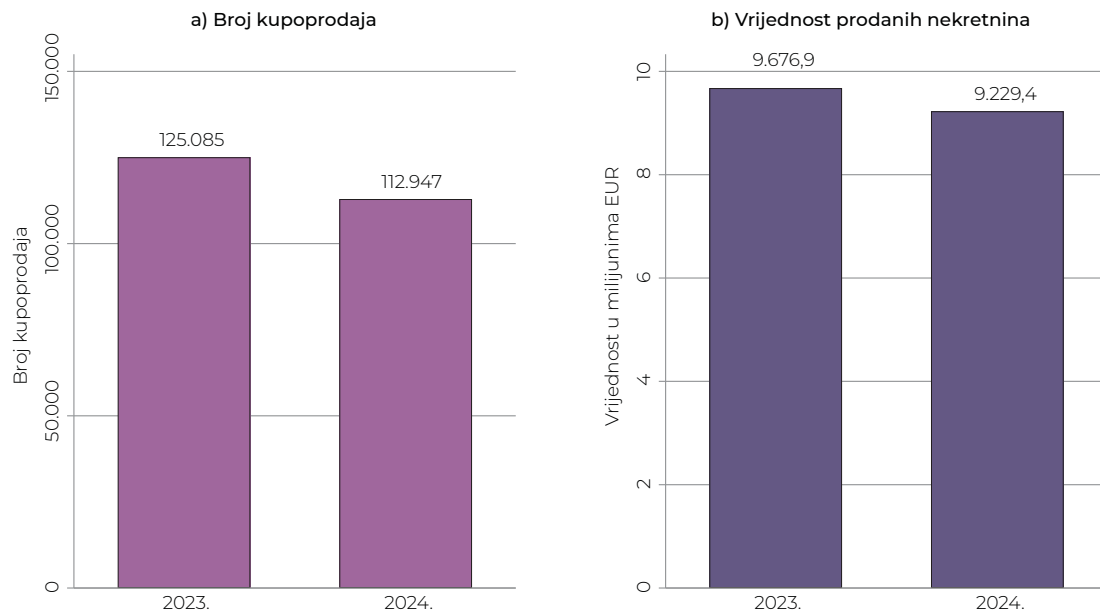


Slika 1.1.: Karta granica županija Republike Hrvatske, 2024.



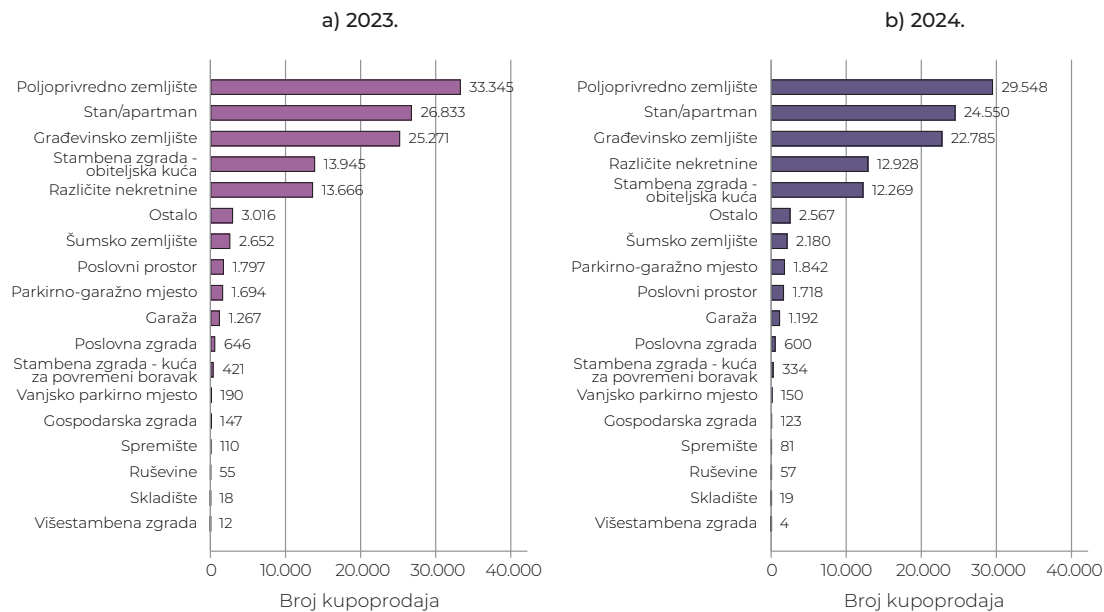
Izvor: Državna geodetska uprava.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



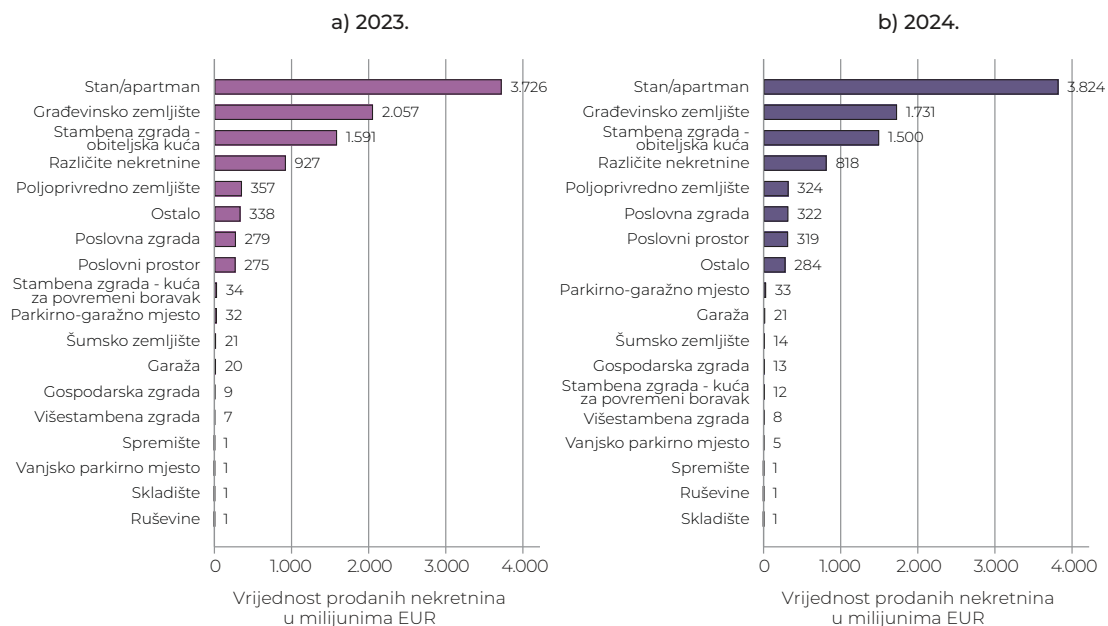
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.2.a.: Broj kupoprodaja transakcija u 2023. i 2024. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini prema vrsti nekretnine



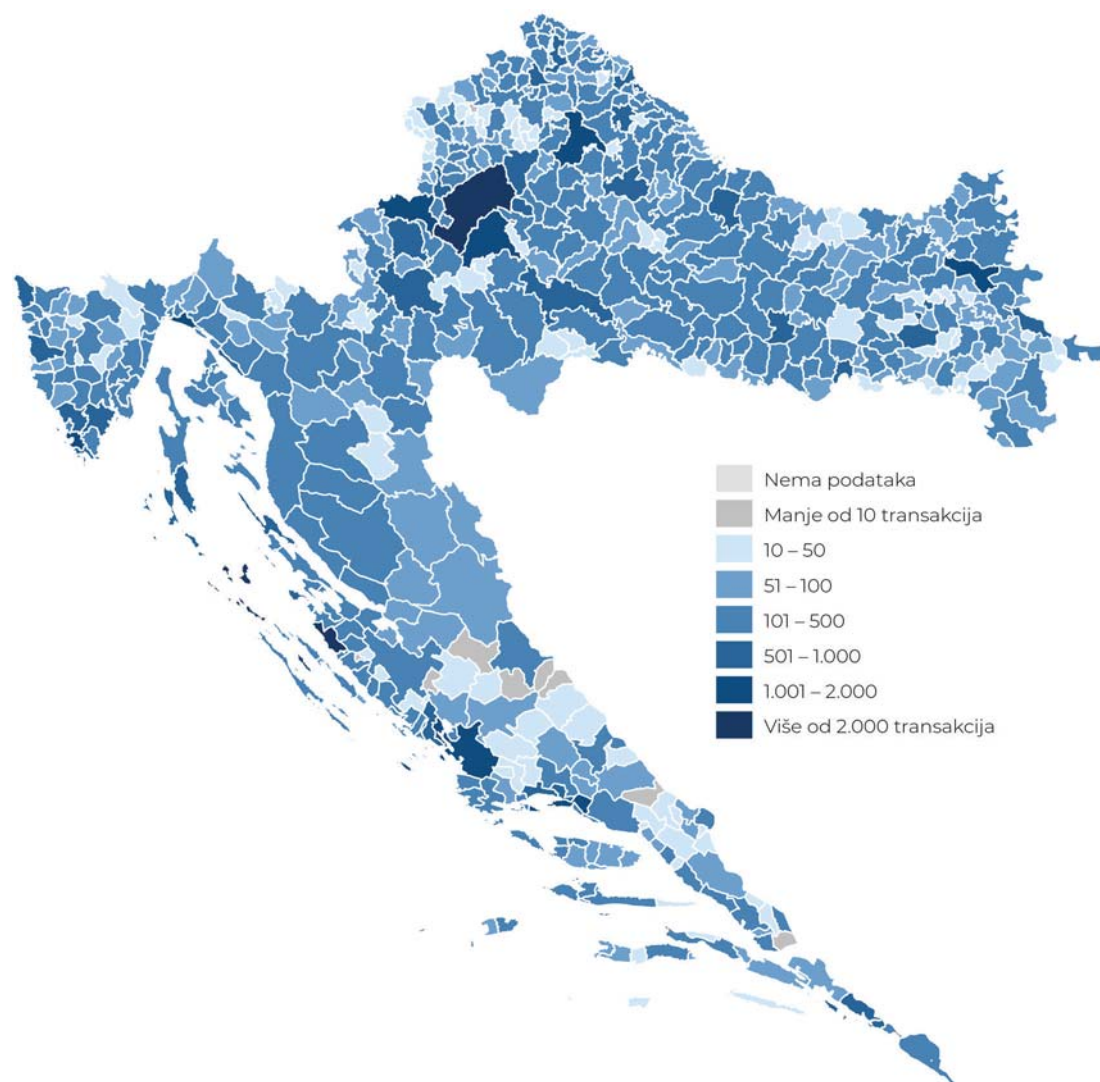
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima u 2024. godini



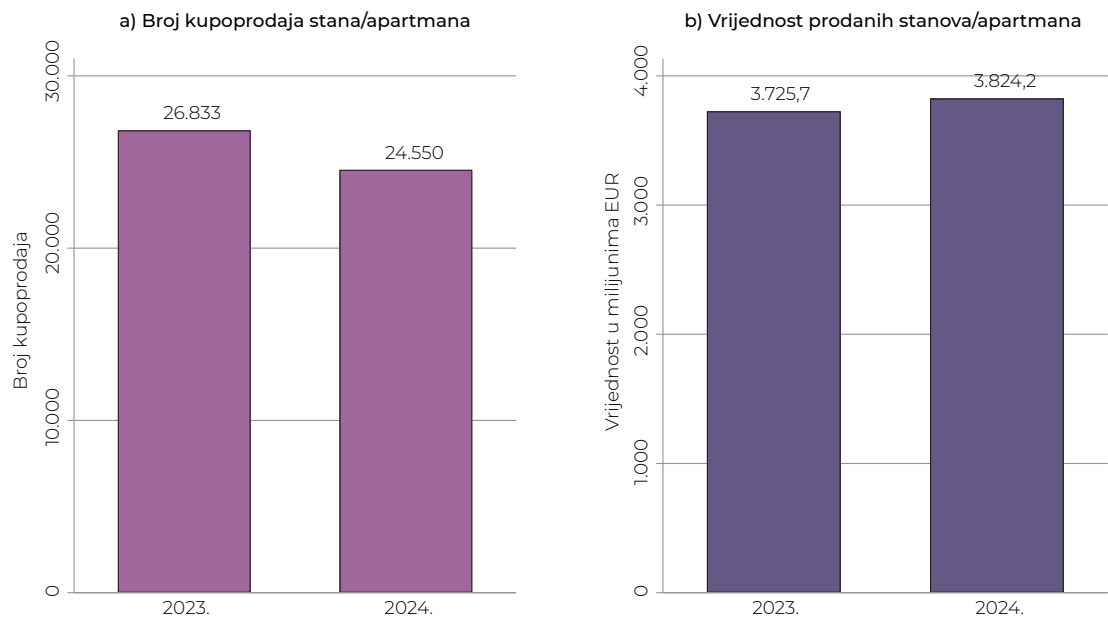
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.4.: Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2024. godini



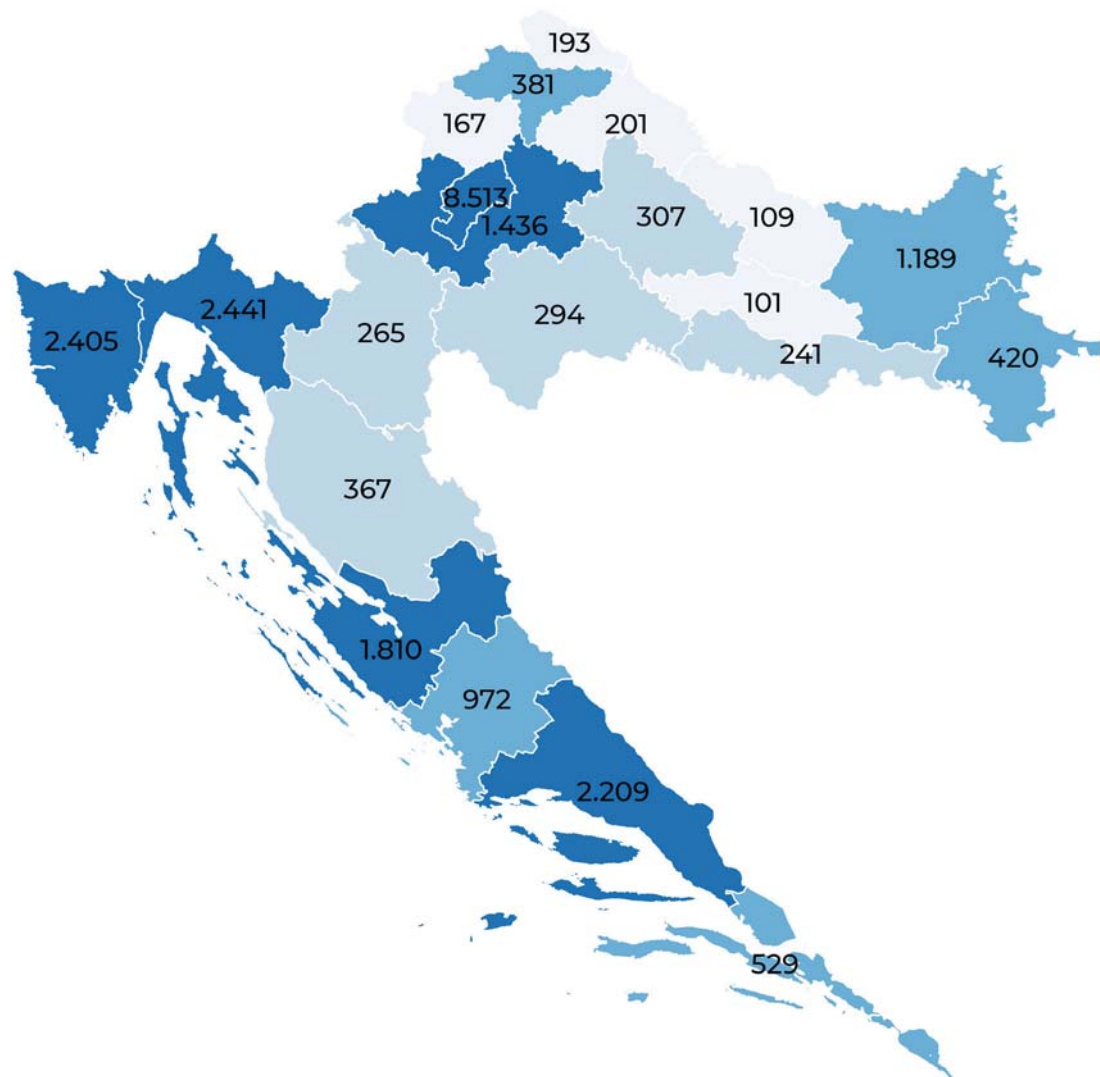
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.2.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2024. godini



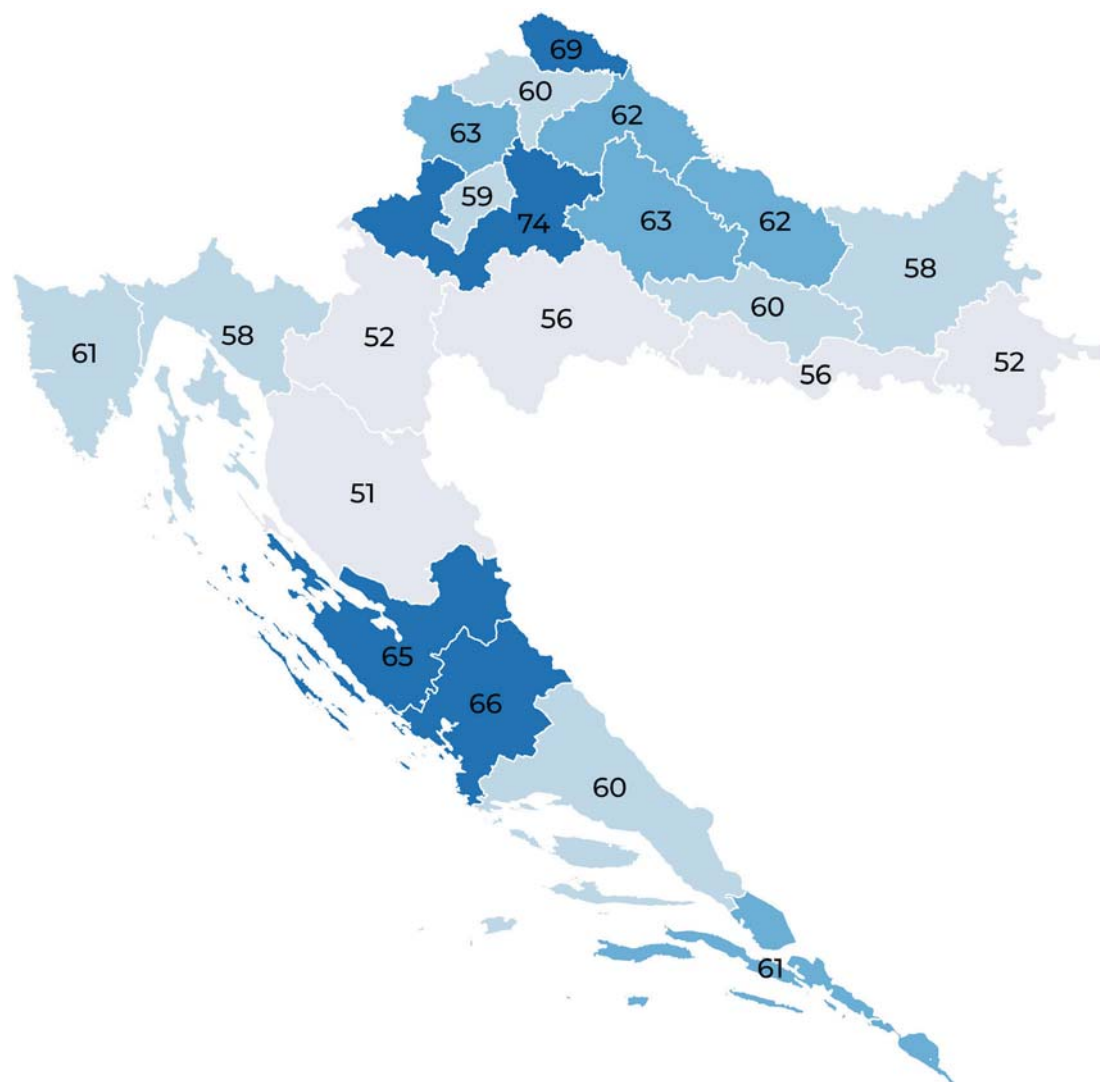
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2024. godini



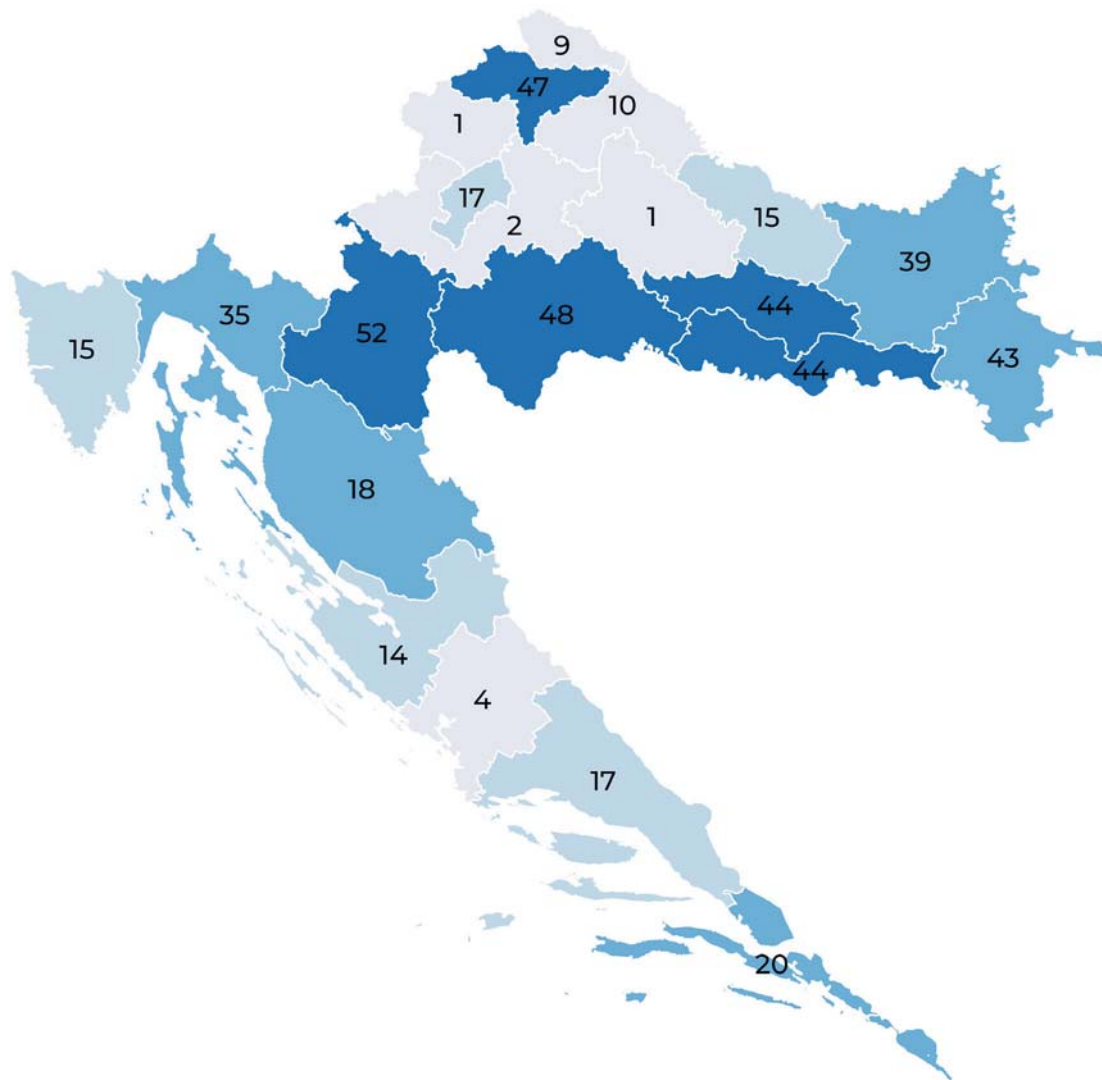
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 3.4.: Medijalna veličina stana/apartmana u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2024. godini



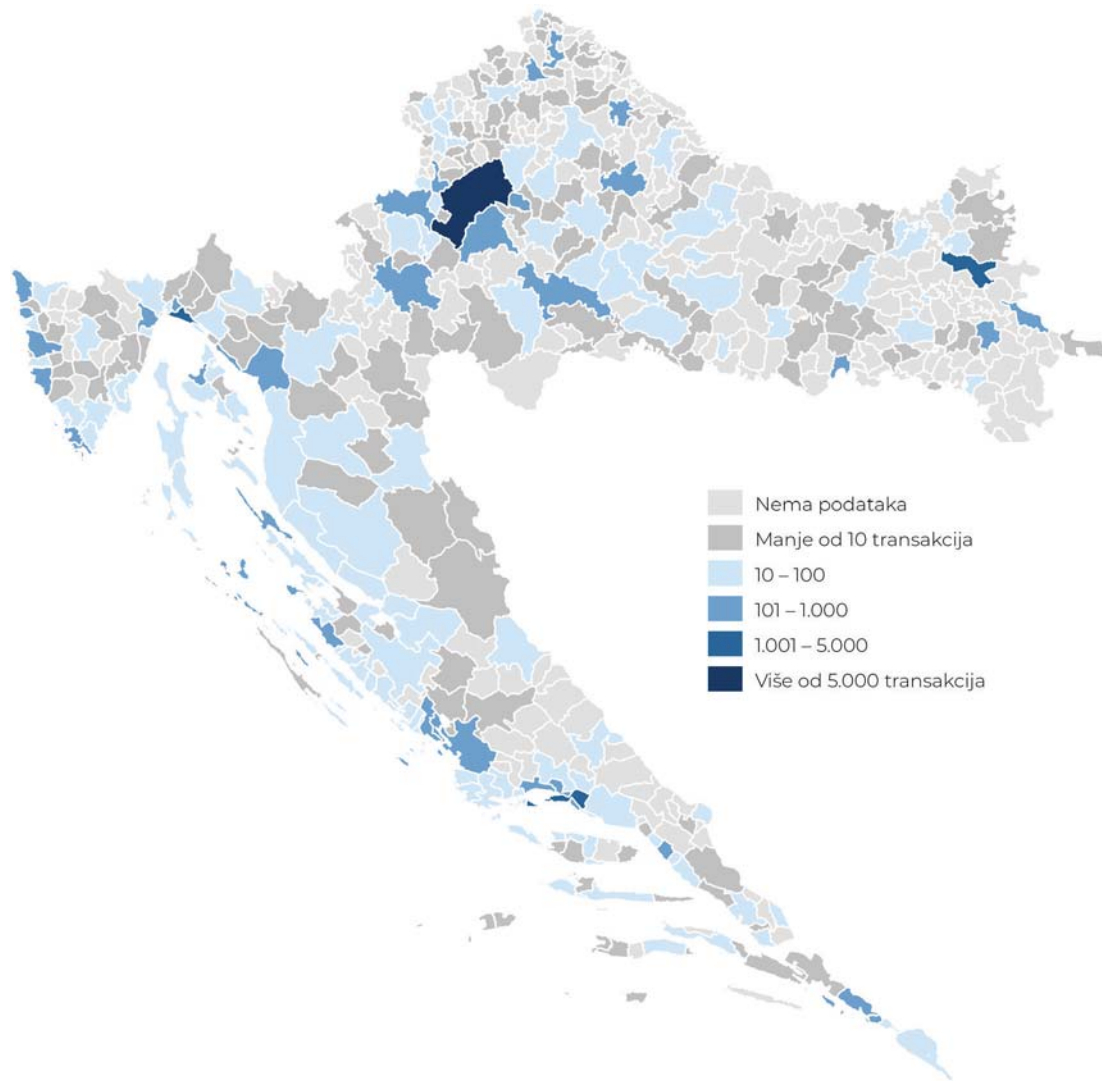
Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2024. godini



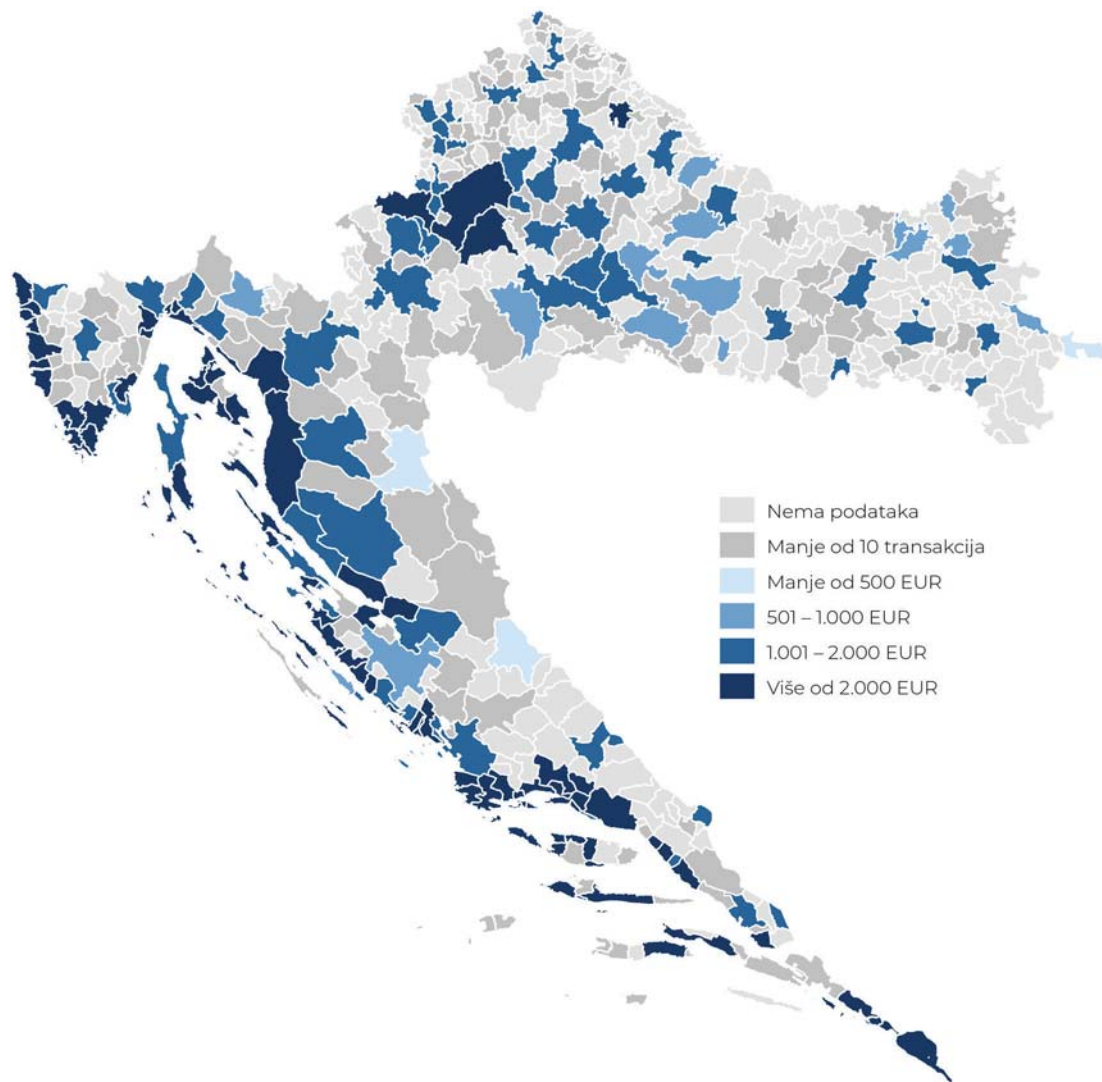
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini



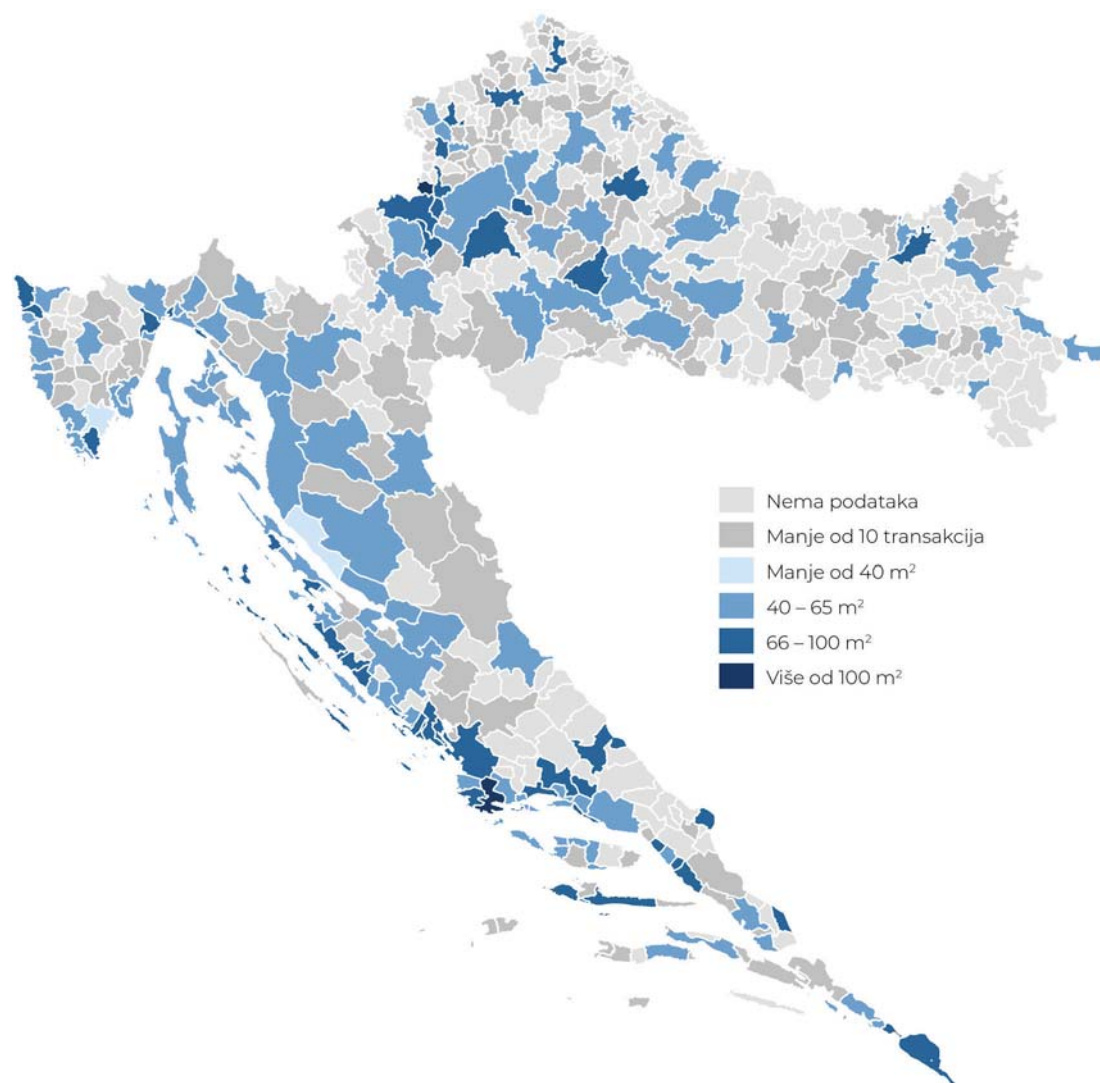
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



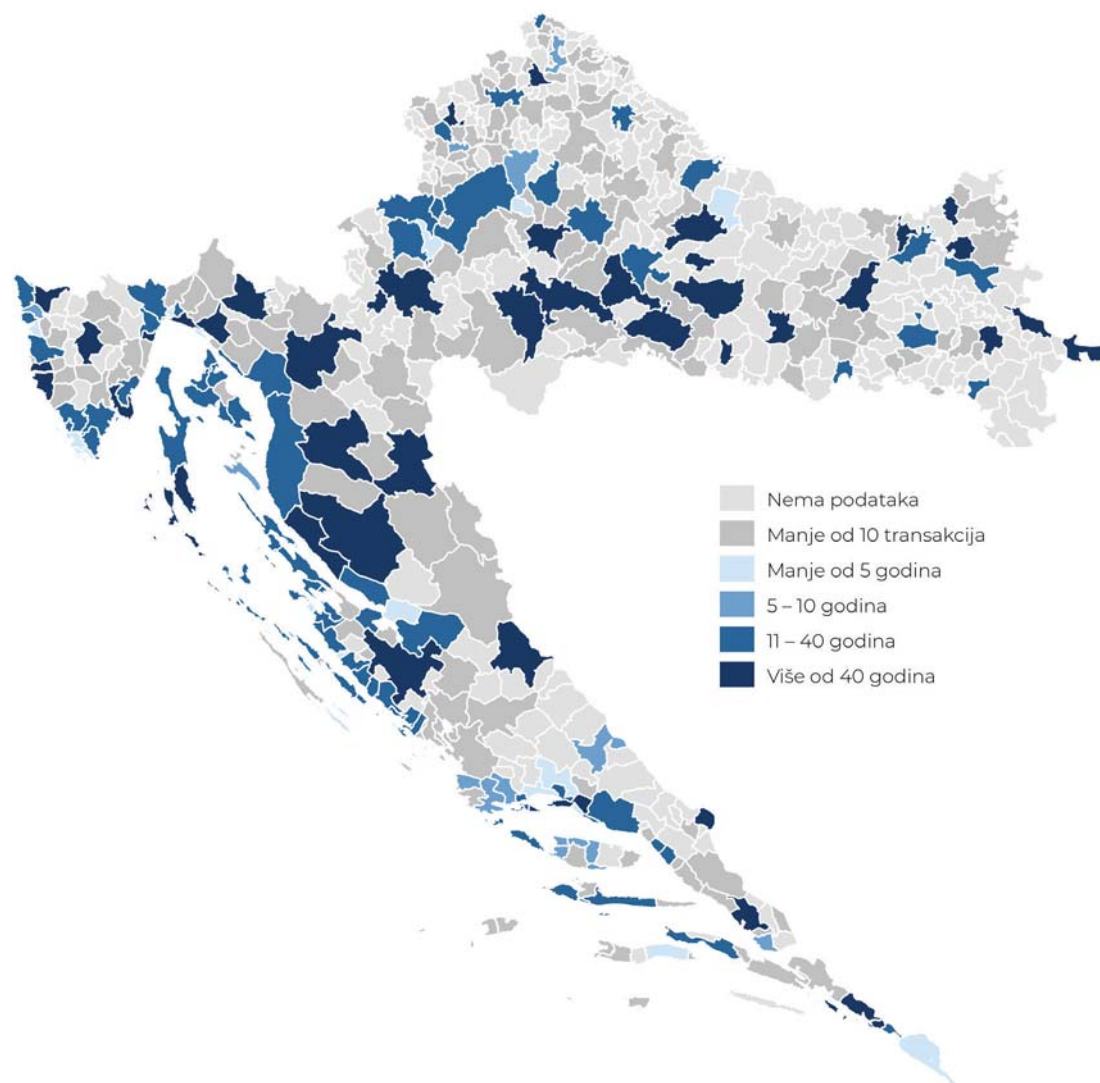
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2024. godini



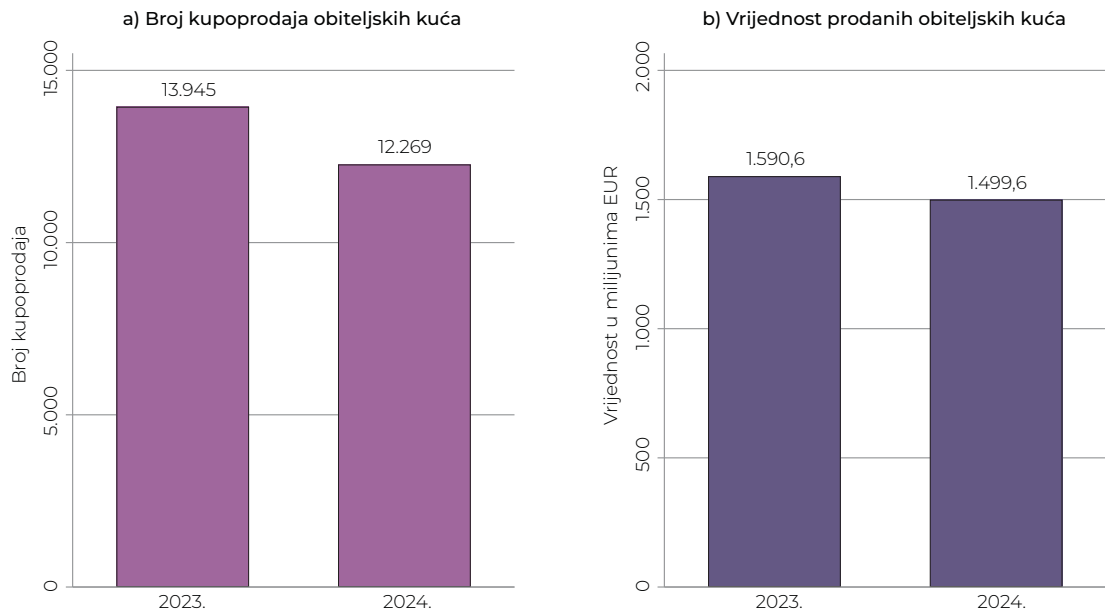
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2024. godini



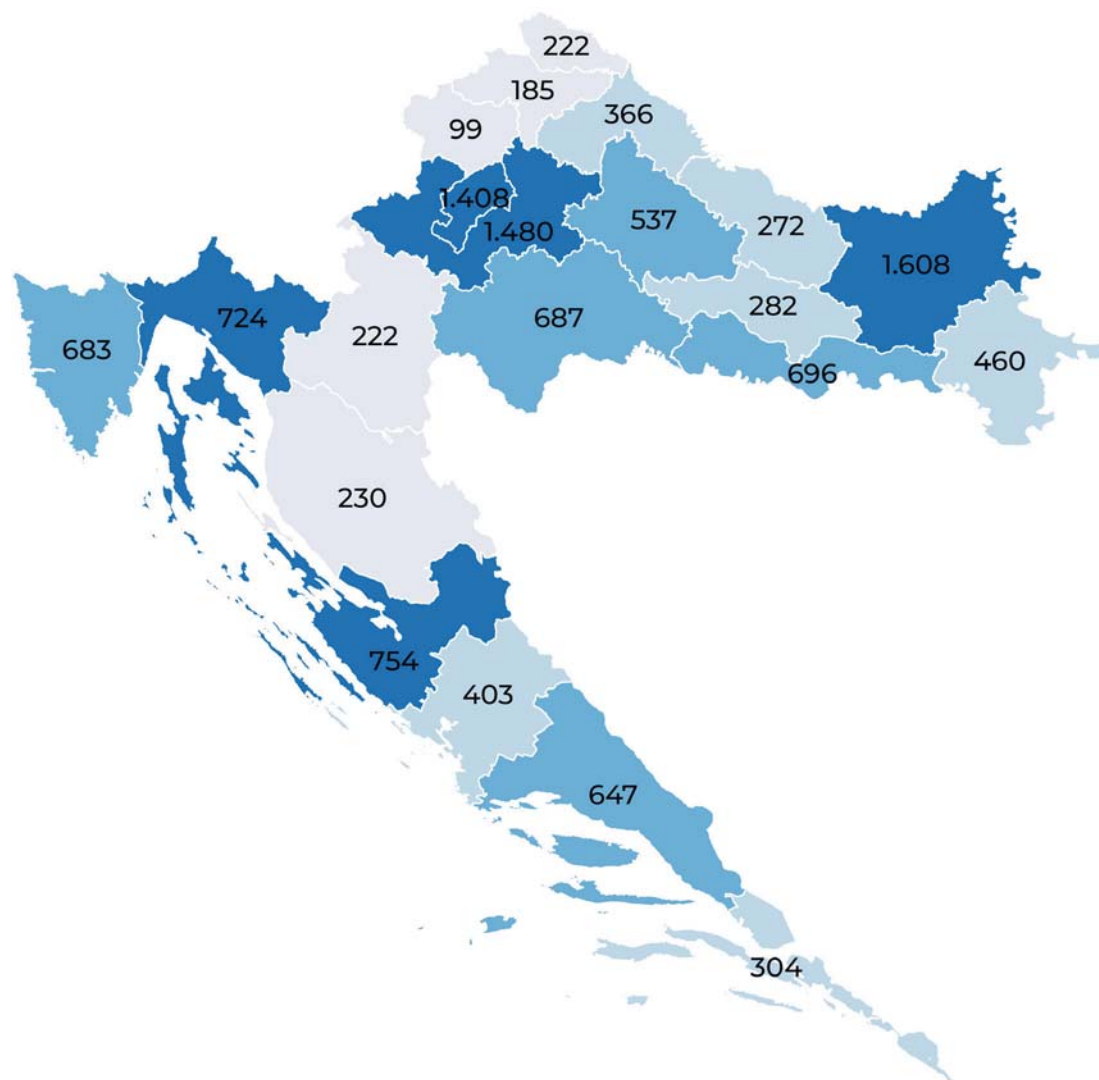
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



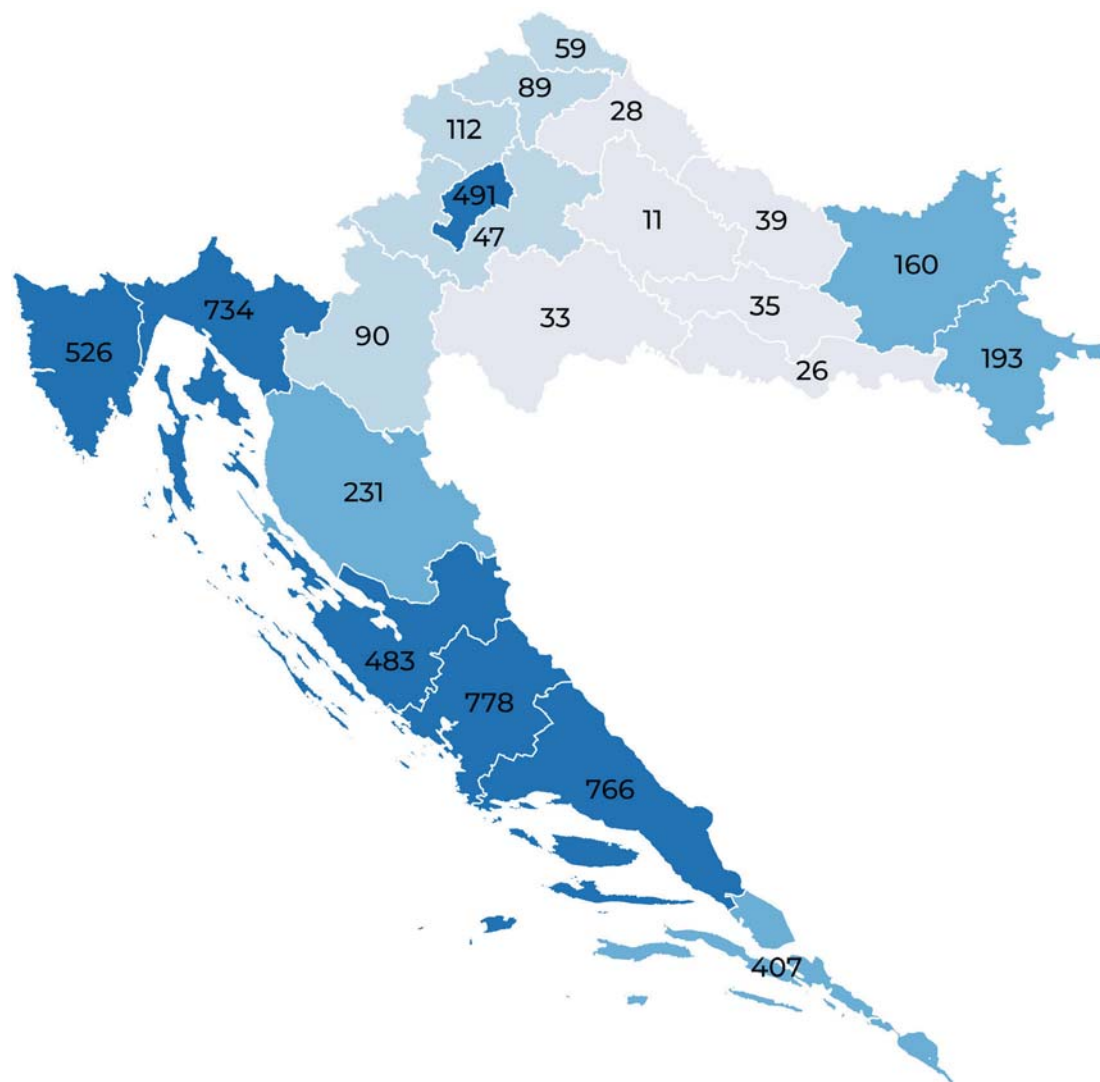
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.11.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2024. godini



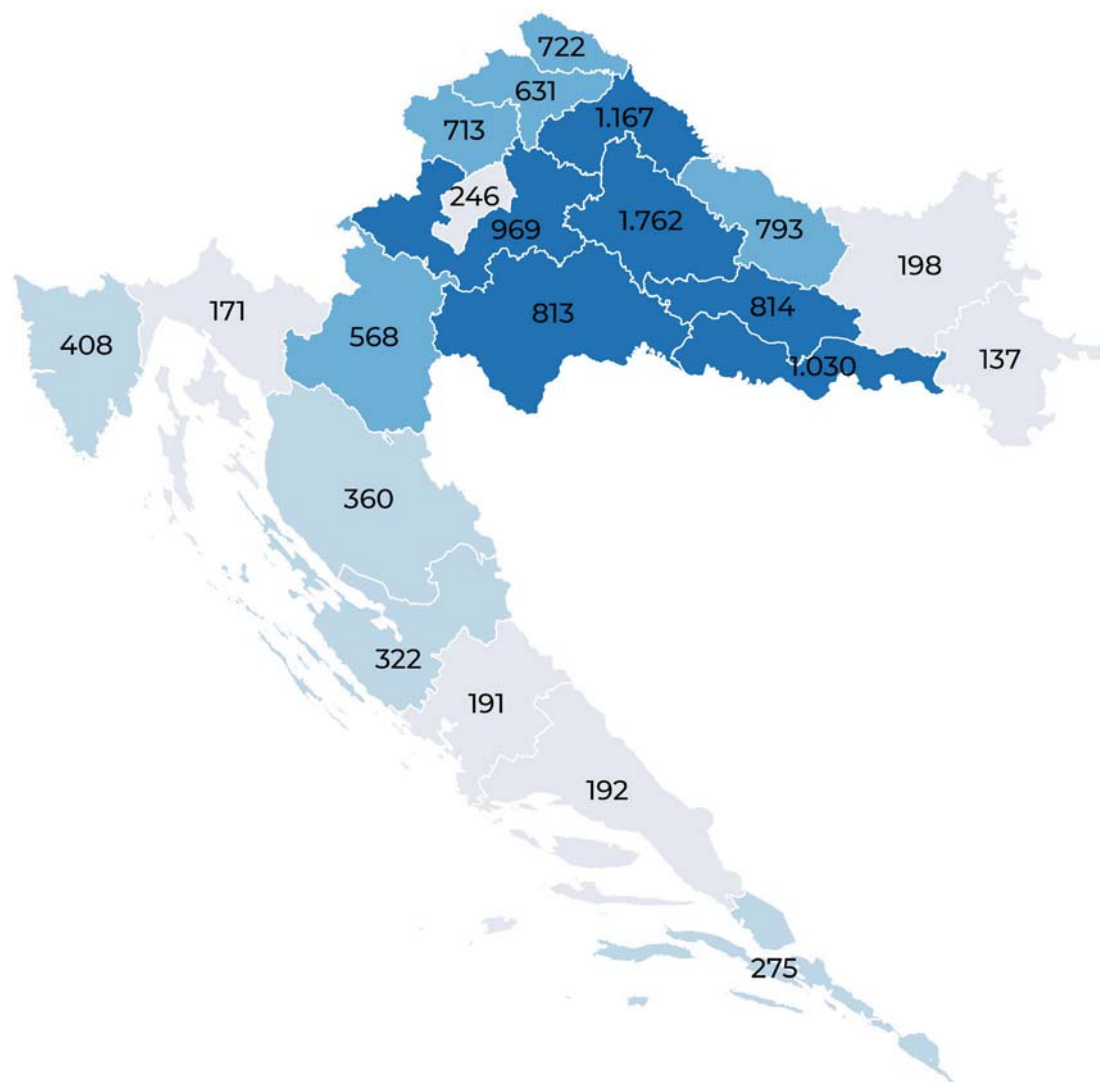
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2024. godini



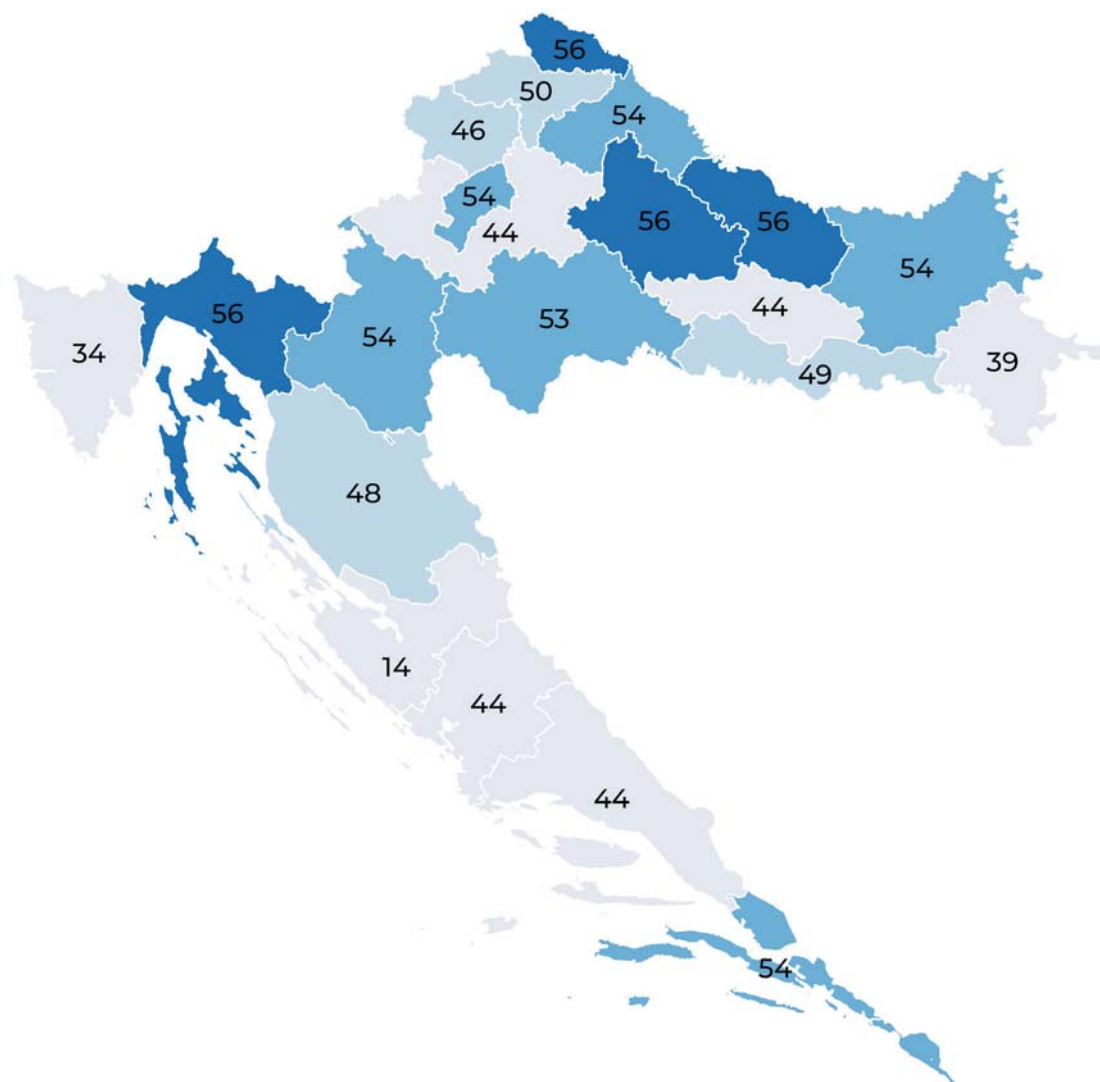
Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2024. godini



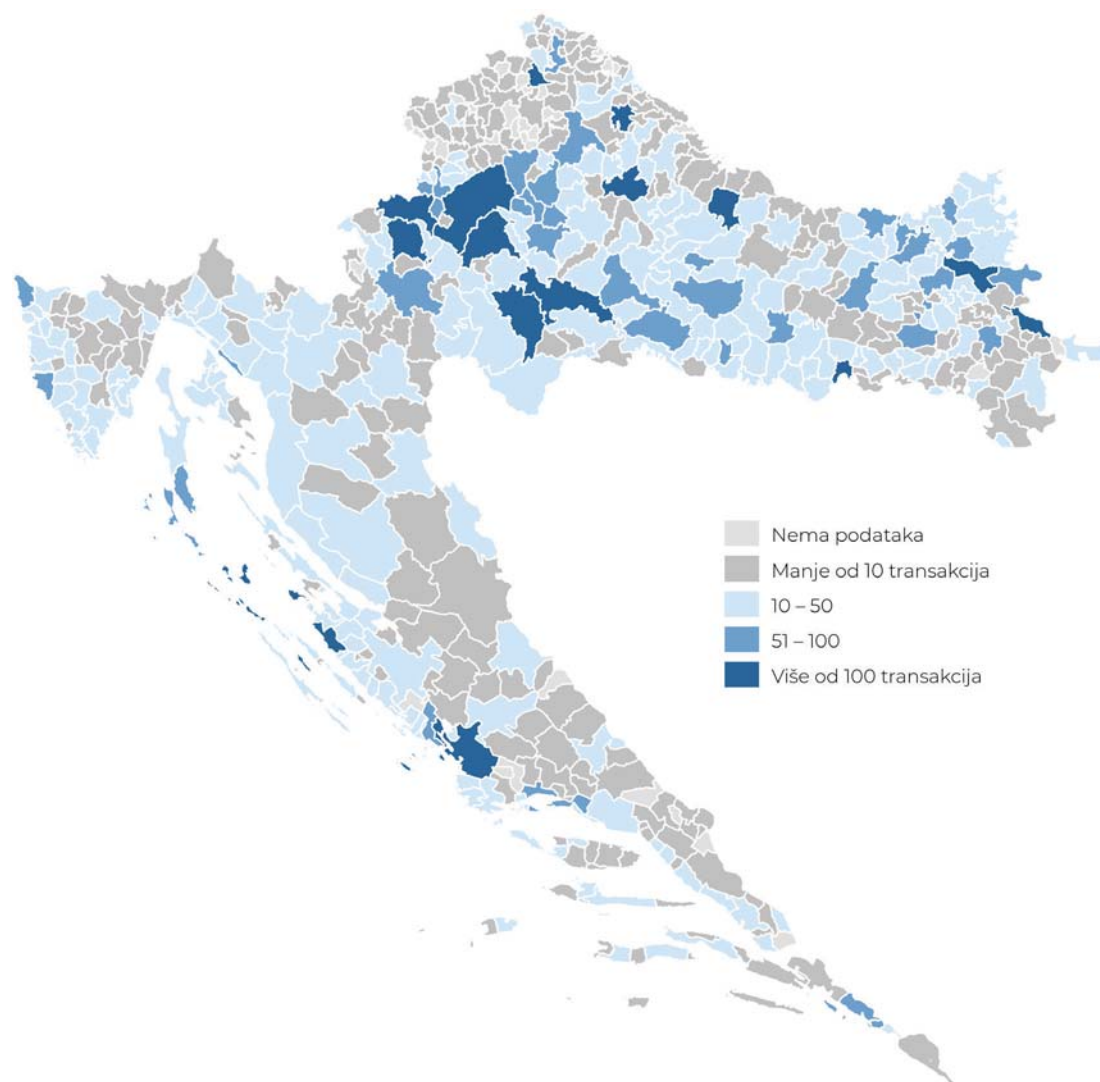
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2024. godini



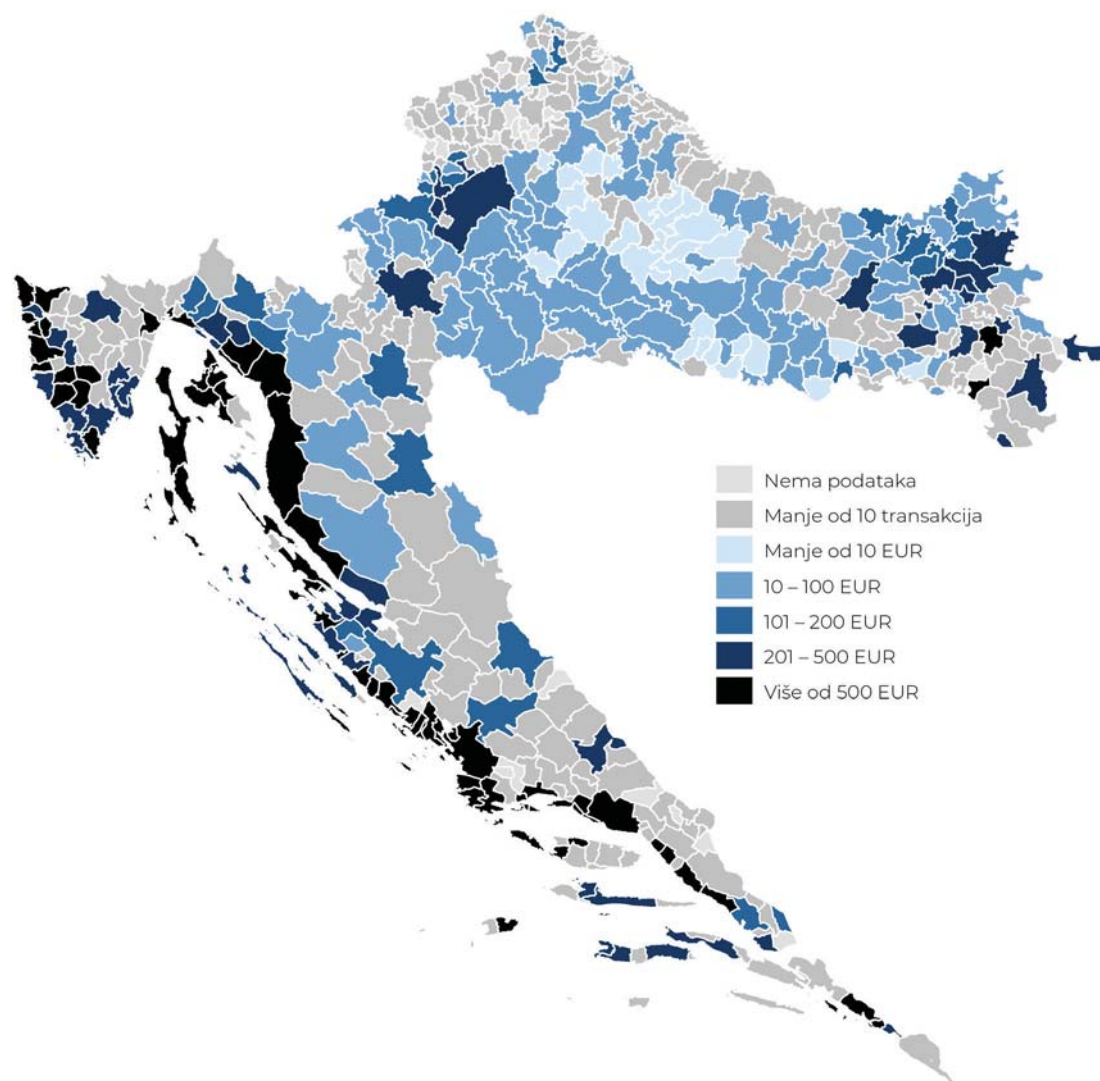
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2024. godini



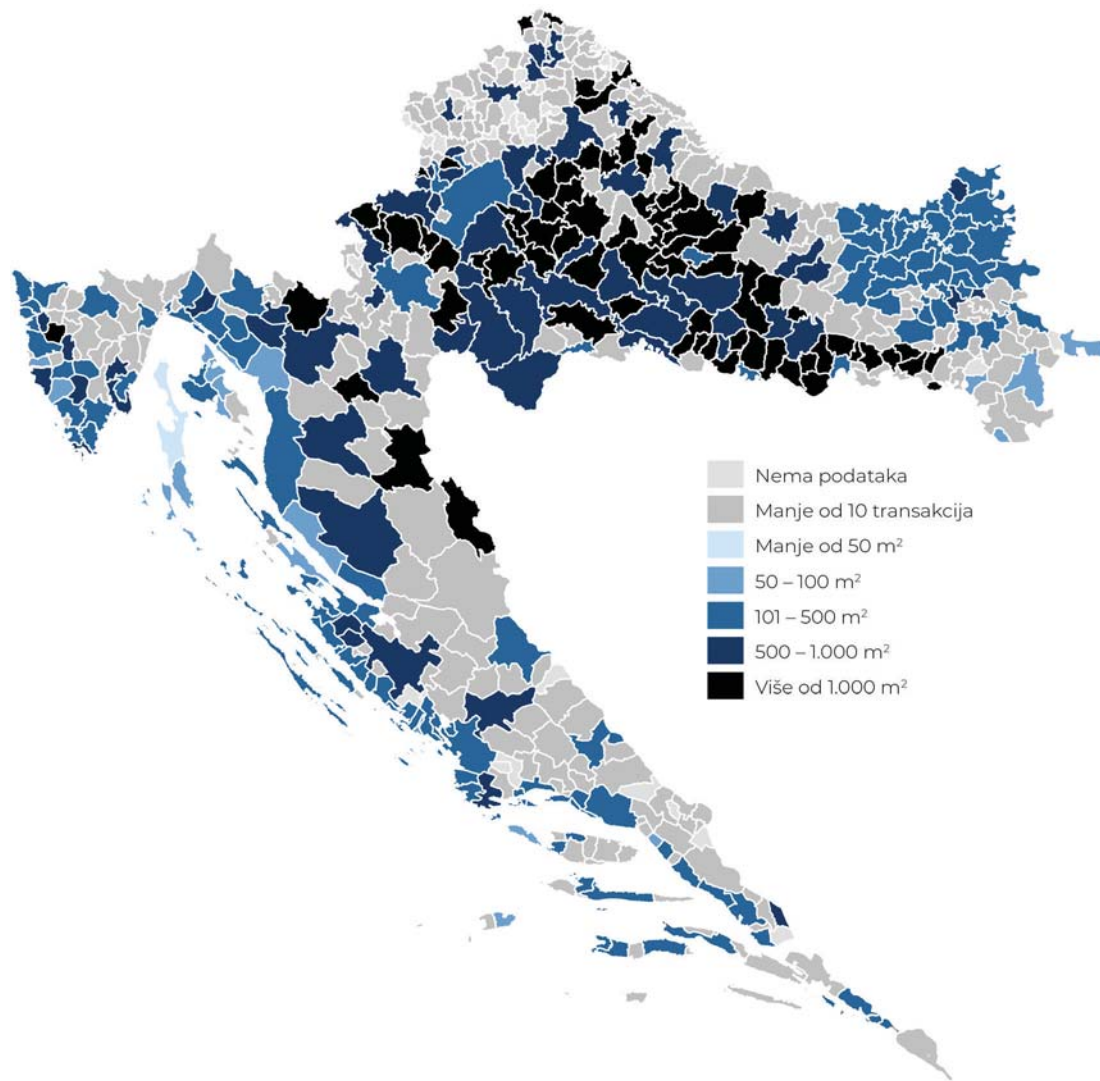
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



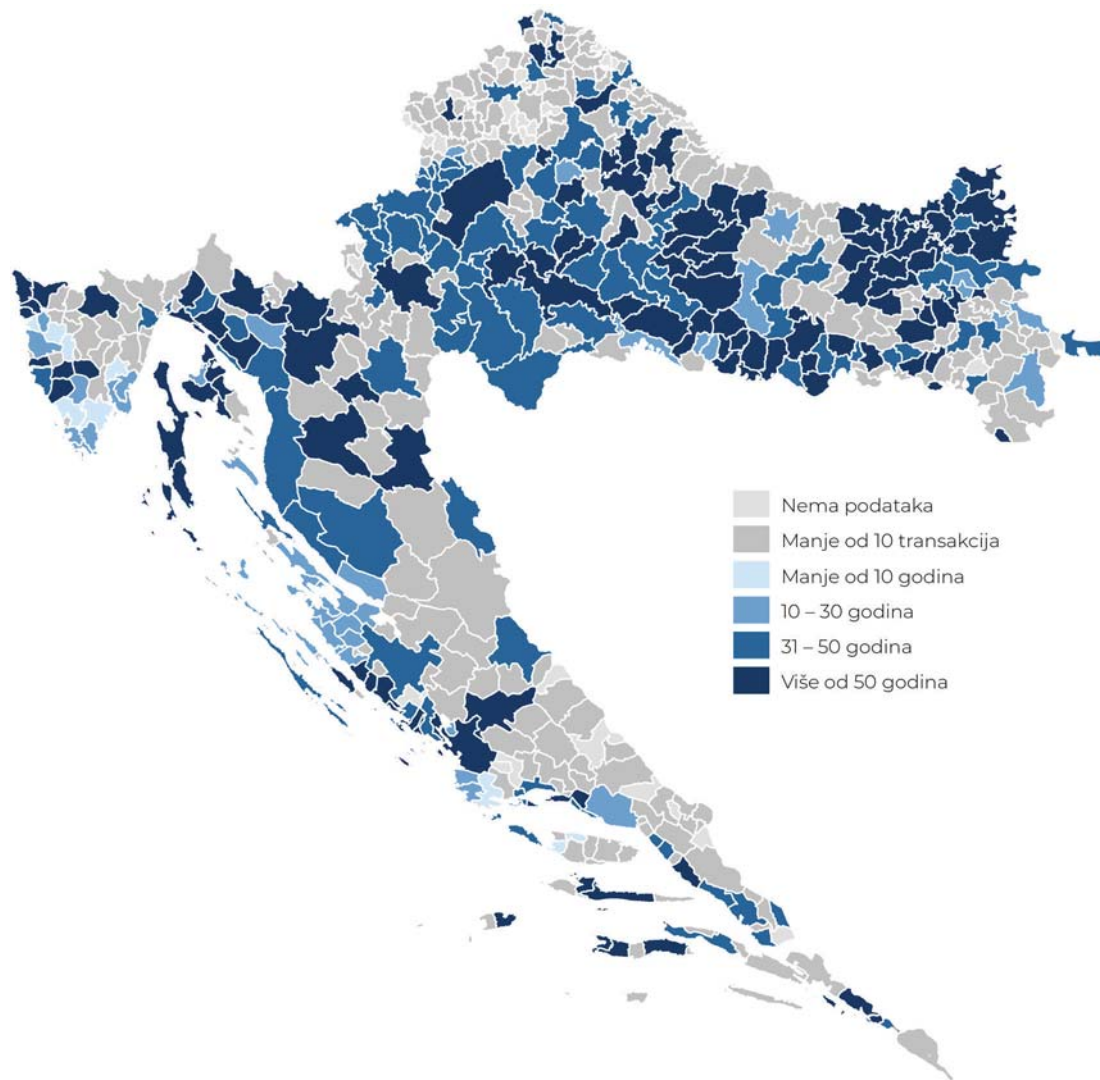
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2024. godini



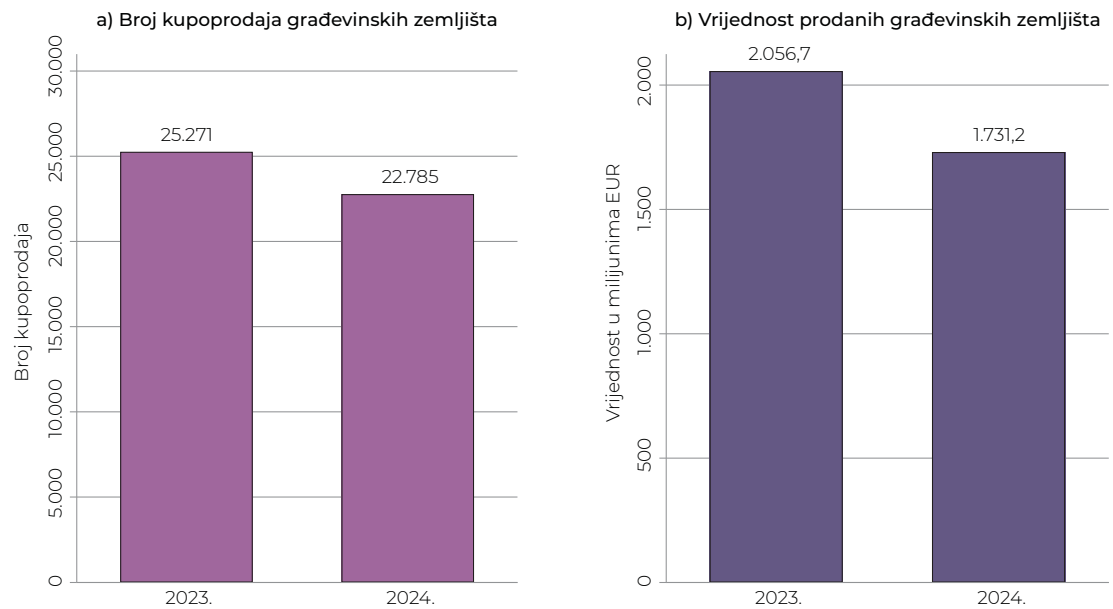
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 3.18.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2024. godini



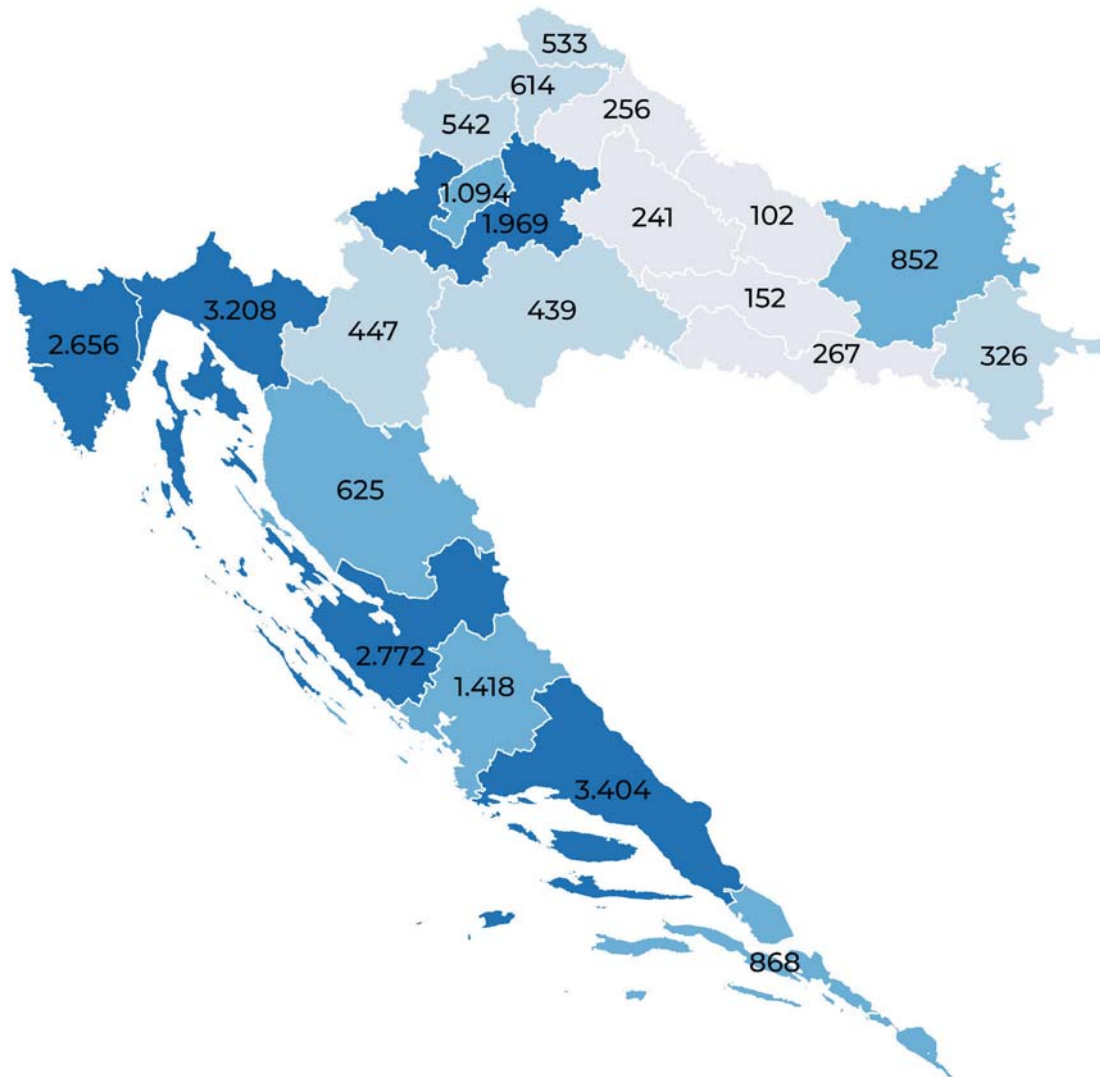
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



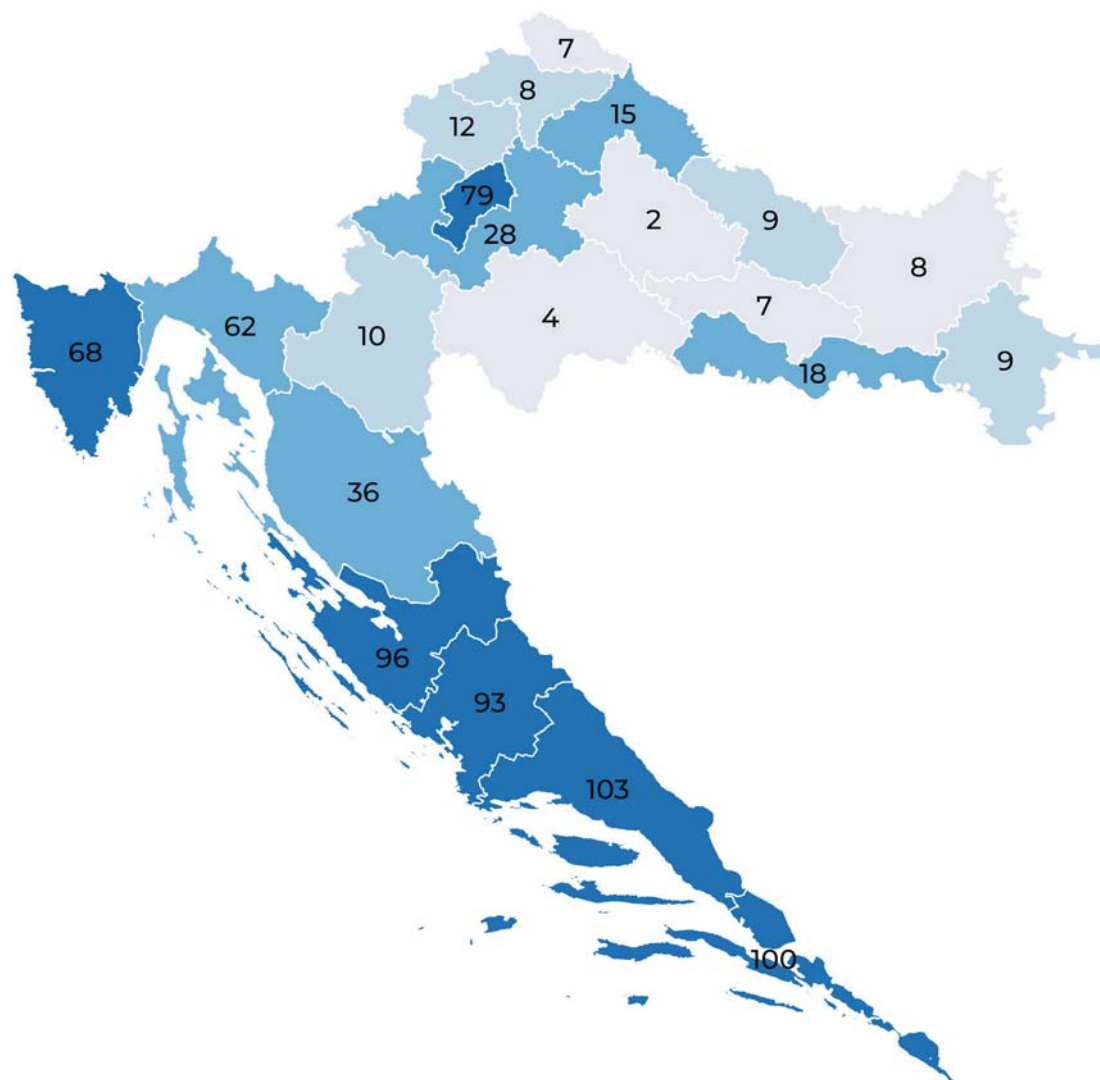
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.2.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2024. godini



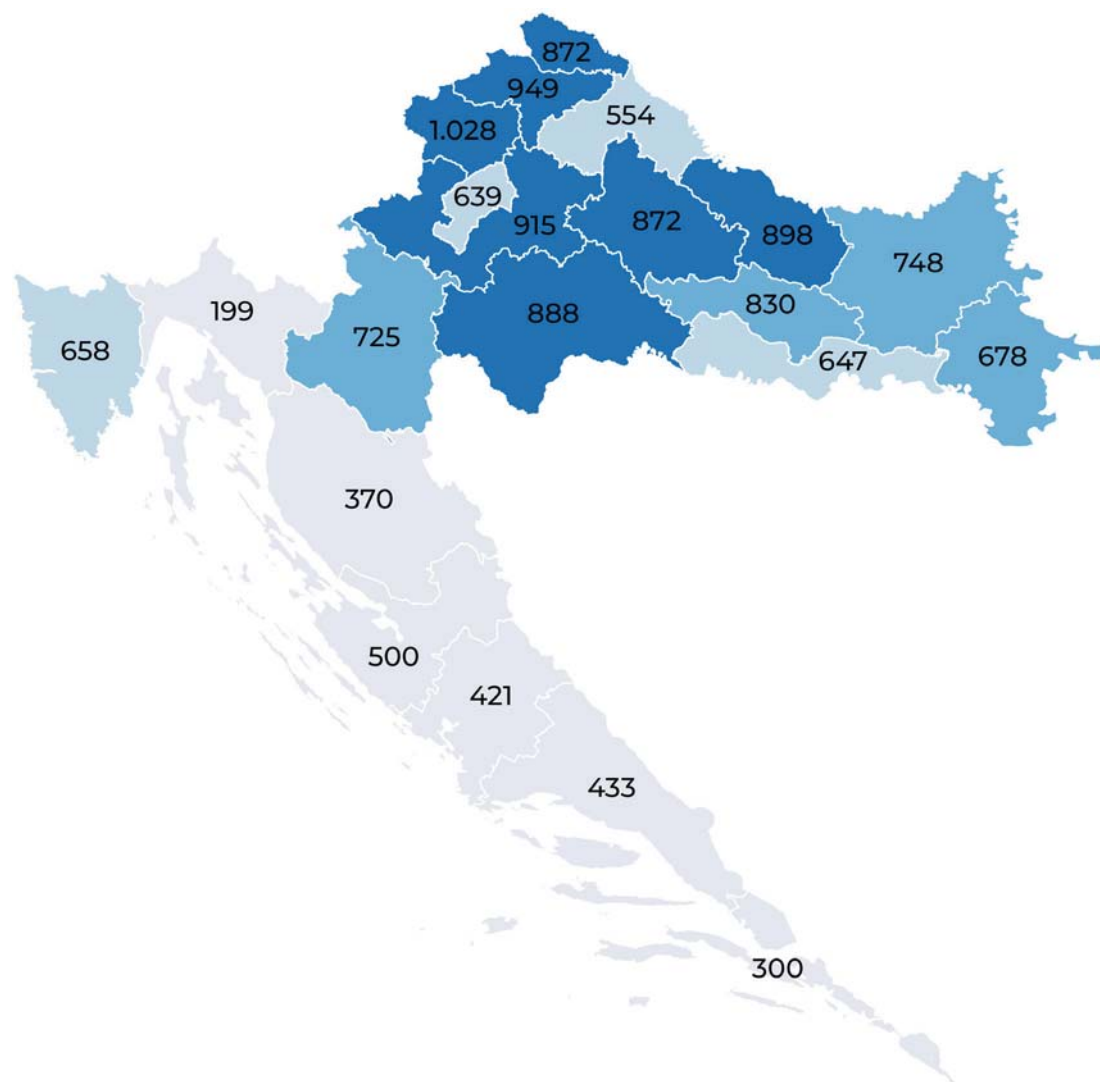
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2024. godini



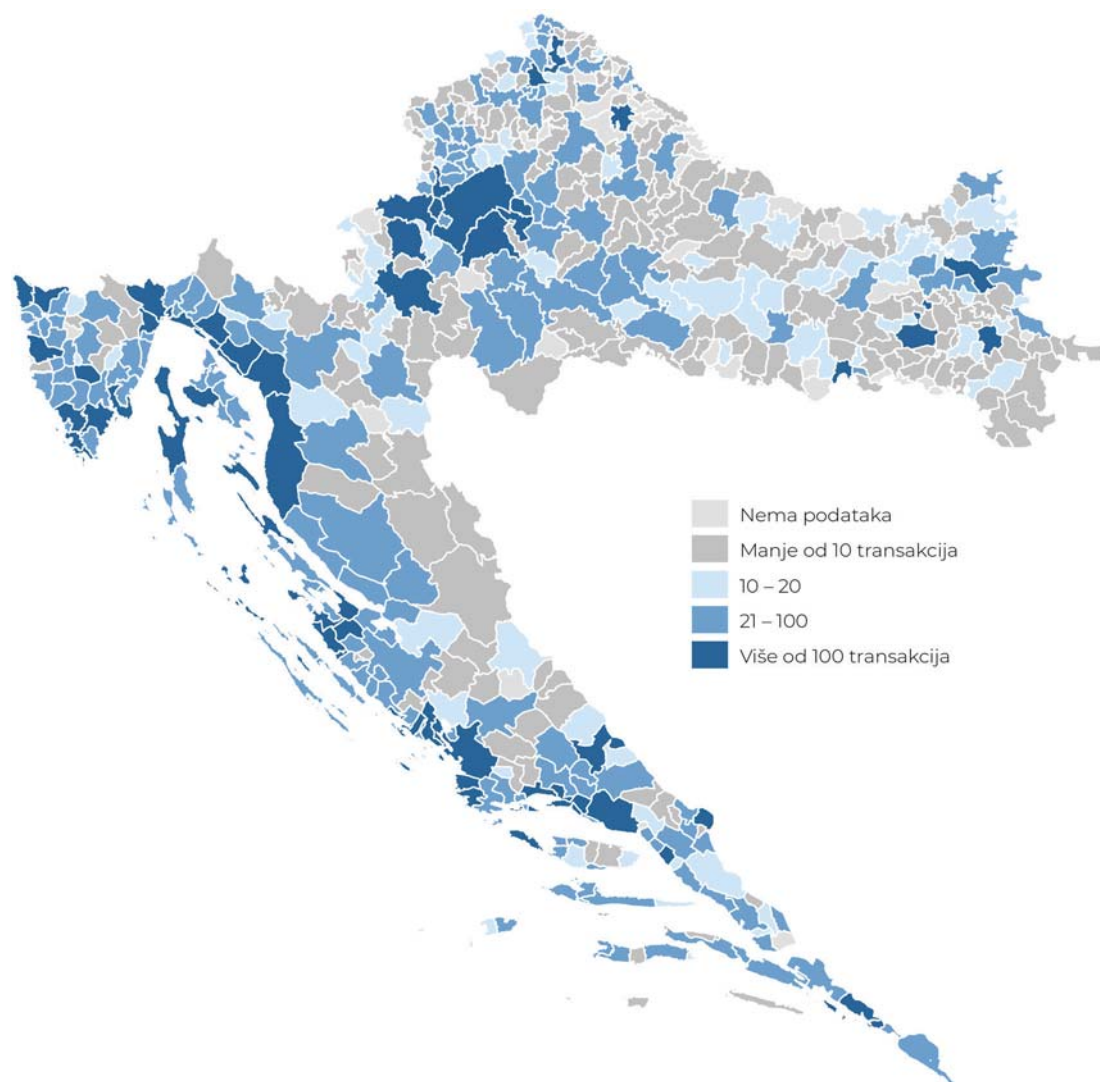
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.4.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2024. godini



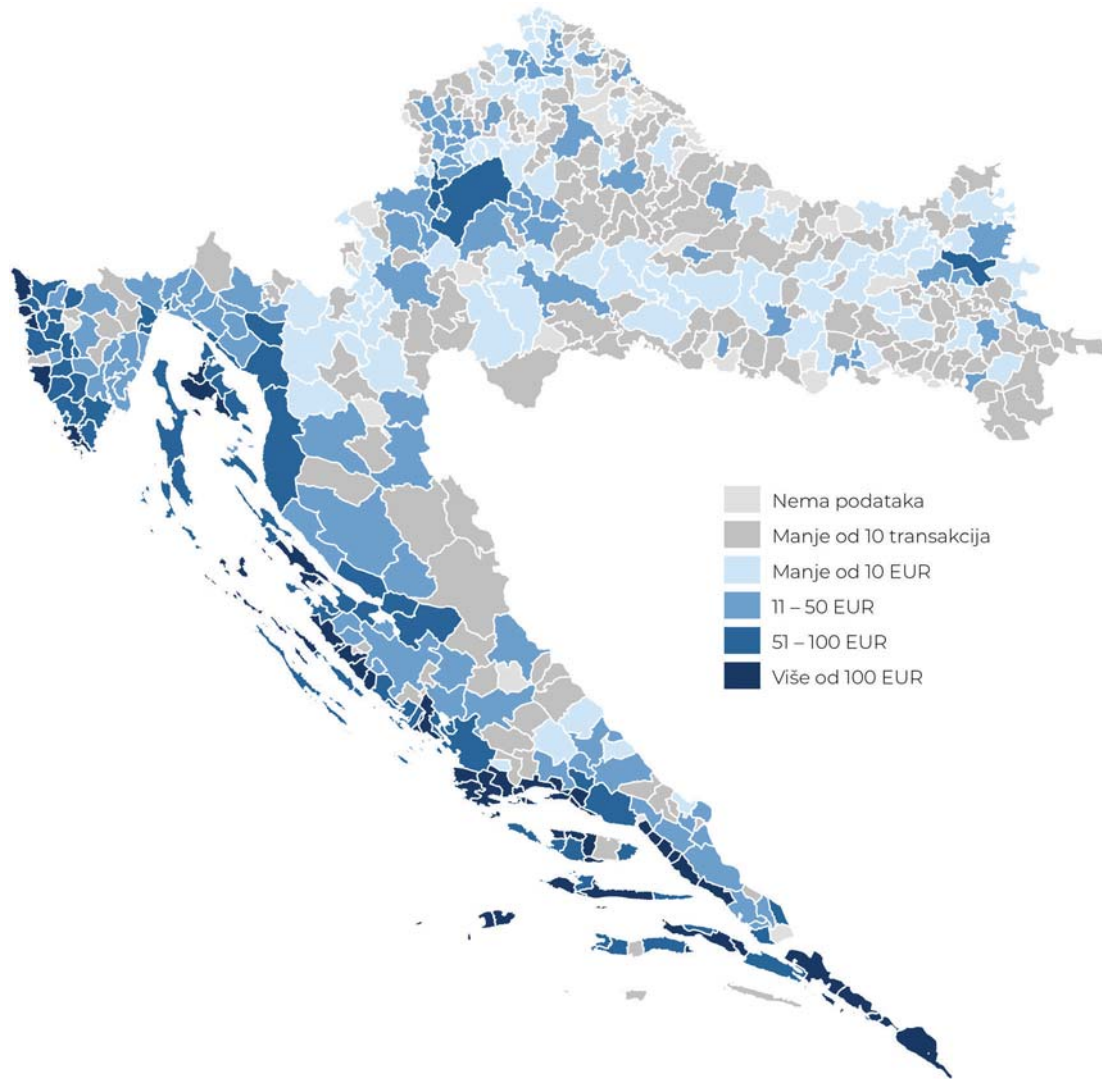
Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 4.5.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini



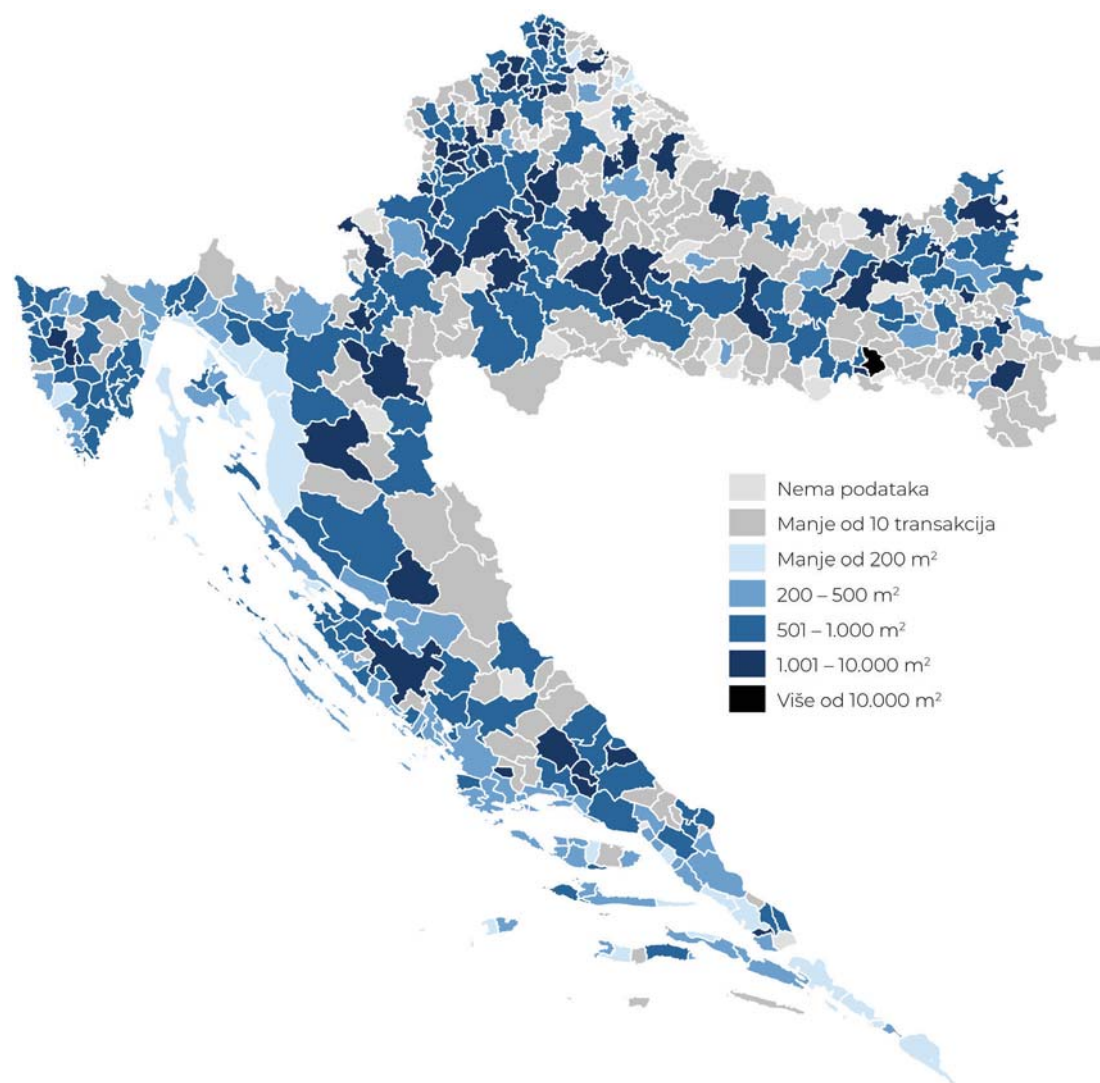
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.6.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



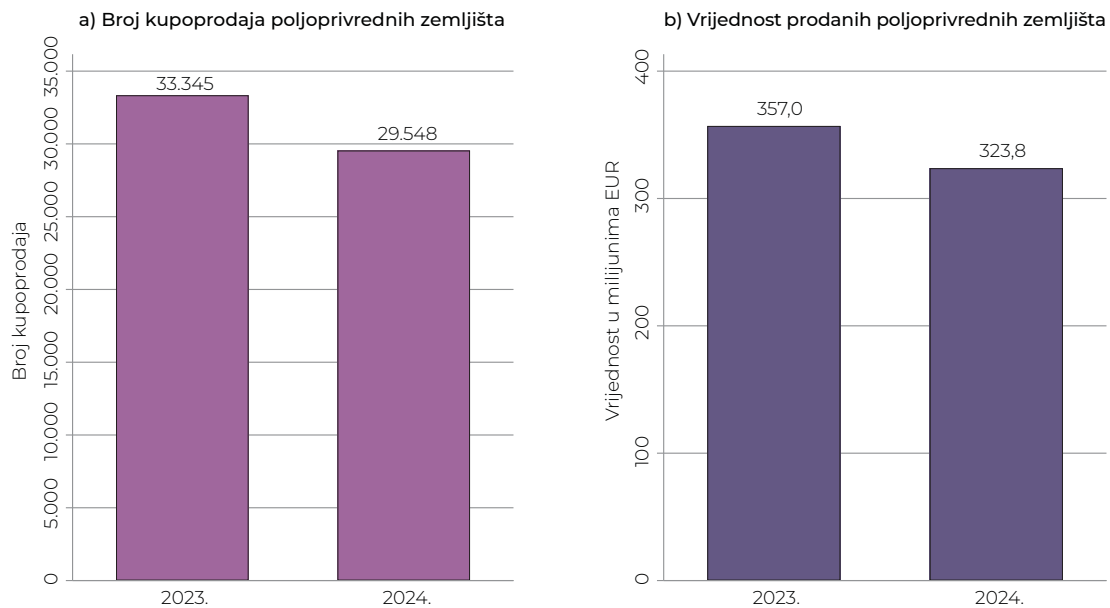
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 4.7.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini



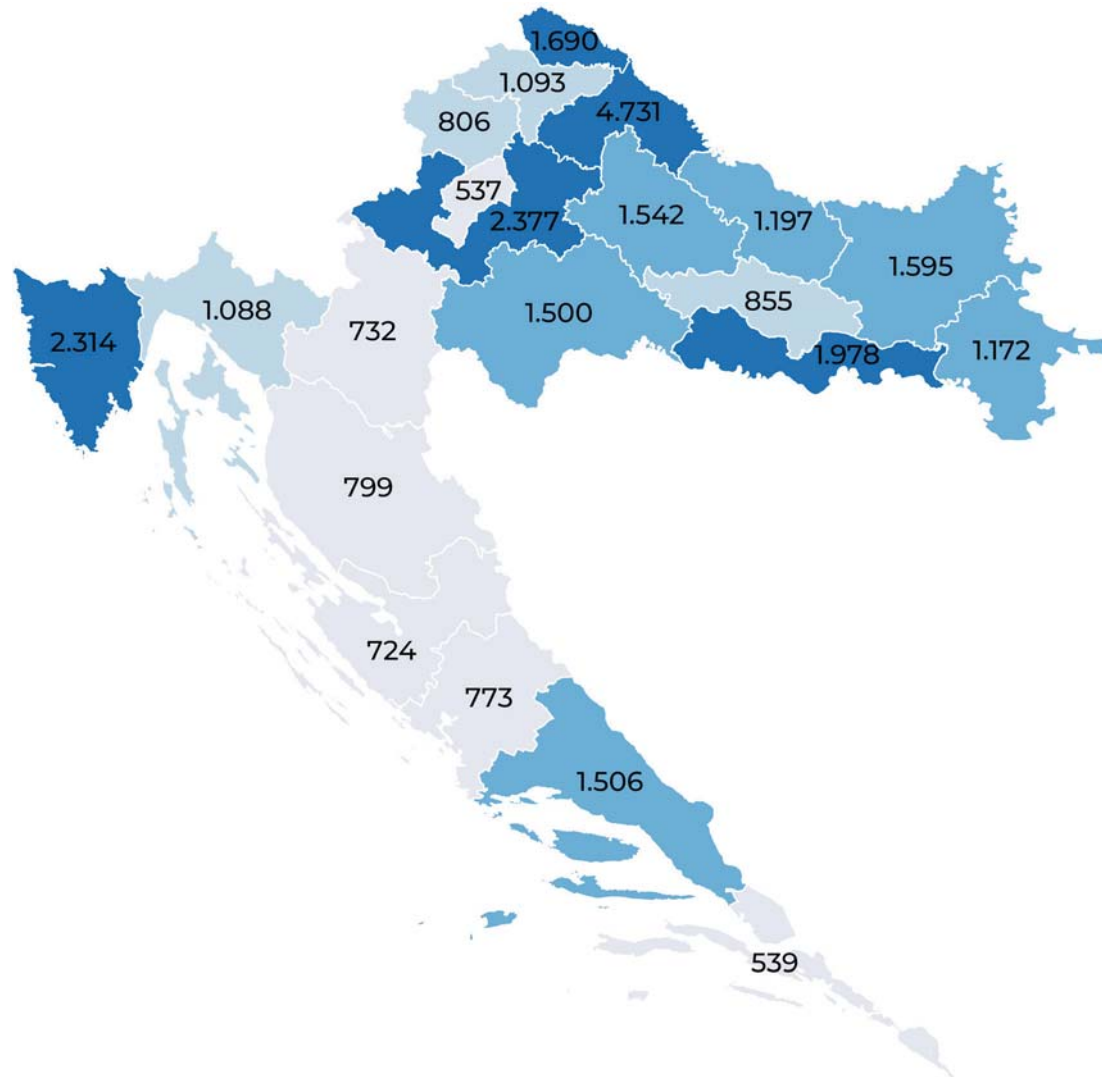
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.8.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



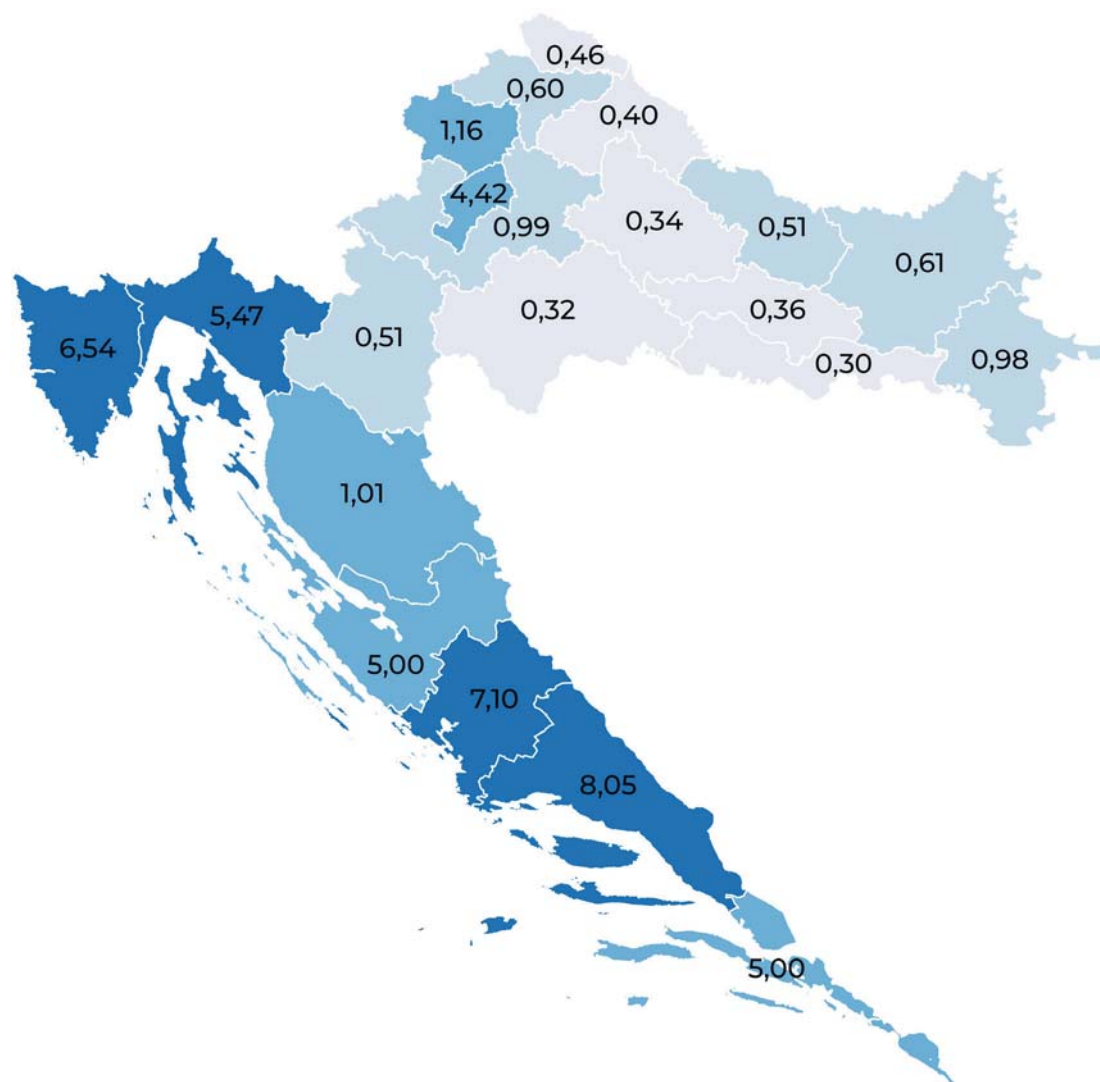
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.9.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2024. godini



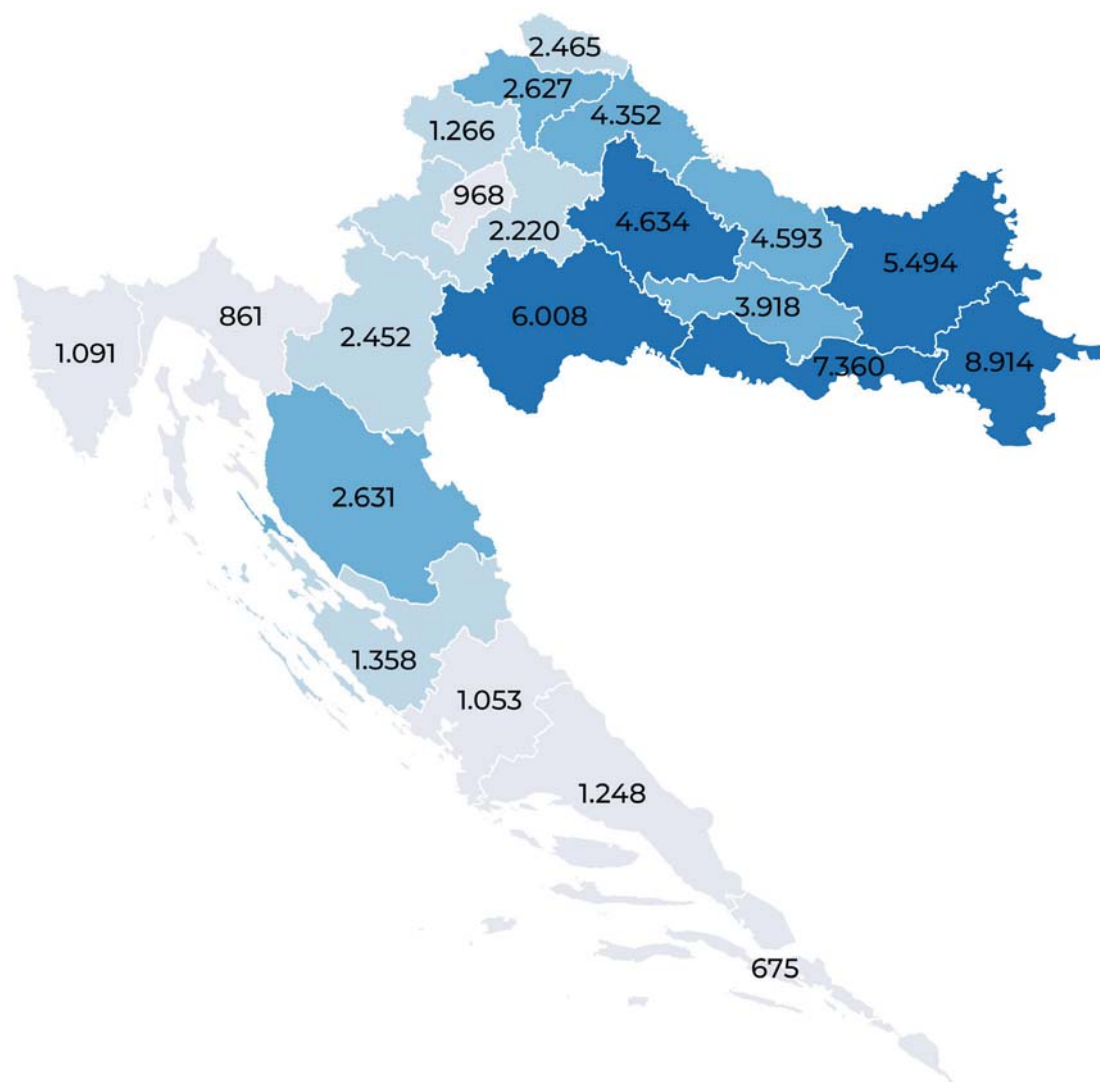
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 4.10.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2024. godini



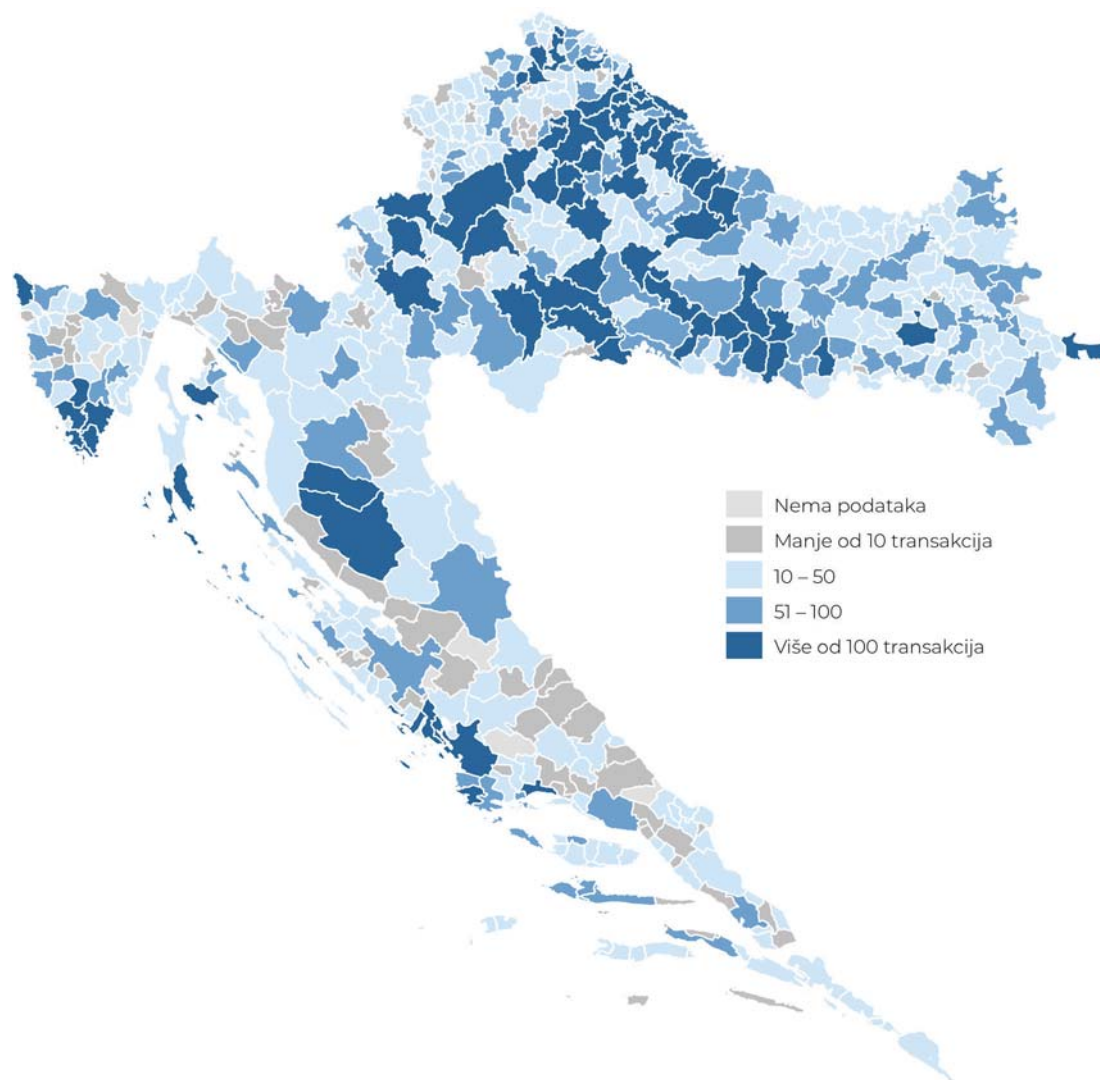
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.11.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2024. godini



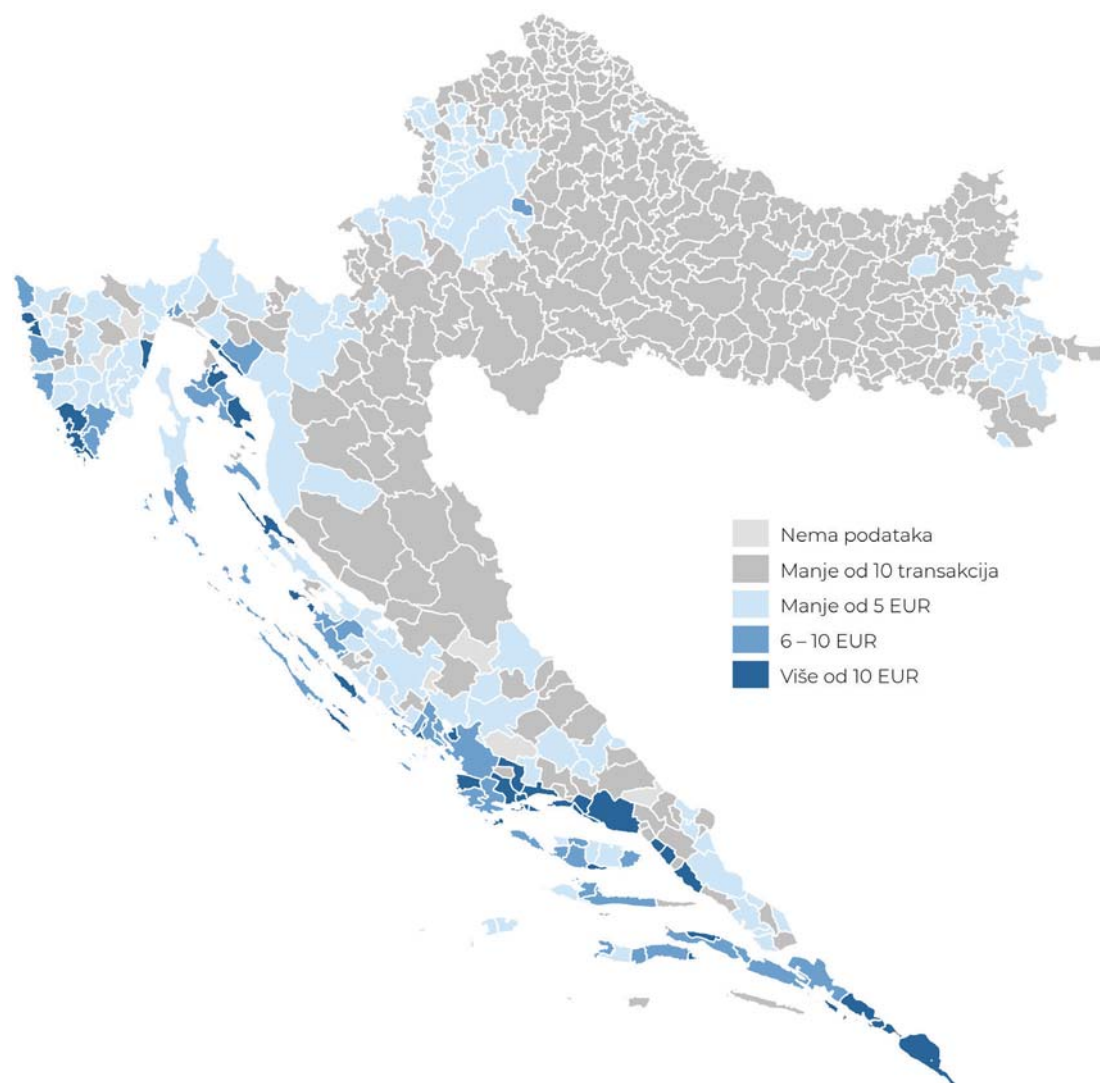
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.12.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini



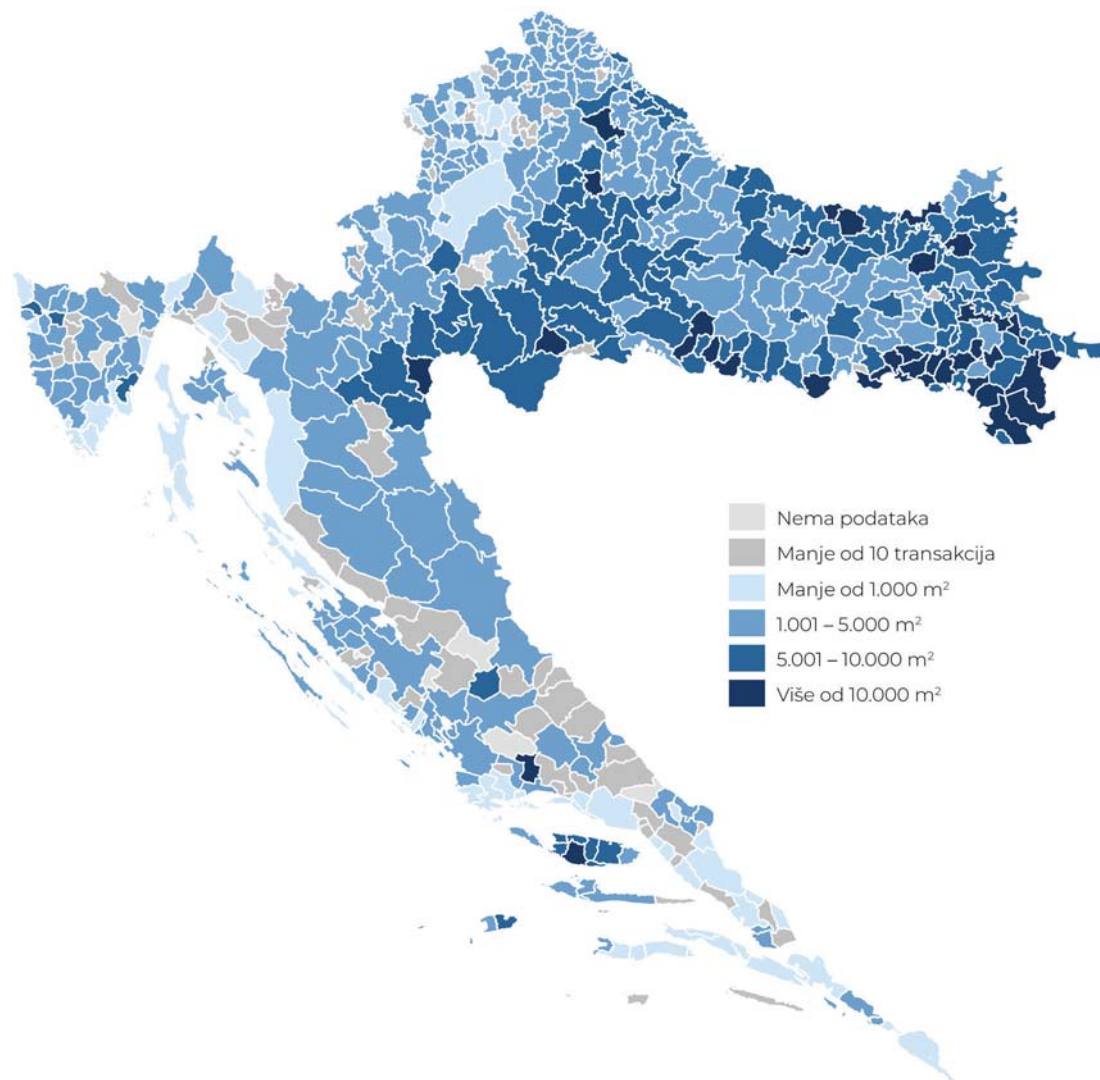
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.13.: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



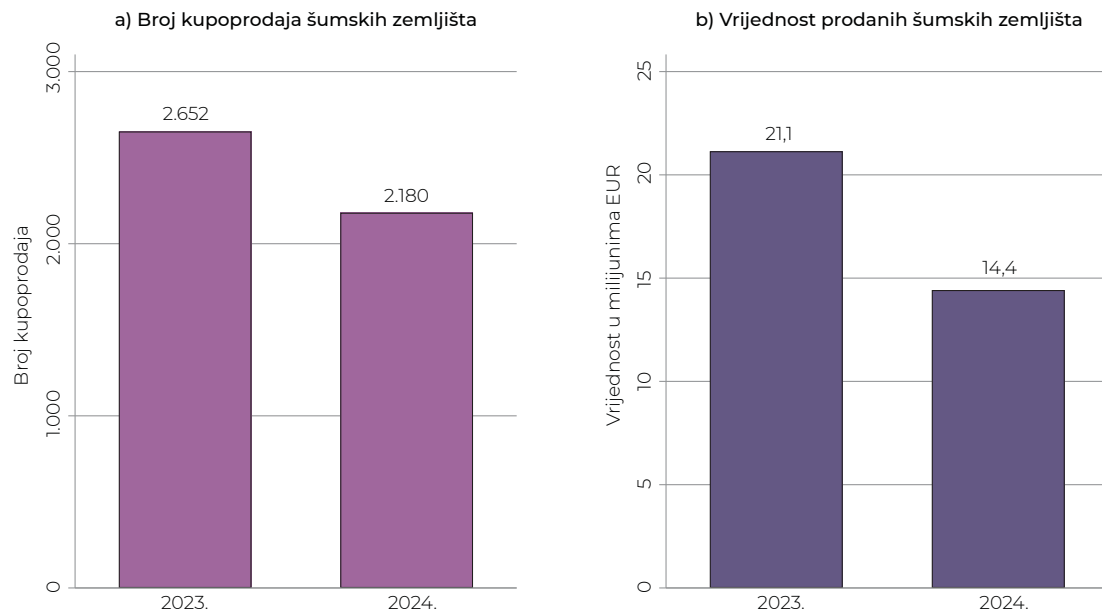
Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 4.14.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini



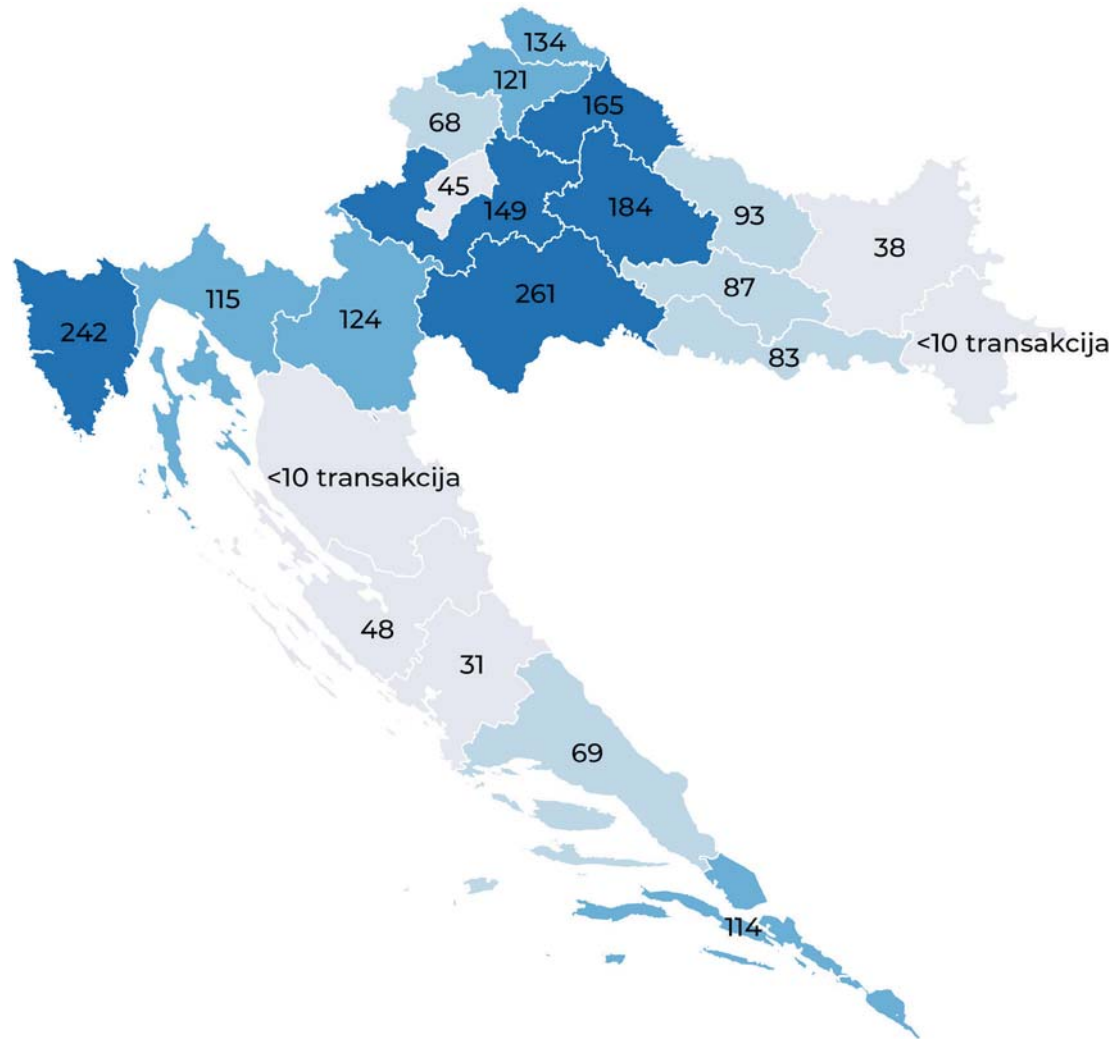
Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 4.15.: Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



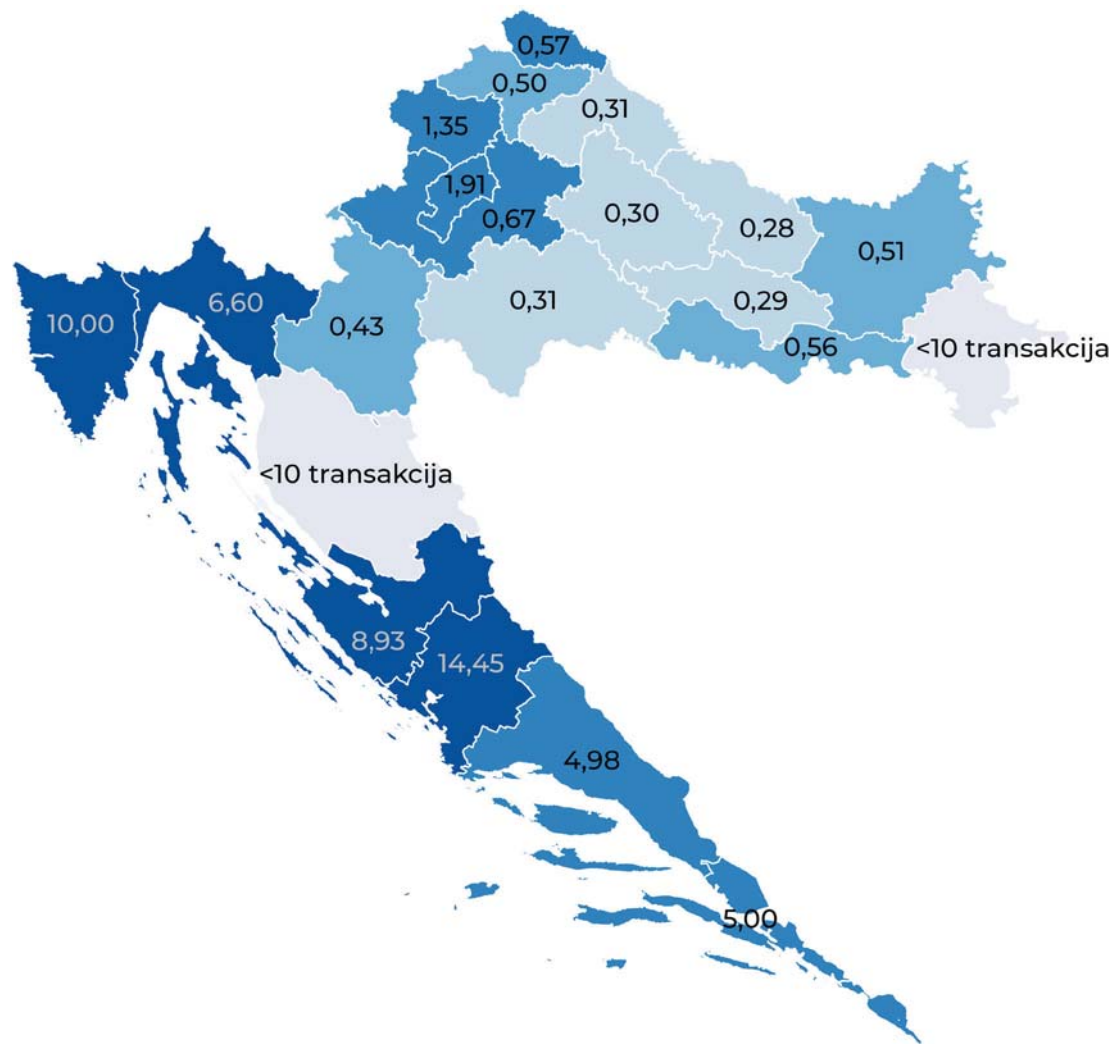
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.16.: Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2024. godini



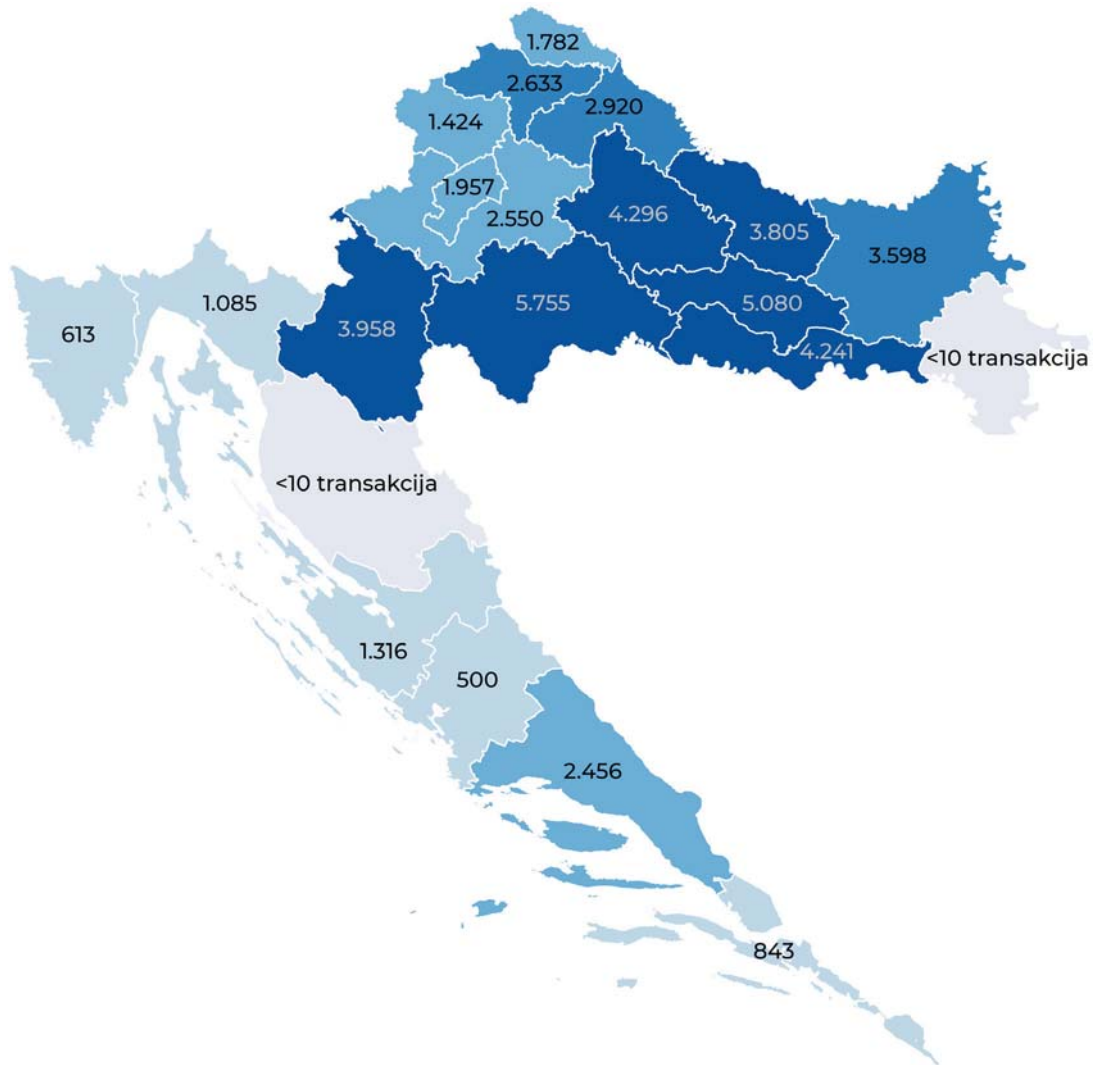
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.17.: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2024. godini



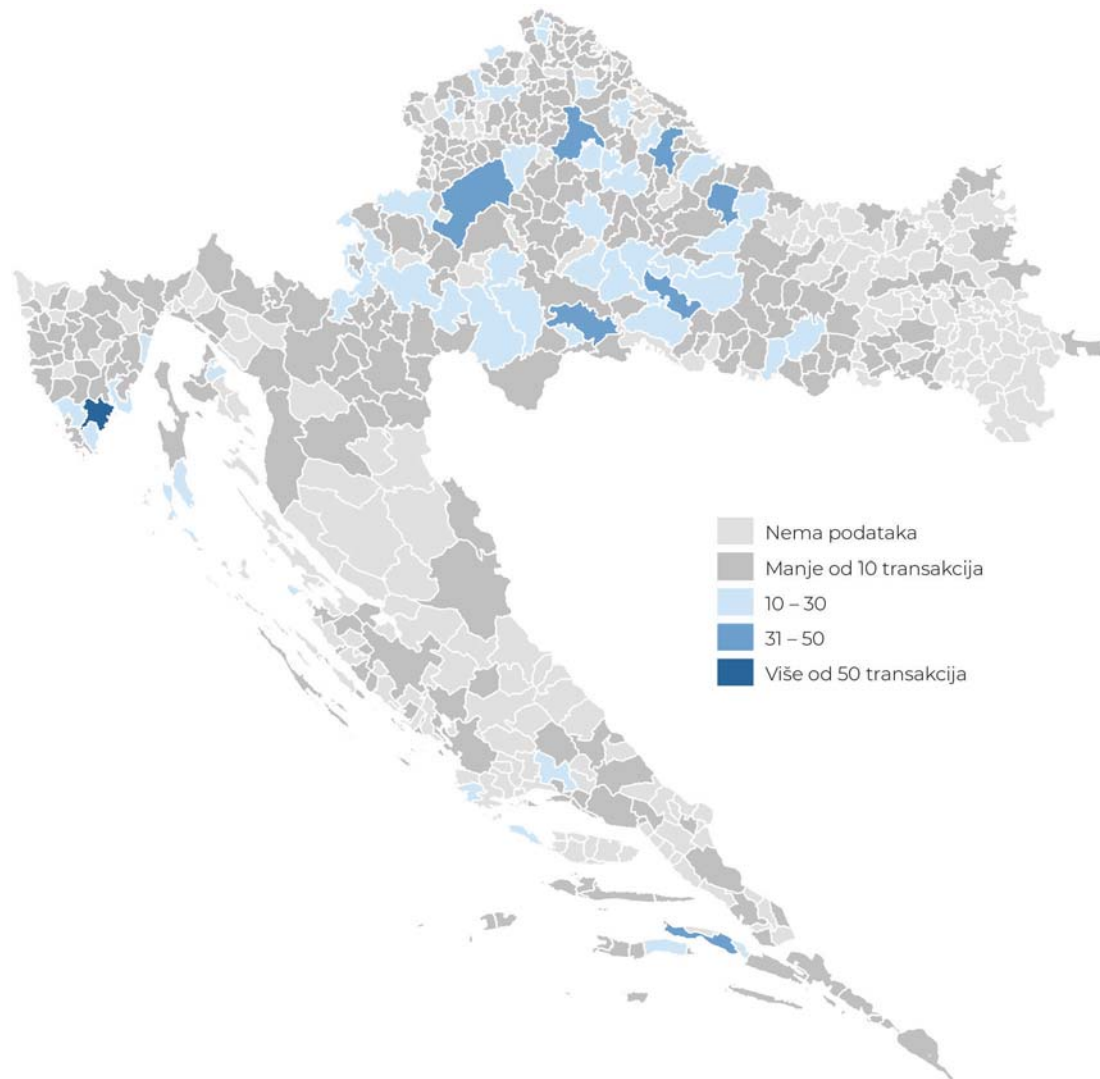
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.18.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2024. godini



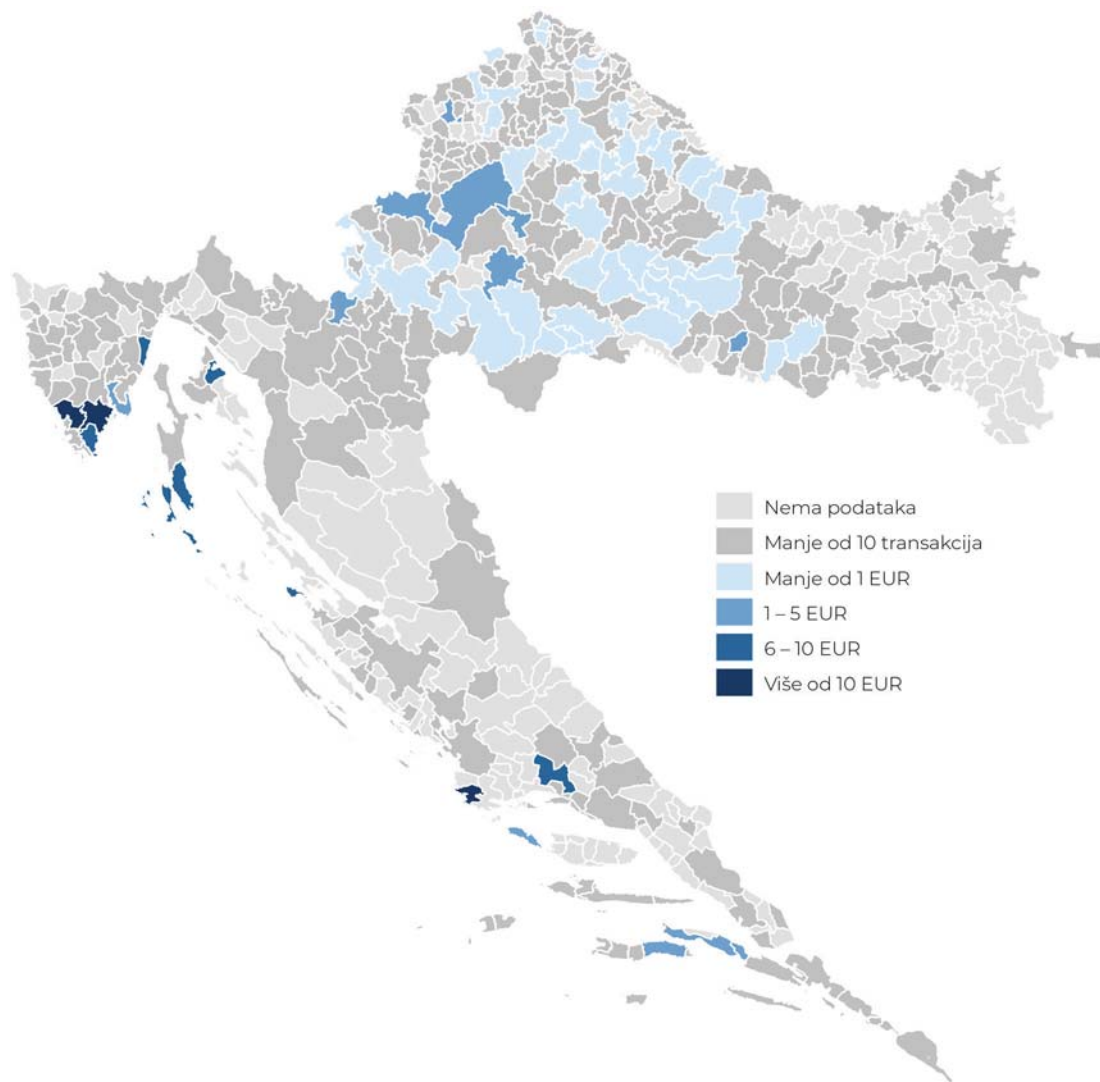
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 4.19.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini



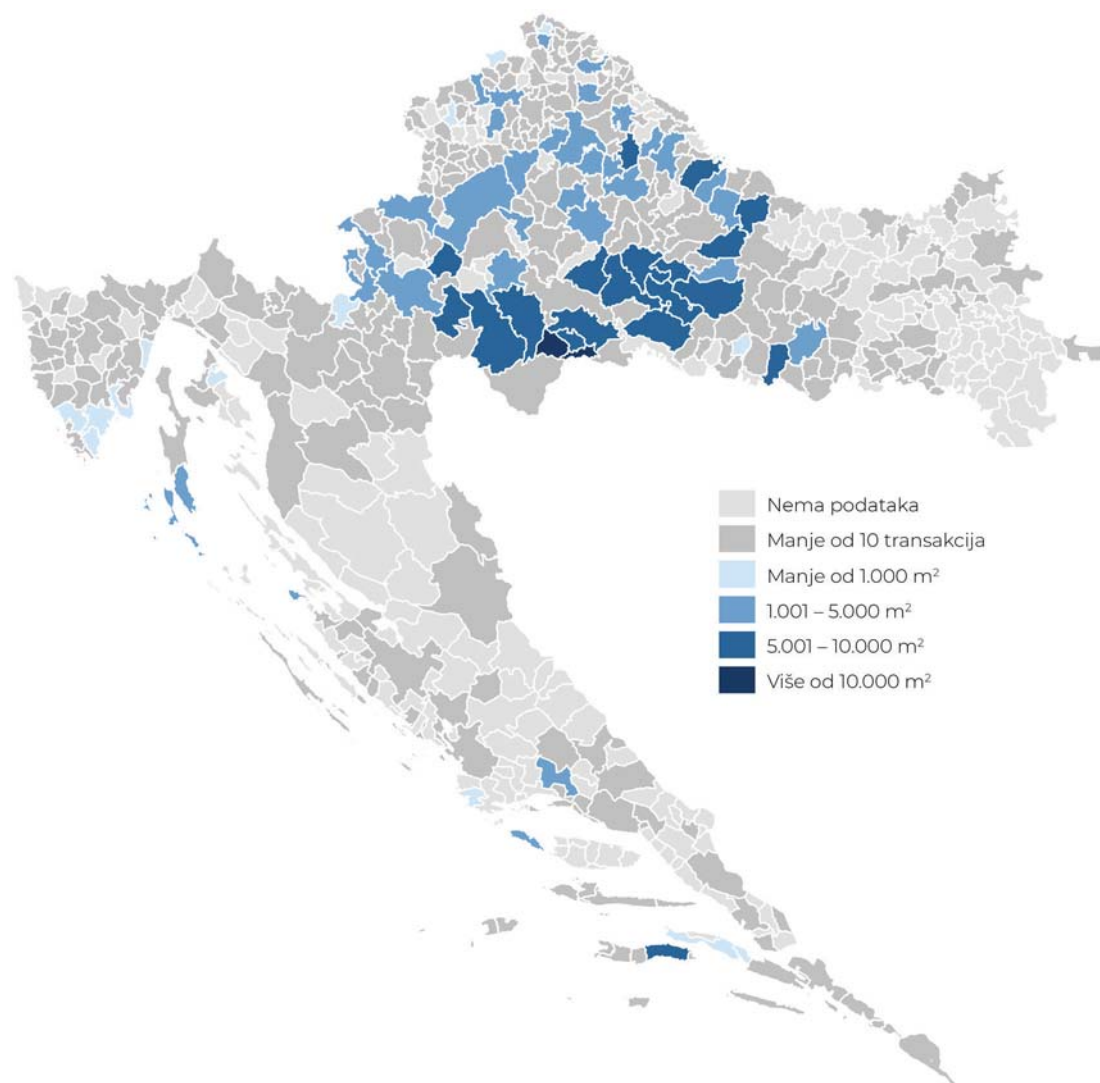
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 4.20.: Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



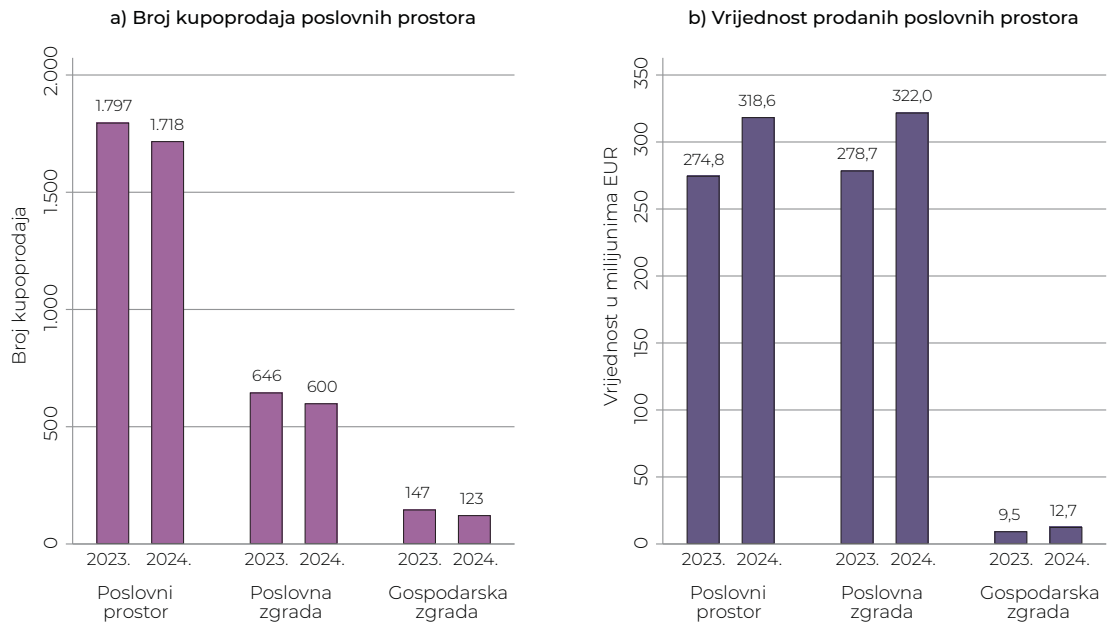
Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 4.21.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini



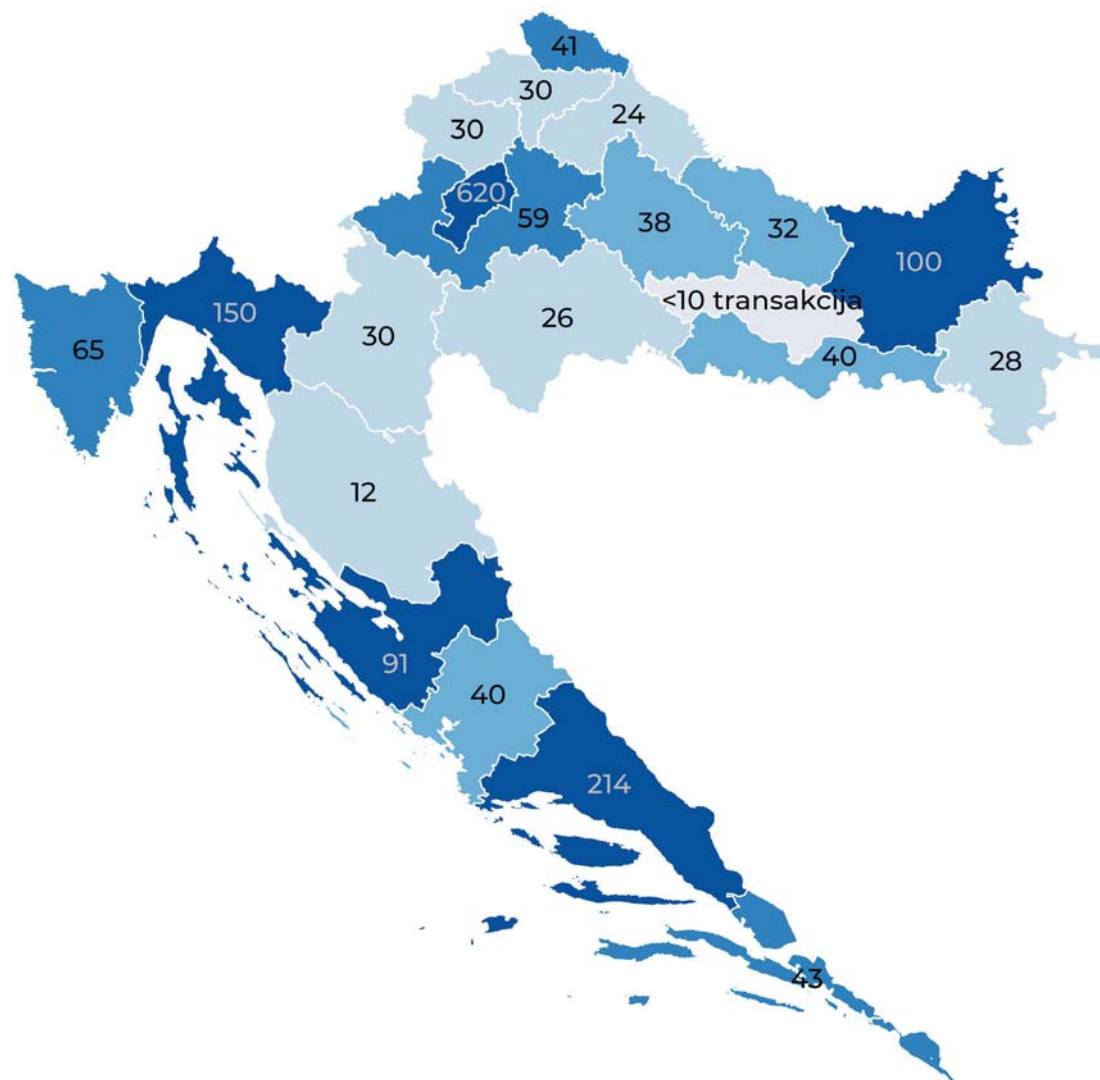
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.2.: Broj kupoprodaja poslovnih prostora po županijama u 2024. godini



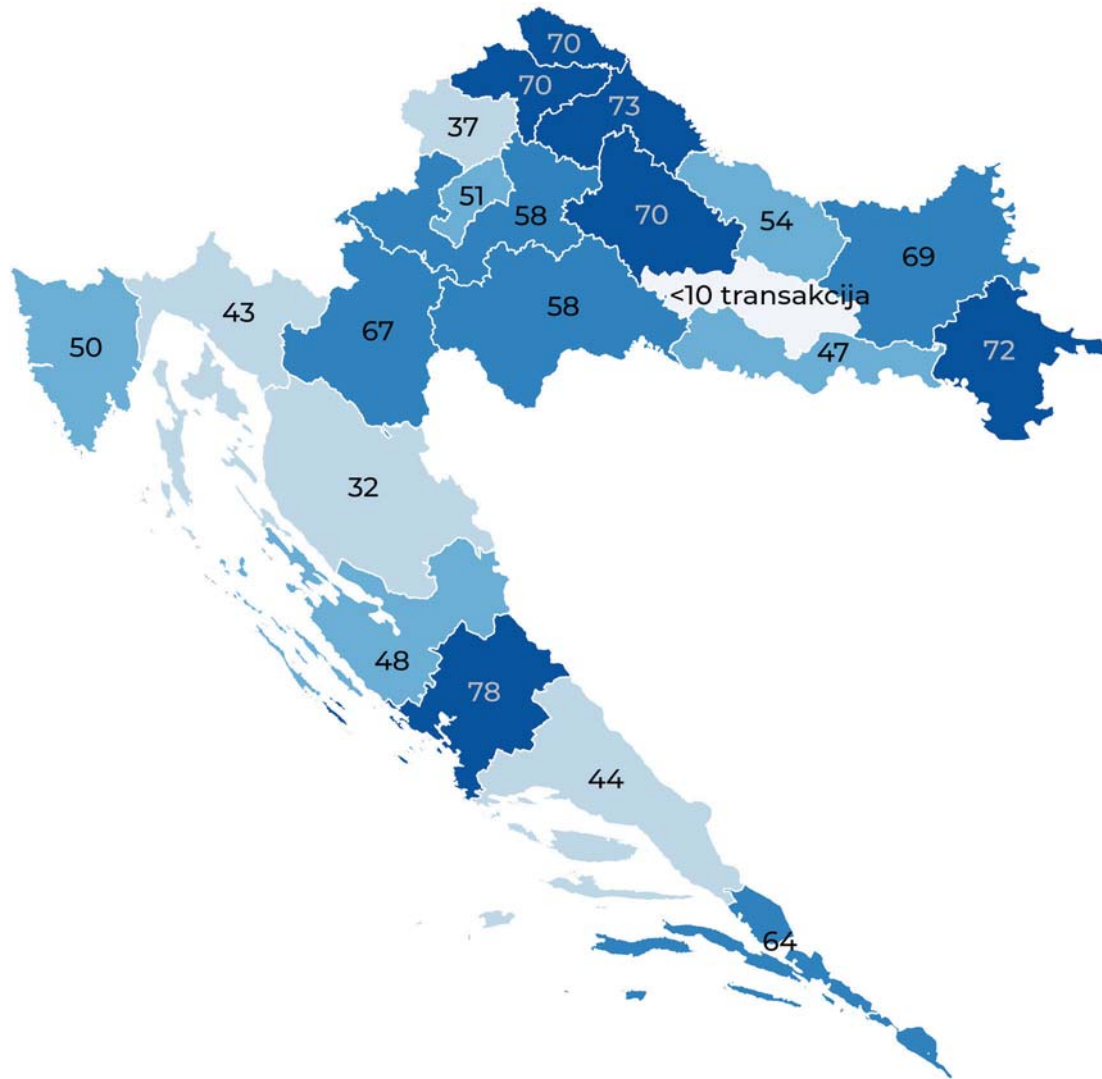
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.3.: Medijalna cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2024. godini



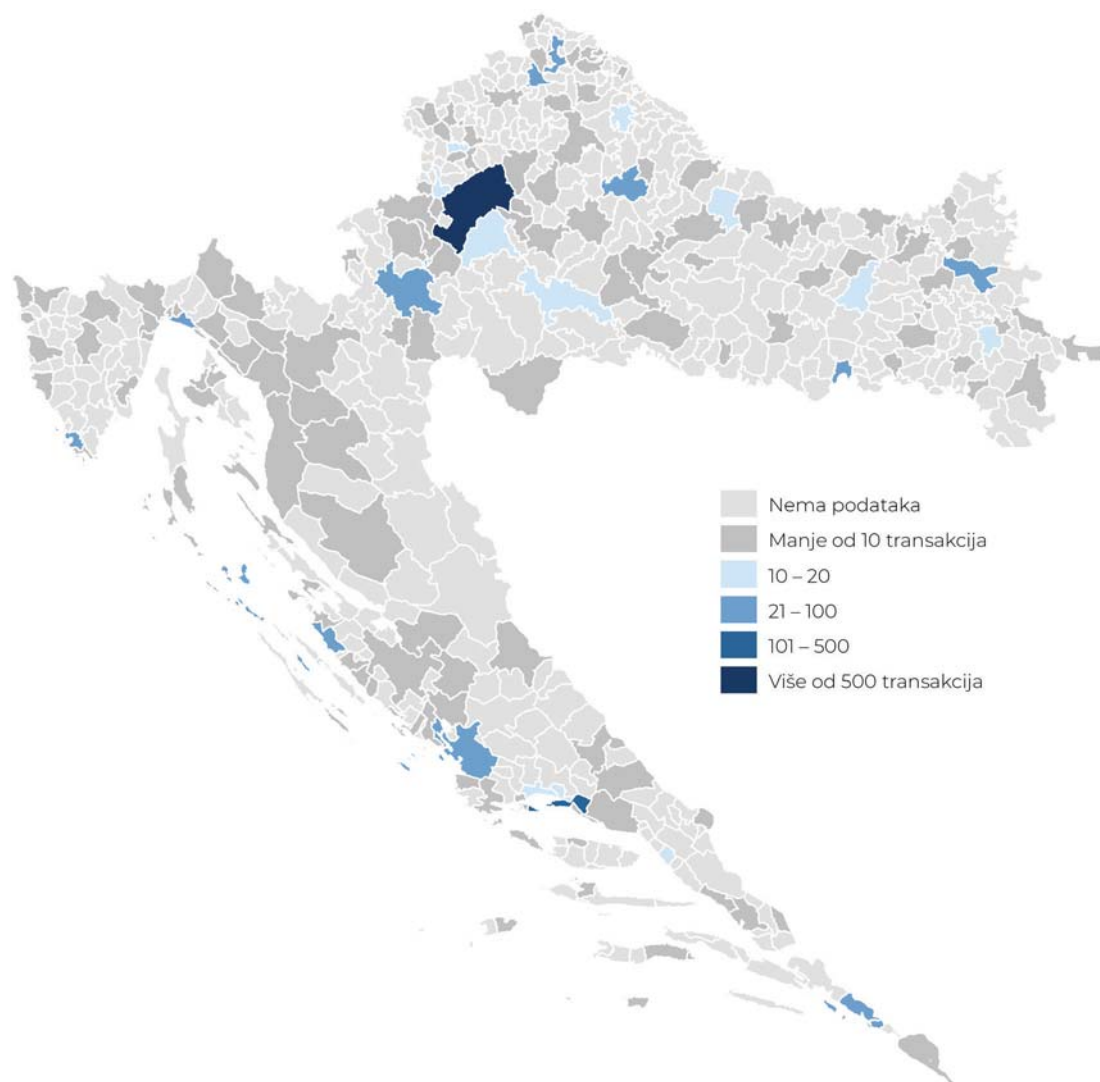
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 5.4.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m<sup>2</sup> po županijama u 2024. godini



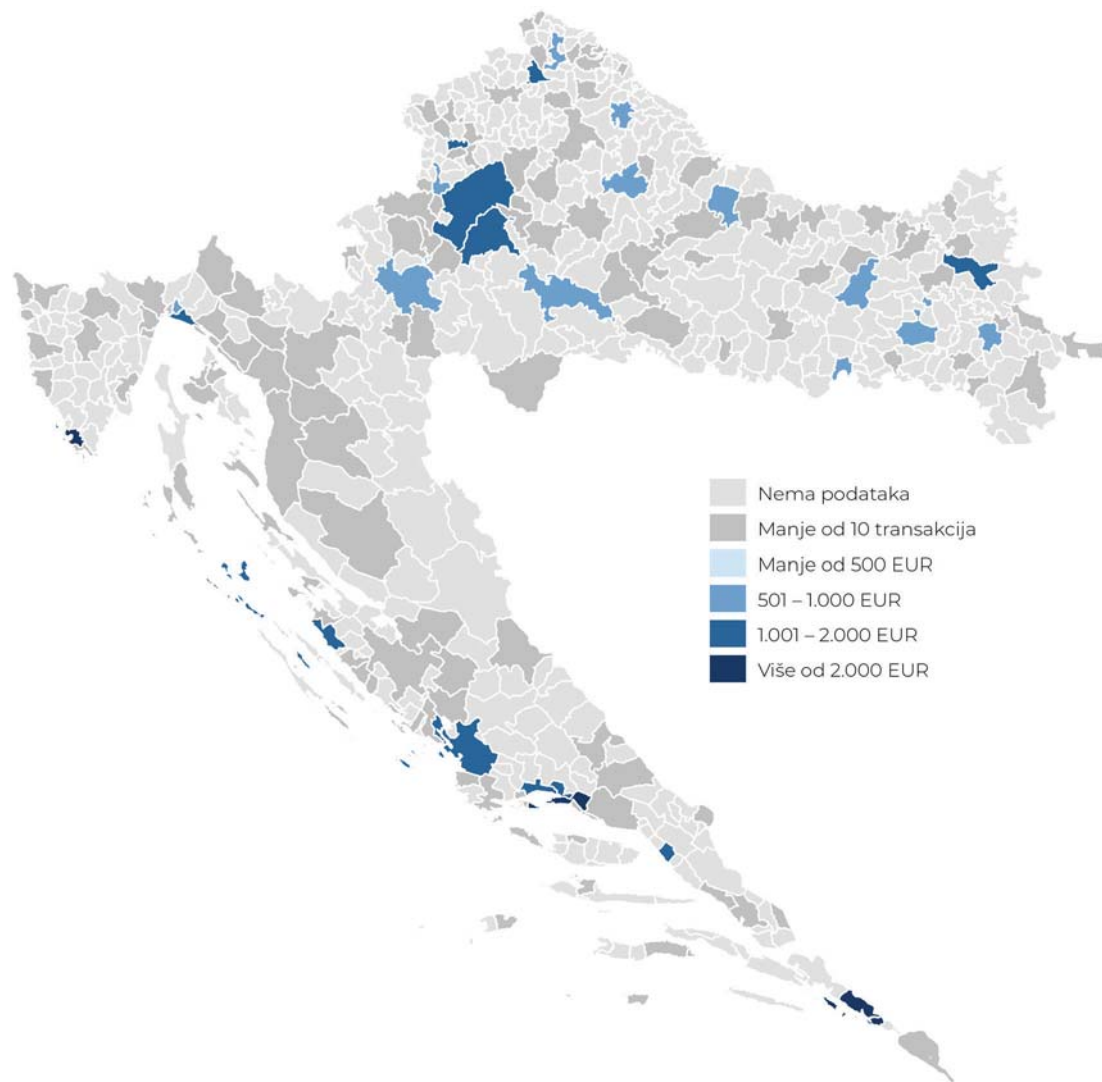
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.5.: Broj kupoprodaja poslovnih prostora po JLS-ovima u 2024. godini



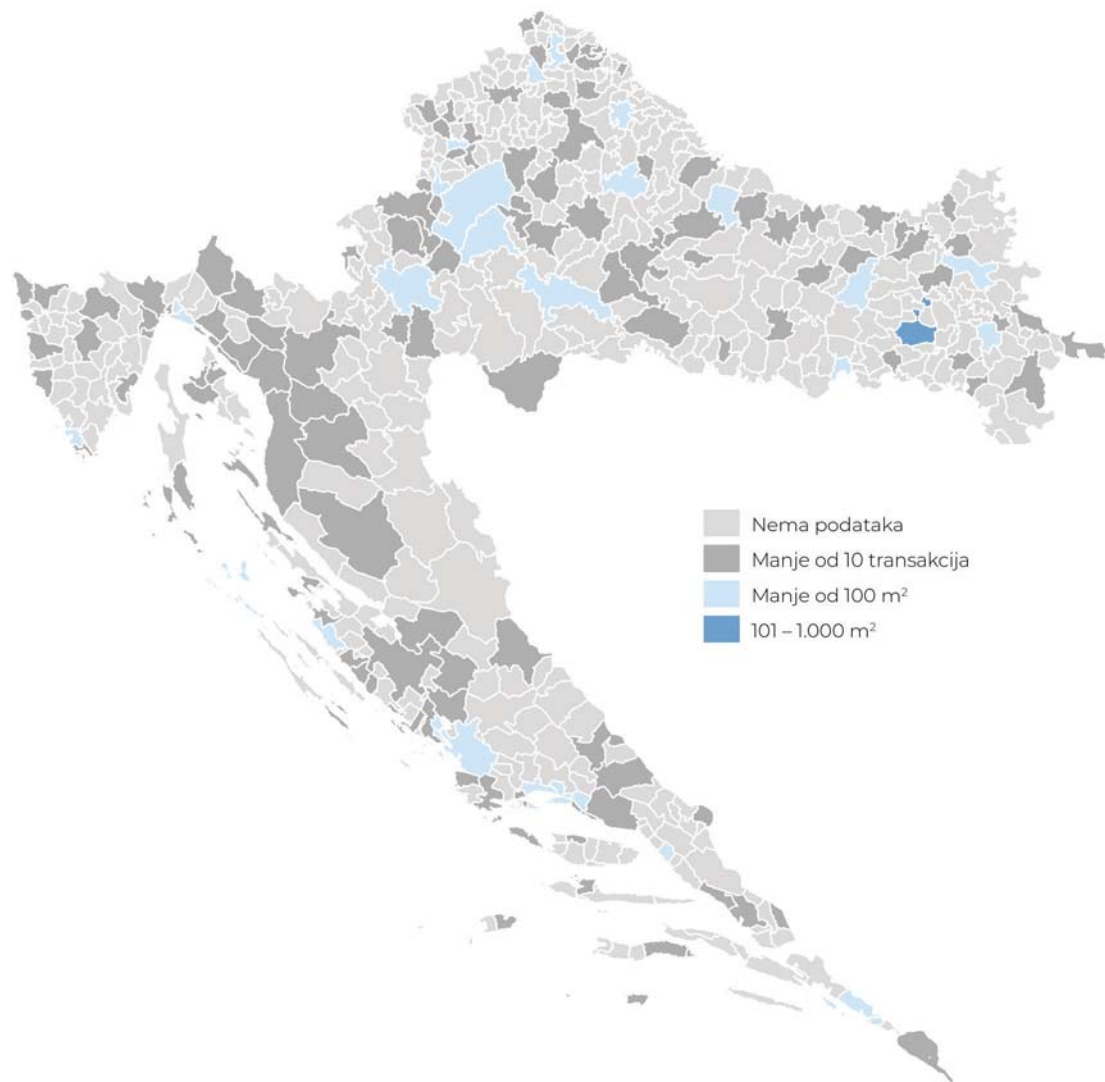
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.6.: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



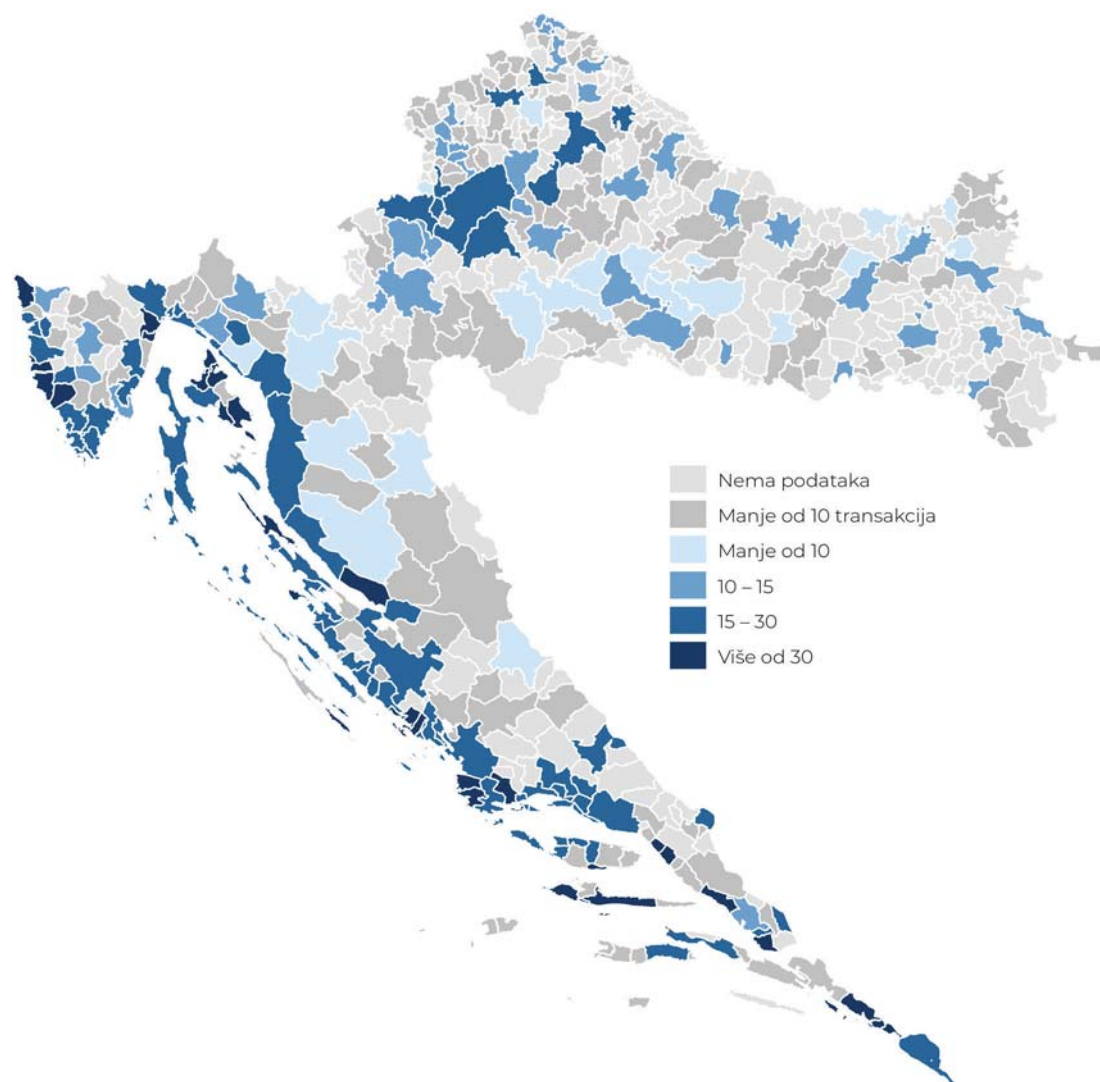
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.7.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini



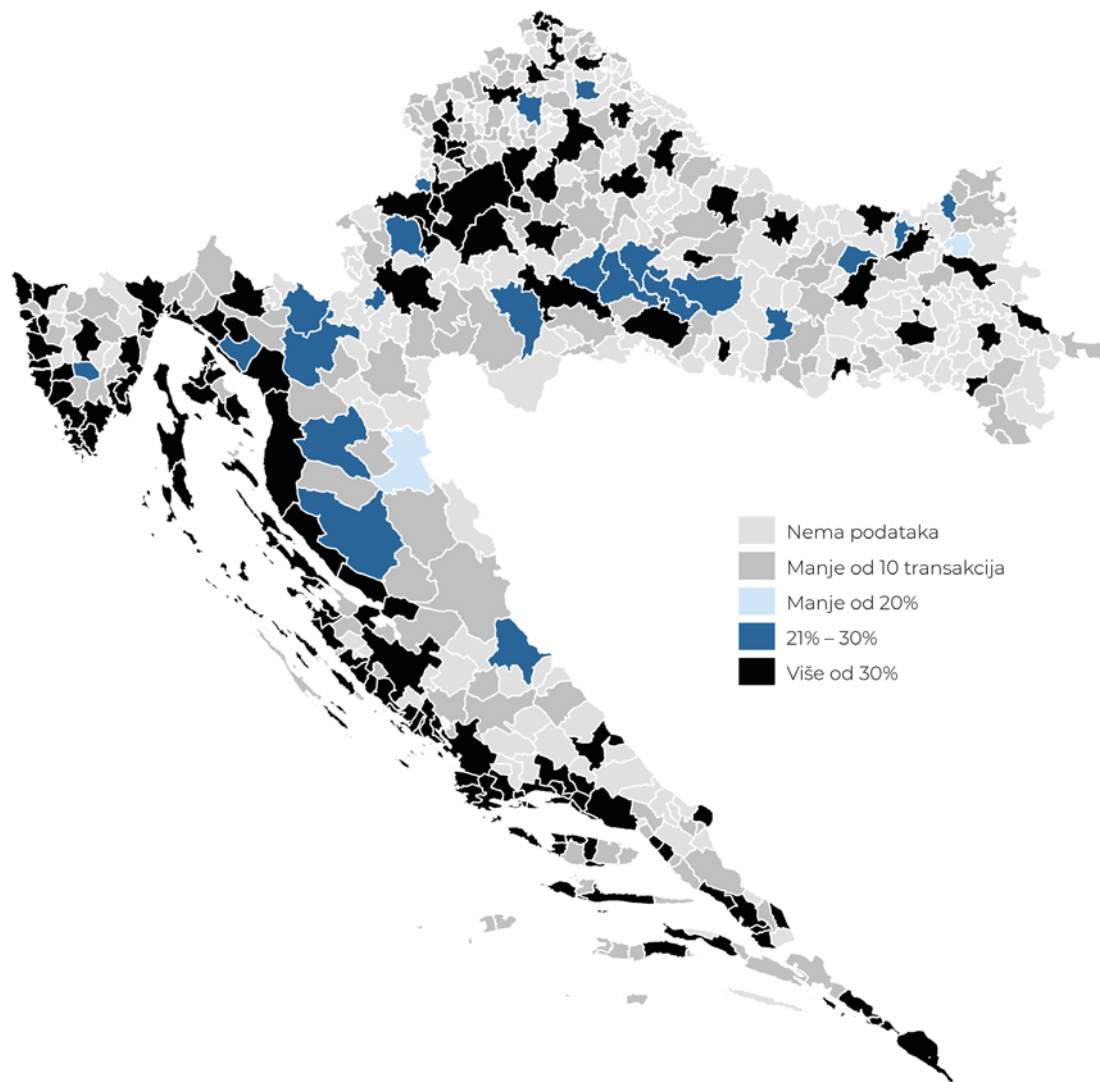
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 6.1.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2023. godini



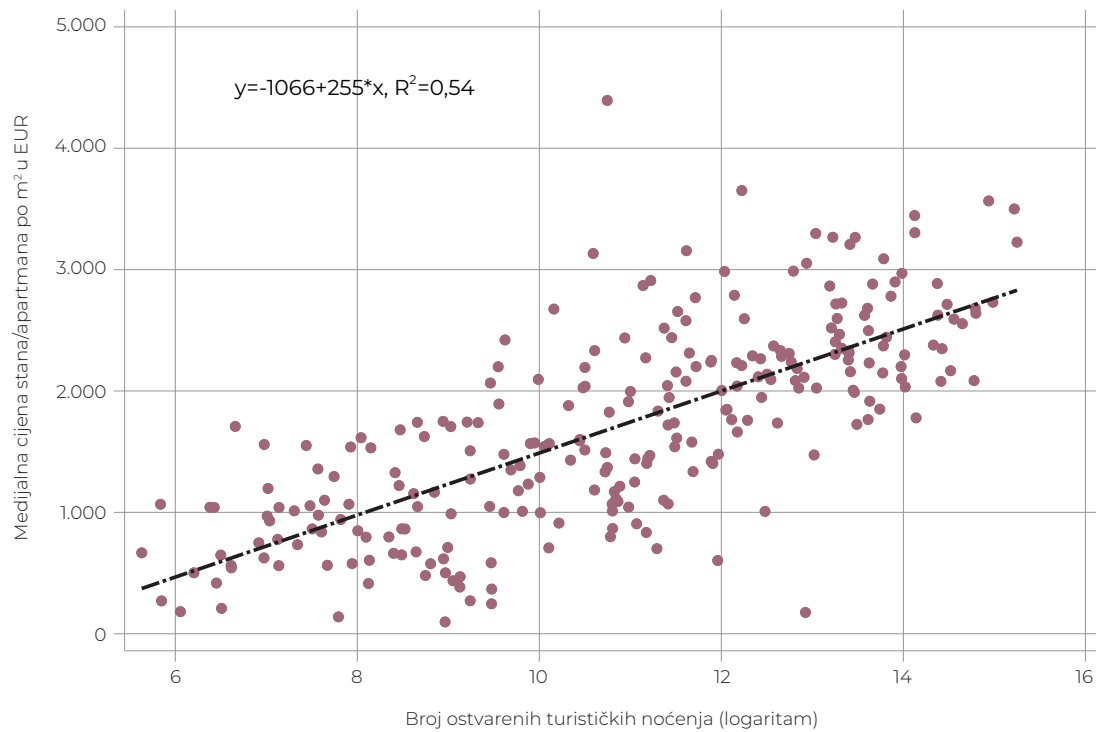
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 6.2.: Udio troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju prosječne neto plaće po JLS-ovima u 2023. godini



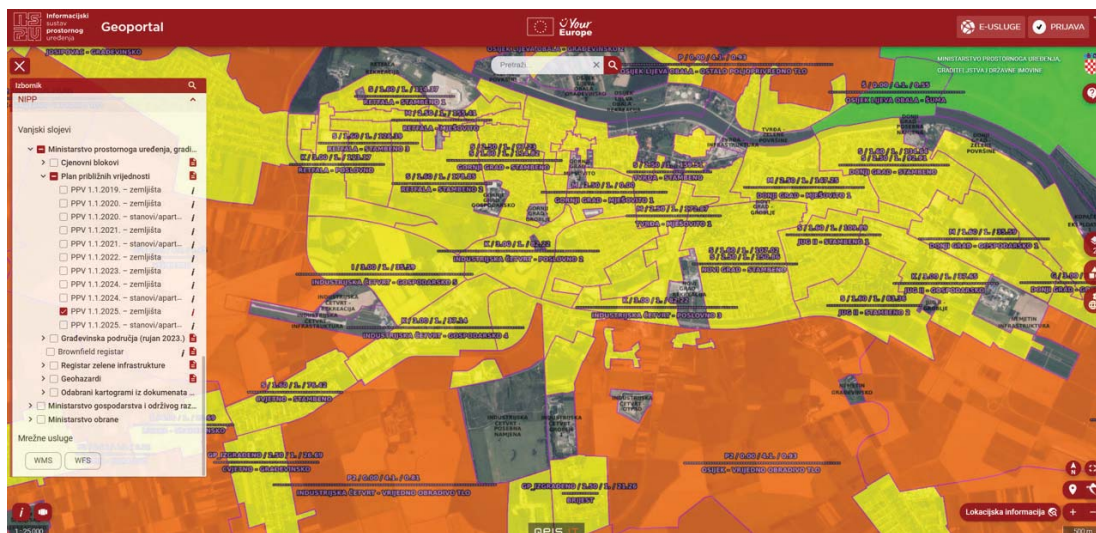
Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene stana/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini



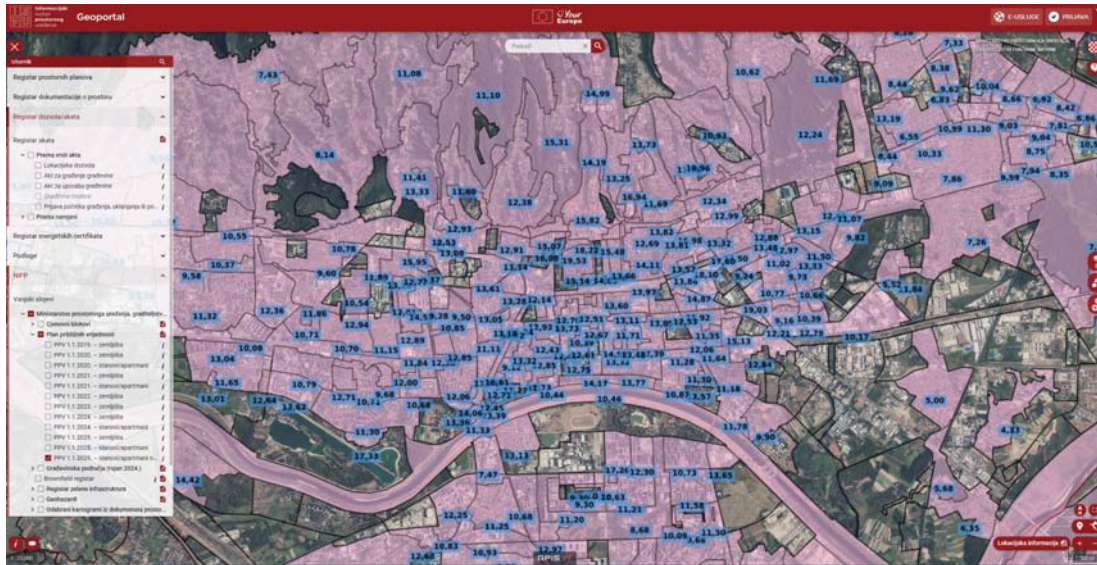
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 71.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti zemljišta putem Geoportala ISPU, Osijek, stanje na dan 01.01.2025.



Izvor: eNekretnine.

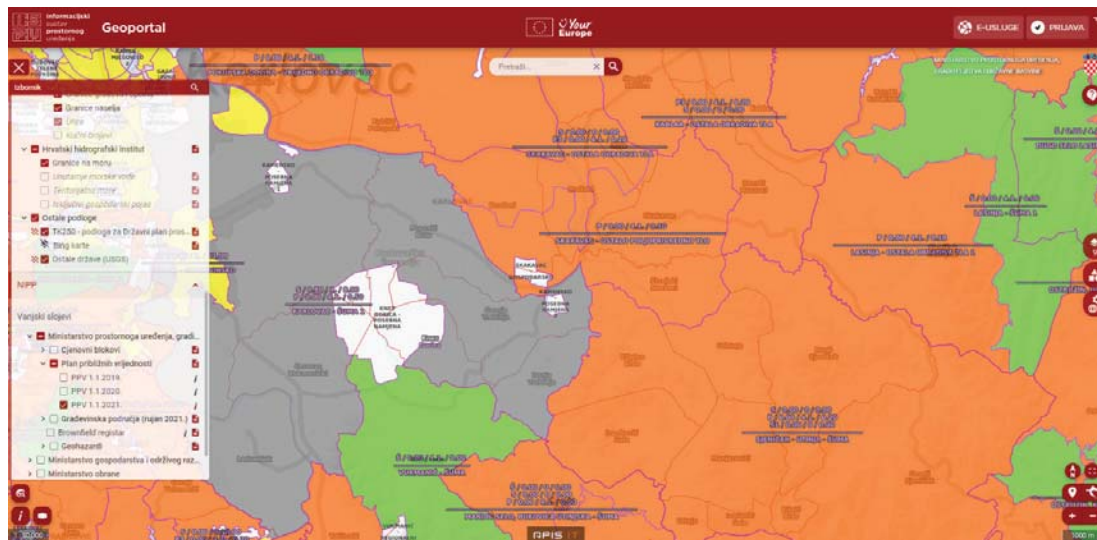
Slika 7.2.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti najma stana/apartmana putem Geoportala ISPU, Grad Zagreb, stanje na dan 01.01.2025.



Izvor: eNekretnine.




Slika 7.4.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti putem Geoportala ISPU




Izvor: eNekretnine.

Slika 7.5.: Primjer prikaza podataka iz web stranice MPGI-a

e-Građani RSS Prilagodba pristupačnosti A A English

 **REPUBLIKA HRVATSKA**  
Ministarstvo prostornoga uređenja,  
graditeljstva i državne imovine

 **Your Europe**

Pretražite Ministarstvo

Vijesti Pristup informacijama Propisi Državna imovina ISPU Portal Obnavljamo.hr EU sufinanciranja Zaštićeni najmpoprinci Kontakti

Naslovnica | O Ministarstvu | Djelokrug | Programi stambenog zbrinjavanja | Procjena vrijednosti nekretnina

## Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je [Zakonom](#) o procjeni vrijednosti nekretnina koji je donesen 3. srpnja 2015. godine. Procjenu vrše 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.

Putem 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.

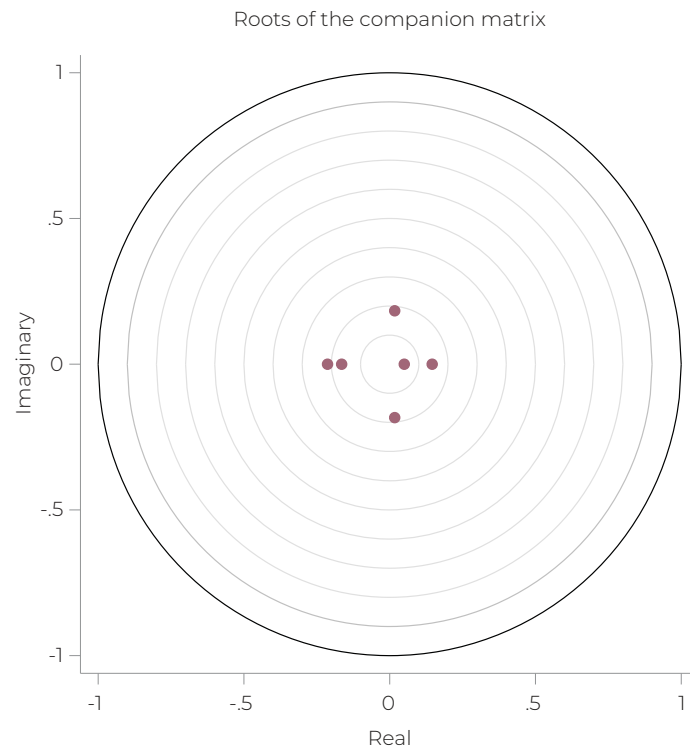
Jedan od ključnih podataka za strukturirano vođenje baze podataka je podatak o lokaciji nekretnine tj. o cjenovnom bloku. Unutar eNekretnina cjenovni blokovi prikazuju se na planovima približnih vrijednosti zemljišta koji se izrađuju za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Približne vrijednosti zemljišta (građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neprodna zemljišta) utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Ministarstvo je izradom [Početnog stanja plana približnih vrijednosti zemljišta](#) formiralo posebne prostorne slojeve: Plan približnih vrijednosti 01.01.2019., Plan približnih vrijednosti 01.01.2020. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2021. Prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti 01.01.2022., Plan približnih vrijednosti 01.01.2023., Plan približnih vrijednosti 01.01.2024. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2025. izradila su upravna tijela u suradnji s procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikih gradova. U cilju doprinosa veće transparentnosti tržišta nekretnina, za područje Republike Hrvatske izrađeni su prostorni slojevi Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine i 01.01.2025. godine. Svi prostorni slojevi Planova približnih vrijednosti za zemljišta te stanove i apartmane su implementirani u sustav eNekretnine i javno su dostupni putem [Geoportala ISPU-a](#), kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja.

Podaci u planu približnih vrijednosti predstavljaju obilježja uzor-čestice, a prikazani su opisnom i broječanom labeom sljedeće strukture podataka: **oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području**. Korištenjem podataka iz plana približnih vrijednosti ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te 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.

- Obavijesti
- INFO telefoni
- Prijava u Informacijski sustav eNekretnine
- Plan približnih vrijednosti (2018.–2024.)
- Unaprijeđen sustav eNekretnine – izrađen i implementiran plan približnih vrijednosti zemljišta
- Unapređenje sustava eNekretnine – izrađeni i implementirani cjenovni blokovi
- Početno stanje koeficijentata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH
- Utjecaj energetske obnove na vrijednost stana i Utjecaj dizala na vrijednost stana
- Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2023.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.–2025.)
- 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

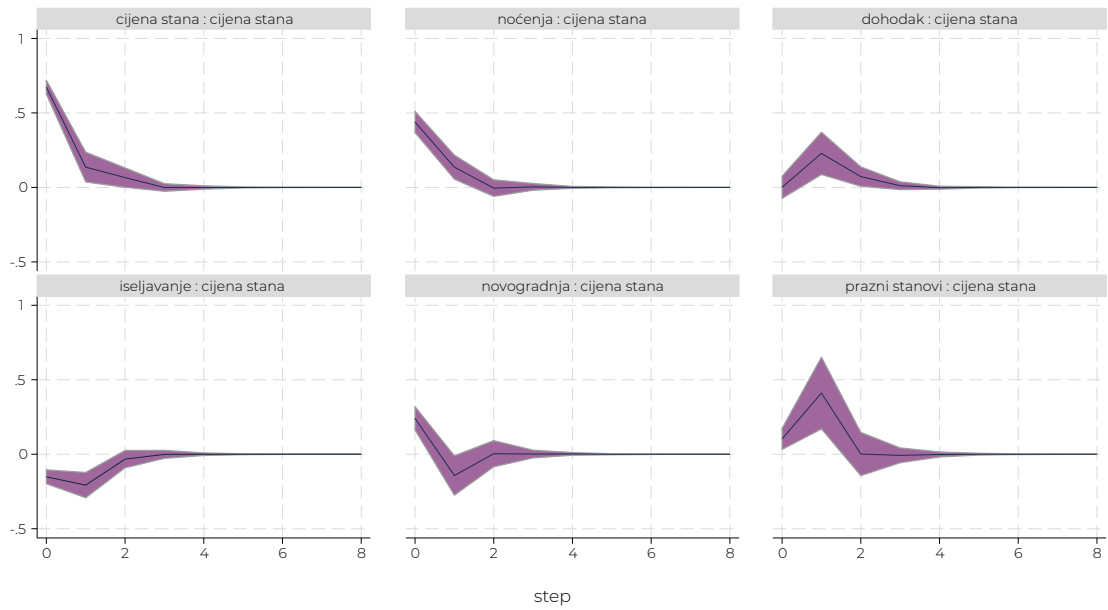
Izvor: MPGI.

Slika 8.1.: Karakteristični korijeni panel VAR modela



Izvori: DZS, EIZ i MPGJ.

Slika 8.2.: Funkcije odaziva na impulse cijena stanova/apartmana



impulse : response

Izvori: DZS, EIZ i MPGJ.





