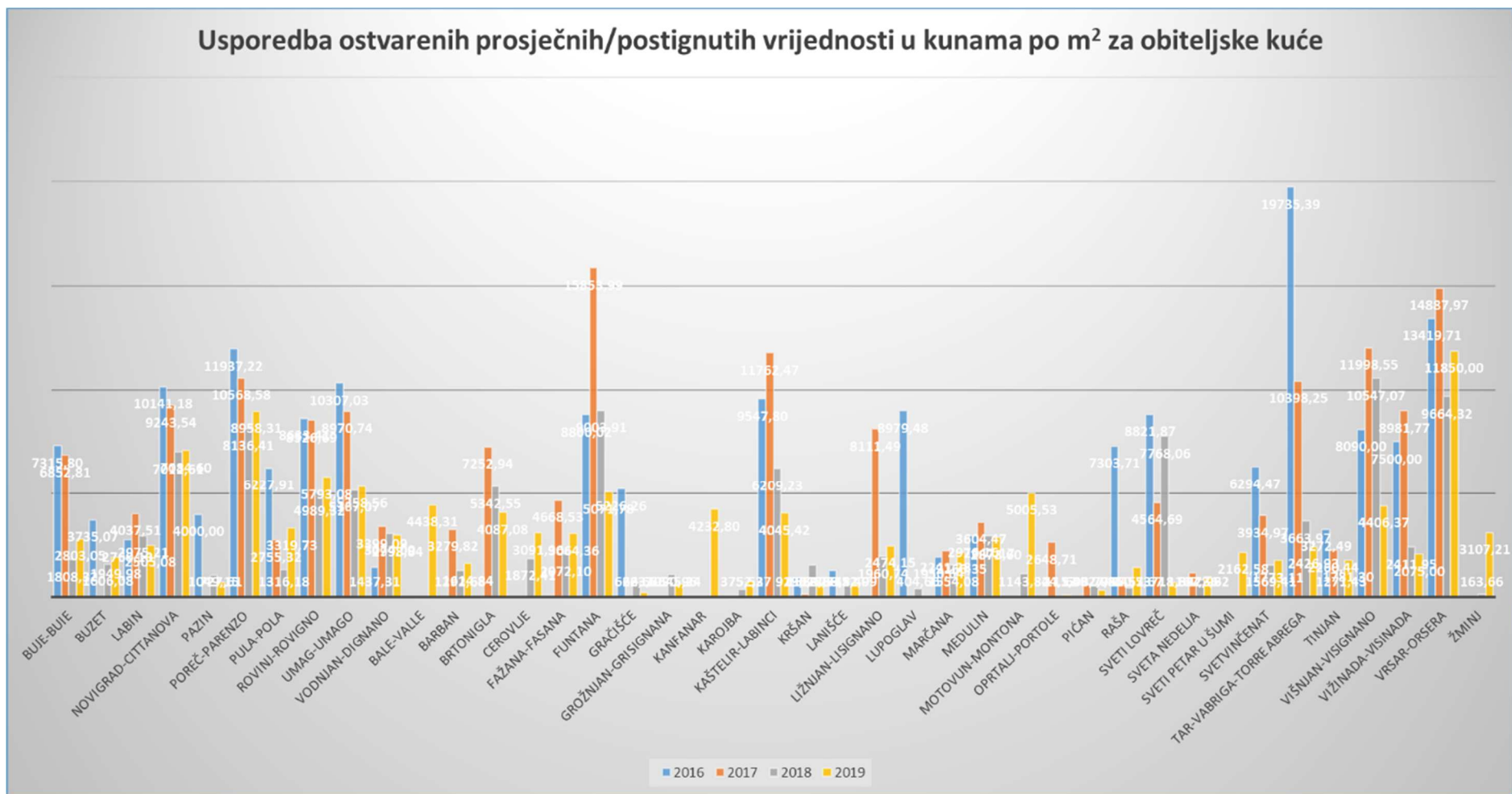
Za usporedbu su korišteni podaci iz Zajedničkog izvješća o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2016., 2017. i 2018. godinu.



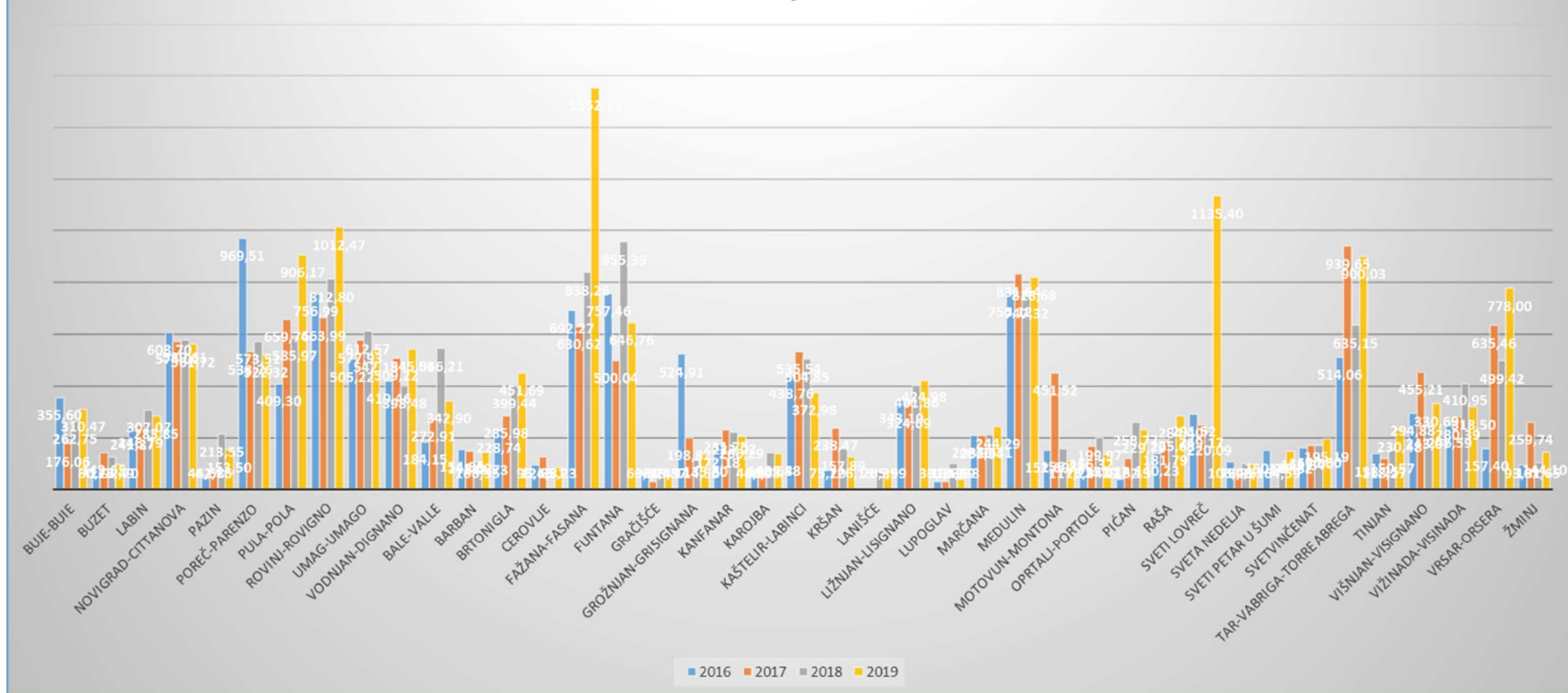
Usporedba ostvarenih prosječnih/postignutih vrijednosti u kunama po m² za stanove



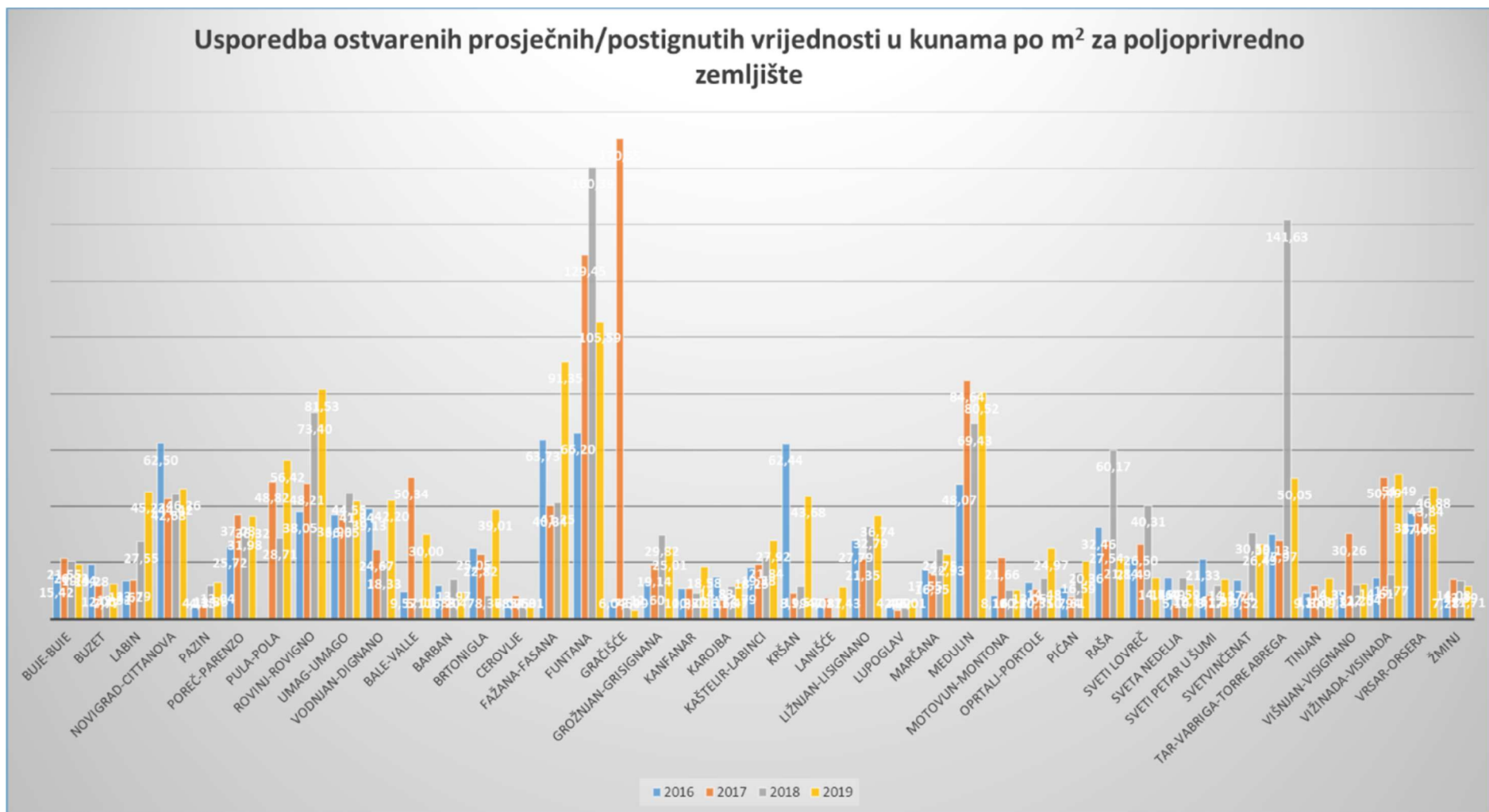
Usporedba ostvarenih prosječnih/postignutih vrijednosti u kunama po m² za obiteljske kuće

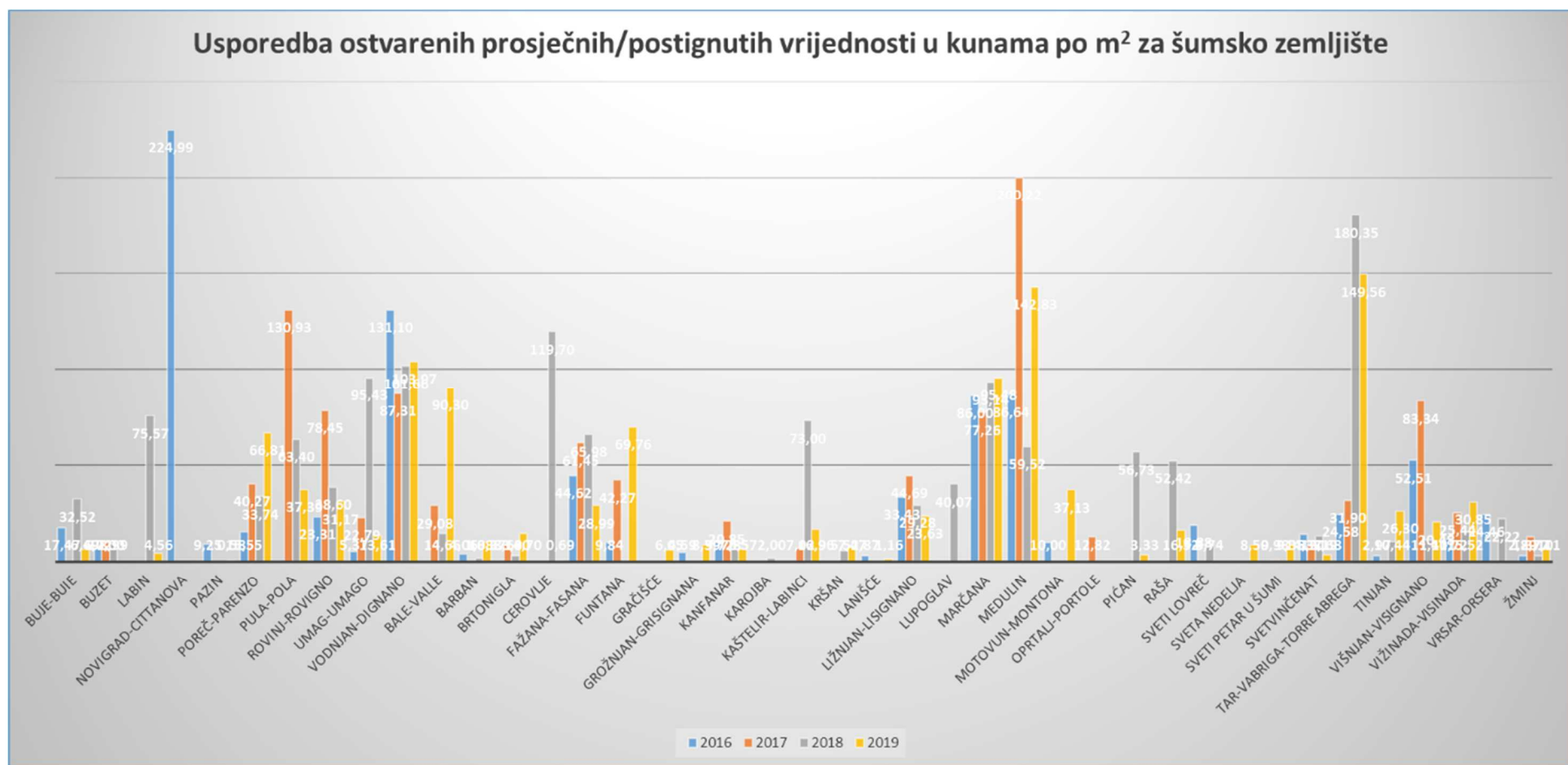


Usporedba ostvarenih prosječnih/postignutih vrijednosti u kunama po m² za građevinsko zemljište



Usporedba ostvarenih prosječnih/postignutih vrijednosti u kunama po m² za poljoprivredno zemljište





6. EVALUACIJA PODATAKA U SUSTAVU e-NEKRETNINE

U nastavku je dan tablični prikaz broja evaluiranih kupoprodajnih ugovora prema vrstama nekretnina za sve jedinice lokalne samouprave, a koje su evaluacije provedene u sustavu e-Nekretnine.

Ukupno je u sustavu e-Nekretnine evaluirano 5020 nekretnina.

BROJ EVALUIRANIH UGOVORA PREMA VRSTI NEKRETNINE														
	ST	OK	PZG	PP	VIK	G	PGM	VPM	RN	OS	GZ	PZ	ŠZ	PNZ
BUJE-BUIE											5	5	2	
BUZET		6									3	106	3	1
LABIN				11		8						2		
NOVIGRAD-CITTANOVA						1								
PAZIN	24	11	1	3		1		1	5		36	31	1	
POREČ-PARENZO						1						19		
PULA-POLA	0	0	0	0		0	0			0	0	0	0	
ROVINJ-ROVIGNO											6	73	24	
UMAG-UMAGO								1	7	7	13			
VODNJAN-DIGNANO								34				6	13	4
BALE-VALLE									3	1	1	152	94	
BARBAN											5	62	8	
BRTONIGLA												63	6	
CEROVLJE											4	50	21	
FAŽANA-FASANA	5										132	156	14	
FUNTANA									1		50	17		
GRAČIŠĆE											17	37	12	
GROŽNJAN-GRISIGNANA		7									84	8	4	
KANFANAR										2	188	96	40	
KAROJBA											42		1	
KAŠTELIR-LABINCI														
KRŠAN														
LANIŠĆE		1									13	2	18	
LIŽNJAN-LISIGNANO		2									181	272	88	
LUPOGLAV											15	18	6	
MARČANA					1							58	37	
MEDULIN						4		12		3	368	90	22	1
MOTOVUN-MONTONA		1									29	48	9	
OPRTALJ-PORTOLE											53	78	7	
PIČAN									1		69	40	31	
RAŠA									5	1	94	52	39	
SVETI LOVREČ											51		1	
SVETA NEDELJA									9	1	186	82	25	
SVETI PETAR U ŠUMI											1			

Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu

SVETVINČENAT											97	237	7	
TAR-VABRIGA-TORRE ABREGA														
TINJAN											74	57	23	
VIŠNJAN-VISIGNANO											28	18	2	
VIŽINADA-VISINADA											114	17	1	
VRSAR-ORSERA								1						
ŽMINJ					7				7		169	174	4	
UKUPNO:	29	28	1	14	8	15	0	49	38	15	2128	2126	563	6

Najveći broj evidentiranih evaluacija odnosi se na građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište te šumsko zemljište.

7. CJENOVNI BLOKOVI I PLAN Približnih vrijednosti u sustavu e-NEKRETNINE

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.

Temeljem navedenog, sukladno zahtjevu Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja KLASA: 317-01/19-01/194 od 11. studenog 2019. godine, za dostavu tabličnog prikaza pojedinih podataka iz izrađenih procjemenih 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 procjemenih elaborata koji su razmatrani i prihvaćeni na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva u svrhu izrade početnog stanja Plana približnih vrijednosti.

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.

Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu

PUNI NAZIV PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA:				Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo za Istarsku županiju, Grad Pazin i Grad Pulu						
KONTAKTNI PODATCI UPRAVNOG TIJELA:				Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina i imovinsko-pravne poslove						
E-pošta:				Enco.Zufic@istra-istria.hr						
OBRAZAC ZA DOSTAVU PODATAKA O PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA ZEMLJIŠTA IZ PROCJEMENIH ELABORATA IZRAĐENIH TEMELJEM ODREDBI ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (NN 78/2015)										
R.B R.	ID CJENOVNOG BLOKA	NAZIV CJENOVNOG BLOKA	OZNAKA ODNOSNO BROJ PROCJEMBE NOG ELABORATA	DAN VREDNOVANJA	VRSTA NEKRETNINE (građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, prirodno neplodno zemljište)	NAMJENA ODNOSNO VRSTA GRAĐ. KORIŠT. ZEMLJIŠTA (samo za građ. zemlj. - npr. stambena, mješovita)	MJERA GRAĐ. KORIŠT. ZEMLJIŠTA (samo za građ. zemljište – koef. iskoristivosti)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST u €/m ² ili u kn/m ² - obavezno upisati valutu)	NAPOMENA
1	/	BALE- GRAĐEVINSKO	B01/2019	14.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1	2	51 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/154
2	/	BALE- GRAĐEVINSKO	B02/2019	14.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1	1	76,94 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/153
3	/	BALE- GRAĐEVINSKO	B04/2019	14.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,4	1	91 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/151
4	/	BALE- GRAĐEVINSKO	B03/2019	14.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1	2	50,78 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/152
5	/	BALE- GRAĐEVINSKO	B06/2019	14.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GOSPODARSKA	0,5	1	81 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/155
6	/	BALE- GRAĐEVINSKO	B05/2019	14.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,4	1	76 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/150
7	/	ROVINJ- MJEŠOVITO STAMBENO 3	21.02.2019.	21.02.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	MJEŠOVITA M1	0,9	1	161,54 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/149
8	/	ROŠINI, GEDIČI- VRIJEDNO OBRADIVO TLO	18.10.2019.	18.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,69	1	7,44 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/61
9	/	KAROJBA- GRAĐEVINSKO	25-10/2019 VP	22.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,5	1	264,03 KN/M2	KLASA: 360-01/19-01/160
10	/	KAROJBA- ŠUMA	25-10/2019 VP	22.10.2019.	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	/	/	4	33,13 KN/M2	KLASA: 360-01/19-01/160
11	/	KAROJBA- GRAĐEVINSKO	26-10/2019 VP	22.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	MJEŠOVITA	0,5	1	264,03 KN	KLASA: 360-01/19-01/159
12	/	SVETA NEDJELJA- ŠUMA 3	021-19	22.07.2014.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	/	/	4	1,34 E/M2	KLASA: 360-01/19-01/143
13	/	PAZIN- MJEŠOVITO 6	1-X/2019	12.10.2019.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	MJEŠOVITA M2	1,6	1	315,72 KN/M2	KLASA: 360-01/19-01/137

Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu

14	/	ROVINJ- MJEŠOVITO STAMBENO 11	01.07.2019.	01.07.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	MJEŠOVITA	0,55	1	234 E/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/132
15	/	TAR- VABRIGA- GRAĐEVINSK O 1	23.09.2019.	23.09.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	MJEŠOVITA	0,9	1	295 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/119
16	/	BRTONIGLA, RADINI- VRIJEDNO OBRADIVO TLO	20.09.2019.	20.09.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	MJEŠOVITA	1,15	2	308,75 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/116
17	/	BRTONIGLA, RADINI- VRIJEDNO OBRADIVO TLO	20.09.2019.	20.09.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	MJEŠOVITA	1,15	1	385,93 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/116
18	/	SVETA NEDJELJA- ŠUMA 1	101/19	30.06.2019.	POLJOPRIVRE DNO ZEMLJIŠTE	/	/	4	8,70 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/113
19	/	SVETA NEDJELJA- ŠUMA 3	101/19	30.06.2019.	POLJOPRIVRE DNO ZEMLJIŠTE	/	/	4	15,98 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/113
20	/	TAR- VABRIGA- GRAĐEVINSK O 1	14.08.2019.	14.08.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	MJEŠOVITA	0,9	1	350 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/102
21	/	BERAM	2-VII/2019	25.07.2019.	POLJOPRIVRE DNO ZEMLJIŠTE	/	/	4	11,18 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/98
22	/	PAZIN- STAMBENO 11	4-VII/2019	23.07.2019.	POLJOPRIVRE DNO ZEMLJIŠTE	/	/	4	16,08 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/98
23	/	PAZIN- OSTALO POLJOPRIVRE DNO TLO 2	3-VII/2019	23.07.2019.	POLJOPRIVRE DNO ZEMLJIŠTE	/	/	4	16,08 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/98
24	/	KAVRAN- GRAĐEVINSK O	22.07.2019.	22.07.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,9	1	269 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/97
25	/	KAVRAN- GRAĐEVINSK O	22.07.2019.	22.07.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,9	2	213 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/97
26	/	KAVRAN- ŠUMA	22.07.2019.	22.07.2019.	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	/	/	4	82 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/97
27	/	DIVŠIĆI, ORBANIĆI, FILIPANA- ŠUMA	22.07.2019.	22.07.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1,5	1	246 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/97
28	/	NOVIGRAD- GRAĐEVINSK O 1	21.05.2019.	21.05.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,75	1	788,96 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/79
29	/	TAR- VABRIGA- GRAĐEVINSK O 1	18.10.2019.	18.10.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,9	2	450,43 KN/M2	KLASA: 360- 01/19- 01/67
30	/	TAR- VABRIGA- GRAĐEVINSK O 1	12.07.2019.	30.11.2018.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	JAVNE POVRŠINE Z4	/		271,35 KN/M2	
31	/	ROVINJ- ZDRAVSTVEN O	19.02.2018.	19.02.2018.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	JAVNE I DRUŠTVEN E NAMJENE D3- ZDRAVSTV O	1	1	100 E/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/28

Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu

32	/	KOSTRČANI, ZATKA, ČEPIĆ, POLJE ČEPIĆ- OSTALO POLJOPRIVRE DNO TLO I ŠUME	09.06.2018.	02.06.2018.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1	1	118,24 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/103
33	/	KANFANAR- GRAĐEVINSK O	16.09.2019.	16.09.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1	1	41,30 E/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/108
34	/	MARČANA, LOBORIKA, PINEZIČI, ŠARIČI-ŠUMA	29.06.2019.	29.06.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	POSLOVNA K1, K2	1	3	76 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/76
35	/	MARČANA, LOBORIKA, PINEZIČI, ŠARIČI-ŠUMA	29.06.2019.	29.06.2019.	POLJOPRIVRE DNO ZEMLJIŠTE	/	/	4	25 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/76
36	/	DIVŠIČI, ORBANIČI, FILIPANA- ŠUMA	29.06.2019.	29.06.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,8	1	178 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/75
37	/	MEDULIN- GRAĐEVINSK O 2	019/18	25.02.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1	2	586,9	KLASA: 360- 01/18- 01/74
38	/	GALIŽANA- GRAĐEVINSK O	21.3.2019	21.03.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1,6	1	481 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/65
39	/	GALIŽANA- GRAĐEVINSK O	03.04.2019.	03.04.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1	1	475 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/64
40	/	GALIŽANA- GRAĐEVINSK O	03.04.2019.	03.04.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,8	2	380 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/64
41	/	GALIŽANA- GRAĐEVINSK O	09.03.2019.	09.03.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1,6	1	481 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/59
42	/	FUNTANA- GRAĐEVINSK O	26.04.2019.	26.04.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	JAVNA	1	1	539,80 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/56
43	/	TAR- VABRIGA- GRAĐEVINSK O 1	02.07.2019.	15.05.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	0,9	2	320 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/52
44	/	TAR- VABRIGA- GRAĐEVINSK O 1	02.07.2019.	23.05.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	JAVNA	1	1	211 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/51
45	/	TAR- VABRIGA- VRIJEDNO OBRADIVO TLO	02.07.2019.	23.05.2019.	POLJOPRIVRE DNO ZEMLJIŠTE	/	/	4	49,96 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/51
46	/	PIČAN- GRAĐEVINSK O	008-19	16.05.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1,5	1	243 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/48
47	/	JAKOMIČI, ZAJCI-ŠUMA	006-19	12.04.2019.	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	/	/	4	19,90 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/36
48	/	PAZIN- MJEŠOVITO 6	3-III/2019	08.03.2019.	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	STAMBENA	1	1	438 KN/M2	KLASA: 360- 01/18- 01/35

8. PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO I UPRAVNA TIJELA ZA ADMINISTRATIVNO TEHNIČKU PODRŠKU

Temeljem članka 10. Zakona, a radi stručne analize i evaluacije podataka, davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina, Istarska županija, Grad Pula i Grad Pazin sklopili su dana 30. prosinca 2015. godine Sporazum o osnivanju Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva KLASA: 371-01/15-01/2; URBROJ: 2163/1-02/1-15-13 (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

U Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo imenovani su, na vrijeme od 4 godine:

1. Robert Stemberger, dipl. ing. geod . – predsjednik povjerenstva, iz redova službenika (Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule)
2. Lucilla Šmitran, dipl. ing. građ. – članica povjerenstva, iz redova procjenitelja (Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, Podružnica za Istarsku županiju)
3. Ingrid Paljar, dipl. ing. arh. – članica povjerenstva (predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije)
4. Aldo Peruško – član povjerenstva (predstavnik Ministarstva financija – Porezne uprave)

Anexom sporazuma o osnivanju Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva od 06. rujna 2019. godine kao član istog imenovana je

5. Azra Pleh – članica povjerenstva (predstavnik Hrvatske gospodarske komore, Udruženje poslovanja nekretninama)

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je tijekom 2019. godine održalo sedamnaest (17) sjednica.

BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA RAZMATRAN NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA			
DATUM	UKUPNO	POZITIVNO MIŠLJENJE	NEGATIVNO MIŠLJENJE
28.01.2019.	1	0	1
26.03.2019.	0	0	0
29.05.2019.	8	0	8
18.06.2019.	8	5	3
27.06.2019.	6	4	2
12.07.2019.	22	9	13
29.08.2019.	18	10	8
05.09.2019.	10	3	7
19.09.2019.	2	1	1
03.10.2019.	16	4	12
24.10.2019.	17	5	12
31.10.2019.	40	23	17
07.11.2019.	10	2	8
14.11.2019.	10	10	0
28.11.2019.	17	11	6
05.12.2019.	17	14	3
19.12.2019.	14	8	6
UKUPNO (17)	216	109	107

Tijekom 2019. godine je u 88 zahtjeva za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjembених elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) izdano mišljenje na 216 procjembених elaborata.

Razmatranjem dostavljenih procjembених elaborata procjeniteljsko povjerenstvo je za 109 procjembених elaborata utvrdilo da su izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015), te je za iste izdano pozitivno mišljenje, dok je za 107 procjembених elaborata utvrdilo da isti nisu izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) 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.

Administrativno-tehničke poslove za potrebe procjeniteljskog povjerenstva obavljao je Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina i imovinsko-pravne poslove, 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.

Kontakt podaci osoba ovlaštenih za uvid i rad u sustavu e-Nekretnine:

- Istarska županija - Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina i imovinsko-pravne poslove, voditelj Odsjeka mr.sc. Enco Žufić dipl.ing.građ.; broj tel: 052/351-426; e-mail: Enco.Zufic@istra-istria.hr
- Grad Pazin - Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo - Irenko Pilat, mag iur., voditelj Odsjeka za pravne poslove i imovinu; broj tel: 052/635101; e-mail: irenko.pilat@pazin.hr i Irene Jelovčić, mag. iur., samostalni upravni referent za imovinsko pravne i opće poslove; broj tel: 052/635105; e-mail: irene.jelovcic@pazin.hr
- Grad Pula - Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Marina Gržinić Burić, referentica I za imovinsko pravne poslove; broj tel: 052/371824; e-mail: marina.grzinic-buric@pula.hr

Na zahtjev 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 2019. godine od strane ovlaštenih vještaka i sudskih procjenitelja za područje nadležnosti Istarske županije zaprimljeno je 11 zahtjeva i za područje nadležnosti Grada Pule 2 zahtjeva za izvatkom iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Za područje nadležnosti Grada Pazina nije bilo zahtjeva za izdavanjem izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena.

9. ZAKLJUČAK

Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske Županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu temelji se na podacima preuzetim iz sustava e-Nekretnine koji odražavaju evidenciju o prometu nekretnina nastalim na području RH, 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.

Na sjednici održanoj dana 12.03. 2020. godine Zajedničko procjeniteljsko povjerenstva prihvatilo je Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019. godinu izrađeno od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina.

KLASA: 023-01/20-01/07
URBROJ: 2163-1-18/4-20-02
Pula, 26.03.2020.

Predsjednica povjerenstva
Vedrana Hrvatinić v.r.