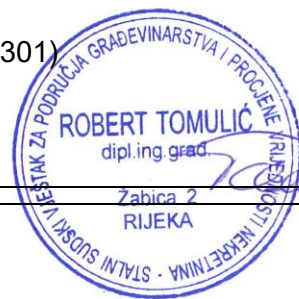


Procijenitelj:	Robert Tomulić, dipl. ing. građ. (klasa rješenja: UP/I-710-03/23-01/301)
Oznaka elaborata:	P-38/2026
Datum elaborata:	14.04.2026.
Naručitelj:	GALICIJA d.o.o. u stečaju OIB: 39752640838 KAČIĆA MIOŠIĆA 1 52100 PULA



PROCJEBENI ELABORAT

u svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti nekretnine

Zemljište u Vodnjanu

k.č. 4502/77 k.o. VODNJAN, zkul. 90856



Smatram da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – zemljišne čestice iznosi:

$T_v = 31.400,00$ eur

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
	- lokacija nekretnine	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	8
	- opis nekretnine	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine	
5.	IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	27
6.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	29
7.	IZJAVA procjenitelja s izjavom o neovisnosti i nepristranosti	30
8.	PRILOZI	31
	- indeksni nizovi za zemljišta na području Istarske županije	
	- izvadak iz BZP-a	
	- izvod iz katastarskog plana	
	- fotodokumentacija	



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/301

URBROJ: 514-03-03-02/01-23-08

Zagreb, 12. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Roberta Tomulića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Žabica 2, OIB: 50774464128, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Robert Tomulić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Žabica 2, OIB: 50774464128, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Robert Tomulić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva na Građevinskom fakultetu u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-353/2019 od 6. rujna 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



BNAs89lbPkGRclQXVwVBsQ

studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.


MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Robert Tomulić iz Rijeke, Žabica 2
2. Pismohrana-ovdje



BNAs89lbPkGRclQXVwVBsQ

2. POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju ili su povezane s područjem procjene vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Bilten IX 2025 (III kvartal 2025) (standardna kalkulacija radova u visokogradnji)
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- ostali važeći propisi i odredbe relevantni za područje procjenjivanja nekretnina

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 14. travnja 2026. godine koji se sastojao od pregleda nekretnine – zemljišta:

k.č. 4502/77 k.o. VODNJAN

Zadatak ove procjene je utvrđivanje vrijednosti gore navedene nekretnine.

Dan vrednovanja i kakvoće predmetne nekretnine je 14. travnja 2026. godine.

zemljišno-knjižna dokumentacija

Uvidom u važeću zemljišnu dokumentaciju (izvadak iz BZP-a u prilogu) može se utvrditi slijedeće:

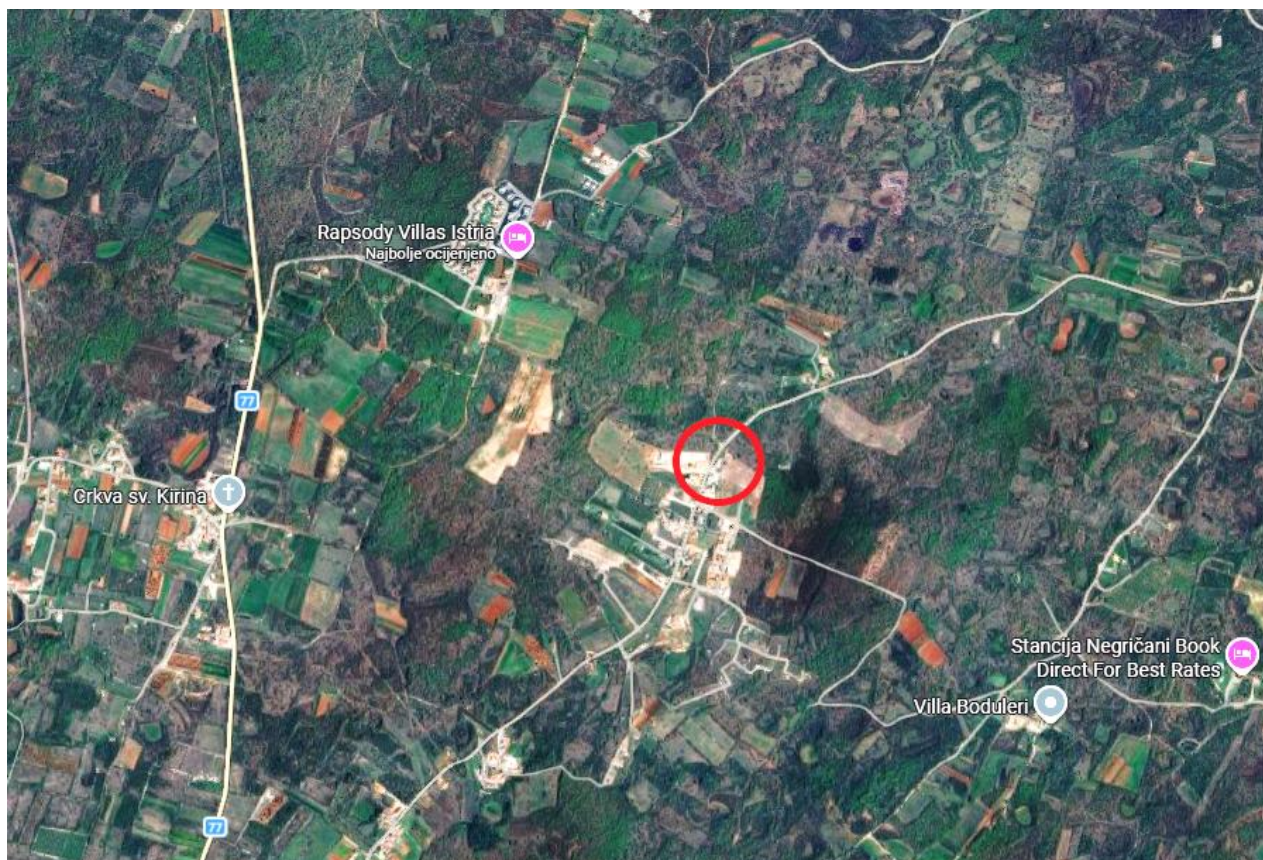
- broj zemljišta/kat. čestice: 4502/77 k.o. VODNJAN
- oznaka zemljišta: **VAL MAJOLA** **P=677 m²**
LOK.CESTA-ASF. P=677 m²
- ZK uložak: 90856
- suvlasnici predmetne nekretnine su:
prema priloženom izvatku iz BZP-a
- teret: ima, prema priloženom izvatku iz BZP-a

Napomena: predmetna zemljišna čestica dijelom se nalazi unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja. Površina dijela zemljišta koje se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja i izvan istog dobivena je preklapom katastarskog plana sa prostornim planom.

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina – zemljišna čestica nalazi se u Vodnjanu (sjeveroistočni dio grada).

U nastavku je dana lokacija predmetne nekretnine, a detaljniji položaj dan je na izvodu iz katastarskog plana (u prilogu ove procjene).



slika 1: lokacija, izvor: www.google.hr/maps



slika 2: lokacija, izvor: www.google.hr/maps

4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE s odabranom metodom procjene

OPIS NEKRETNINE

LOKACIJA: predmetna nekretnina – zemljišna čestica nalazi se u Vodnjanu (sjeveroistočni dio grada).

POVRŠINA: 677 m²

OBLIK I UREĐENJE ZEMLJIŠTA: zemljišna čestica je izduženog oblika, u naravi čini dio javno-prometne površine - asfaltirane ceste (Ulica Majmalola (Stancija)).

KONFIGURACIJA: teren je ravan

INFRASTRUKTURA: sva osnovna infrastruktura nalazi se u neposrednoj blizini (blizina izgrađenih objekata naselja)

NAMJENA: dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja

OSTALO: ozelenjen okoliš

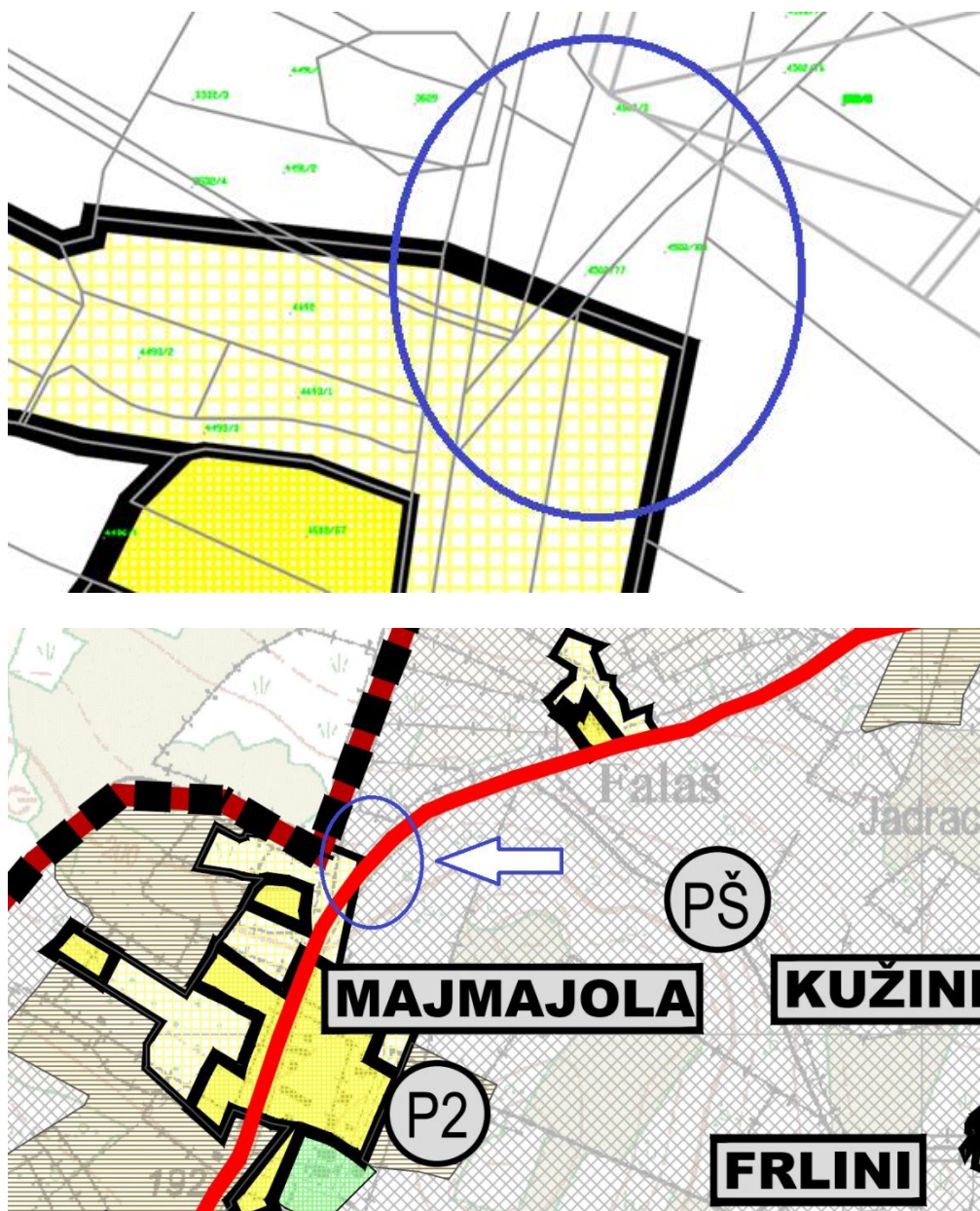
Predmetna nekretnina nema posebnih tehničkih ili drugih značajki koje bi bile važne za valoriziranje te ih bilo potrebno istaknuti.

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Predmetna zemljišna čestica nalazi se dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja namjene ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ), što je definirano prema grafičkim prikazima PPU Grada Vodnjana-Dignano - odredbe za provedbu - pročišćeni tekst (SN 09/23)



slika 3: izvodi iz grafičkog dijela plana

Detaljniji uvjeti gradnje definirani su u gore navedenom planu.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretninu.

STANJE NA TRŽIŠTU

Ukupan promet nekretninama na području Istarske županije prema vrsti nekretnine u 2025. g. iznosi:

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.						
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1196	912	0	0	0	-10,72%
OK – stambena zgrada (kuća)	467	50	0	0	0	+12,00%
PZG – poslovne zgrade	51	0	19	0	0	-10,26%
PP – poslovni prostori	24	0	709	0	0	+101,37%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	114	7	0	0	0	+12.000,00%
G – garaža	25	0	9	0	0	-17,07%
PGM – parkirno garažno mjesto	14	0	0	0	0	+7,69%
VPM – parkirno mjesto	11	0	1	0	0	+100,00%
RN – različite nekretnine	195	0	0	0	0	-50,38%
OŠ – ostalo	470	0	0	0	0	-25,87%
RU – ruševine	1	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1116	0	24	2	0	-50,69%
PZ – poljoprivredno zemljište	672	0	76	0	0	-65,66%
ŠZ – šumsko zemljište	197	0	4	1	0	-18,22%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	-93,33%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100,00%
SKL – skladište	0	0	16	0	0	+220,00%

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

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

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

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	311	3.112.097,99 €	34.286,02 m ²	90,77 €/m ²
300 - 500 m ²	107	5.030.344,00 €	43.740,53 m ²	115,00 €/m ²
500 - 800 m ²	243	19.151.698,04 €	157.776,71 m ²	121,38 €/m ²
800 - 1000 m ²	125	13.858.679,81 €	111.202,70 m ²	124,63 €/m ²
1000 - 1500 m ²	174	18.174.898,10 €	208.289,54 m ²	87,26 €/m ²
1500 - 2000 m ²	69	10.228.848,76 €	119.370,11 m ²	85,69 €/m ²
više od 2000 m ²	86	34.912.860,27 €	455.606,29 m ²	76,63 €/m ²

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

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

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	262	1.613.164,79 €	134.983,68 m ²	11,95 €/m ²
1000 - 2000 m ²	145	1.664.861,32 €	207.104,11 m ²	8,04 €/m ²
2000 - 4000 m ²	115	1.679.010,91 €	327.539,40 m ²	5,13 €/m ²
4000 - 6000 m ²	60	887.940,21 €	285.017,27 m ²	3,12 €/m ²
6000 - 8000 m ²	29	1.092.010,19 €	201.497,00 m ²	5,42 €/m ²
8000 - 10000 m ²	18	1.041.592,00 €	160.372,75 m ²	6,49 €/m ²
više od 10000 m ²	43	2.365.313,22 €	744.983,00 m ²	3,17 €/m ²

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

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

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	90	644.335,00 €	44.258,79 m ²	14,56 €/m ²
1000 - 2000 m ²	32	295.712,27 €	43.604,79 m ²	6,78 €/m ²
2000 - 4000 m ²	27	329.711,67 €	77.465,27 m ²	4,26 €/m ²
4000 - 6000 m ²	19	362.853,00 €	94.524,74 m ²	3,84 €/m ²
6000 - 8000 m ²	5	170.930,00 €	35.669,00 m ²	4,79 €/m ²
8000 - 10000 m ²	3	37.566,00 €	26.365,00 m ²	1,42 €/m ²
više od 10000 m ²	21	1.053.999,80 €	565.057,52 m ²	1,87 €/m ²

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

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

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

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	5,02 €/m ²	+0,21%
2024	5,01 €/m ²	+5,23%
2023	4,76 €/m ²	+143,67%
2022	1,95 €/m ²	-31,52%
2021	2,85 €/m ²	+13,45%
2020	2,51 €/m ²	-7,04%
2019	2,70 €/m ²	+34,79%
2018	2,01 €/m ²	-7,33%
2017	2,16 €/m ²	-14,42%
2016	2,53 €/m ²	+17,48%
2015	2,15 €/m ²	+10,71%
2014	1,94 €/m ²	+49,42%
2013	1,30 €/m ²	+3,13%
2012	1,26 €/m ²	+0,00%

5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	3,26 €/m ²	+67,02%
2024	1,95 €/m ²	-60,30%
2023	4,92 €/m ²	+49,70%
2022	3,29 €/m ²	-8,74%
2021	3,60 €/m ²	+3,77%
2020	3,47 €/m ²	+36,27%
2019	2,55 €/m ²	+7,02%
2018	2,38 €/m ²	-12,60%
2017	2,72 €/m ²	+8,57%
2016	2,51 €/m ²	-2,03%
2015	2,56 €/m ²	+36,60%
2014	1,87 €/m ²	+34,16%
2013	1,40 €/m ²	-1,80%
2012	1,42 €/m ²	+0,00%

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	19	44.500,36 €	12.125,32 m ²	3,67 €/m ²	+53,06%
PP – poslovni prostori	569	530.347,16 €	46.522,90 m ²	11,40 €/m ²	+31,67%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	8	458,28 €	150,00 m ²	3,06 €/m ²	+4,89%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	1	525,00 €	75,00 m ²	7,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	21	36.346,61 €	109.366,89 m ²	0,33 €/m ²	+310,41%
PZ – poljoprivredno zemljište	46	12.303,03 €	464.336,75 m ²	0,02650 €/m ²	+110,01%
ŠZ – šumsko zemljište	2	324,33 €	815,00 m ²	0,40 €/m ²	+374,41%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	14	5.581,15 €	1.757,73 m ²	3,18 €/m ²	-69,89%
UKUPNO OBRADENIH:	680				
UKUPNO U ZKC:	858				

7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

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

7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	14	3.571,96 €	1.147,89 m ²	3,11 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	1	15,50 €	620,00 m ²	0,03 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	3.180,00 €	954,00 m ²	3,33 €/m ²
1000 - 1500 m ²	2	600,00 €	2.573,00 m ²	0,23 €/m ²
1500 - 2000 m ²	1	1.250,00 €	1.891,00 m ²	0,66 €/m ²
više od 2000 m ²	2	27.729,15 €	102.181,00 m ²	0,27 €/m ²

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

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

7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	5	1.500,55 €	2.221,00 m ²	0,67562 €/m ²
1000 - 2000 m ²	7	1.550,63 €	10.475,75 m ²	0,14802 €/m ²
2000 - 4000 m ²	9	1.675,99 €	26.351,00 m ²	0,06360 €/m ²
4000 - 6000 m ²	6	190,25 €	28.279,00 m ²	0,00673 €/m ²
6000 - 8000 m ²	5	508,65 €	35.552,00 m ²	0,01431 €/m ²
8000 - 10000 m ²	1	9,31 €	8.289,00 m ²	0,00112 €/m ²
više od 10000 m ²	13	6.867,65 €	353.169,00 m ²	0,01945 €/m ²

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

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

7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	2	324,33 €	815,00 m ²	0,39795 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

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

7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,33 €/m ²	-79,16%	2025	0,02650 €/m ²	-17,60%
2024	1,59 €/m ²	+794,46%	2024	0,03216 €/m ²	+2.658,95%
2023	0,18 €/m ²	-22,39%	2023	0,00117 €/m ²	-70,50%
2022	0,23 €/m ²	-46,12%	2022	0,00395 €/m ²	+50,73%
2021	0,43 €/m ²	+0,00%	2021	0,00262 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%	2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%	2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%	2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%	2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%	2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%	2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%	2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%	2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%	2012	0,00000 €/m ²	+0,00%

7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,39795 €/m ²	+374,41%
2024	0,08388 €/m ²	+1.428,69%
2023	0,00549 €/m ²	+756,48%
2022	0,00064 €/m ²	-66,72%
2021	0,00193 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%

Prema svemu navedenom, smatram da je procijenjena vrijednost predmetne nekretnine korektna i primjerena uvjetima tržišta.

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na lokalnom području: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m^3 građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m^2 tlocrtna površine, pri čemu je vrijednost po m^2 površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m^3 građevine u predmetnoj zoni.

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Troškovna metoda procjene nekretnine

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je kako kupac nikad ne bi platio nekretninu više od onoga koliko bi ona iznosila da izgradi istu takvu nekretninu na istoj lokaciji. Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine ovom metodom potrebno je odbiti troškove amortizacije objekta, a dodati troškove poput zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka i dr.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća i objekata koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ili su specifične iz drugih obilježja.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Prihodovna metoda procjene nekretnine

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup nekretnine.

Ekonomska intuicija metode: nijedan investitor neće za nekretninu platiti više od onoga što će dobiti od njezinog korištenja.

Prihodovna metoda svoje utemeljenje ima u ekonomskoj/financijskoj analizi.

Sadašnja vrijednost imovine odgovara zbroju diskontiranih budućih prihoda koje imovina ostvaruje.

Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira.

ODABRANA METODA PROCJENE NEKRETNINE

Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je metoda:

- za procjenu zemljišta: **poredbena (usporedna) metoda**

Za procjenu vrijednosti zemljišta odabrana je **poredbena metoda** obzirom da postoji mogućnost neposredne usporedbe transakcija (prodaja), tj. usporedbe vrijednosti promatranog zemljišta i vrijednosti sličnih u stvarnim transakcijama.

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje unutar sustava **eNekretnine**.

Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju godišnjih indeksnih nizova za Istarsku županiju.

5. IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA unutar granica građevinskog dijela naselja POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje unutar sustava eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju godišnjih indeksnih nizova za Istarsku županiju.

- indeks cijena nekretnina: 181,29

- kategorija zemljišta: 1.

- namjena: unutar granica neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja

PRIVREMENI KOMPARATIVNI UZORAK

ID ZKC	Grad/Općina	K.O. ▼	K.Č.	Datum ugovor	Vrijednost nekretni	Površina u proi	Status podatka	cijena (eur/m2)
2143891	VODNJAN...	VODNJAN	1847/2	28.06.2024.	150.000,00 EUR	1.369,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	
2119664	VODNJAN...	VODNJAN	4036/9	14.12.2023.	40.000,00 EUR	442,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	
1993333	VODNJAN...	VODNJAN	5758/1	26.09.2023.	65.000,00 EUR	942,63 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	
1983200	VODNJAN...	VODNJAN	1962/5	12.12.2022.	72.000,00 EUR	982,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	
1876560	VODNJAN...	VODNJAN	5938/1	19.04.2022.	50.833,31 EUR	777,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	

Procjenjivano zemljište je smješteno u Vodnjanu, namjenom unutar granica neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja. Kao poredbene nekretnine odabrana su zemljišta (evaluirane transakcije) smještena u Vodnjanu, sva namjenom unutar granica građevinskog područja naselja.

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID ZKC	cijena (eur/m2)	namjena zemljišta	kategorija zemljišta	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	korekcijski faktor (mjera građevinskog korištenja)	korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
2143891	109,57	GP	1.	164,42	1,10	1,00	1,00	120,53	21,80
2119664	90,50	GP	1.	152,07	1,19	1,00	1,00	107,70	8,83
1993333	68,96	GP	1.	152,07	1,19	1,00	1,00	82,06	-17,08
1983200	73,32	GP	1.	136,56	1,33	1,00	1,00	97,52	-1,46
1876560	65,42	GP	1.	136,56	1,33	1,00	1,00	87,01	-12,08

Prosječna cijena (eur/m2): 98,96

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%.

REKAPITULACIJA

površina zemljišta (m2)	280,00
tržišna vrijednost zemljišta (eur)	27.708,80
tržišna vrijednost zemljišta (eur/m2)	98,96

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA izvan granica građevinskog dijela naselja POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje unutar sustava eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju godišnjih indeksnih nizova za Istarsku županiju.

- indeks cijena nekretnina: 303,05

- kategorija zemljišta: 4.

- namjena: izvan granica građevinskog područja naselja,
ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

PRIVREMENI KOMPARATIVNI UZORAK

ID ZKC	Grad/Općina	K.O. ▼	K.Č.	Datum ugovor.	Vrijednost nekretni	Površina u pror	Status podatka	cijena (eur/m2)
2364578	VODNJAN...	VODNJAN	402/4	19.08.2025.	5.000,00 EUR	548,09 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	
2388173	VODNJAN...	VODNJAN	1047/61	28.04.2025.	5.000,00 EUR	551,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	
2285023	VODNJAN...	VODNJAN	1047/123	14.03.2025.	18.000,00 EUR	1.638,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	
2302514	VODNJAN...	VODNJAN	1047/112	12.09.2024.	9.000,00 EUR	1.149,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	
2291754	VODNJAN...	VODNJAN	1047/126	03.05.2024.	6.000,00 EUR	686,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	

Procjenjivano zemljište je smješteno u Vodnjanu, namjenom izvan granica građevinskog dijela naselja, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište. Kao poredbene nekretnine odabrana su zemljišta (evaluirane transakcije) smještena u Vodnjanu, sva namjenom izvan granica građevinskog dijela naselja, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID ZKC	cijena (eur/m2)	namjena zemljišta	kategorija zemljišta	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	korekcijski faktor (mjera građevinskog korištenja)	korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
2364578	9,12	PŠ	4.	303,05	1,00	1,00	1,00	9,12	-0,76
2388173	9,07	PŠ	4.	303,05	1,00	1,00	1,00	9,07	-1,31
2285023	10,99	PŠ	4.	303,05	1,00	1,00	1,00	10,99	19,59
2302514	7,83	PŠ	4.	300,29	1,01	1,00	1,00	7,91	-13,93
2291754	8,75	PŠ	4.	300,29	1,01	1,00	1,00	8,84	-3,81
Prosječna cijena (eur/m2):								9,19	

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%.

REKAPITULACIJA

površina zemljišta (m2)	397,00
tržišna vrijednost zemljišta (eur)	3.648,43
tržišna vrijednost zemljišta (eur/m2)	9,19

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

ukupna površina zemljišta (m2)	677,00
tržišna vrijednost zemljišta (eur)	31.357,23
tržišna vrijednost zemljišta (eur/m2)	46,32

6. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.	predmetna nekretnina	zemljište u Vodnjanu
2.	zk uložak broj zemljišta (kat. čestica) i katastarska općina	90856 4502/77 VODNJAN
3.	suvlasnici nekretnine	prema priloženom izvatku iz BZP-a
4.	naručitelj procjene	GALICIJA d.o.o. u stečaju OIB: 39752640838 Kačića Miošića 1 52100 Pula
5.	mjesto i datum procjenjivanja	Rijeka, 14.04.2026. g.
6.	REZULTAT PROCJENE	
	ukupna površina zemljišta (m ²)	677,00
	procijenjena vrijednost (eur)	31.357,23
	procijenjena vrijednost (eur/m ²)	46,32

Smatram da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – zemljišne čestice iznosi:

- **31.357,23 eur, odnosno zaokruženo 31.400,00 eur**

- napomena: svi navedeni iznosi u ovom zaključku procjembenog elaborata ne sadrže PDV.



Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak građevinske struke

7. IZJAVA PROCJENITELJA s izjavom o neovisnosti i nepristranosti

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i metodama i pozitivnim propisima Republike Hrvatske, te sukladno kodeksu etike.

Moja naknada za izvršenu uslugu izrade ovog procjembenog elaborata ne ovisi o zaključku elaborata.

Ispunjavam stručnu spremu i imam Rješenje o imenovanju izdano od Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje poslova procjenjivanja nekretnina.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata bio sam neovisan i nepristran, osobno nezainteresiran za predmet procjene odnosno za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.



Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak građevinske struke

8. PRILOZI

- indeksni nizovi za zemljišta na području Istarske županije
- izvadak iz BZP-a
- izvod iz katastarskog plana
- fotodokumentacija

INDEKSNI NIZOVI – ISTARSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište <i>kupoprodaja</i>	100,00	106,4	105,12	109,84	110,44	116,4	130,42	136,56	152,07	164,42	181,29
Poljoprivredno zemljište <i>kupoprodaja</i>	100,00	140,43	158,65	160,59	166,69	185,12	194,75	234,68	244,00	300,29	303,05
Šumsko zemljište <i>kupoprodaja</i>	100,00	105,16	116,77	134,00	141,35	188,59	240,46	245,55	300,28	321,10	346,6
Stanovi/apartmani <i>kupoprodaja</i>	100,00	100,00	100,00	89,66	114,75	112,69	138,61	142,62	164,39	193,02	214,19
Stanovi/apartmani <i>najam</i>	100,00	100,00	115,88	120,62	127,20	125,52	136,21	136,42	137,44	172,40	180,76
Poslovni prostori <i>kupoprodaja</i>	100,00	100,00	109,89	116,68	110,09	141,40	135,88	151,65	147,69	203,31	212,61
Poslovni prostori <i>zakup</i>	100,00	100,00	100,00	100,00	91,96	90,72	97,56	99,72	109,07	112,54	135,42



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
Stanje na dan: 14.04.2026. 09:13

OSS evidencijski broj: 1098560/2026
Katastarska općina: 324370, VODNJAN

Broj ZK uložka: 90856

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5302/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	4502/77	15	VAL MAJOLA LOK.CESTA-ASF.	677 677	
		UKUPNO:		677	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2		
GALICIJA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 39752640838, ULICA KAČIĆA MIOŠIĆA 1, PULA 52100 PULA (POLA)		
2.3	Zaprimljeno 07.04.2026.g. pod brojem Z-5302/2026 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. ST-448/2025-20 OD 07.04.2026, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine.	na 2 (2.1)
3. Suvlasnički dio: 1/4		
GRUBIŠIĆ STIPE, OIB: 79025595932, IVANA ZAVIDIĆA 25, 51000 RIJEKA		
4. Suvlasnički dio: 1/4		
GRUBIŠIĆ IRENA, OIB: 26559820390, 608 BEACH ROAD, ROTHESAY BAY 0630 NORTH SHORE AUCKLAND, NOVI ZELAND		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 324370, VODNJAN

Broj ZK uložka: 90856

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 22.11.2018.g. pod brojem Z-35926/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI - POLA POSL.BR. OVR-4035/18-3 OD 21.11.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 274.985,88 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, i to iznosa od 274.514,64 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od 16. veljače 2018. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope sa stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, iznosa od 271,24 kn, sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od 3. ožujka 2017. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope sa stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, te iznosa od 200,00 kn, a na koji iznos se ne obračunavaju zatezne kamate, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja prema čl. 14. u svezi s čl. 256. Ovršnog zakona sa zateznom kamatom po kamatnoj stopi koja se određuje sukladno čl. 29 Zakona o obveznim odnosima, koja teče od dana ovršnosti ovog rješenja o osiguranju pa do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	274.514,64 KN	Sporedni uložak vezano uz B 2 (2.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.04.2026.



Kontrolni broj: 3880170833fe347

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



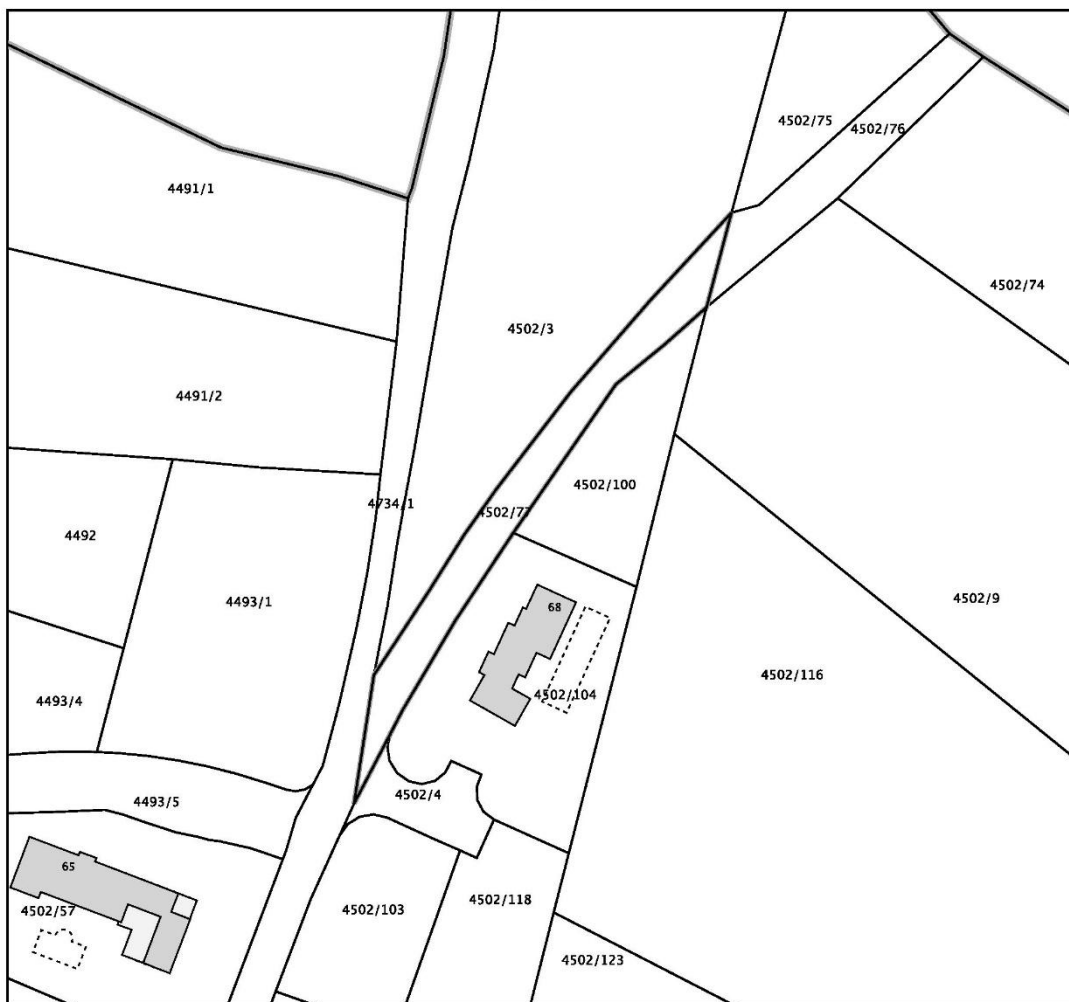
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

K.o. VODNJAN
k.č.br.: 4502/77

Stanje na dan: 14.04.2026.
OSS evidencijski broj: 1098560/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 38801707846298f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

FOTODOKUMENTACIJA



zemljište (cesta)



zemljište (cesta)



zemljište (cesta)



pogled i okoliš