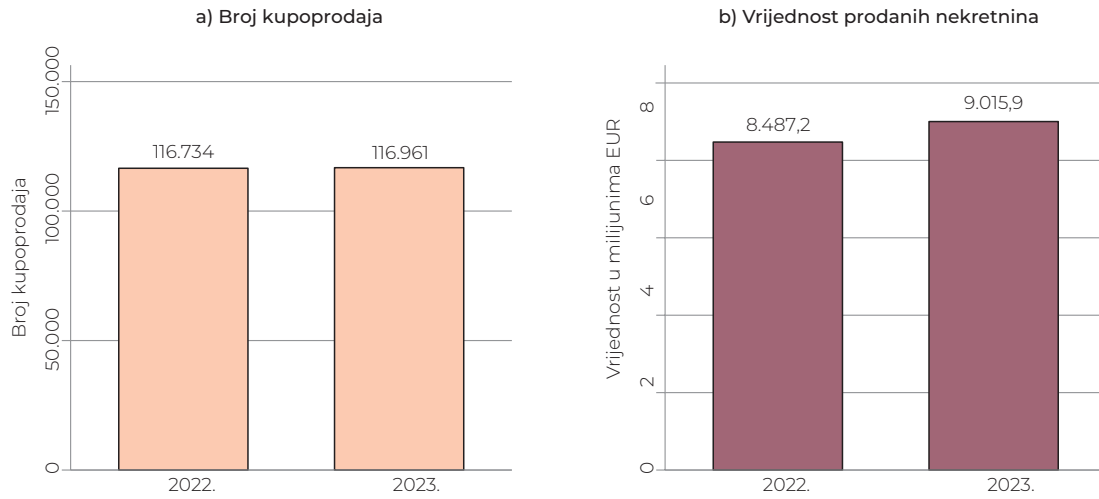


Slika 1.1.: Karta granica županija Republike Hrvatske, 2023.



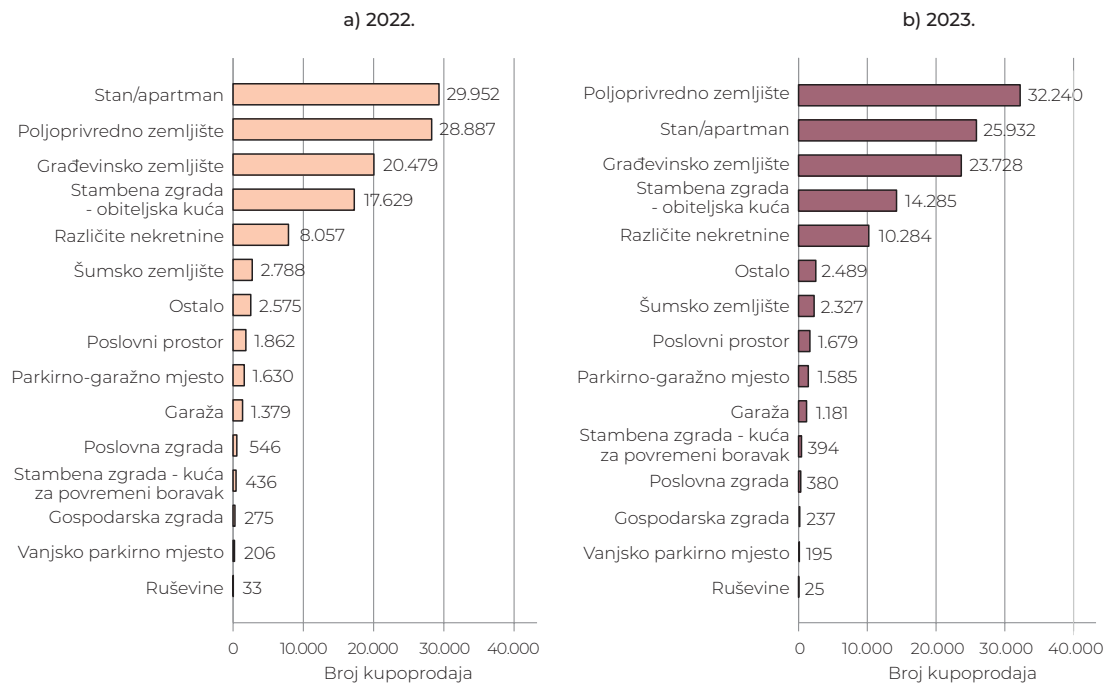
Izvor: MPGI.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



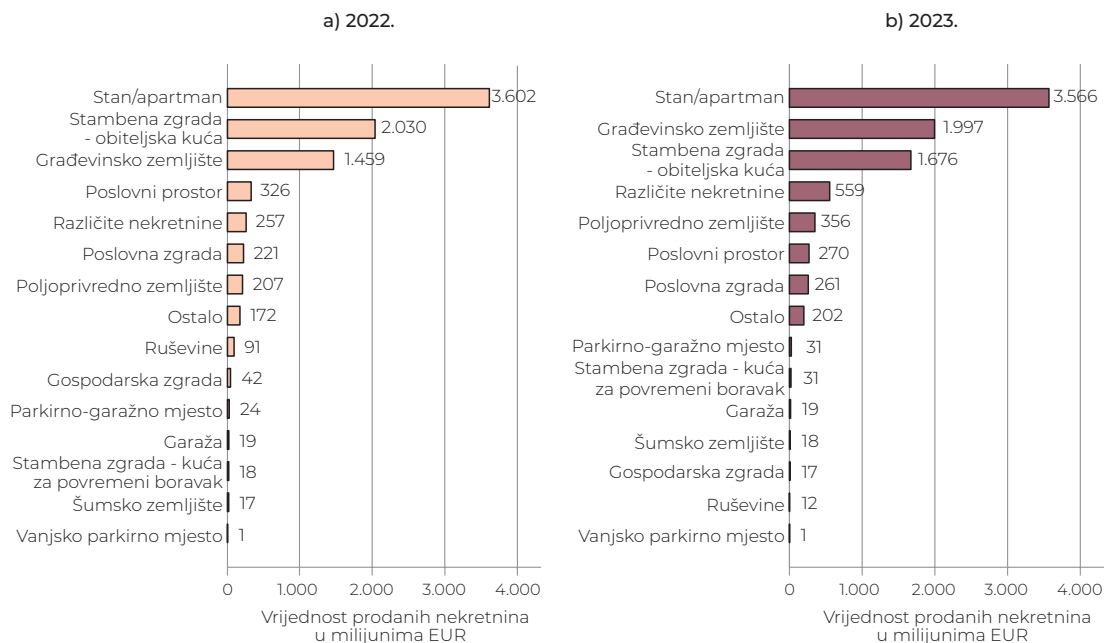
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.2.a.: Broj kupoprodajnih transakcija u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



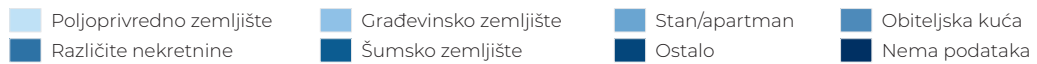
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



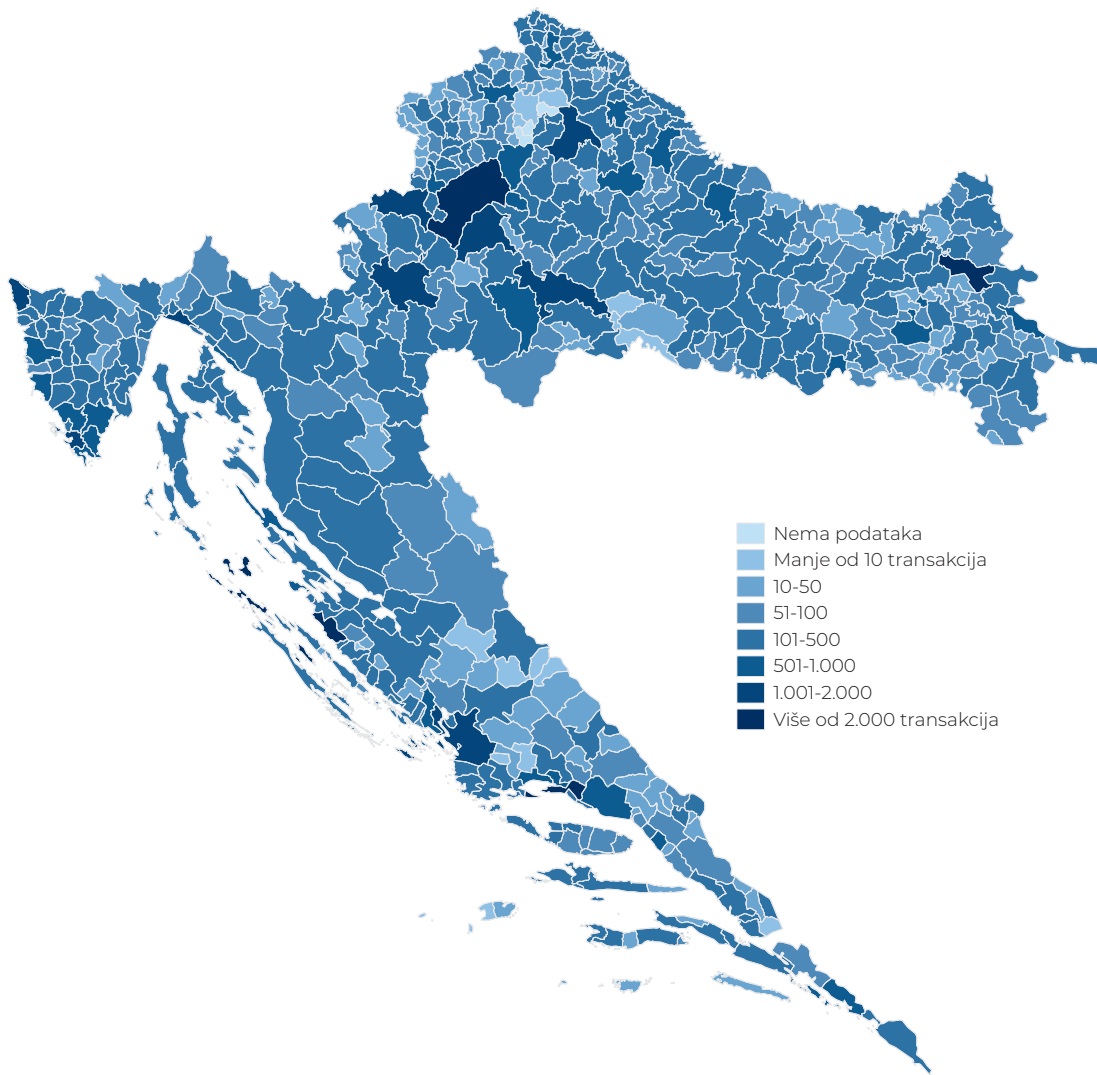
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2023. godini po JLS-ovima



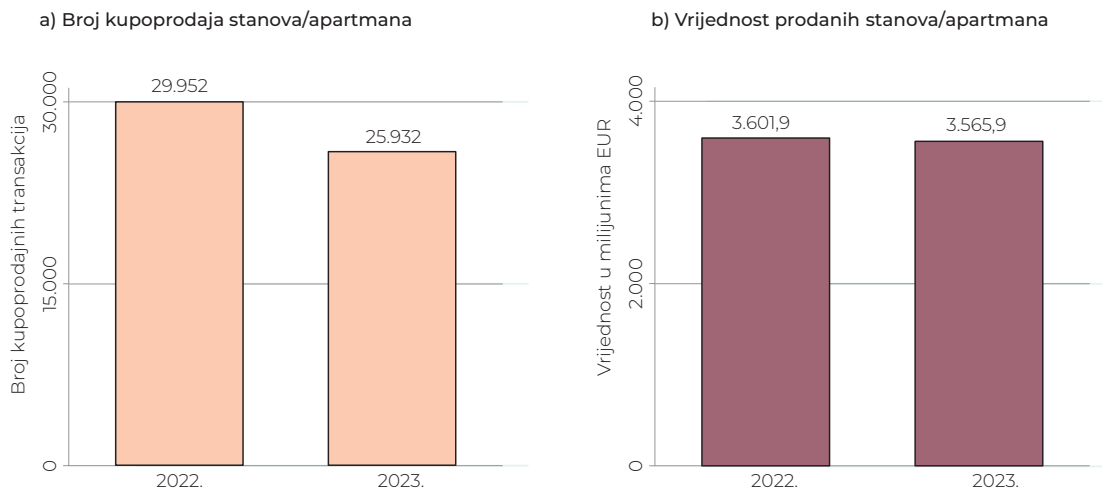
Izvori: EIZ i MPCI.

Slika 2.4.: Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2023. godini



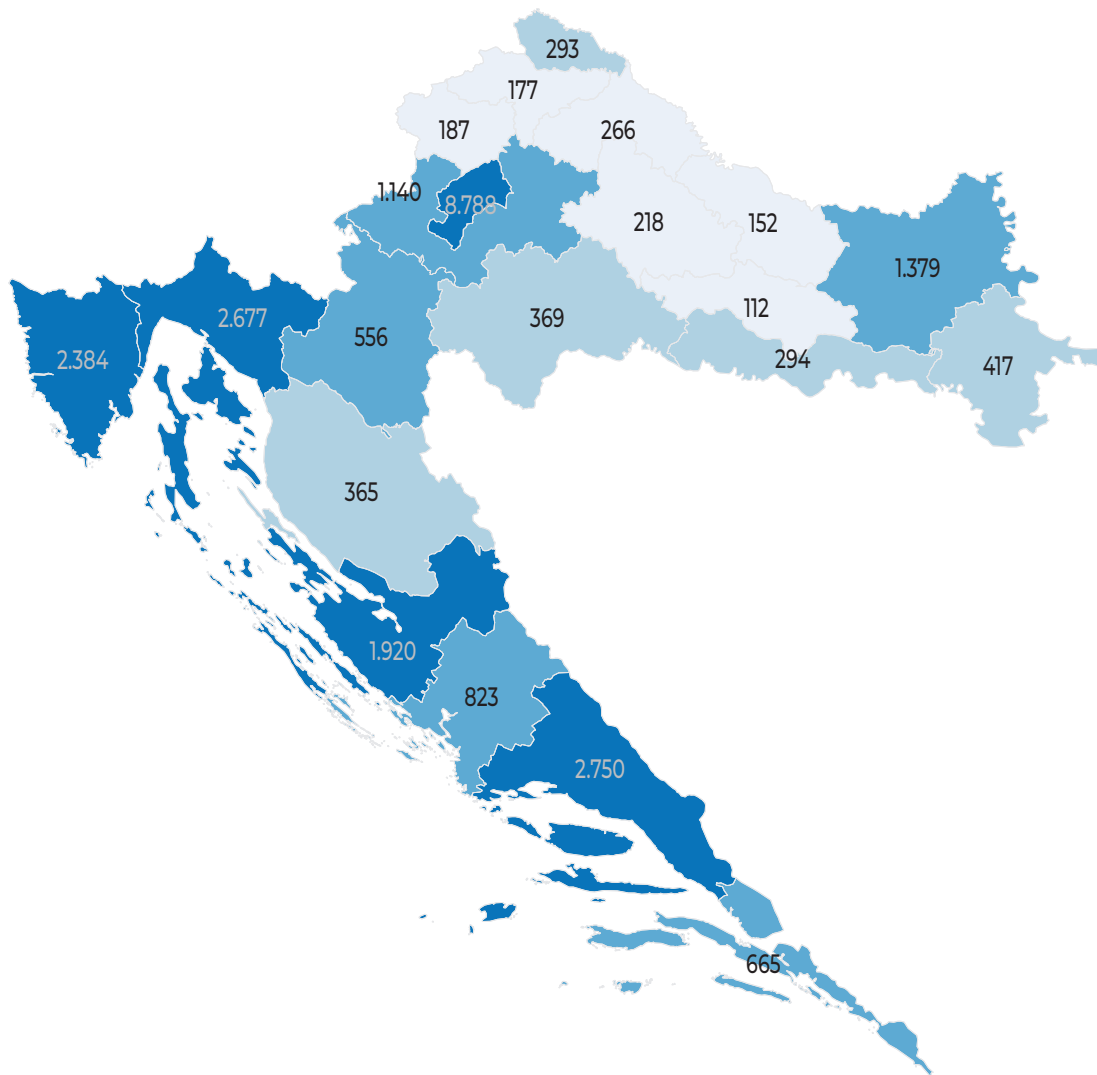
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



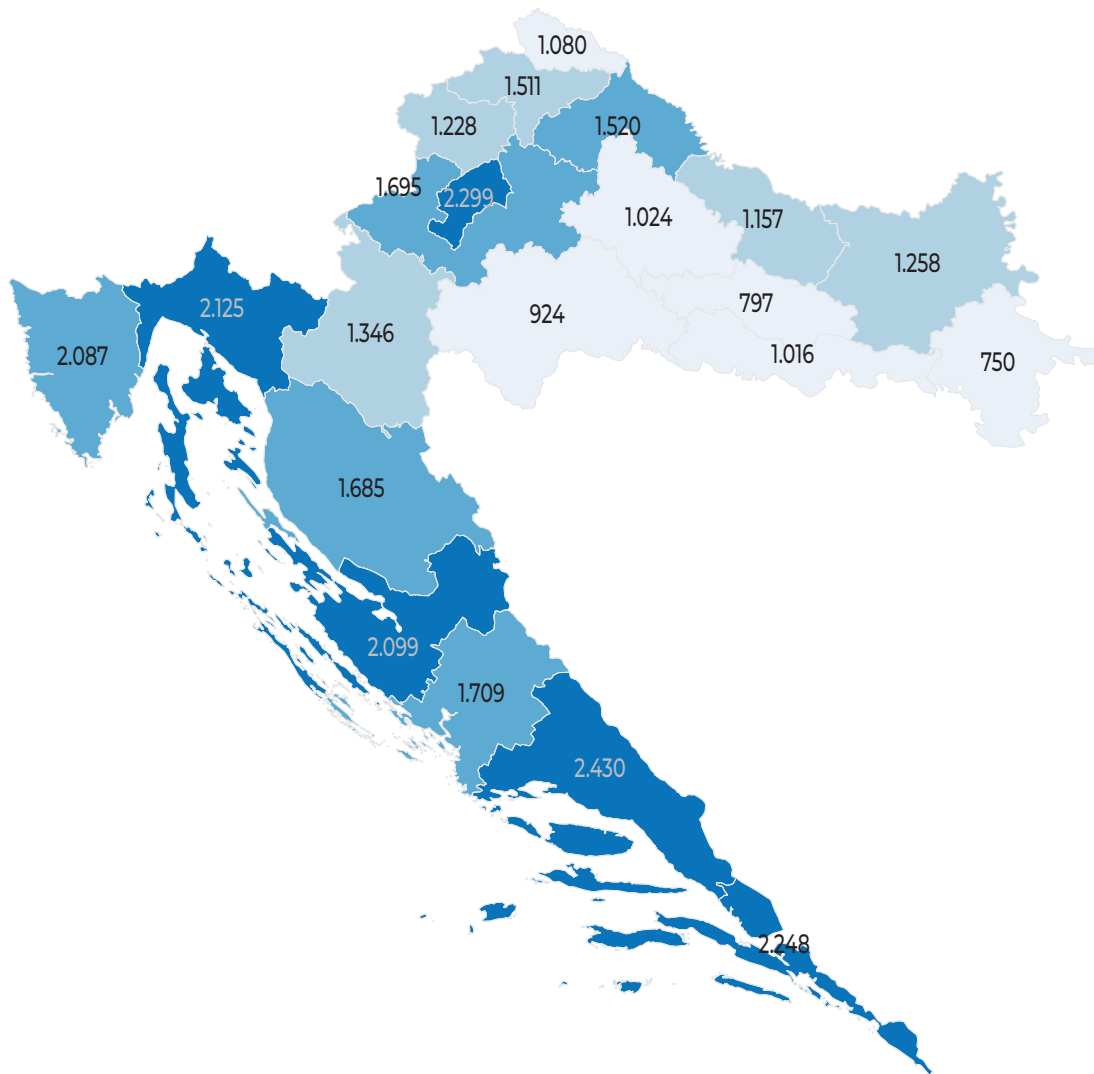
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.2.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2023. godini



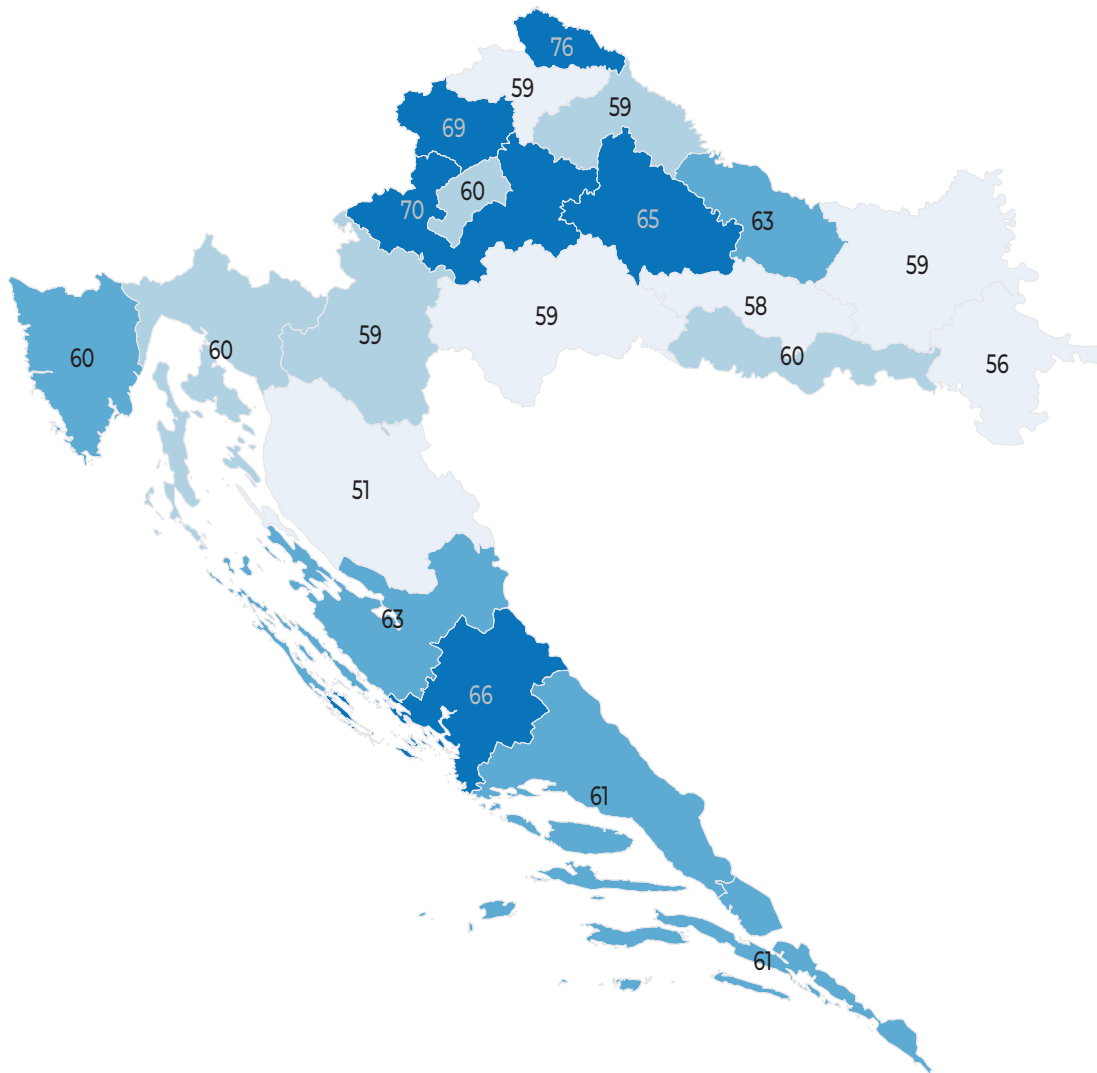
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR po županijama u 2023. godini



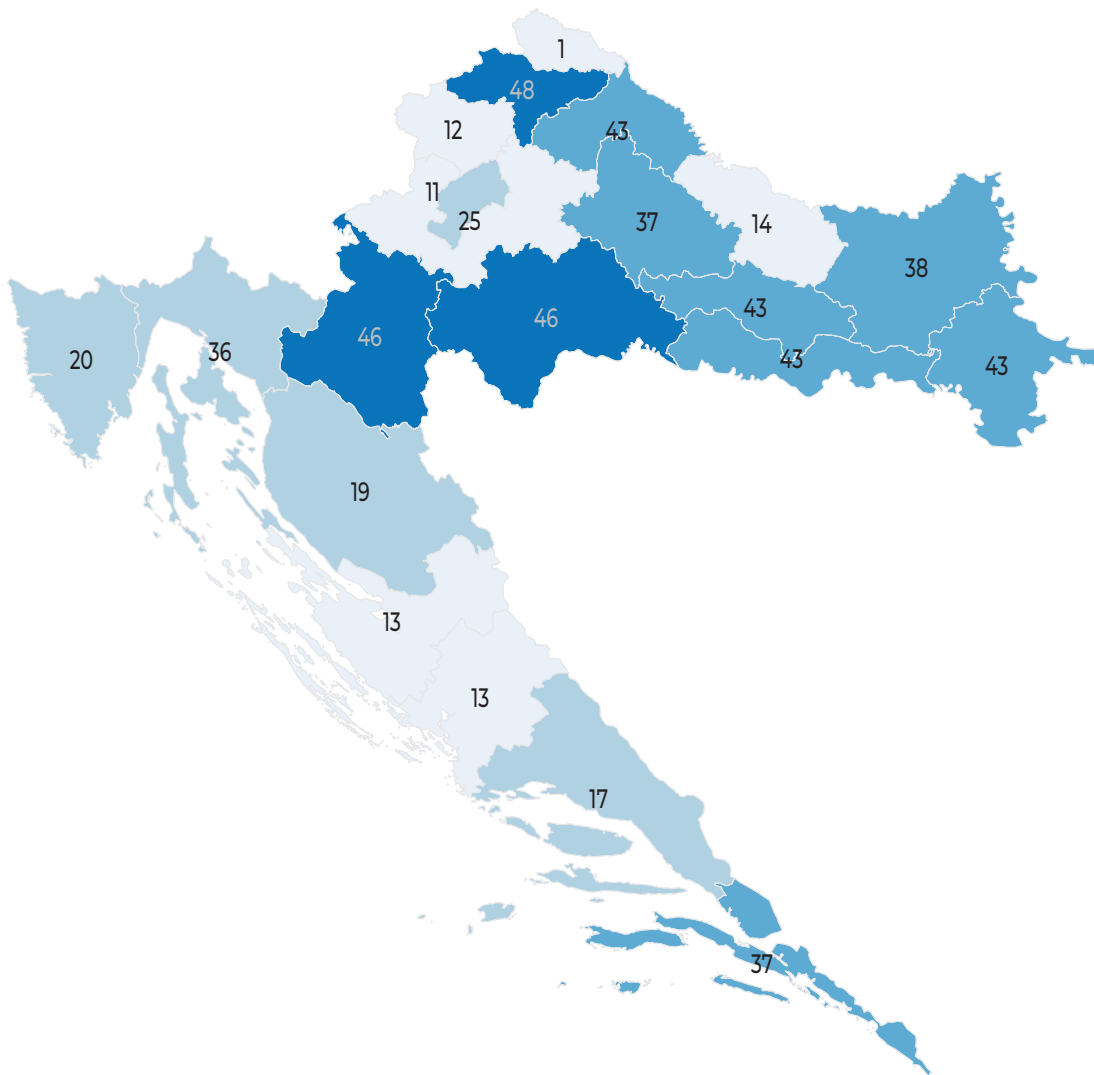
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.4.: Medijalna veličina stana/apartmana u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



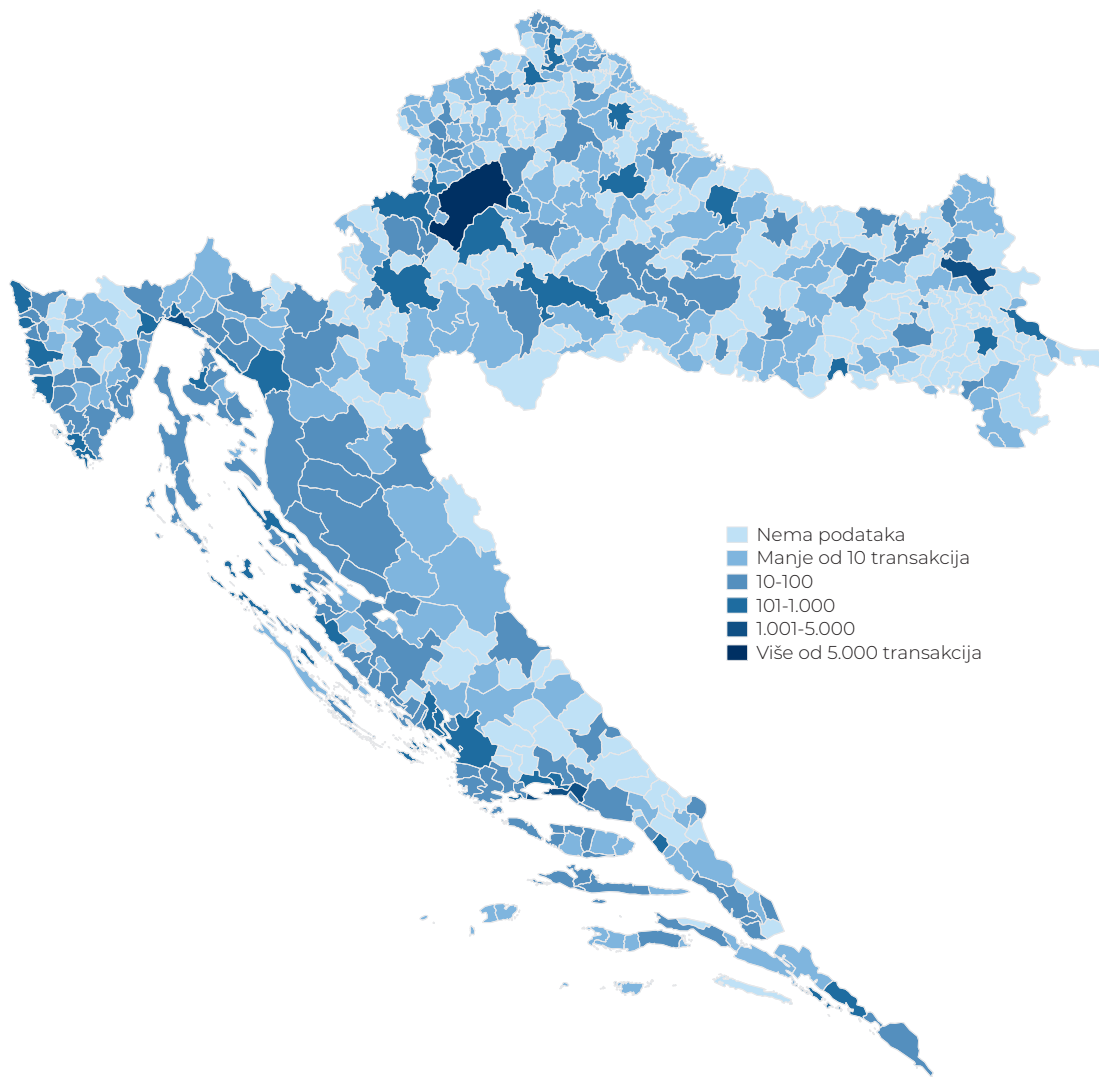
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2023. godini



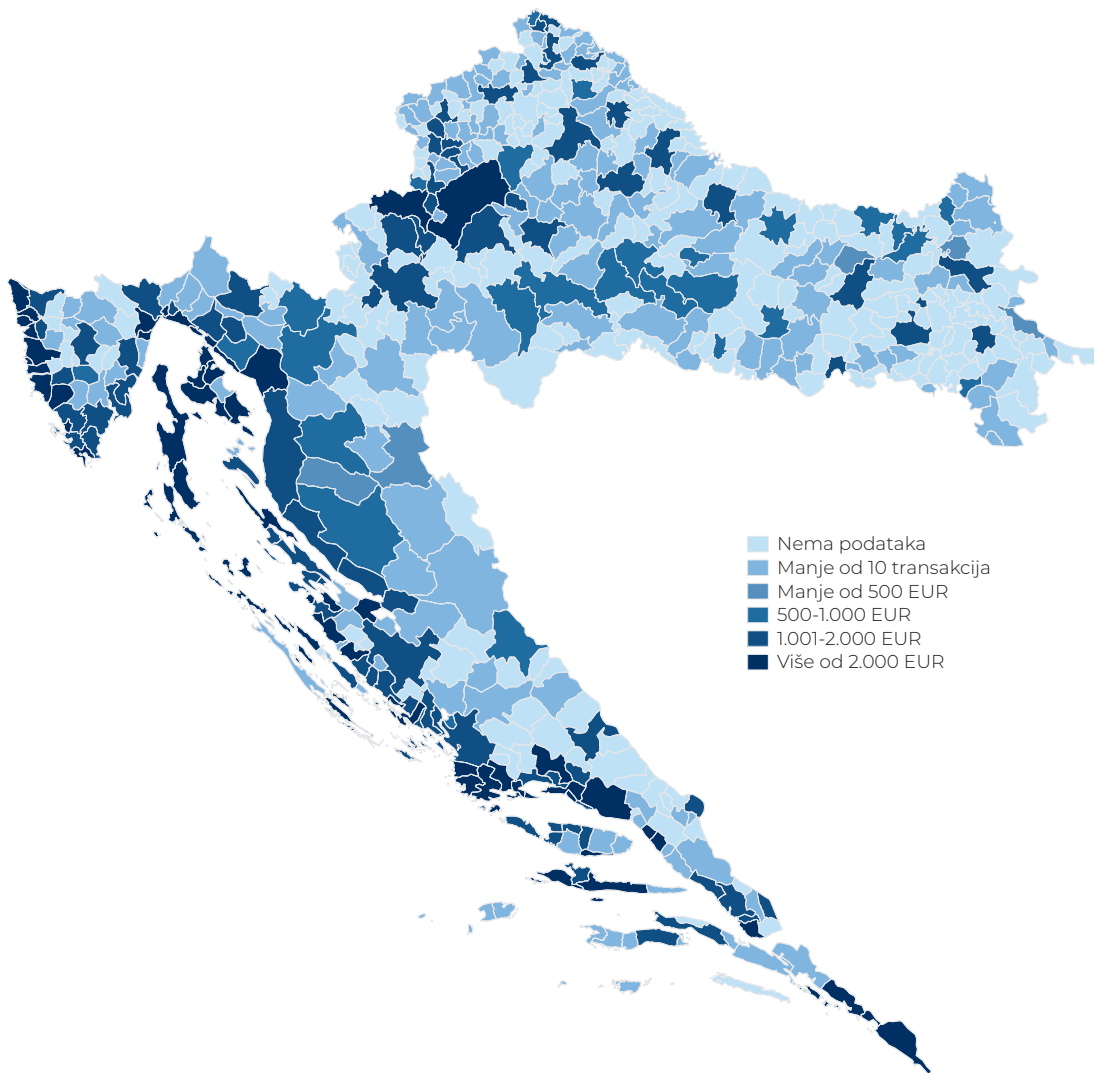
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2023. godini



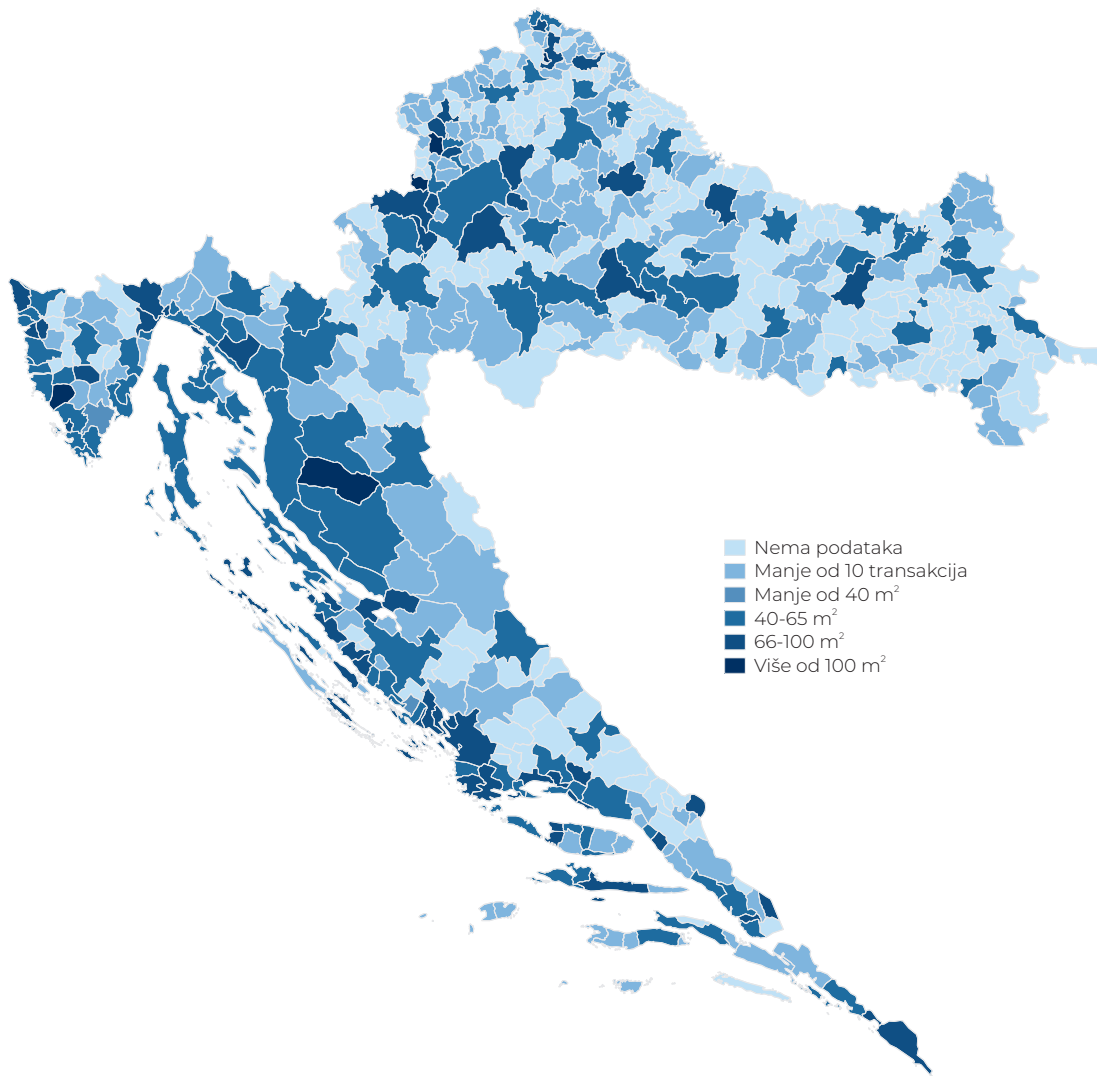
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



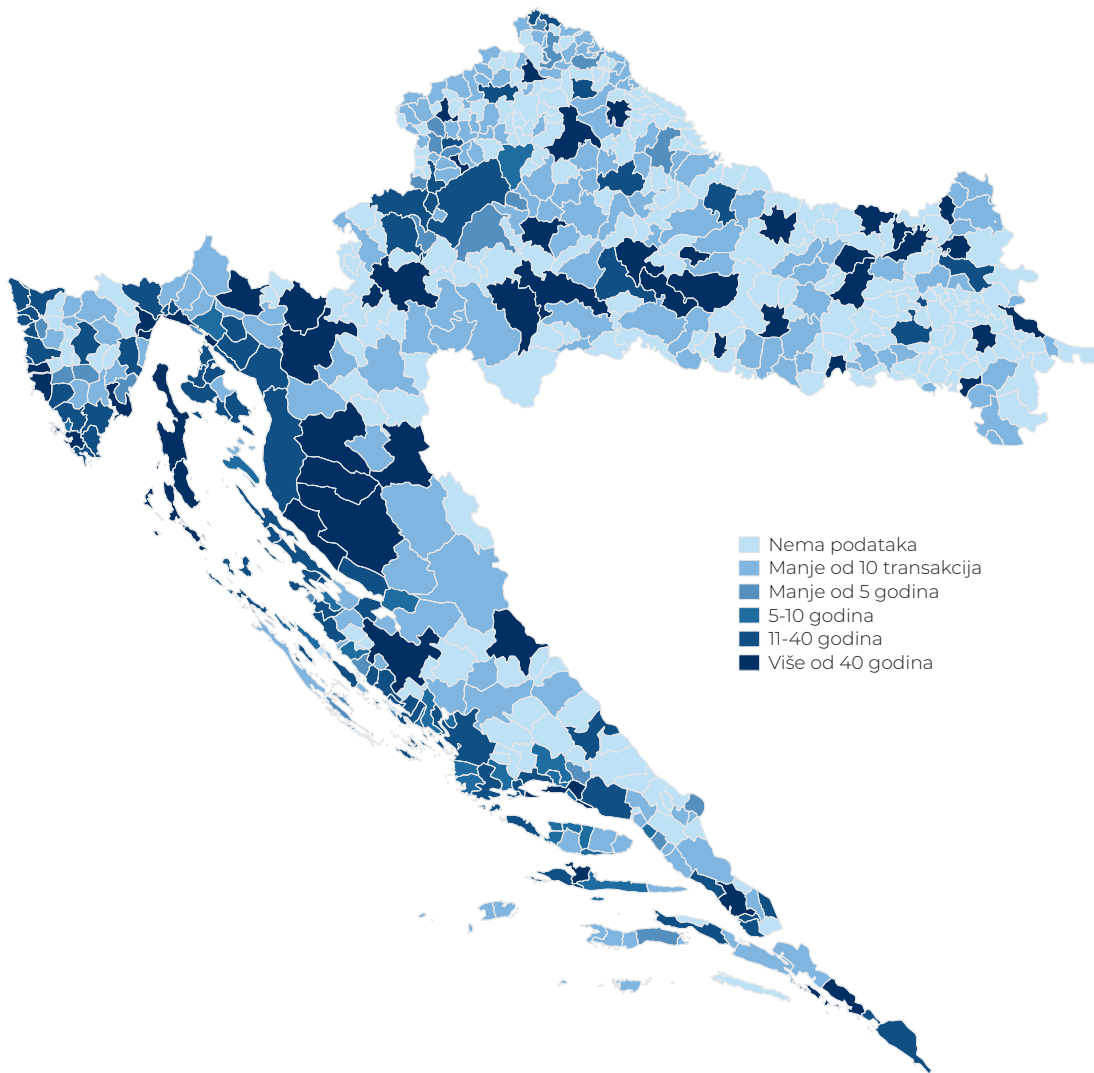
Izvor: EIZ i MPGI.

Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2023. godini



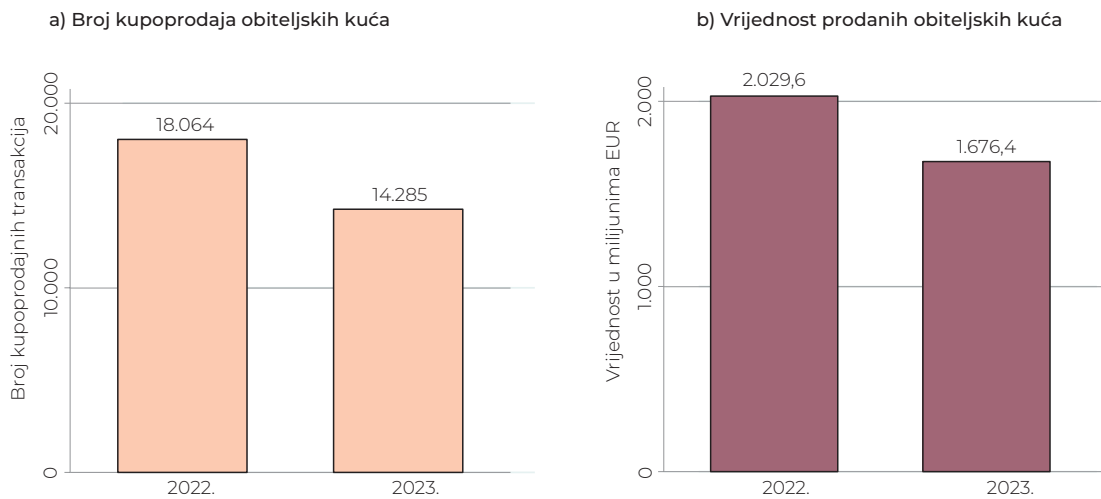
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2023. godini



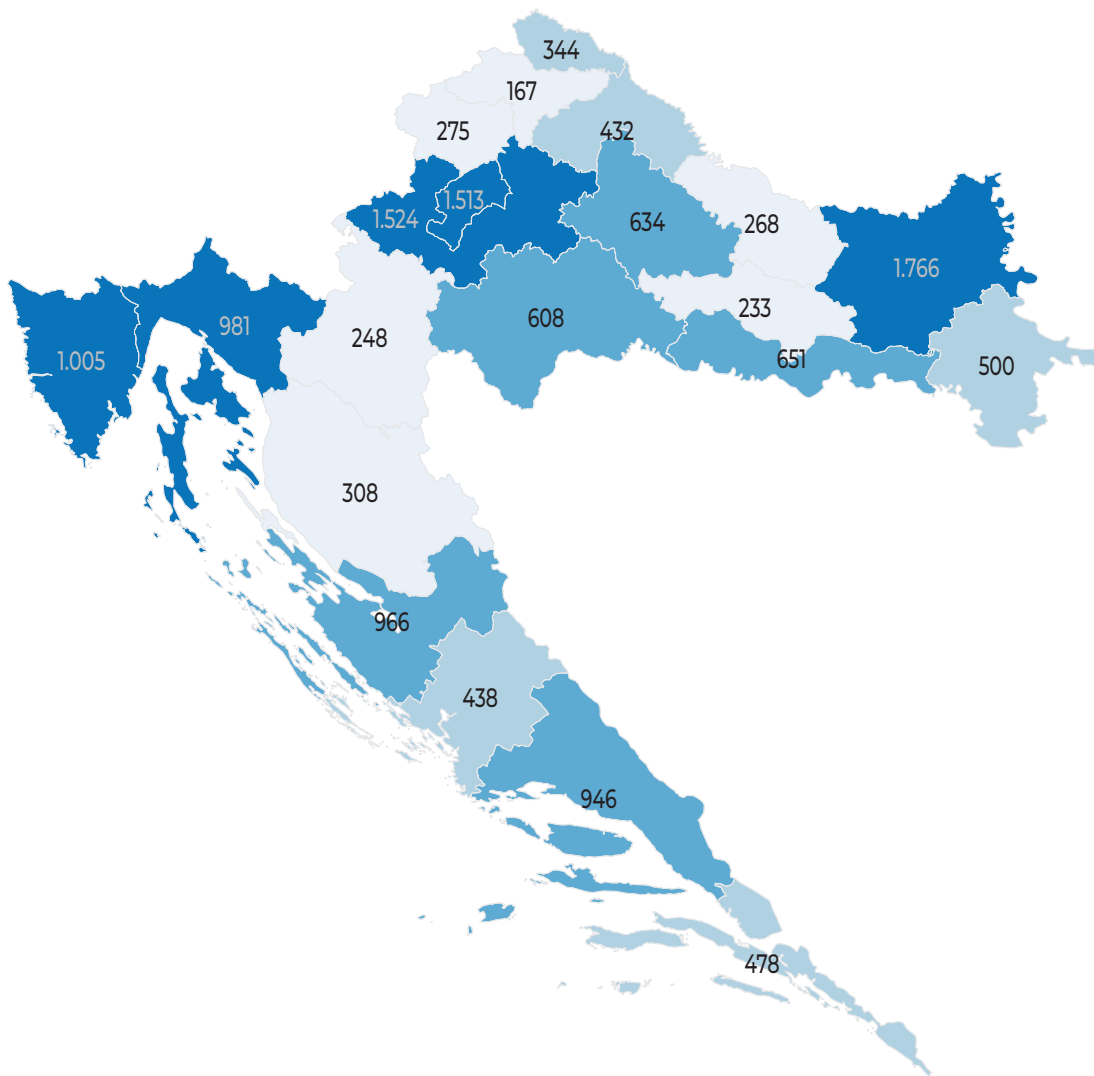
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



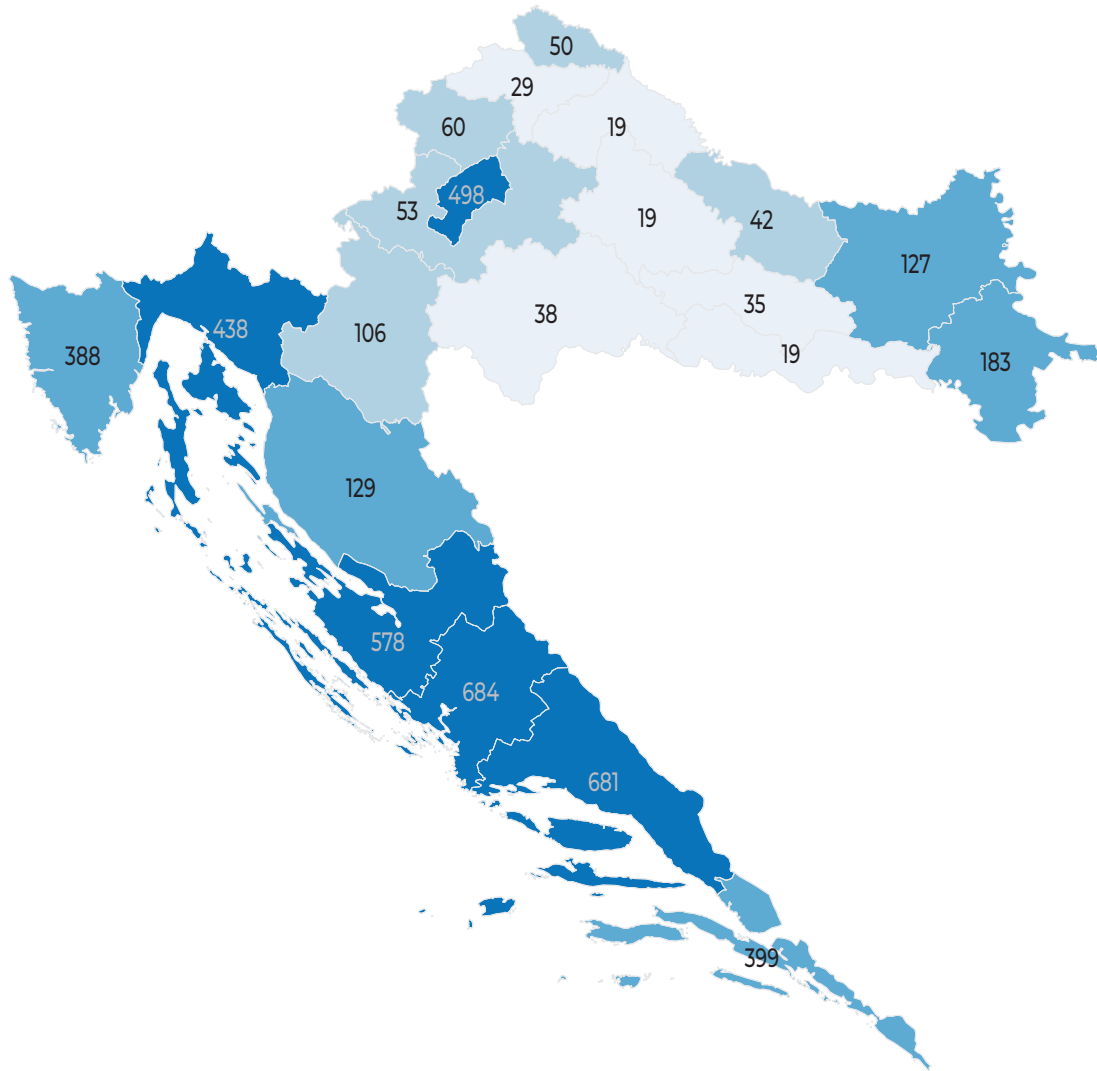
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.11.: Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2023. godini



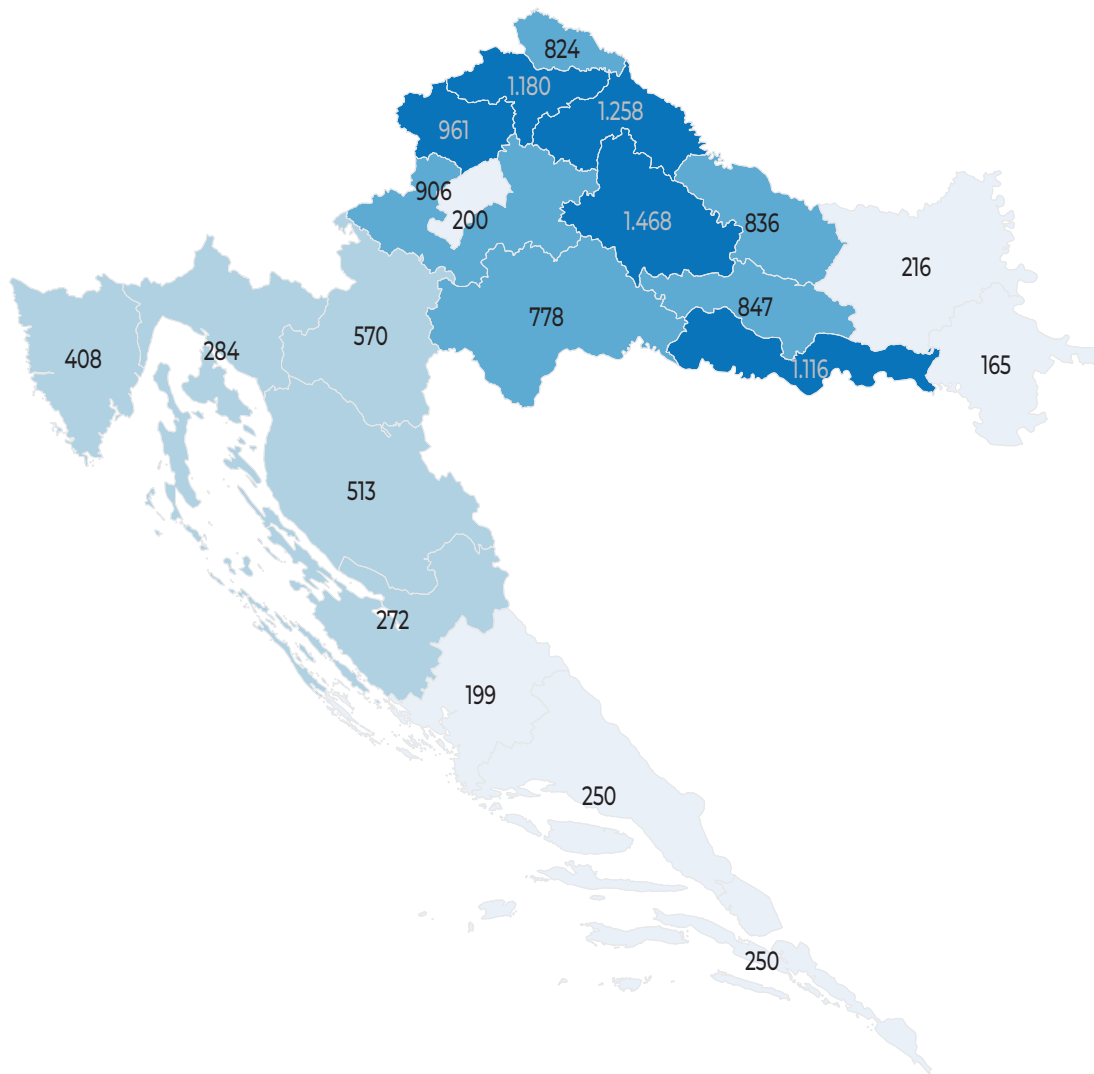
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR po županijama u 2023. godini



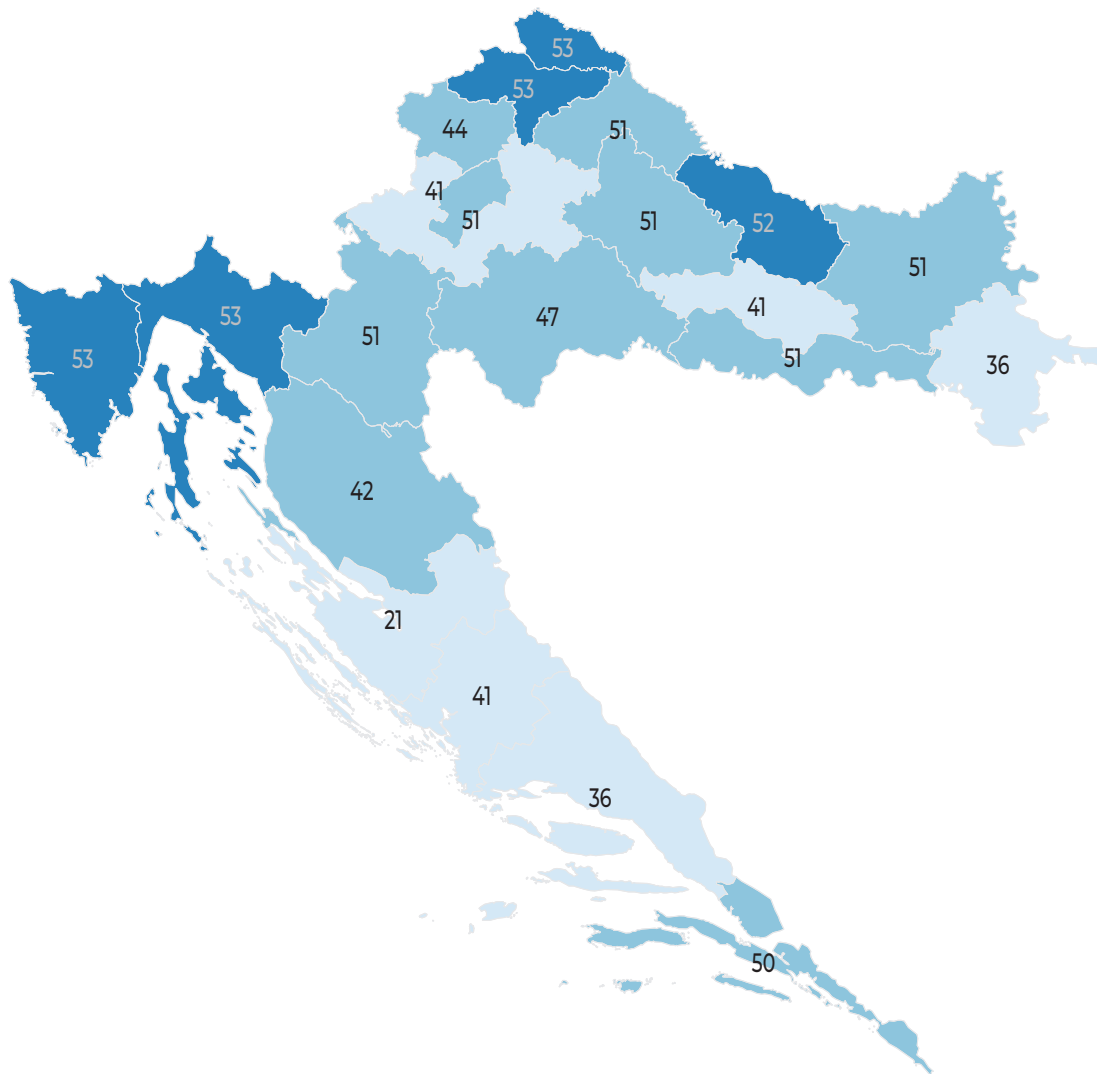
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



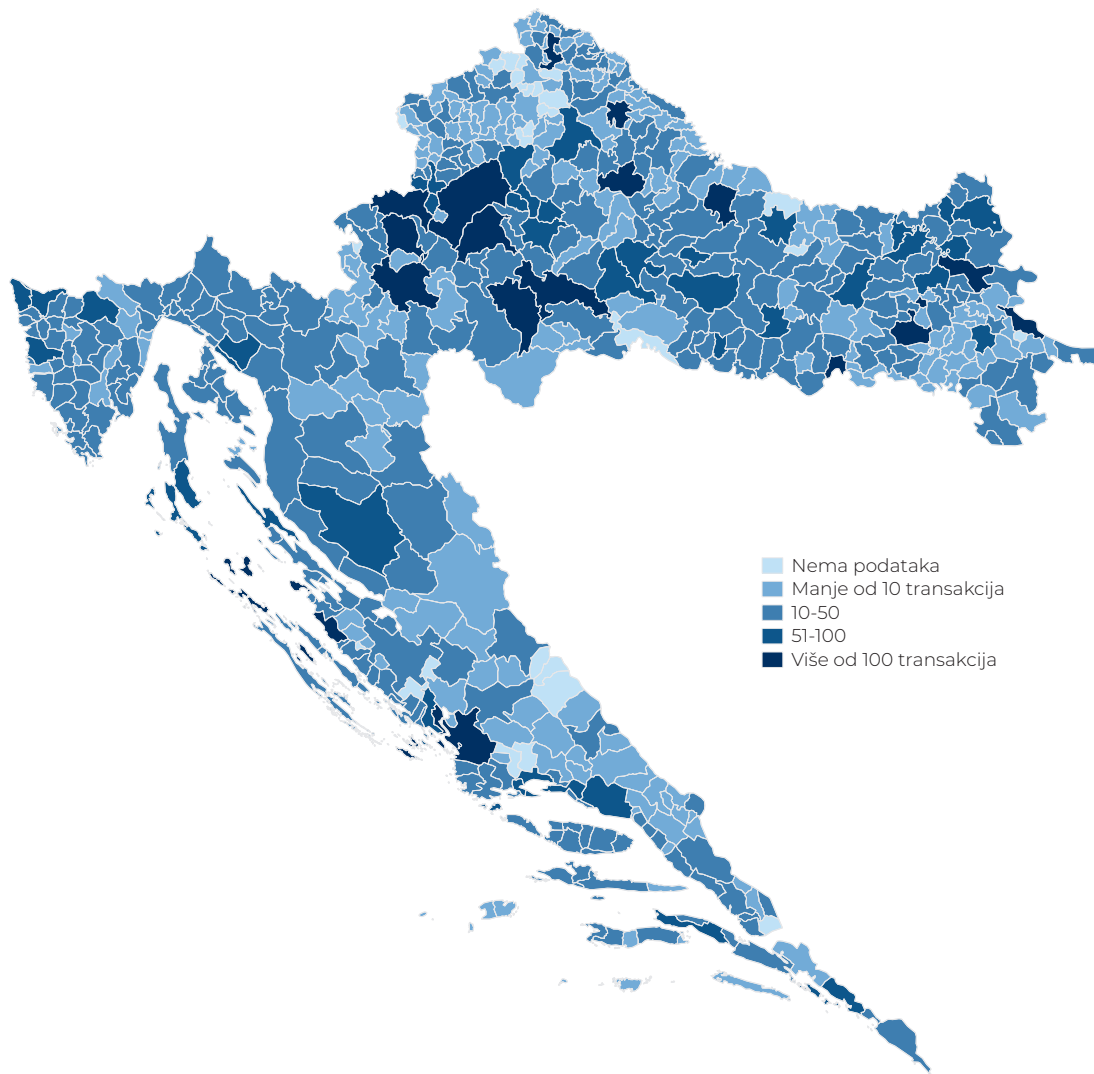
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2023. godini



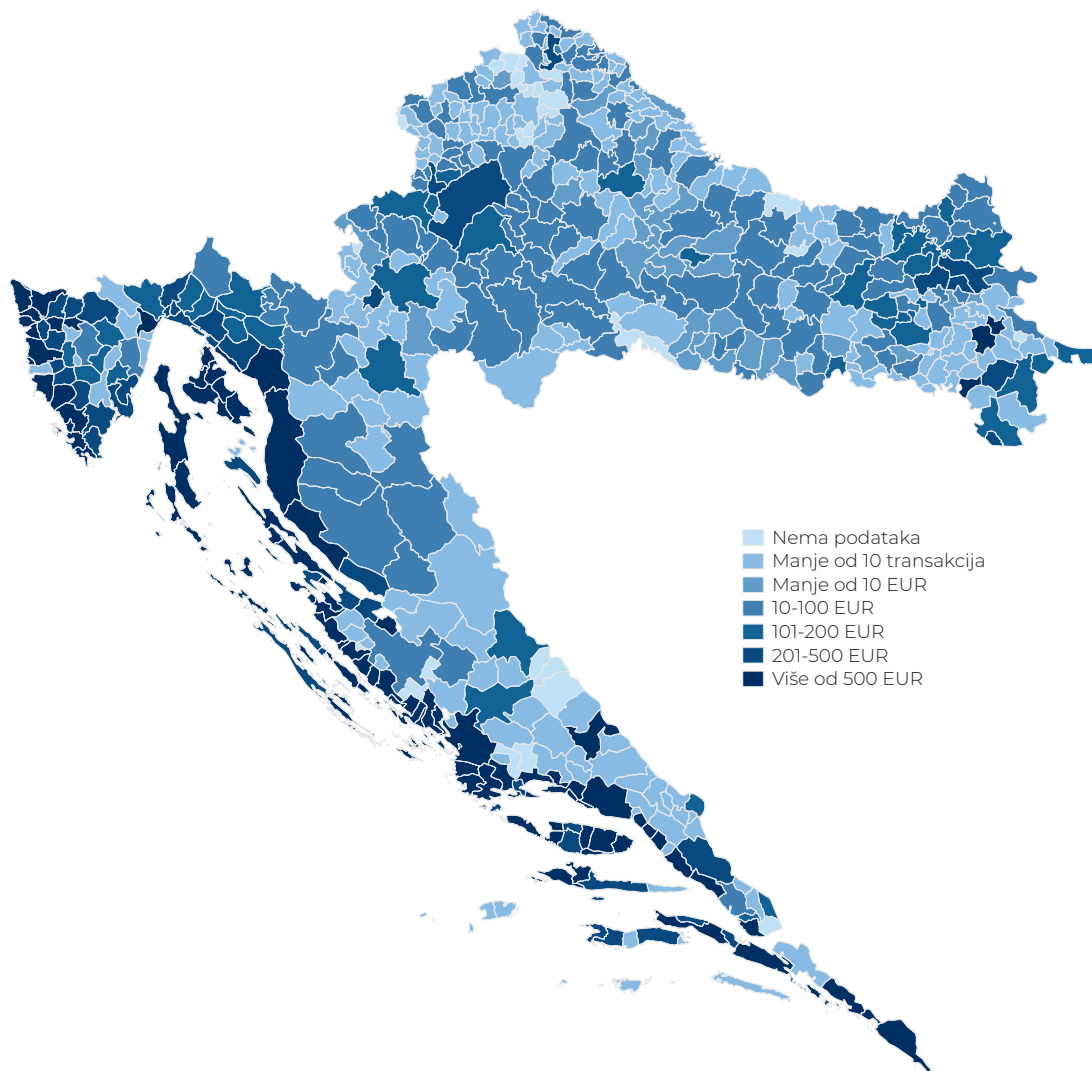
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2023. godini



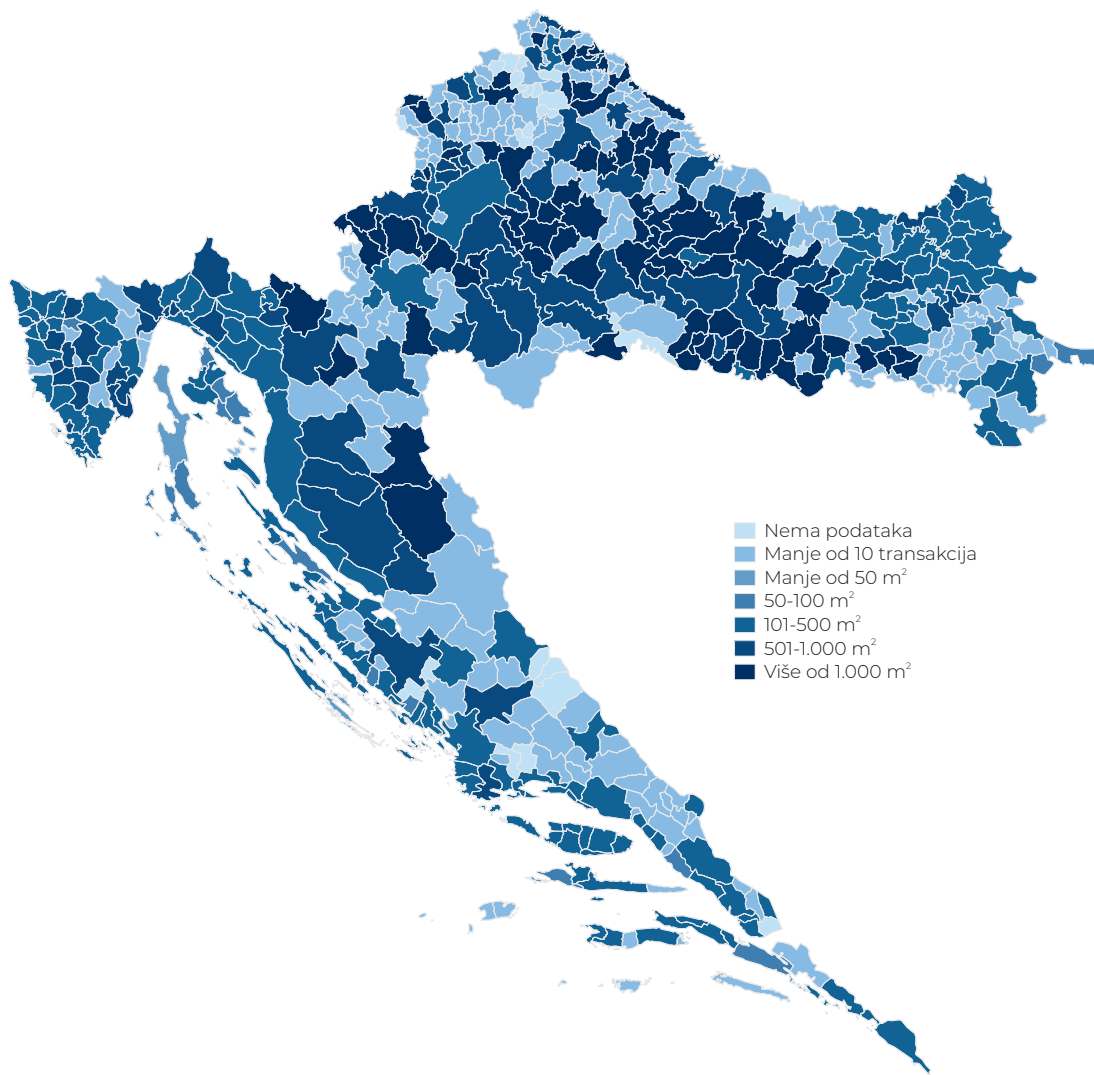
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



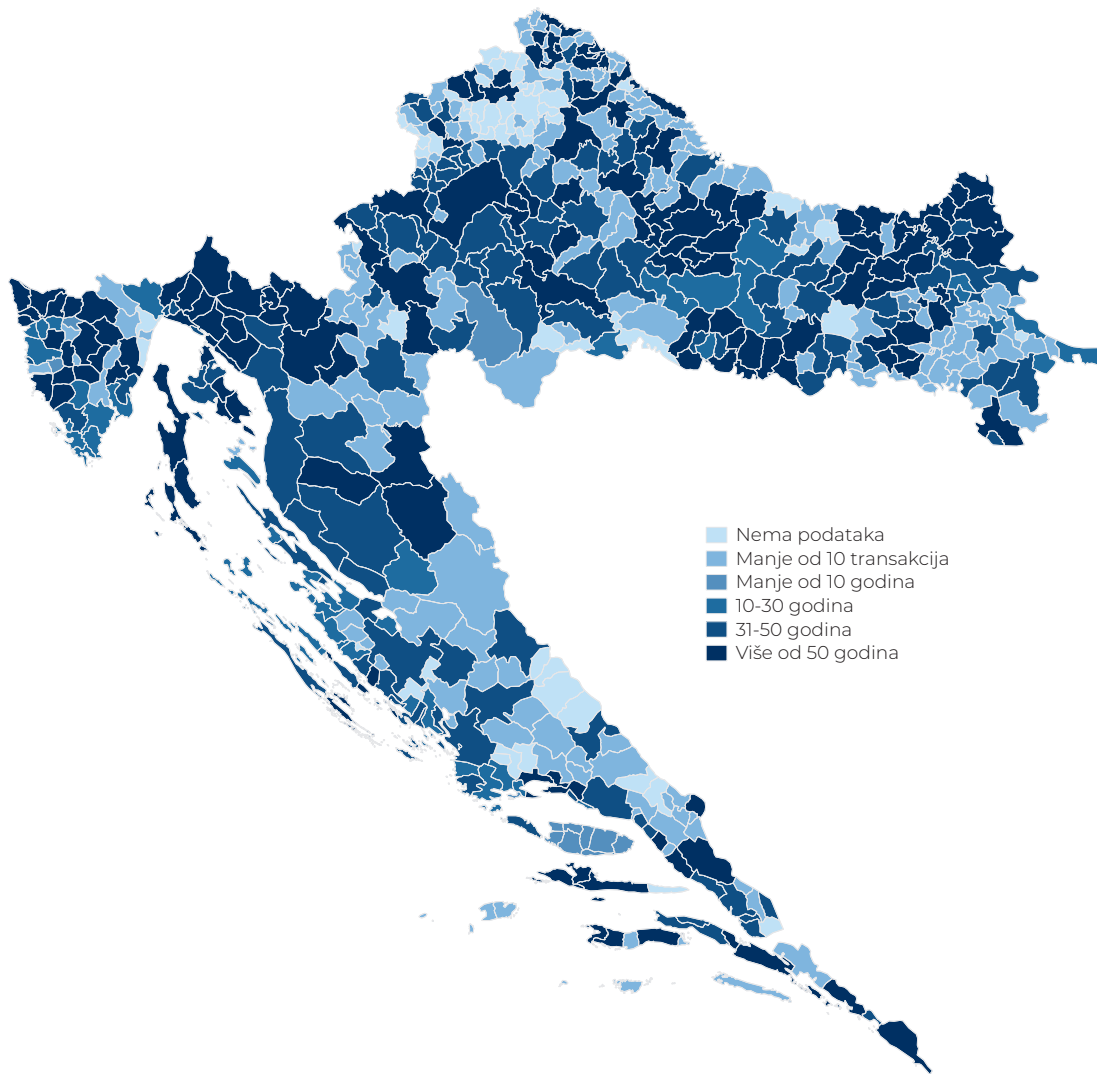
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

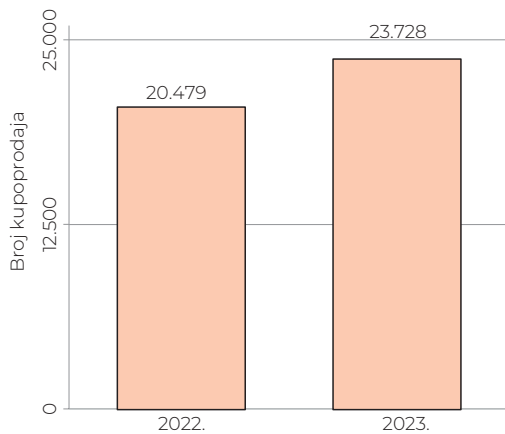
Slika 3.18.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2023. godini



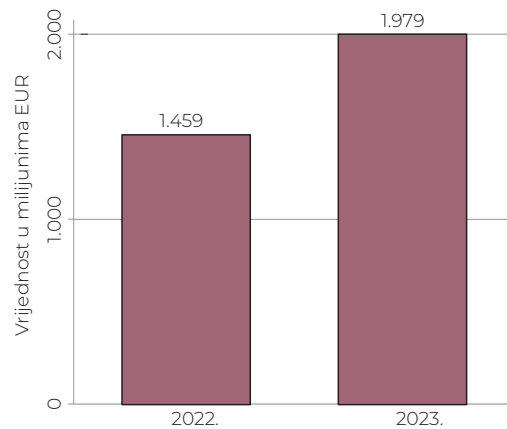
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini

a) Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta

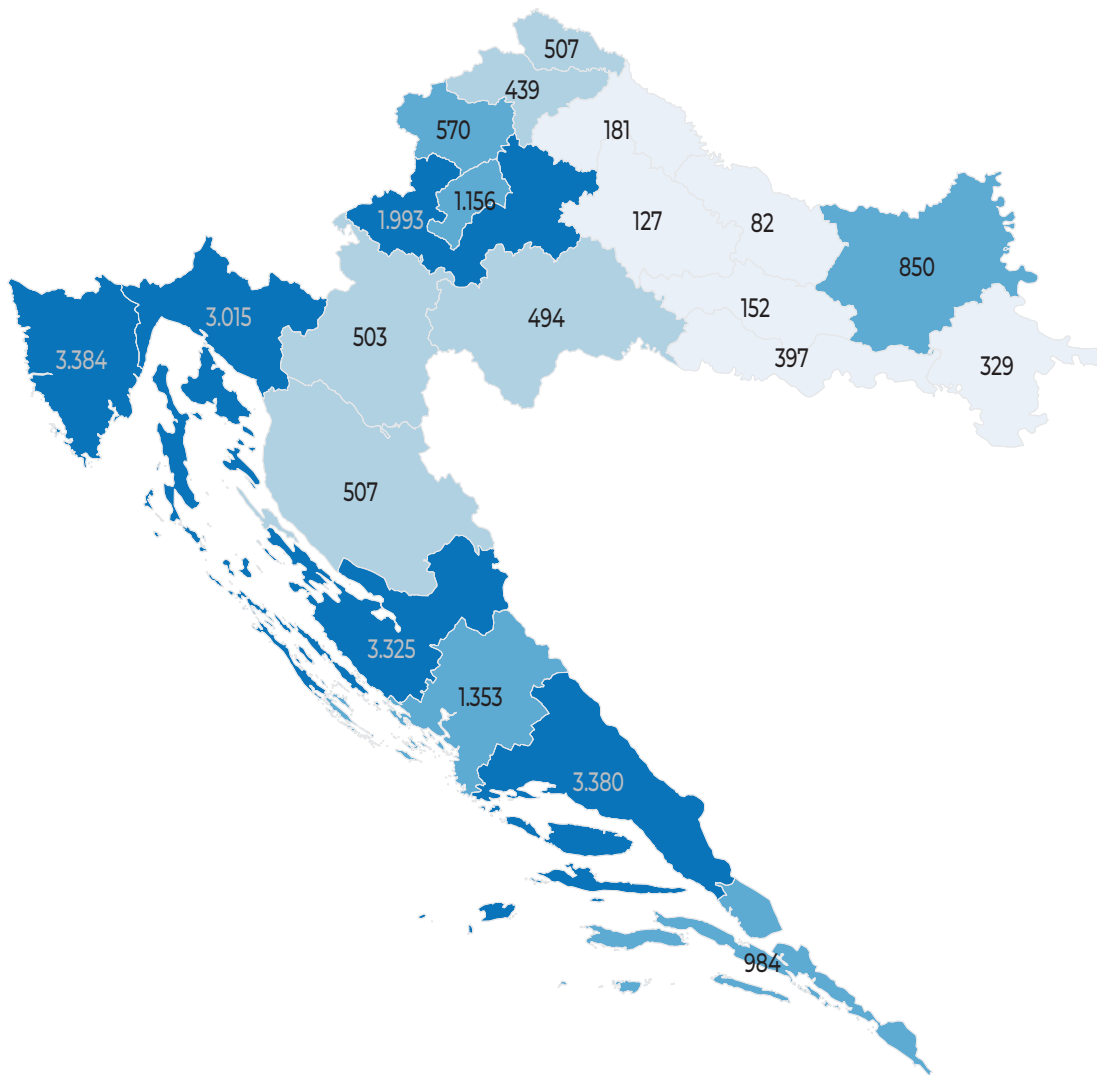


b) Vrijednost prodanih građevinskih zemljišta



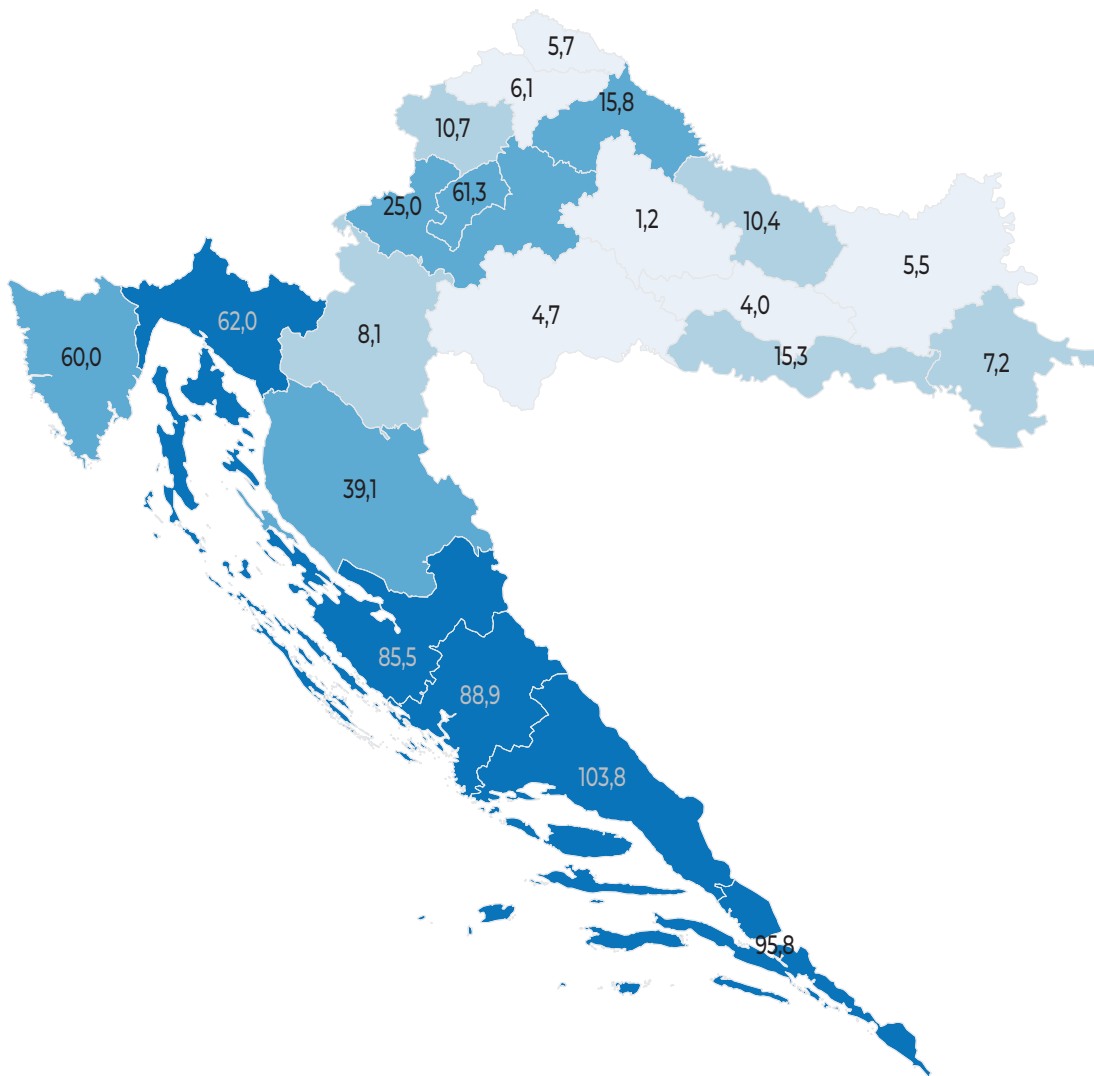
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.2.: Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2023. godini



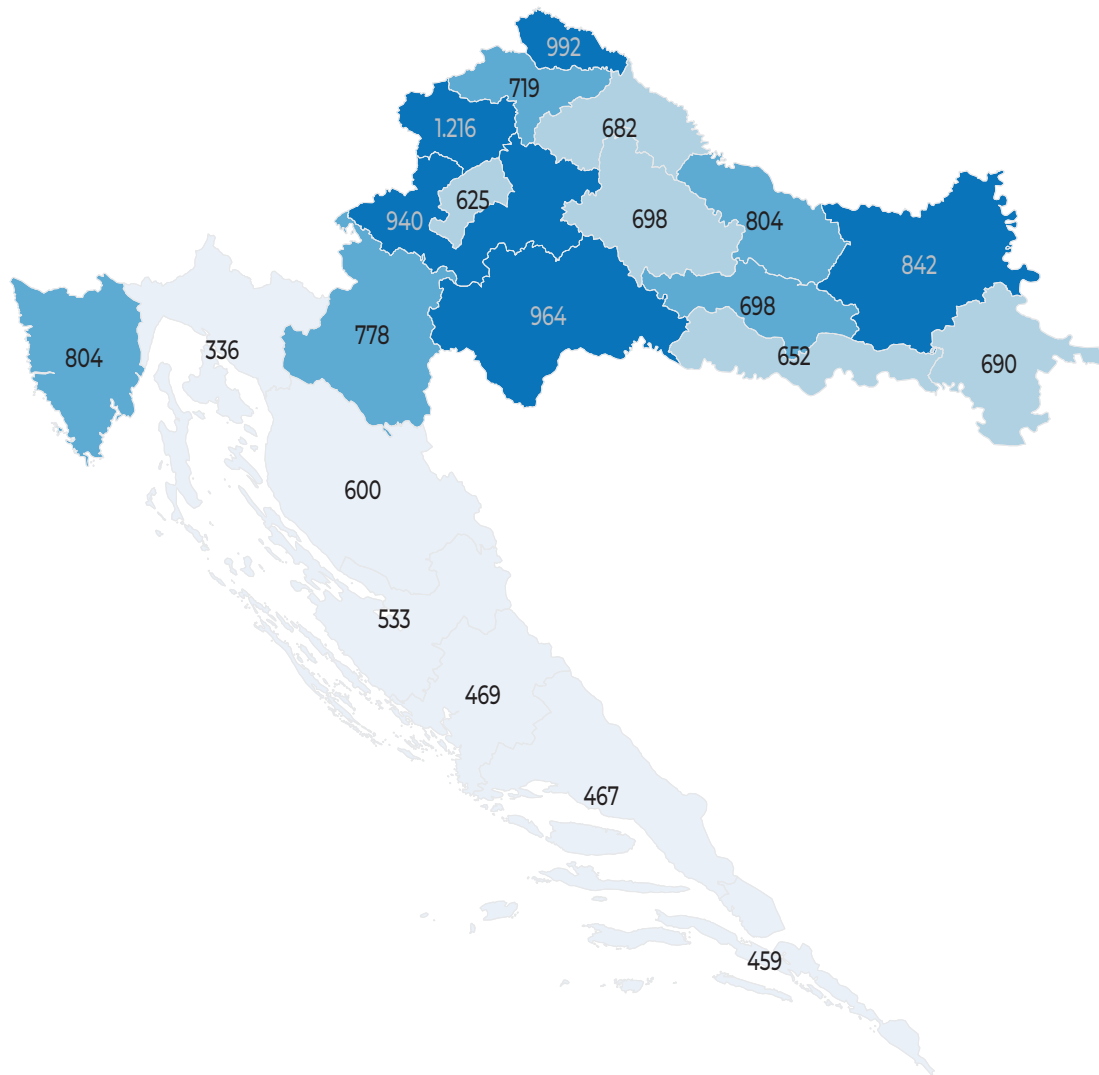
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



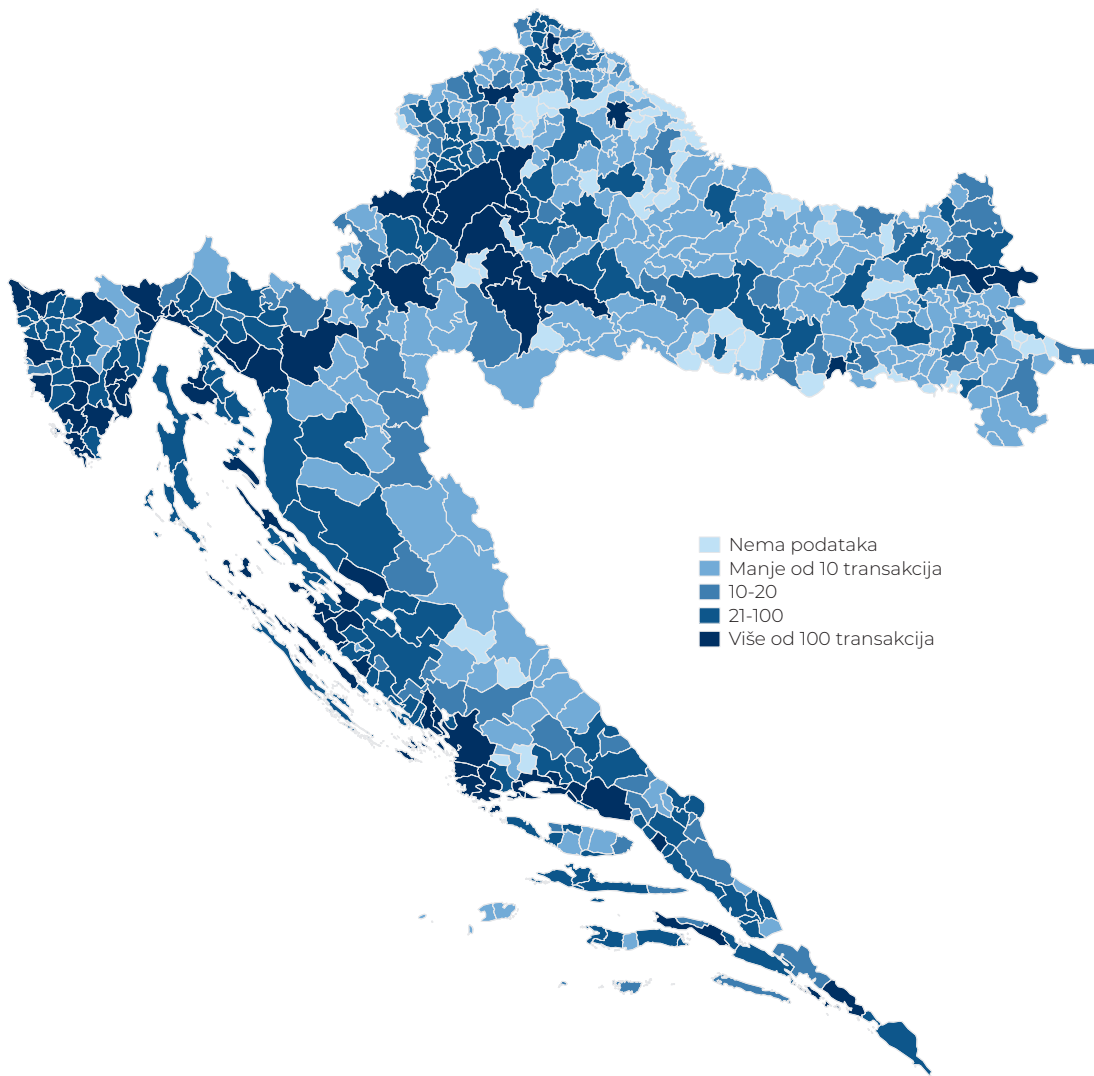
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.4.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



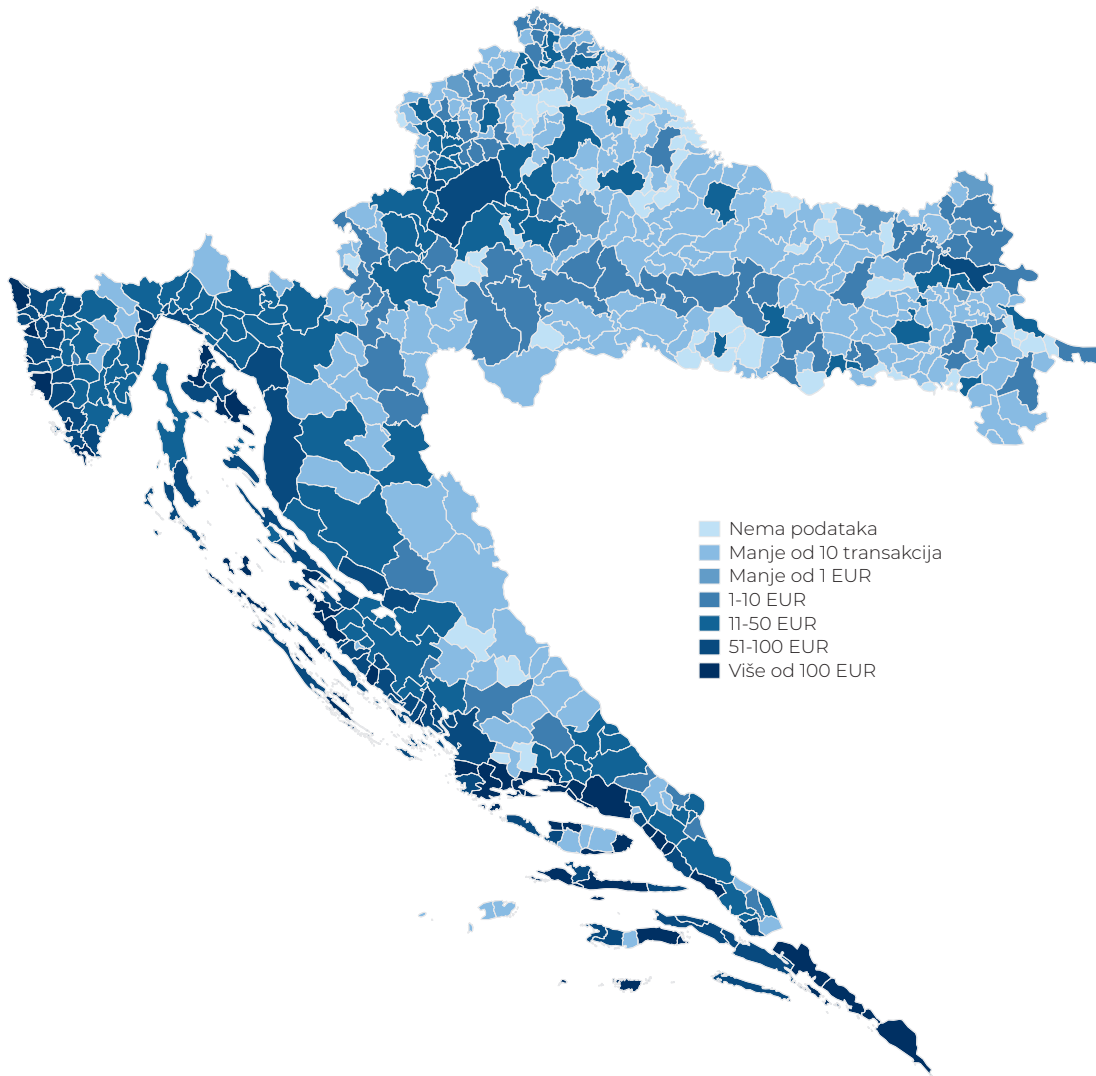
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.5.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini



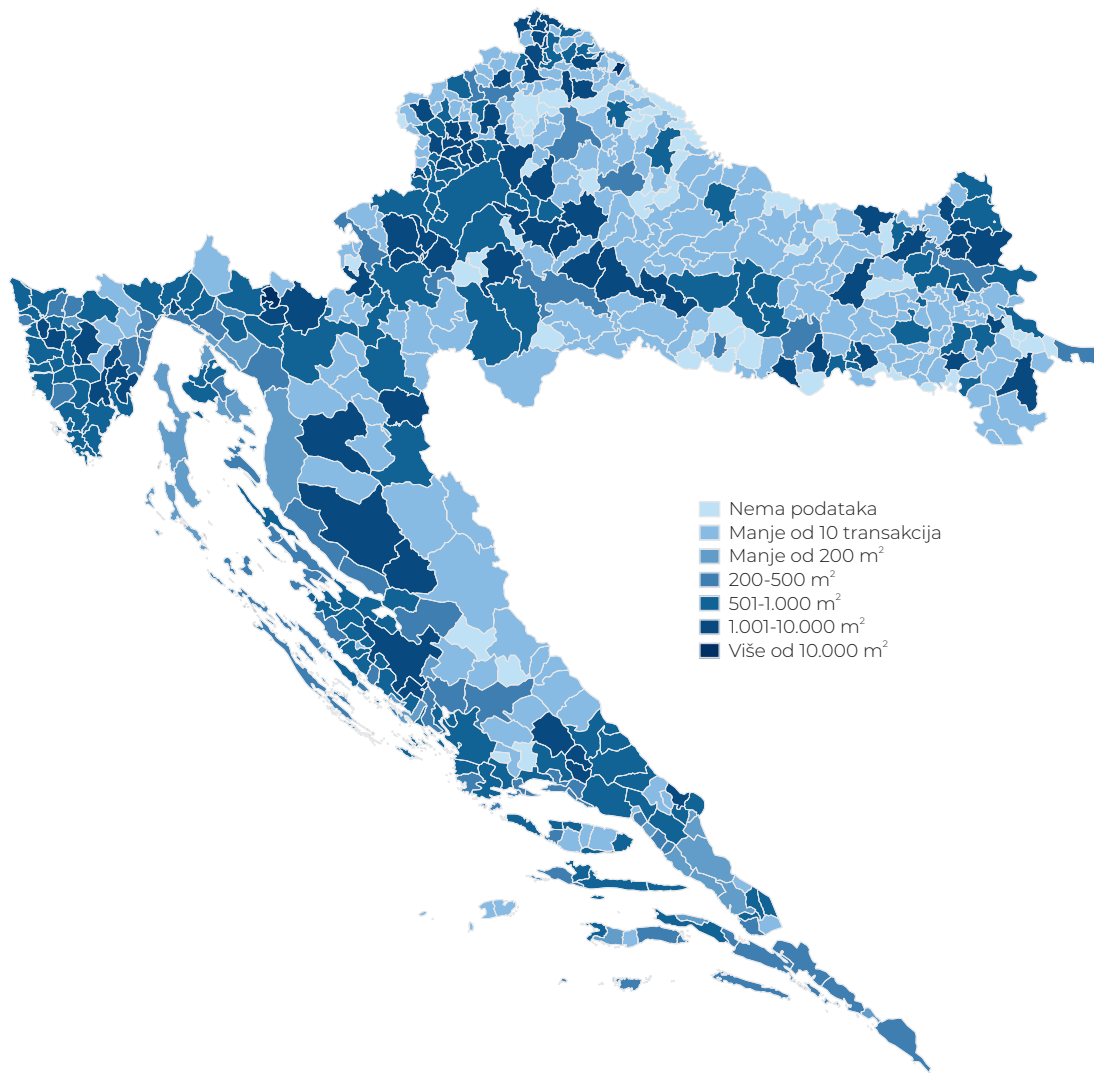
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.6.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



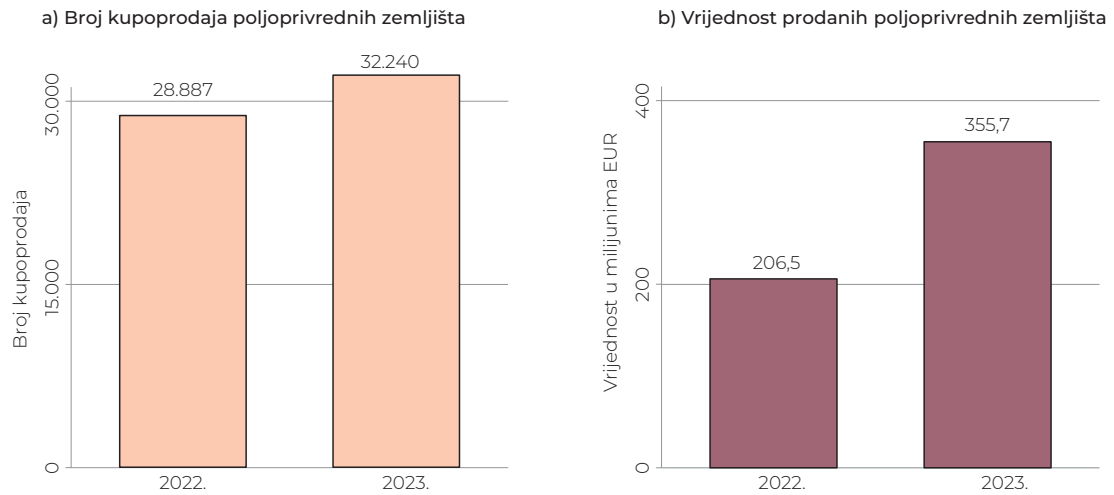
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.7.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



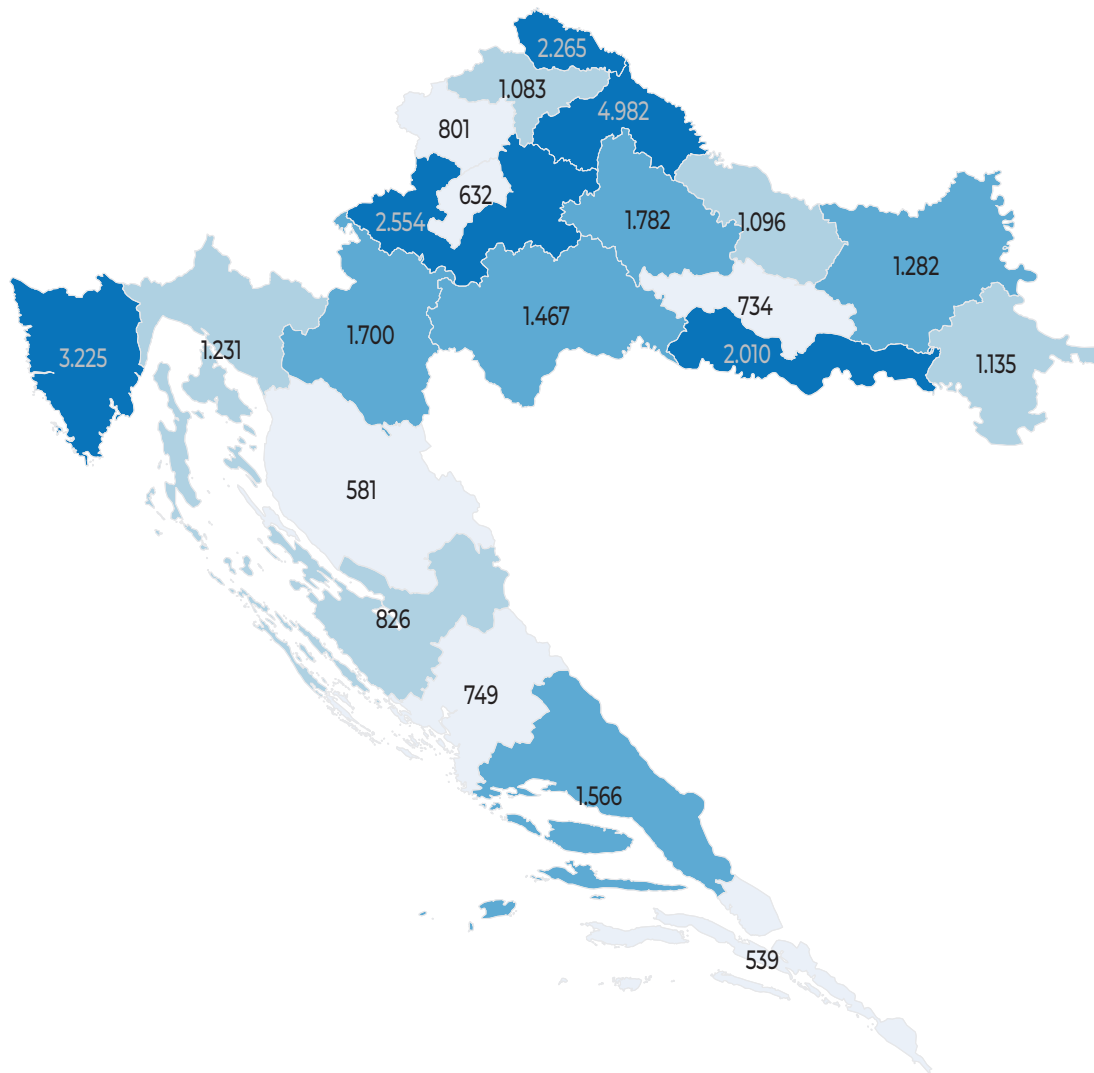
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.8.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



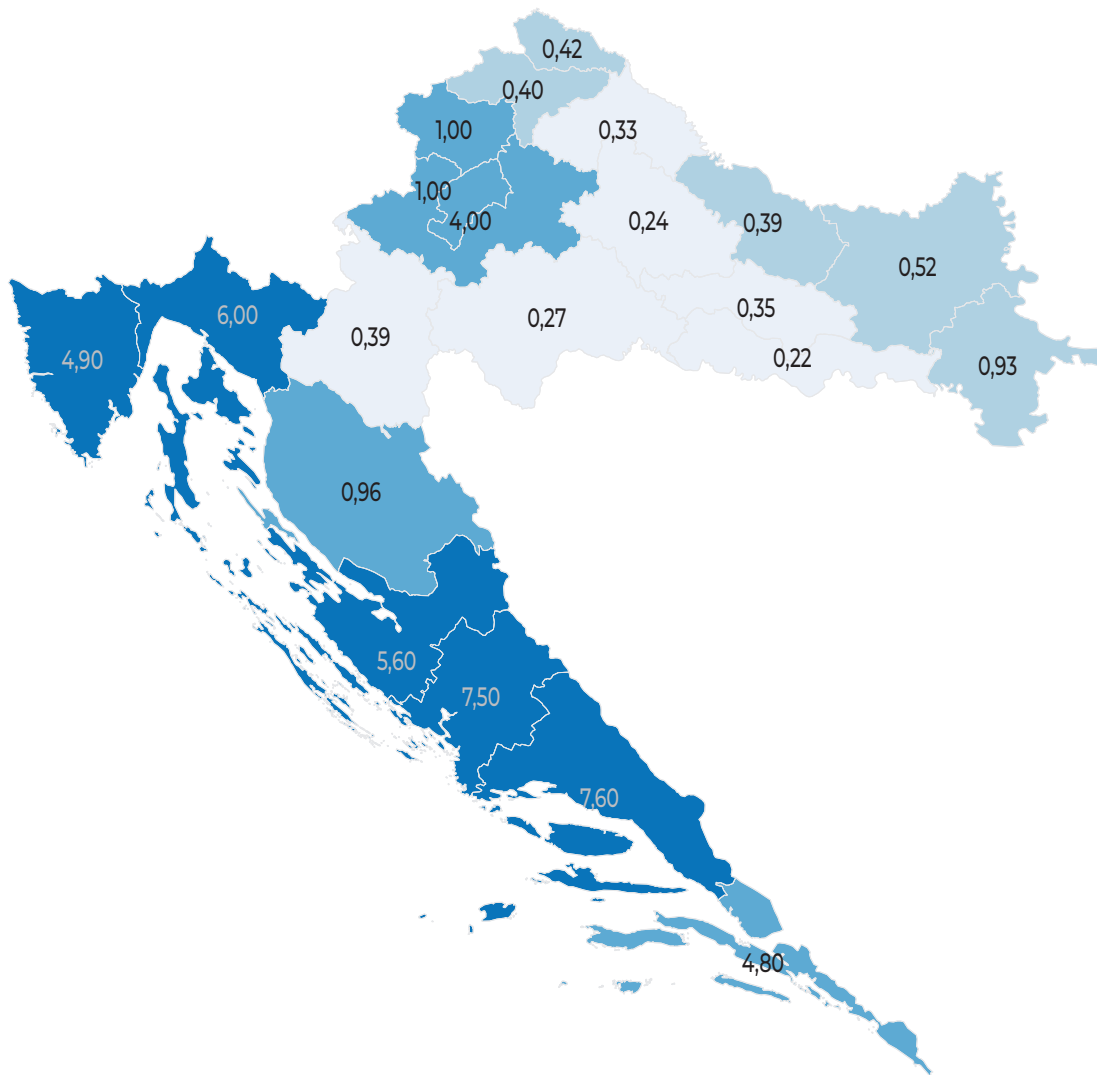
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.9.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2023. godini



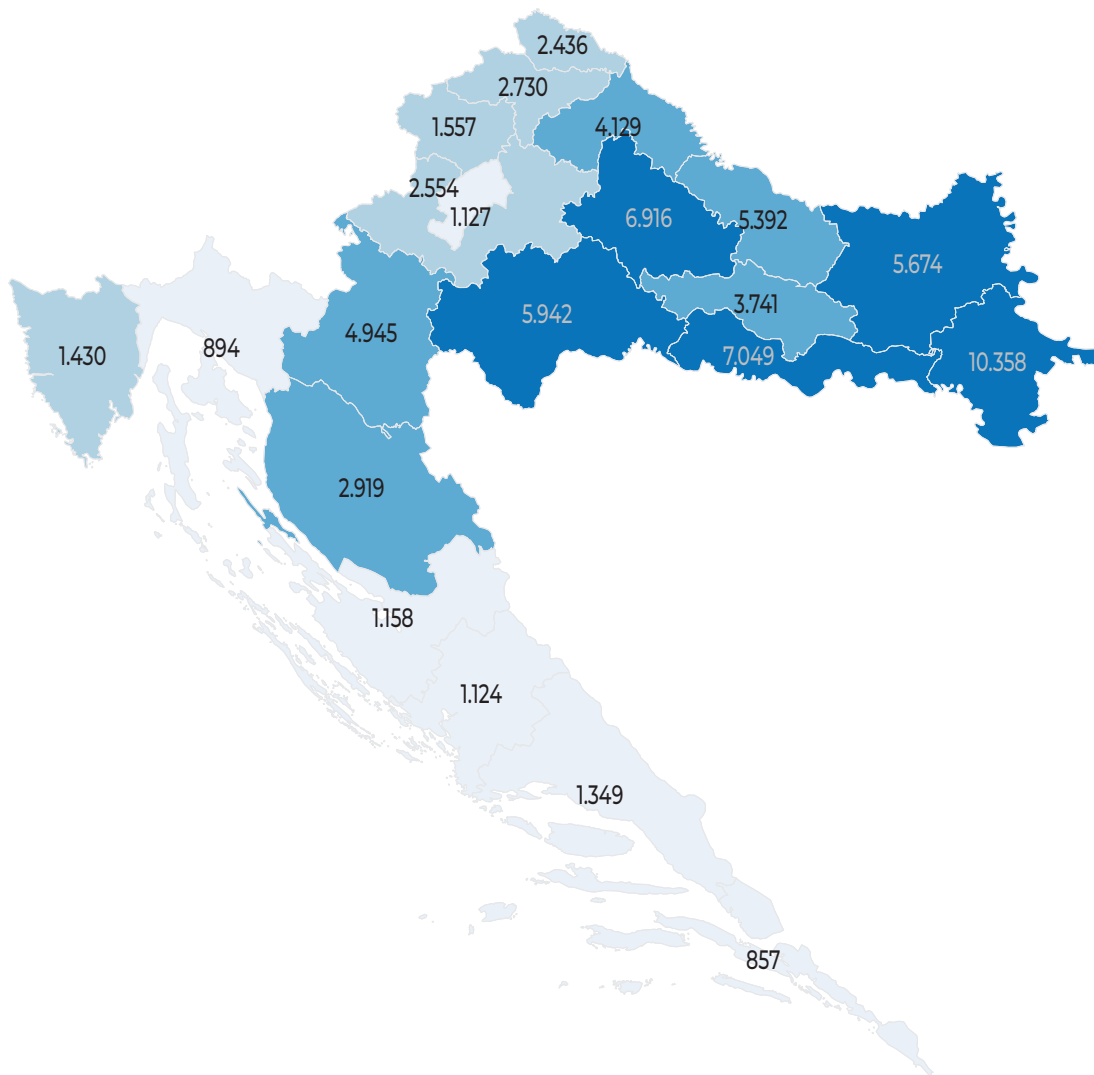
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.10.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



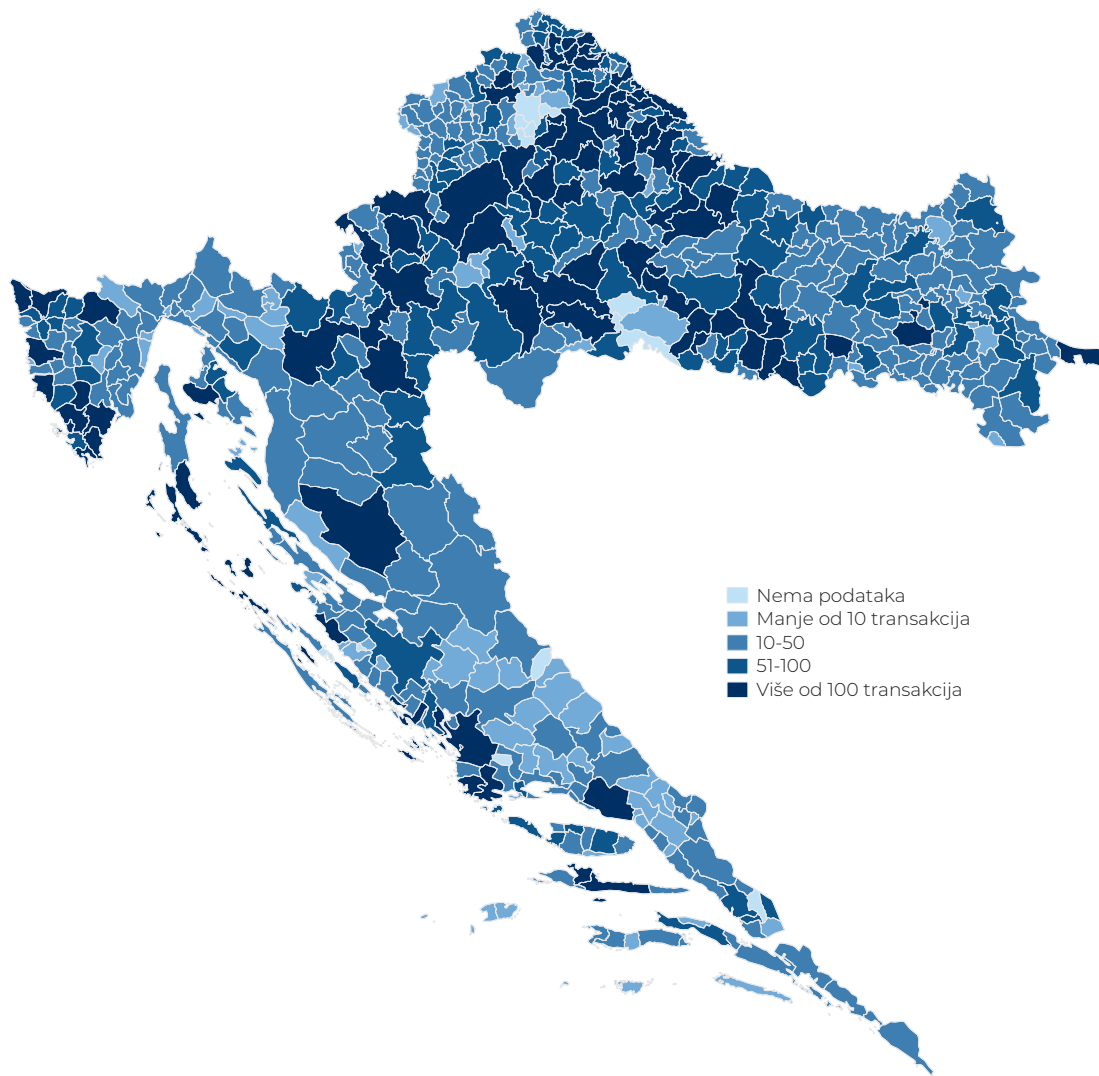
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.11.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



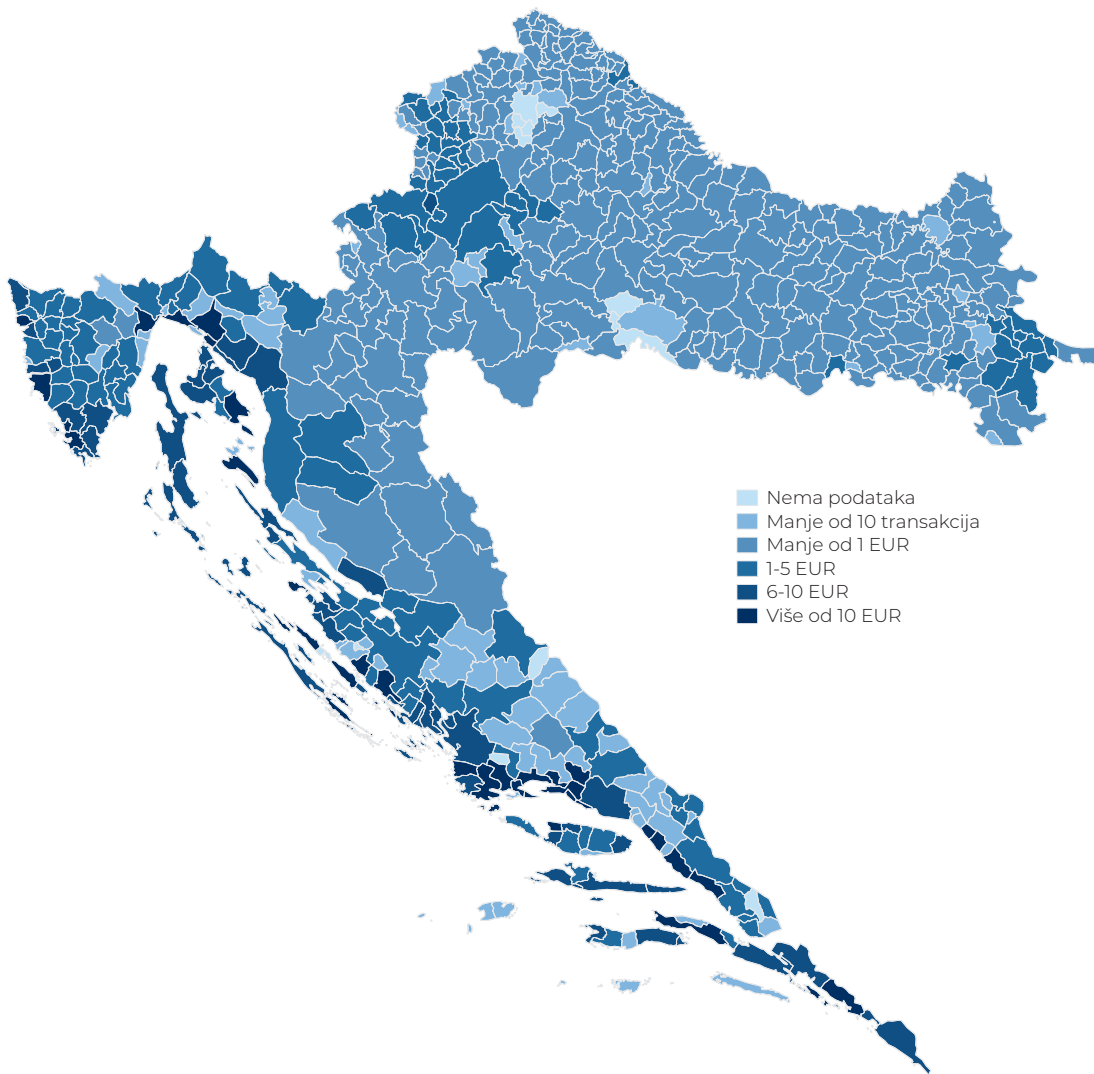
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.12.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini



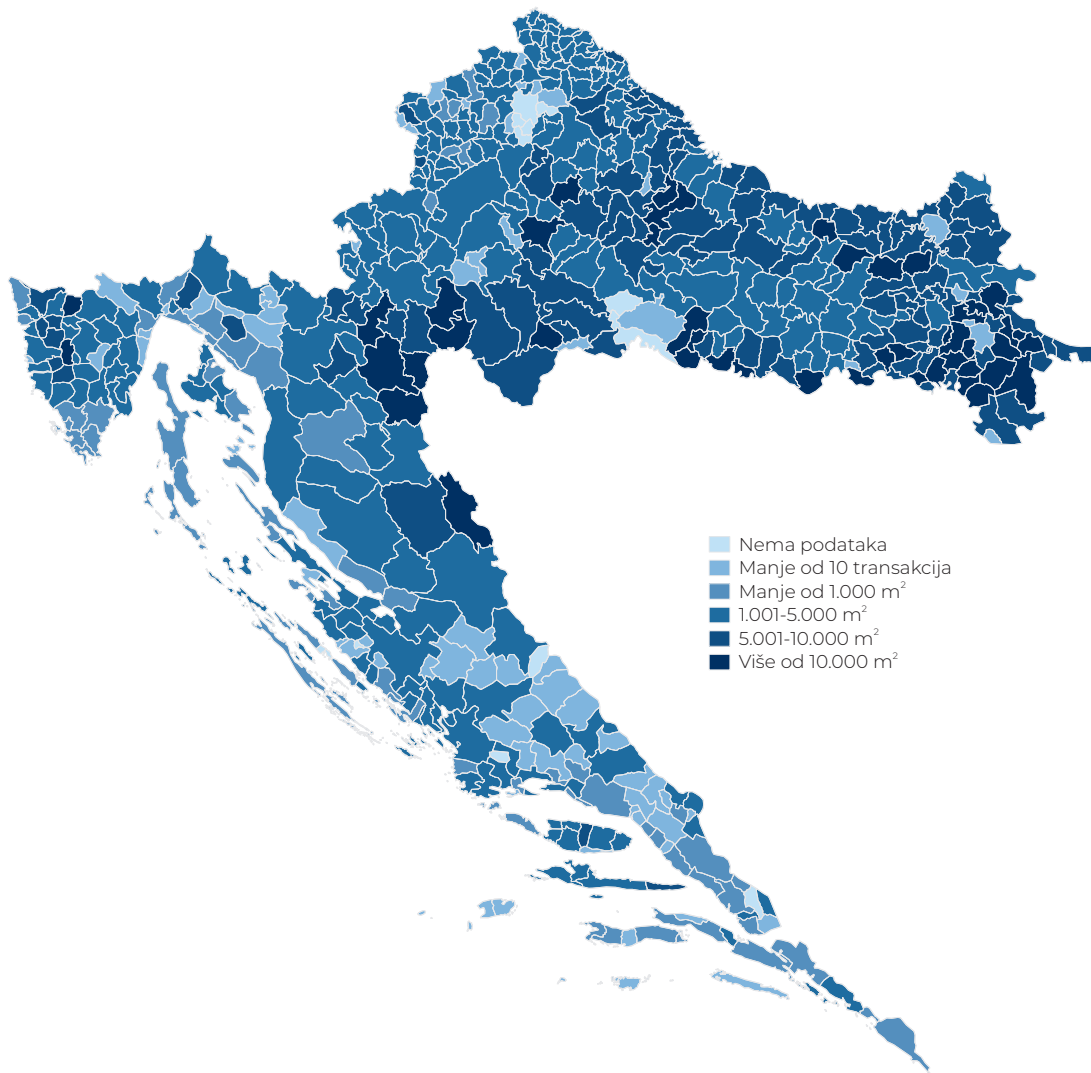
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.13.: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



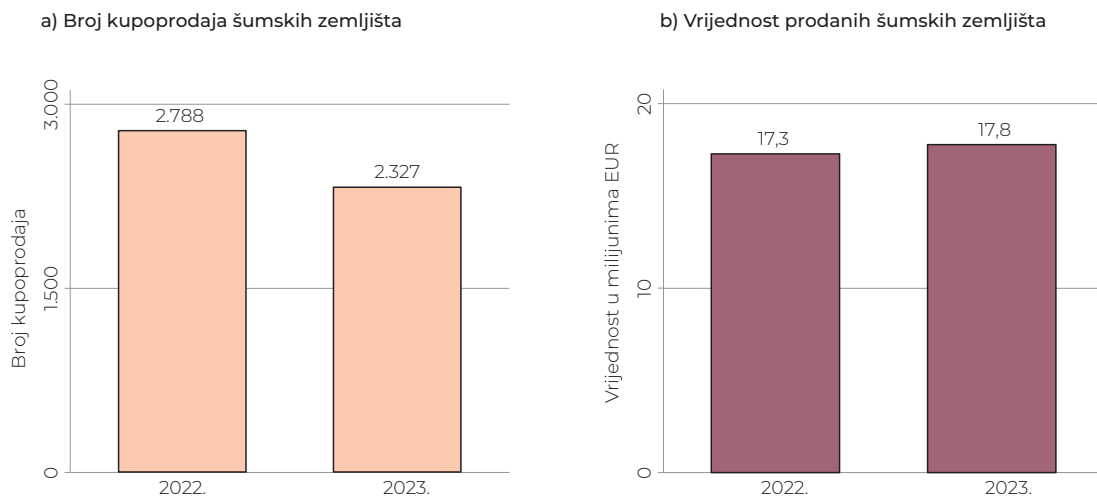
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.14.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



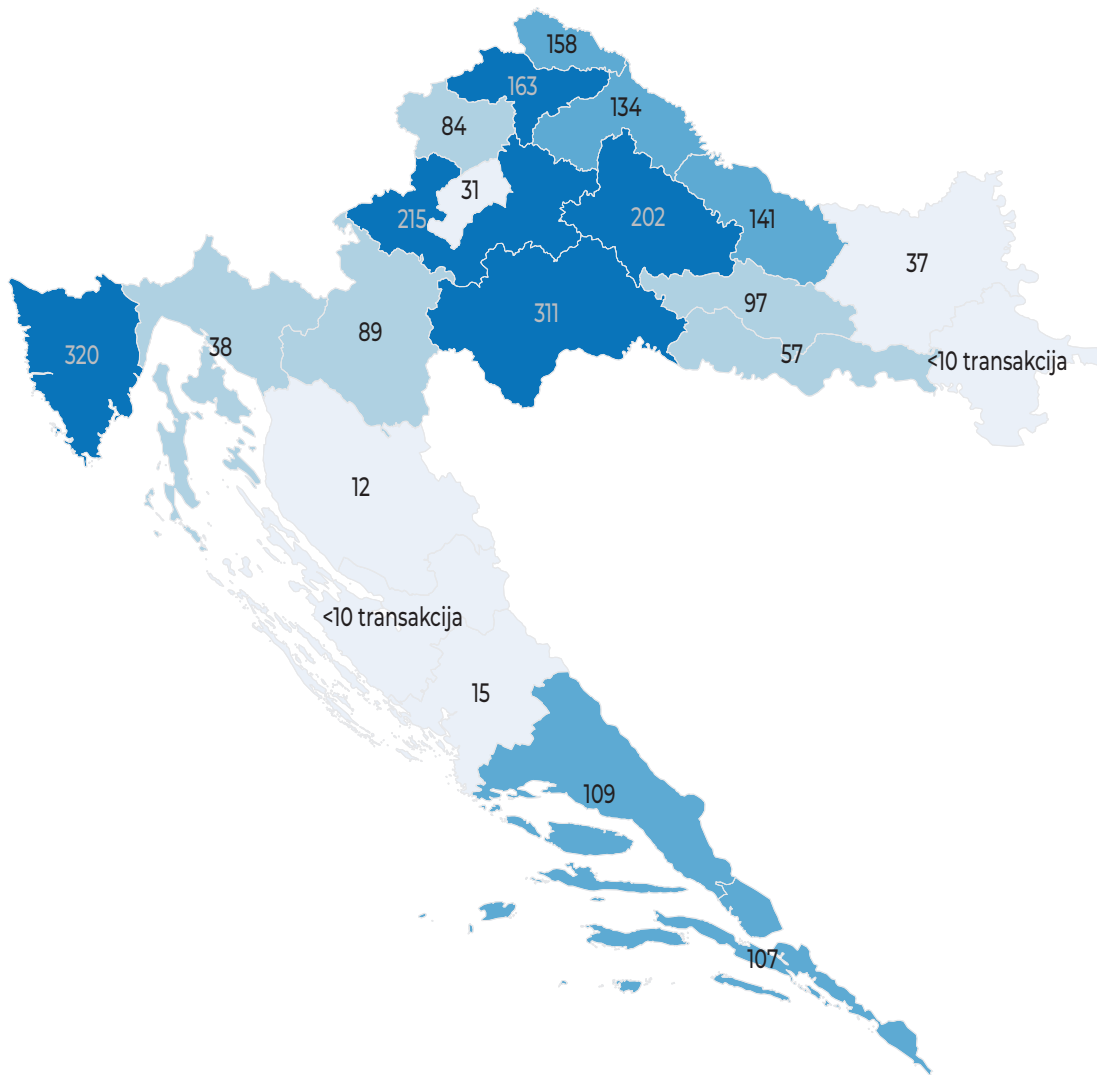
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.15.: Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



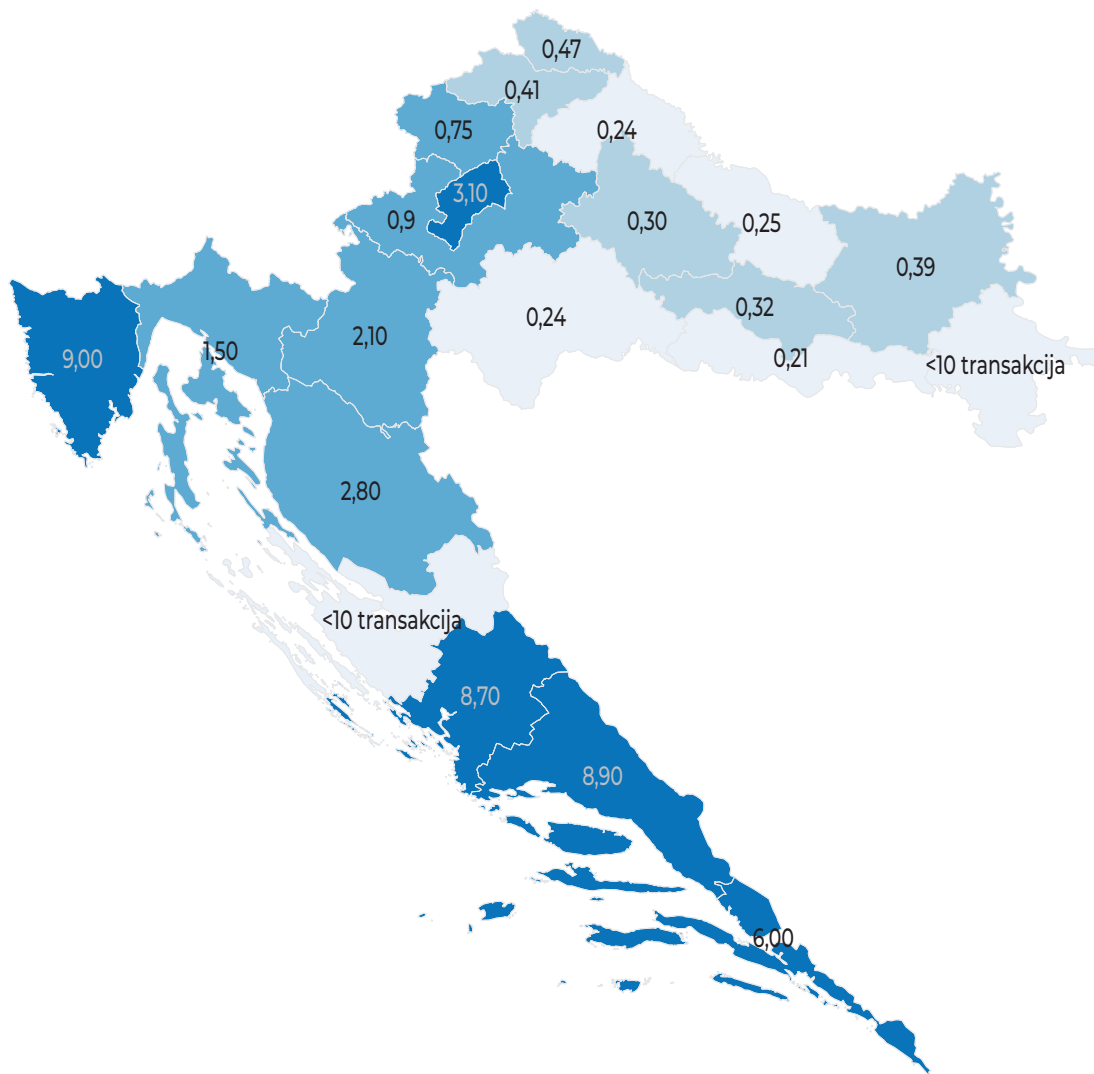
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.16.: Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.17.: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



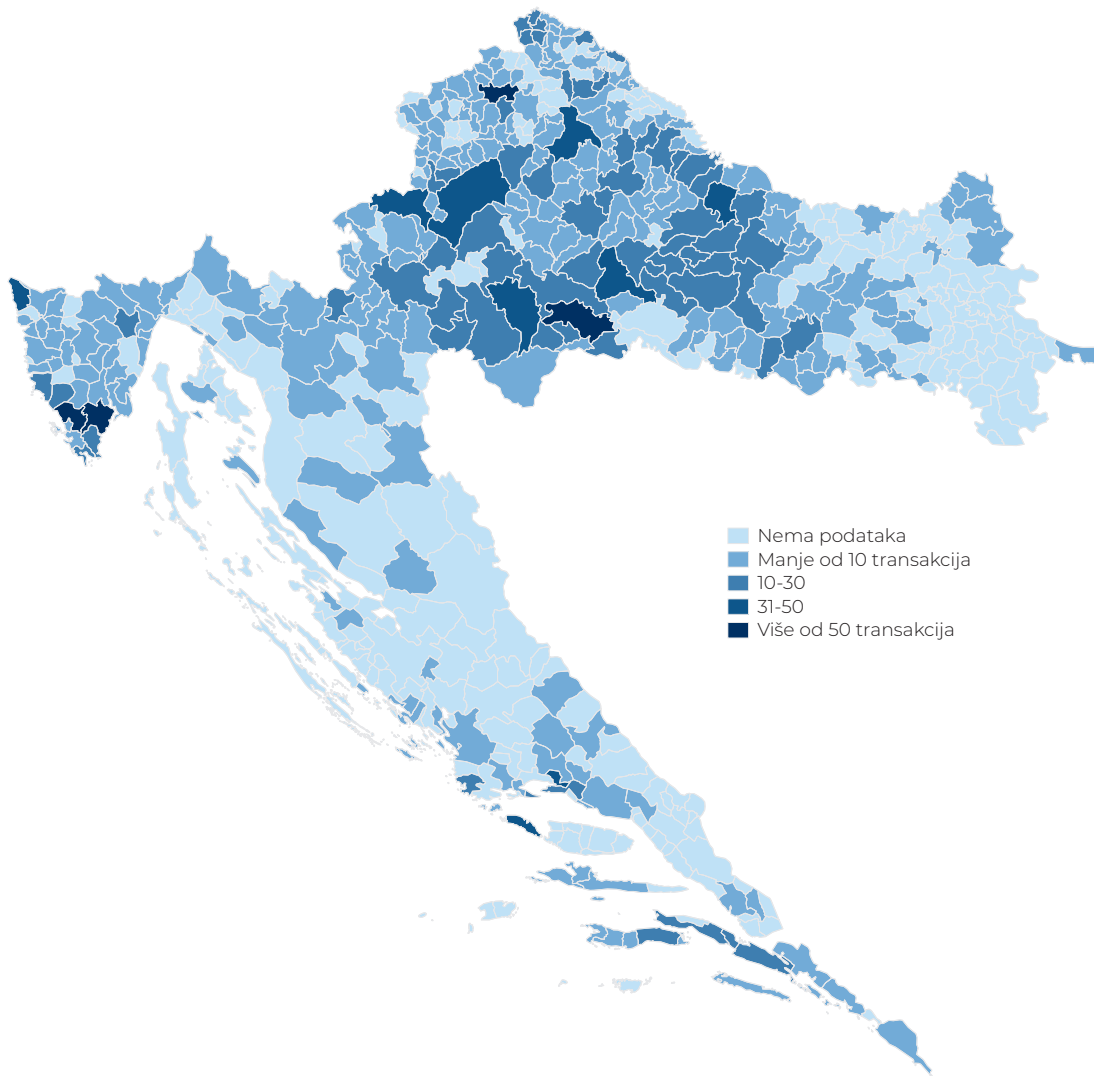
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.18.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



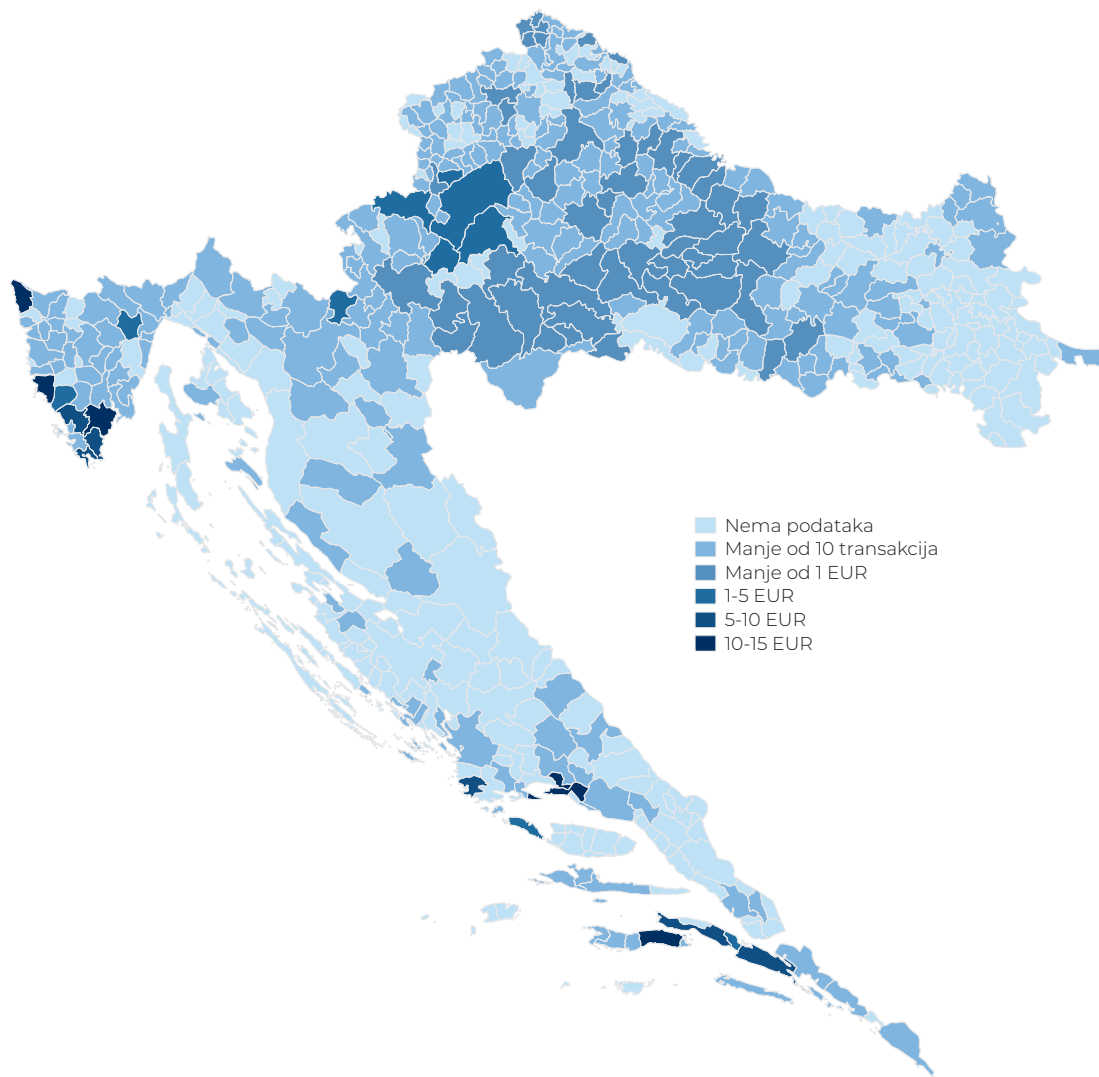
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.19.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini



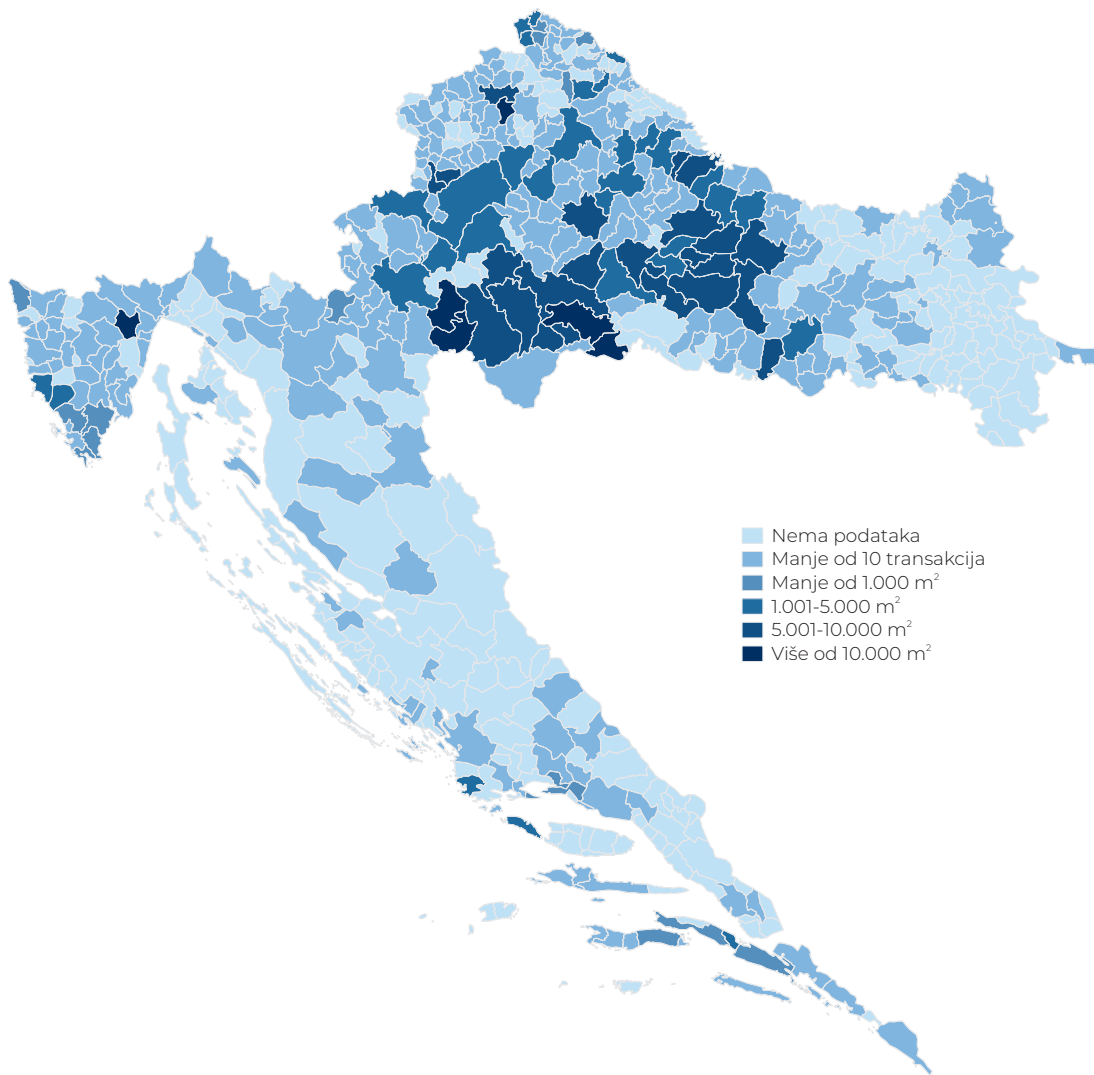
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.20.: Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



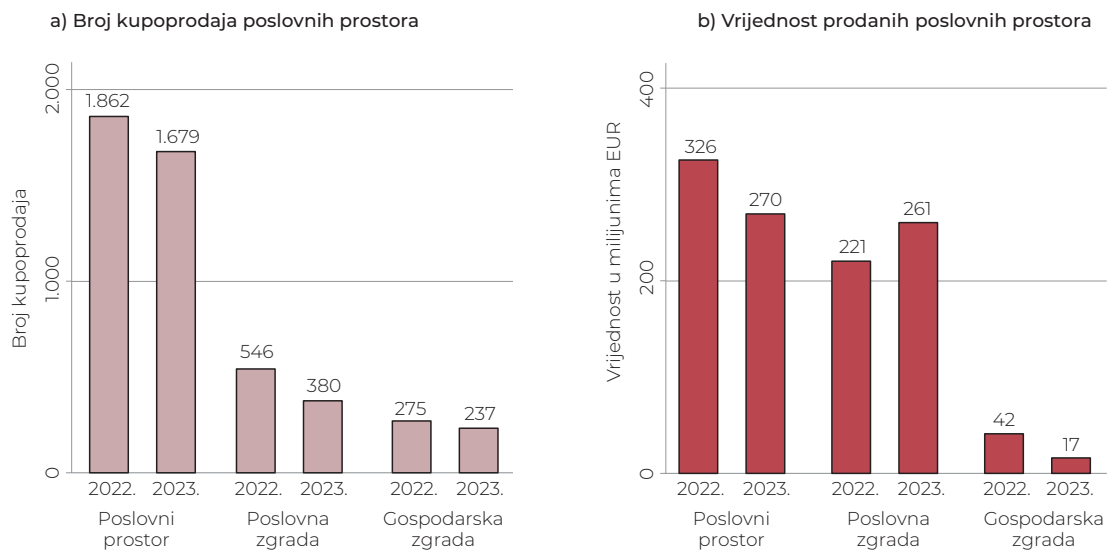
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.21.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



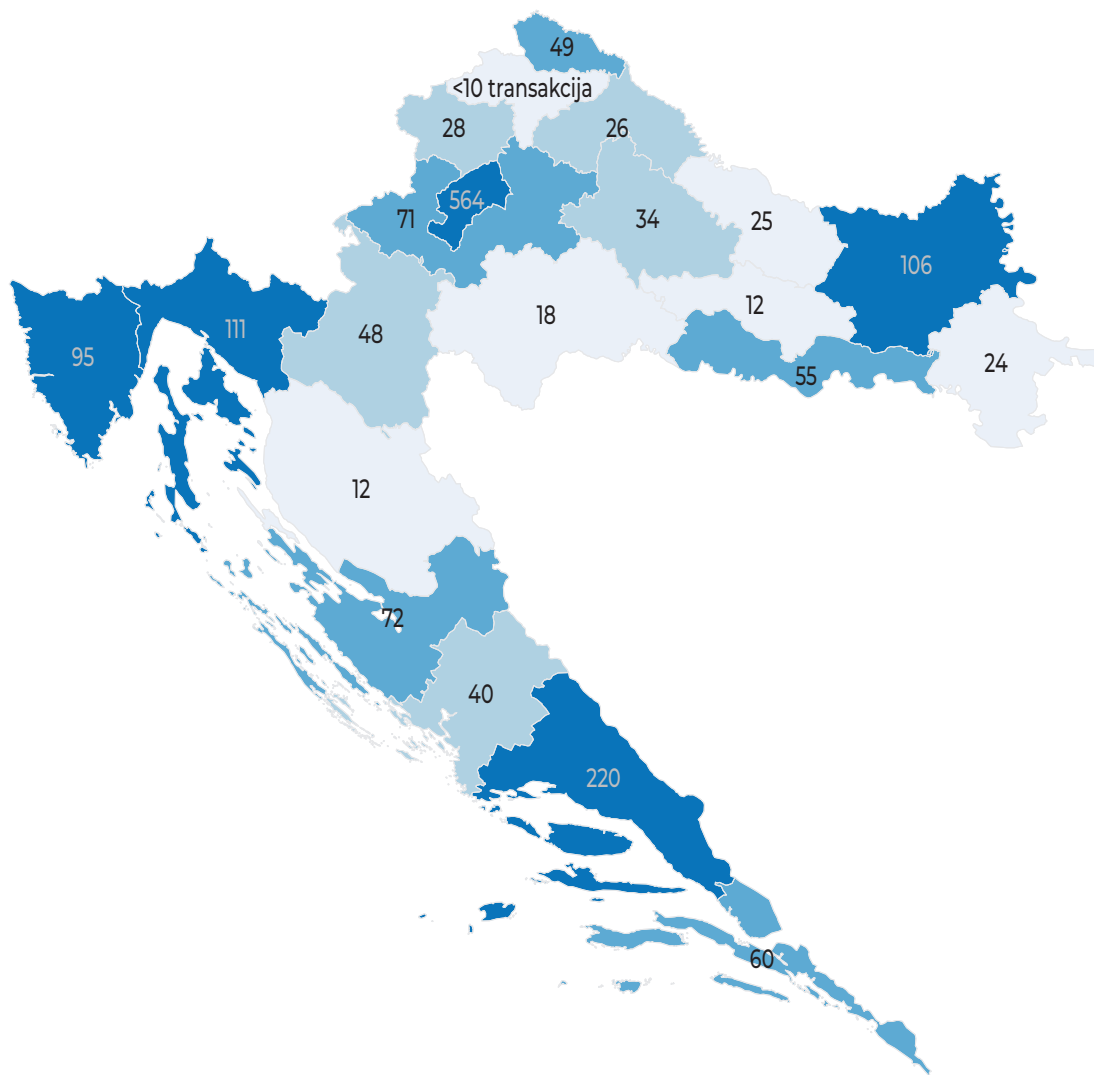
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora, poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



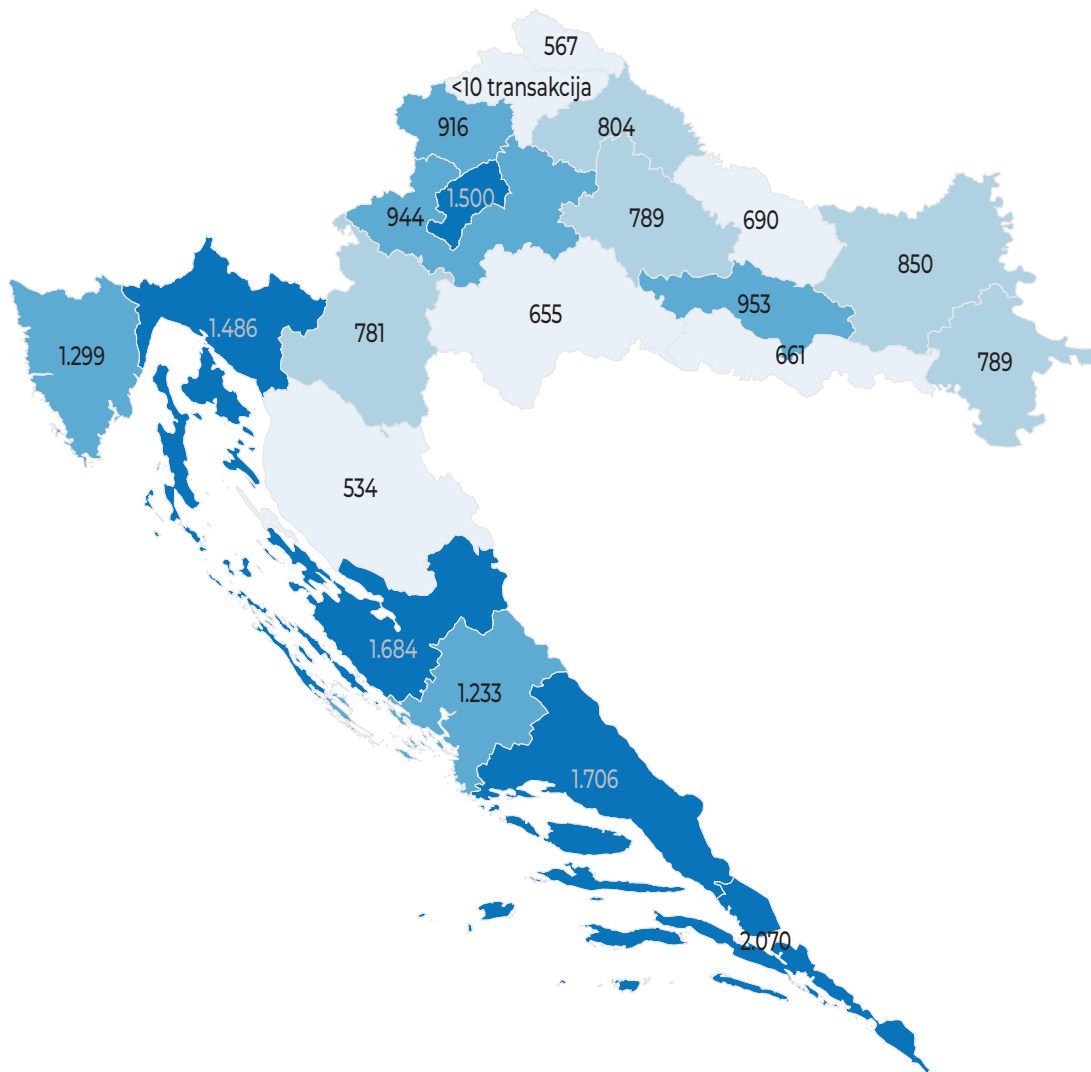
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.2.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2023. godini



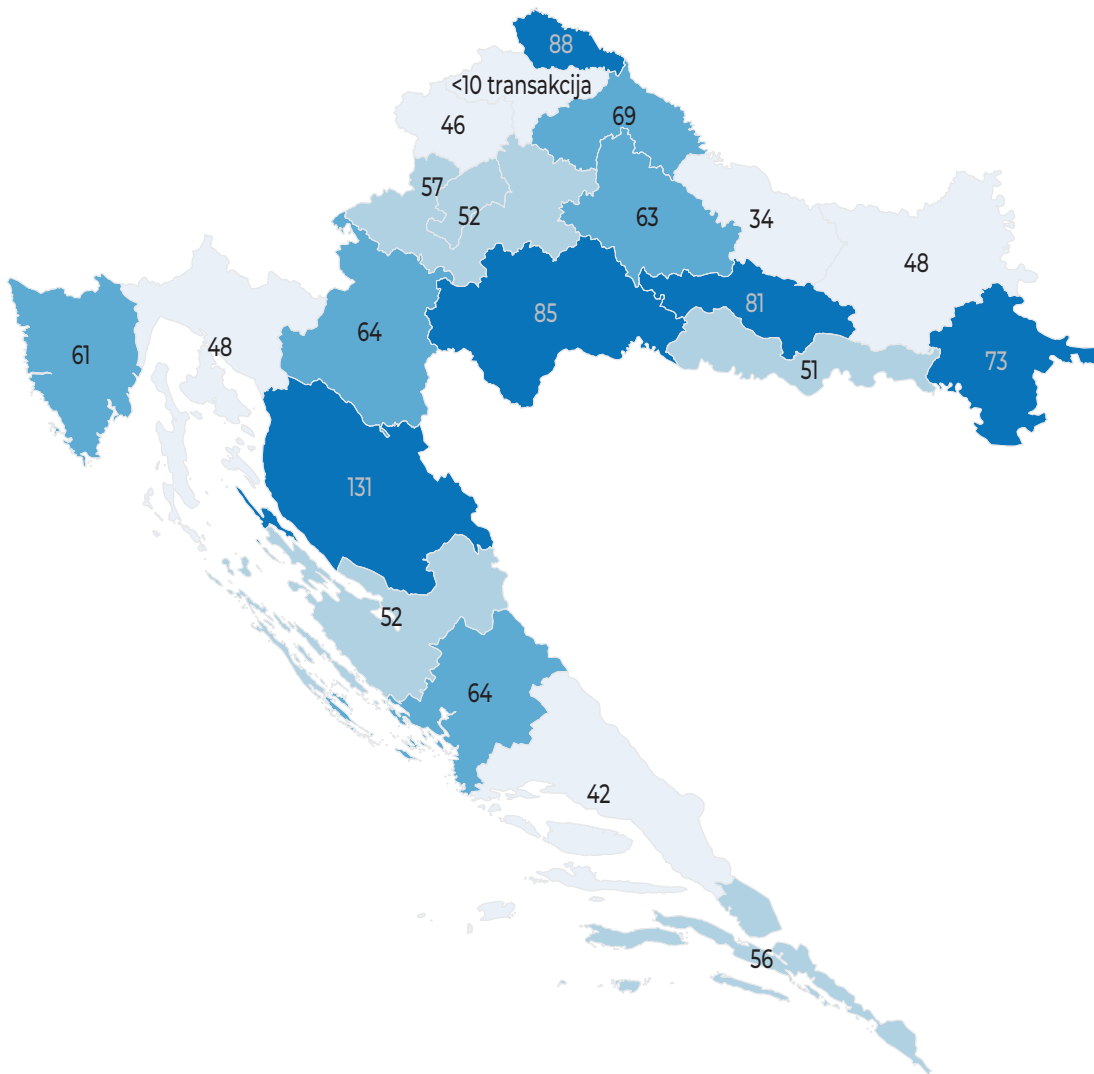
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.3.: Medijalna cijena poslovnog prostora po m² u EUR po županijama u 2023. godini



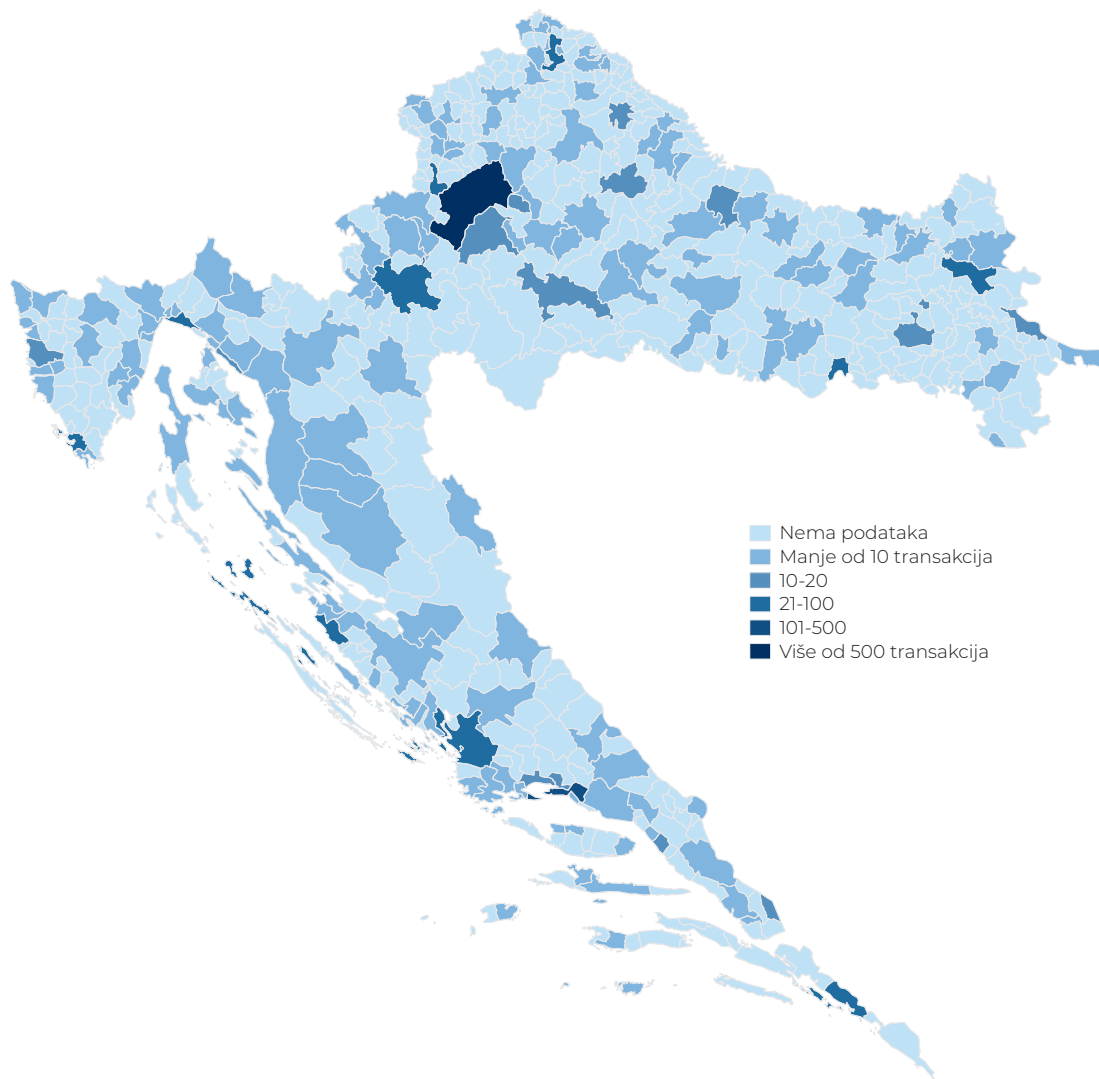
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.4.: Medijalna veličina poslovnog prostora prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



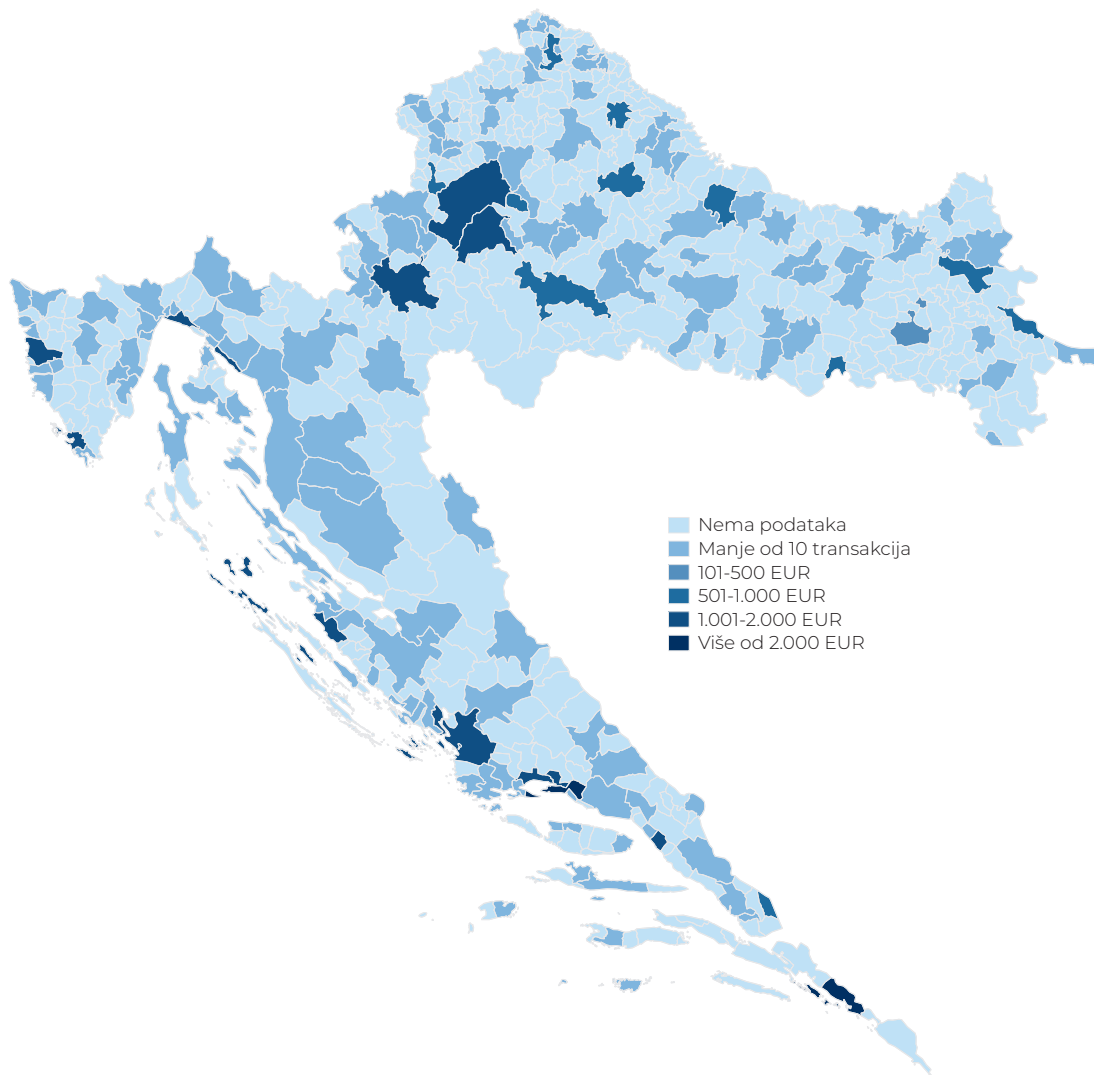
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.5.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2023. godini



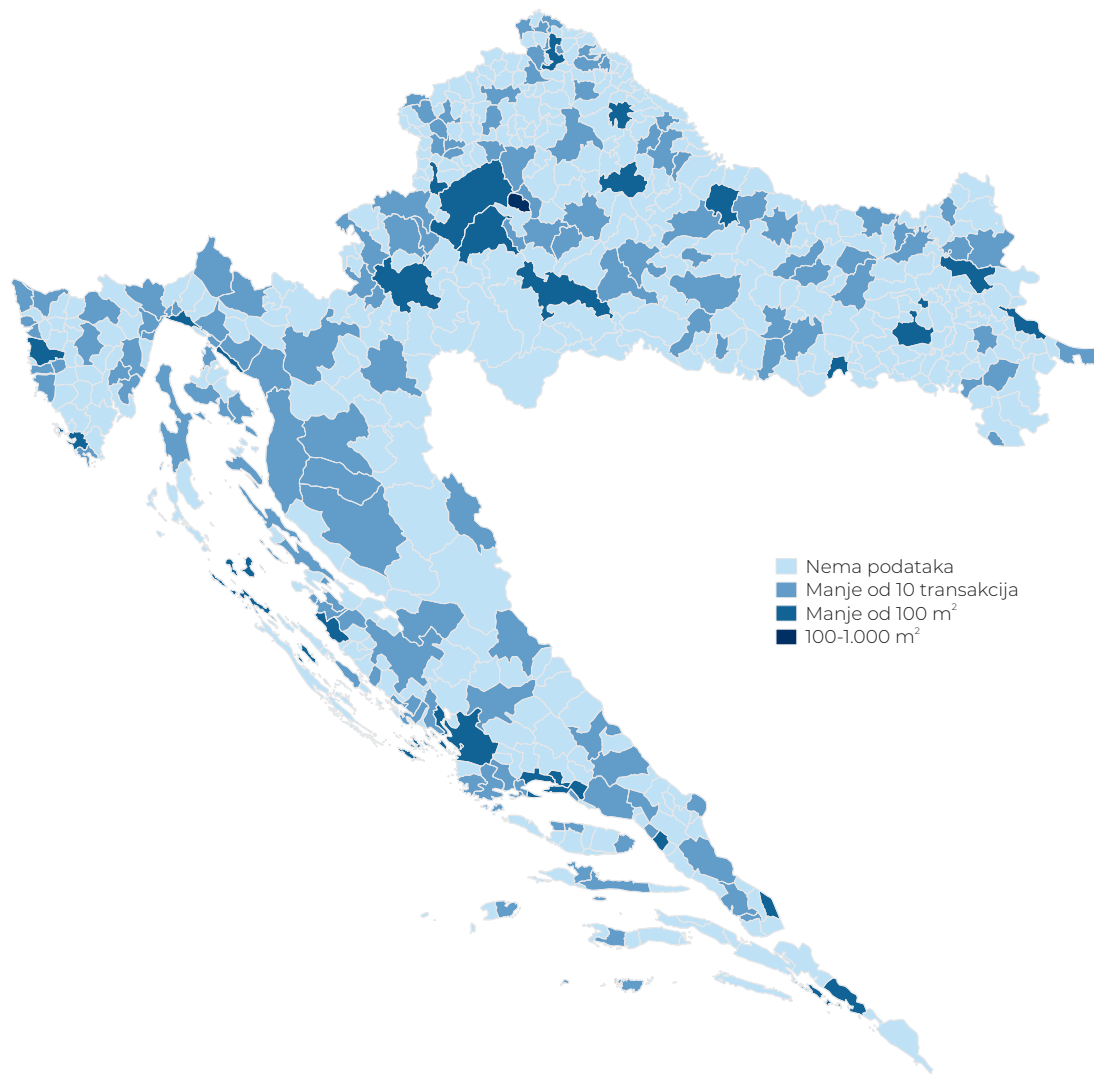
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.6.: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



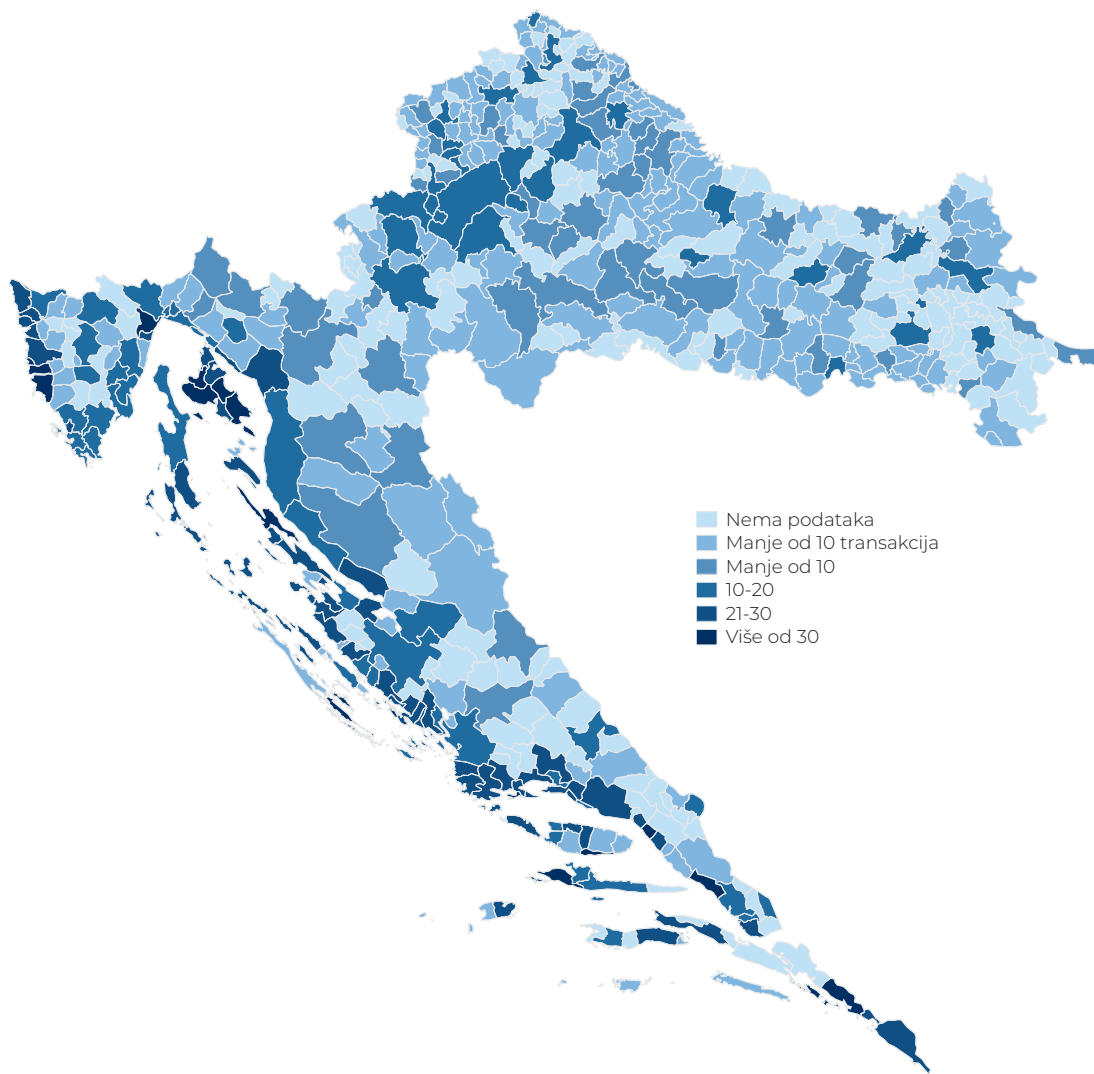
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.7.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



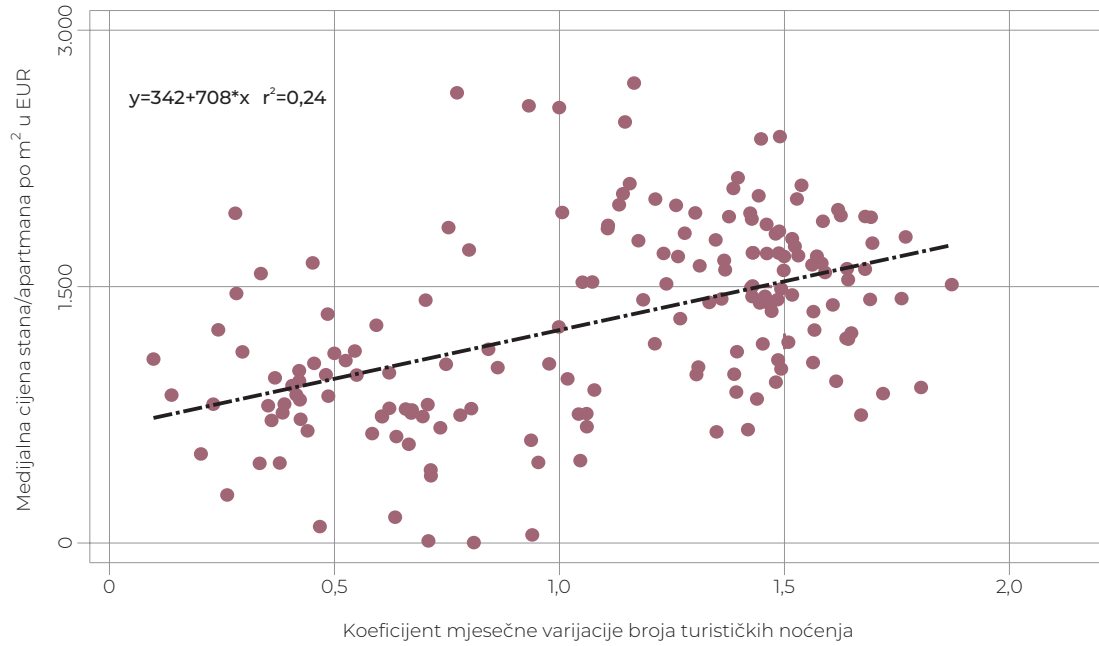
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 6.1.: Priuštvost stana/apartmana po JLS-ovima u 2022. godini



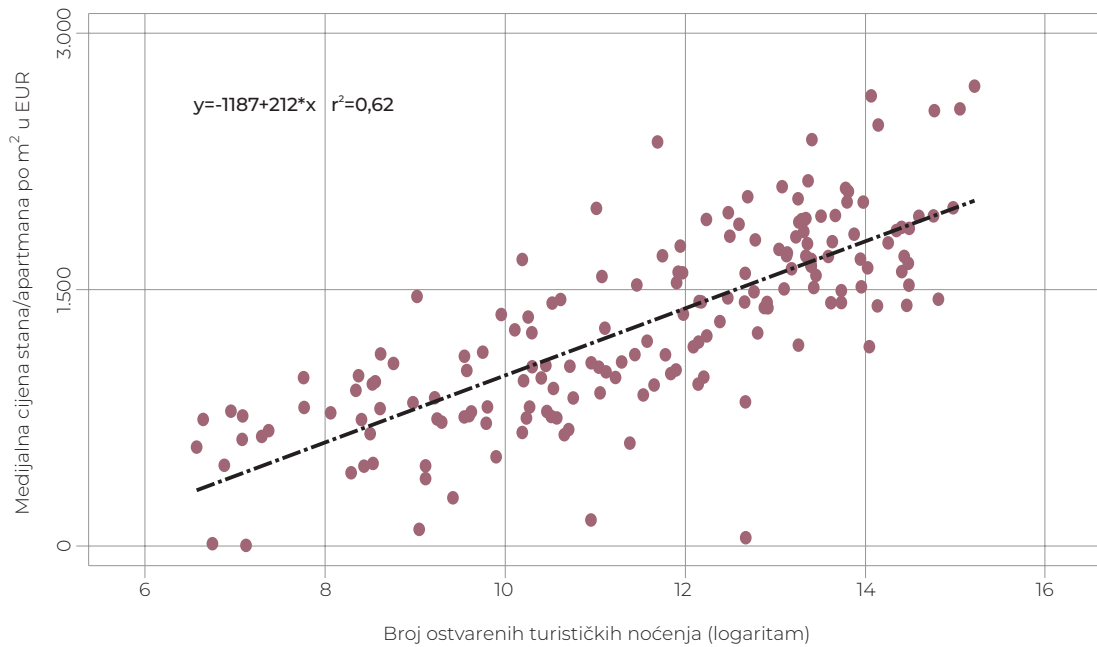
Izvori: EIZ, MPGI i Porezna uprava.

Slika 6.2.: Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2022. godini



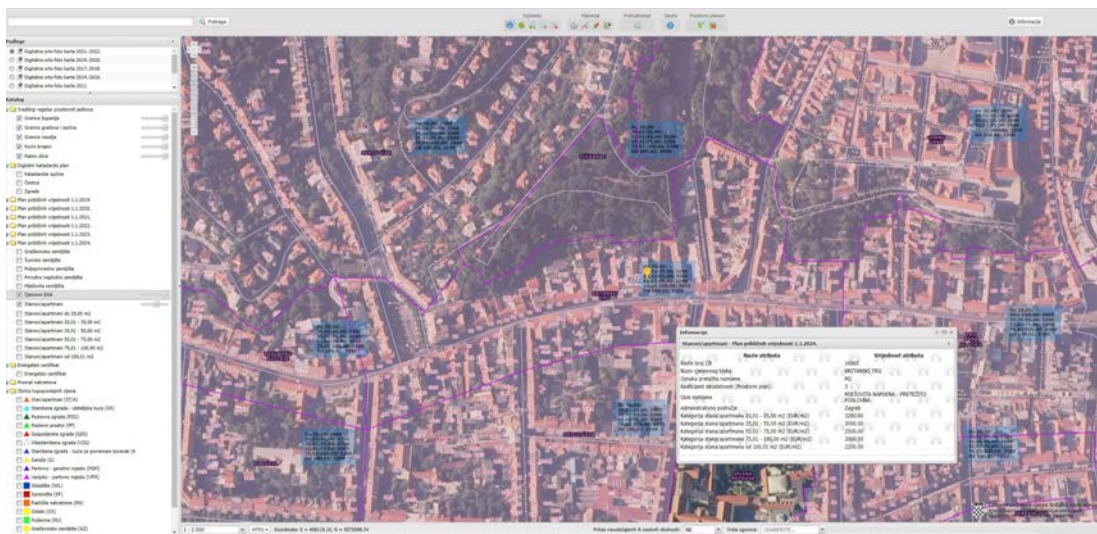
Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Slika 7.3.: Primjer prikaza prostornog sloja Plana približnih vrijednosti 01.01.2024. – stanovi/apartmani iz sustava eNekretnine



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.5.: Primjer prikaza podataka iz web stranice Ministarstva

The screenshot shows the website of the Ministry of Spatial Planning and Construction of the Republic of Croatia. The page title is "Procjena vrijednosti nekretnina". The main content area contains several paragraphs of text explaining the methodology and data sources for the real estate valuation. A sidebar on the right lists various news items and reports related to the topic.

Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina koji je donesen 3. srpnja 2015. godine. Procjenu više ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste.

Putev informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup podacima koji su podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina, a sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrste nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Jedan od ključnih podataka za strukturirano vođenje baze podataka je podatak o lokaciji nekretnine tj. o cjelovnom bloku. Unutar eNekretnina cjelovni blokovi prikazuju se na planovima približnih vrijednosti zemljišta koji se izrađuju za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Početno stanje plana približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine), javno je dostupno putem **Geoportala ISPU-a** (tj. kroz izbornik NIIP odabirom vanjskog sloja. Početno stanje plana izrađeno je na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina evidentiranih u zbirci kupoprodajnih cijena do 31. prosinca 2018. godine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Nastavkom izrade plana približnih vrijednosti – II faza izrađena su i u sustav eNekretnine implementirana dva prostorna sloja odnosno posebni slojevi: Plan približnih vrijednosti 01.01.2020., Plan približnih vrijednosti 01.01.2021. Prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti 01.01.2022., Plan približnih vrijednosti 01.01.2023. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2024. Izradila su upravna tijela u suradnji s procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikih gradova, a koji su također dostupni u sustavu eNekretnine i putem Geoportala ISPU. U cilju doprinosa veće transparentnosti tržišta nekretnina, za područje Republike Hrvatske utvrđen je Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine, koji je kao prostorni sloj dostupan u sustavu eNekretnine i putem Geoportala ISPU.

Podaci u planu približnih vrijednosti predstavljaju obilježja uzor-čestice, a prikazani su opisnom i brojčanom labeleom sljedeće strukture podataka: **oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području.** Koristjenjem podataka iz plana približnih vrijednosti ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima na što su važne i korisne informacije za institucije kod određivanja raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina.

Vlada je 21. ožujka 2019. godine donijela **Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina**. (č)kojom se po prvi puta u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina. Uredba je stupila na snagu 30. ožujka 2019. godine, a njome se propisuje metoda masovne procjene vrijednosti nekretnina, razrada modela za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, te nužni podaci, postupci korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina na području Republike Hrvatske.

Primjenjivati će se prilikom masovne procjene vrijednosti nekretnina te za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, zgrada i njihovih posebnih dijelova koje se koriste za stanovanje ili najam te za poslovne zgrade i prostore.

- Obavijesti
- INFO telefoni
- Prijava u informacijski sustav eNekretnine
- Plan približnih vrijednosti (2018.–2023.)
- Unaprijeđen sustav eNekretnine – izrađen i implementiran plan približnih vrijednosti zemljišta
- Unapređenje sustava eNekretnine – izrađeni i implementirani cjenovni blokovi
- Početno stanje koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH
- Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2022.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.–2022.)
- Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama
- Zakoni i ostali propisi – područje procjene vrijednosti nekretnina
- Prostorno-planska dokumentacija – eKatalog
- Kulturna dobra RH – Geoportal
- ARKOD Preglednik
- Rješenje Ustavnog suda od 8.6.2021.
- Najčešća pitanja i odgovori
- Ovlaštene osobe za procjenu vrijednosti nekretnina
- Obrasci zahtjeva za izdavanje izvataka u zbirci kupoprodajnih cijena
- Informacije – upute, objašnjenja i mišljenja
- Info materijali – prezentacije
- Vijesti

Izvor: MPG1.