

Izvješće o tržištu nekretnina grada Siska za 2025. godinu





GRAD SISAK

Upravni odjel za prostorni razvoj, investicije i projekte
odgovorna osoba:

Tomislav Dumančić, mag.ing.arch.

Ovo Izvješće izrađeno je u ožujku 2026. godine, a Procjeniteljsko povjerenstvo za područje grada Siska na svojoj 3. sjednici održanoj 26. ožujka 2026. godine, temeljem članka 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, dalo je suglasnost na isto.

Sadržaj

Uvod	4
Zbirka kupoprodajnih cijena – ZKC	5
Podaci za Grad Sisak prema vrsti nekretnina	6
Ukupan promet nekretnina Grada Siska (usporedba 2024/2025)	7
Prikaz prometa prema vrsti nekretnina	8
ST – stan/apartman	9
OK – stambeni objekt (kuća) – kupoprodaja	10
PP – poslovni prostor	11
GZ– građevinsko zemljište	12
PZ – poljoprivredno zemljište	13
Prosječne cijene u gradu Sisku prema vrsti nekretnina u 2025. godini (€/m ²)	14
Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	15
Procjeniteljsko povjerenstvo	15
Grad Sisak	16
Upravno tijelo za administrativno-tehničku podršku	17
Plan približnih vrijednosti	18
Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje grada Siska	19
Zaključak	21
Godišnje izvješće (MPUGIDI) – podaci iz baze eNekretnine	22

Uvod

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015. godine, uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnost procjeniteljskog povjerenstva, nadležnost i opis poslova upravnog tijela županije i "velikog grada", metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja i evidentiranja podataka, kao i njihova evaluacija, odnosno reguliraju se odnosi na hrvatskom tržištu nekretnina, usklađeni s odredbama europske legislative. Nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih temeljem Zakona, kao i zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja, provodi Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Temeljem članka 16. Zakona, upravno tijelo grada (Upravni odjel za prostorni razvoj, investicije i projekte Grada Siska) dužno je svake godine do 31. ožujka izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za prethodnu godinu za područje svoje nadležnosti i objaviti ga na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost svog Procjeniteljskog povjerenstva.

U Izvješću su prikazani osnovni podatci tržišta nekretnina za 2025. godinu, s usporedbom na 2024. godinu. Napravljena je analiza prometa s pregledom postignutih cijena pojedinih nekretnina. Kao i prethodnih godina, i u 2025. godini najveći dio podataka o prometu nekretnina preuzet je od Porezne uprave.

U Izvješću su obrađeni podatci za:

GRAD	naselja
Sisak	Blinjski Kut, Budaševo, Bukovsko, Crnac, Čigoć, Donje Komarevo, Gornje Komarevo, Greda, Gušće, Hrastelnica, Jazvenik, Klobučak, Kratečko, Letovanci, Lonja, Lukavec Posavski, Madžari, Mužilovčica, Novo Pračno, Novo Selo, Novo Selo Palanječko, Odra Sisačka, Palanjek, Prelošćica, Sela, Sisak, Stara Drenčina, Staro Pračno, Staro Selo, Stupno, Suvoj, Topolovac, Veliko Svinjičko, Vurot, Žabno

Podatci korišteni u Izvješću temelje se isključivo na podacima iz ZKC-a Grada Siska. Izrađivač ovog Izvješća ne snosi odgovornost za istinitost ulaznih podataka (cijena iz ugovora).

Zbirka kupoprodajnih cijena - ZKC

Donošenjem Zakona, uvedena je obveza županijama i velikim gradovima vođenja Zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC), izdavanje podataka iz iste, kao i izvođenje podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina. ZKC je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina, a vodi je nadležni upravni odjel, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina i evaluacije tih podataka, a sukladno važećim službenim prostornim podacima.

Zakonom su isto tako osigurani izvori podataka za ZKC. Na temelju članka 70. Zakona, početni podaci o realiziranom prometu nekretnina preuzeti su iz Evidencije prometa nekretnina Ministarstva financija–Porezne uprave.

Trenutno se osnovni podaci o nekretnini u prometu (na dnevnoj bazi) preuzimaju od Porezne uprave s pripadajućim ugovorom u elektroničkom obliku. S obzirom da Porezna uprava unosi samo osnovne podatke, iste je temeljem pripadajućeg ugovora potrebno evaluirati.

Tijekom 2025. godine, u ZKC za područje grada Siska uneseno je 732 podataka o prometu nekretnina. Od tog broja, 486 podataka preuzeta su od Porezne uprave, dok je za 246 provedena evaluacija.

Podaci za grad Sisak prema vrsti nekretnina

vrsta nekretnine		ukupan broj podataka		PU		provedena evaluacija	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
ST	stan/apartman	171	171	127	54	42	117
OK	stambena zgrada-obiteljska (kuća)	187	147	184	135	3	12
PZG	poslovne zgrade	1	2	1	1	0	1
PP	poslovni prostor	12	26	12	2	0	24
GZG	gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	0
VZG	višestambene zgrade	0	0	0	0	0	0
KPB	stambena zgrada-kuća za povr. boravak	0	0	0	0	0	0
G	garaža	27	19	26	19	1	0
PGM	parkirno-garažno mjesto	0	0	0	0	0	0
VPM	vanjsko parkirno mjesto	1	0	1	0	0	0
RN	različite nekretnine	130	88	130	86	0	2
OS	ostalo	7	5	7	5	0	0
RU	ruševine	0	0	0	0	0	0
GZ	građevinsko zemljište	81	65	75	14	5	51
PZ	poljoprivredno zemljište	313	203	313	169	0	34
ŠZ	šumsko zemljište	6	6	6	1	0	5
PNZ	prirodno neplodno zemljište	0	0	0	0	0	0
SP	spremište	0	0	0	0	0	0
SKL	skladište	0	0	0	0	0	0
ukupno		936	732	882	486	51	246

Ukupan promet nekretnina za područje grada Siska (usporedba 2024/2025)

Iz prikazane tablice vidljiv je pad ukupnog prometa nekretnina za područje grada Siska u 2025. godini u odnosu na prethodnu godinu.

S obzirom da je Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Siska napravljeno za 2025.

godinu, u ovom su Izvješću dani usporedni podatci 2024/2025.

Bez obzira što se radi o okvirnim podacima, vidljivo je da je na području grada Siska najveći promet nekretnina u 2025. godini zabilježen na PZ- poljoprivrednom zemljištu. U 2025. godini je vidljivo smanjenje ukupnog prometa nekretnina u odnosu na 2024. godinu.

Manji pad prometa zabilježen je na skoro svim vrstama nekretnina, osim ST – stan/apartman gdje je ukupan broj ostao isti, ŠŽ – šumsko zemljište gdje je ukupan broj ostao isti, PZG – poslovne zgrade gdje je porast od 1 nekretnine i PP – poslovni prostori gdje je porast od 14 nekretnina u 2025. godini u odnosu na prethodnu 2024. godinu. Prema vrsti ugovora i dalje je najveći promet nekretnina u 2025. godini u kategoriji KP– kupoprodaja.

2024/2025									
vrsta nekretnine		ukupan broj podataka		KP kupoprodaja		Z zakup		N najam	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
ST	stan/apartman	171	171	171	144	0	0	0	27
OK	stambena zgrada- obiteljska (kuća)	187	147	186	146	0	0	1	1
PZG	poslovne zgrade	1	2	1	1	0	1	0	0
PP	poslovni prostor	12	26	12	12	0	14	0	1
GZG	gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	0	0	0
VZG	višestambene zgrade	0	0	0	0	0	0	0	0
KPB	stambena zgrada-kuća za povr. boravak	0	0	0	0	0	0	0	0
G	garaža	27	19	26	19	1	0	0	0
PGM	parkirno-garažno mjesto	0	0	0	0	0	0	0	0
VPM	parkirno mjesto	1	0	1	0	0	0	0	0
RN	različite nekretnine	130	88	130	88	0	0	0	0
OS	ostalo	7	5	7	5	0	0	0	0
RU	ruševine	0	0	0	0	0	0	0	0
GZ	građevinsko zemljište	81	65	81	62	0	3	0	0
PZ	poljoprivredno zemljište	313	203	313	203	0	0	0	0
ŠZ	šumsko zemljište	6	6	6	6	0	0	0	0
PNZ	prirodno neplodno zemljište	0	0	0	0	0	0	0	0
SP	spremište	0	0	0	0	0	0	0	0
SKL	skladište	0	0	0	0	0	0	0	0
ukupno		936	732	934	685	1	18	1	29

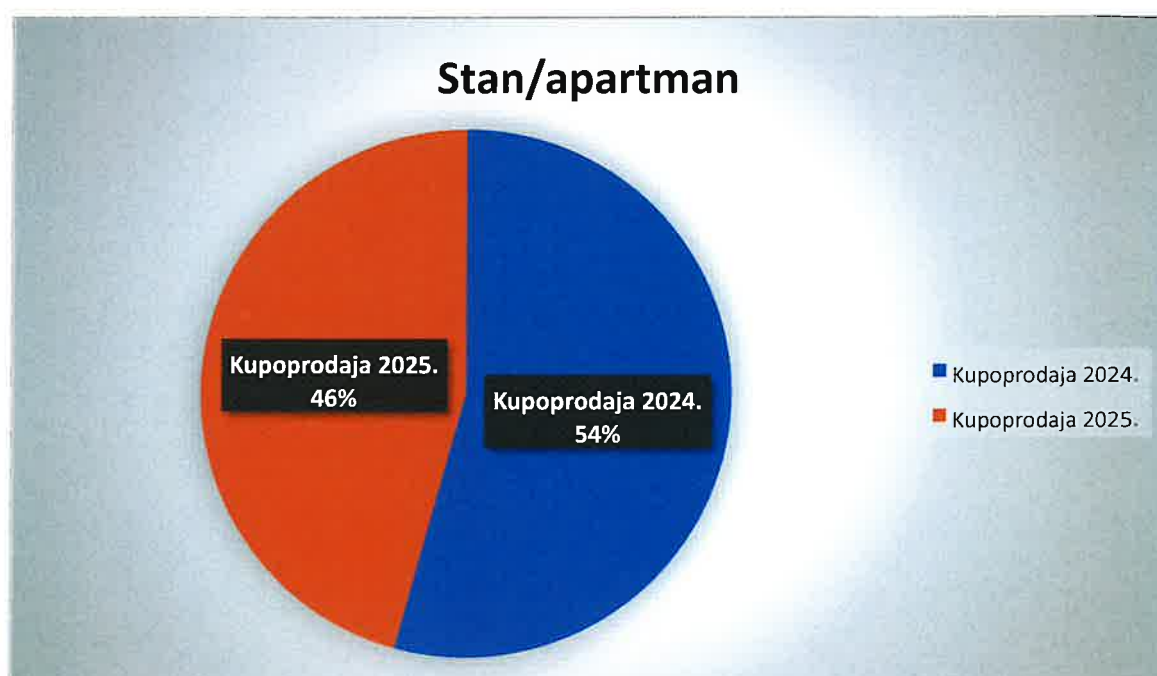
Za veći broj upisa prometa nekretnina stavljen je "RN–različite nekretnine"–radi se o kupoprodaji različitih vrsta nekretnina po jedinstvenoj cijeni, budući je nemoguće iskazati vrijednost svake pojedine nekretnine (primjer: prodaja kuće, gospodarske zgrade, dvorišta, oranice i šume po jedinstvenoj cijeni).

U kategoriji KP-kupoprodaja u 2025. godini primjetan je pad transakcije kupoprodaje OKstambenih objekata (kuća), G-garaža, i GZ- građevinskih zemljišta i PZ – poljoprivrednog zemljišta u odnosu na 2024. godin

Prikaz prometa prema vrsti nekretnina

U nastavku će biti prikazano grafičkim prikazom stanje prometa prema vrstama nekretnina tj. na onima na kojima se bilježe veće promjene u transakcijama poput stanova, obiteljskih kuća, poslovnih prostora, građevinskih zemljišta i poljoprivrednih zemljišta.

ST–stan/apartman



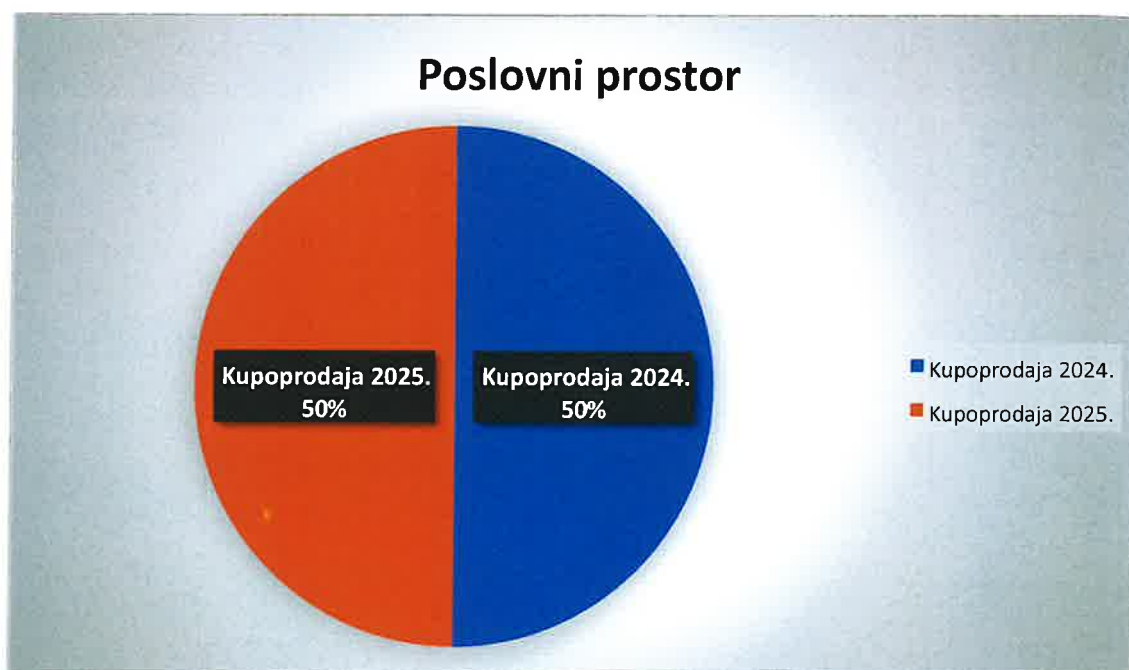
U prethodnom grafikonu vidljivo je da je broj transakcija kupoprodaje stanova/apartmana u 2025. godini u padu u odnosu na 2024. godinu.

OK-stambena zgrada- obiteljska kuća



Promatrajući odnos transakcija stambenih zgrada-obiteljskih kuća, iz priloženog se vidi da je kupoprodaja obiteljski kuća u 2025. godini u blagom padu u odnosu na prethodnu 2024. godinu.

PP–poslovni prostor (kupoprodaja)



Vezano za transakcije kupoprodaje poslovnih prostora iz priloženog je vidljivo da je broj kupoprodaja u 2025. godini ostao isti u odnosu na prethodnu 2024. godinu.

GZ–građevinsko zemljište (kupoprodaja)



Promatrajući transakciju kupoprodaje za građevinsko zemljište za područje grada Siska, zabilježen je pad kupoprodaje u 2025. godini u odnosu na 2024. godinu.

PZ–poljoprivredno zemljište
(kupoprodaja)



Iz priloženog grafikona, vidljiv je pad kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini, u odnosu na 2024. godinu.

Prosječne cijene na području grada Siska prema vrsti nekretnina u 2025. godini (€/m²)

Prosječne cijene za područje grada Siska prema vrsti nekretnina za 2025. godinu, izvedene temeljem raspoloživih podataka u ZKC, iskazane su u daljnjem tekstu.

GRAD	ST-KP	OK-KP	PP-KP	GZ-KP	PZ-KP	ŠZ-KP
Sisak	1.387,23 €/m ²	182,87 €/m ²	1260,03 €/m ²	17,02 €/m ²	0,45 €/m ²	0,24 €/m ²

ST-KP	stan/apartman - kupoprodaja
OK-KP	stamb. zgrada (kuća) - kupoprodaja
PP-KP	poslovni prostor - kupoprodaja
GZ-KP	građevinsko zemljište - kupoprodaja
PZ-KP	poljoprivredno zemljište - kupoprodaja
ŠZ-KP	šumsko zemljište - kupoprodaja

*Napomena: kod **KP-kupoprodaja-Stambenih zgrada-obiteljskih kuća** treba uzeti u obzir da se ovdje u manjem broju radi o kupoprodaji samog objekta, a više o kupoprodaji kuće s okućnicom i okolnim zemljištem npr. livada, voćnjak...itd. Ovdje se ne radi o tržišnim cijenama pojedinih vrsta nekretnina već o prosječnoj cijeni koja je dobivena iz baze eNekretnina temeljem prometa u 2025. godini.

U 2025. godini, zabilježeno je povećanje prosječne cijene (€/m²) kupoprodaje stanova, obiteljskih kuća, poslovnih prostora, građevinskog zemljišta, poljoprivrednog zemljišta u odnosu na prethodnu godinu te smanjenje prosječne cijene (€/m²) kupoprodaje šumskog zemljišta.

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

U 2025. godini zaprimljeno je 76 zahtjeva, izdano je 65 Izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, 2 očitovanja i 3 odustanaka od zahtjeva sve prema zahtjevima ovlaštenih vještaka i sudskih procjenitelja za izvadcima iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Dok je u 2024. godini zaprimljeno 105 zahtjeva, izdano je 91 Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena, 8 očitovanja i 6 odustanaka od zahtjeva sve prema zahtjevima ovlaštenih vještaka i sudskih procjenitelja za izvadcima iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

Prema vrsti nekretnina, najviše zahtjeva procjenitelja za izvatkom iz ZKC-a, u 2025. godini se odnosilo na građevinska zemljišta i stanove, kao i u 2024., 2023. i 2022. godini.

vrsta nekretnine	ukupan broj zahtjeva
ST - stan/apartman	14
OK - obiteljska kuća	3
PP - poslovni prostor	3
G - garaža	0
GZ - građevinsko zemljište	39
PZ - poljoprivredno zemljište	5
ŠZ - šumsko zemljište	1
ukupno	65(76)

Procjeniteljsko povjerenstvo

Procjeniteljska povjerenstva su mješovita, interdisciplinarna i stručna povjerenstva koja temeljem članka 12. Zakona obavljaju sljedeće zadaće:

- daju stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- daju stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina (u daljnjem tekstu: Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti,
- daju mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe,
- vrše razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima,
i druge stručne poslove

U stavku 3. istog članka stoji da je Procjeniteljsko povjerenstvo dužno svake godine do 15. veljače dostaviti ažurirani Plan približnih vrijednosti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu.

Grad Sisak

Temeljem članka 11. Zakona, a radi stručne analize i evaluacije podataka, davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina, 23. rujna 2015. godine gradonačelnica grada Siska donijela je Odluku o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska (KLASA:406-01/15-01/27, URBROJ:2176/05-01-15-10). Nadalje, izmjenu Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska gradonačelnica grada Siska je donijela 17. siječnja 2023. godine kojom je umjesto Valentine Šerbec, dužnosti preuzela Margita Malnar. Odluku o izmjeni Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska gradonačelnica Grada Siska je donijela 25. travnja 2023. godine kojom umjesto Slaviše Miljuša dužnost preuzima Ivan Radman. Istekom Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska od 03. veljače 2020. godine obavezno je ponovno imenovanje povjerenstva, ujedno se navedenom Odlukom mijenja član Povjerenstva te je umjesto člana Davora Cukora članica Anita Trstenjak.

Gradonačelnik Grada Siska 22. srpnja 2025. donosi Odluku o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska (KLASA:940-03/25-04/1, URBROJ: 2176/05-01/325-6) te se u Procjeniteljsko povjerenstvo, temeljem članka 11. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, imenuju:

1. Kristina Rupčić – predstavnik Grada Siska - predsjednica
2. Margita Malnar – predstavnica županijskih zavoda – zamjenica predsjednice
3. Ivan Radman– predstavnik posrednika u prometu nekretnina –član
4. Martina Selanac – predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave Sisak – članica
5. Nenad Rajković– predstavnik procjenitelja – član.

Tijekom 2025. godine Procjeniteljsko povjerenstvo održalo je 5 sjednica na kojima je pregledano/dano očitovanje na 16 procjembenih elaborata, 6 je nakon prvog pregleda dobilo pozitivno mišljenje a 10 elaborata vraćeno je na doradu. Ponovnim pregledom za tri elaborata, nakon dostavljenog očitovanja i dorade izdano je pozitivno mišljenje. Preostalih 7 elaborata vraćeno je na dodatne ispravke.

Upravno tijelo za administrativno-tehničku podršku

Temeljem članka 16. Zakona, upravno tijelo županije i "velikog grada" obavlja sljedeće poslove:

1. priprema i unosi podatke, te vodi Zbirku kupoprodajnih cijena u eNekretninama,
2. ažurira Plan približnih vrijednosti u eNekretninama,
3. evaluira podatke, te izvodi i ažurira druge podatke nužne za procjenu vrijednosti nekretnina,
4. priprema pregled približnih vrijednosti i Izvješće o tržištu nekretnina,
5. izdaje izvatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina,
6. izdaje izvatke iz Plana približnih vrijednosti iz eNekretnina,
7. vodi i izlučuje zbirke isprava,
8. dostavlja podatke za potrebe Visokog procjeniteljskog povjerenstva i 9. druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

Na temelju članka 15. Zakona, stručnu i administrativno-tehničku podršku i sve Zakonom propisane poslove za rad Procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska obavlja Upravni odjel za prostorni razvoj, investicije i projekte Grada Siska.

Na zahtjev stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina ili stalnih sudskih procjenitelja, te upravnih i pravosudnih tijela, a u svrhu izrade procjembenih elaborata, u Upravnom odjelu za prostorni razvoj, investicije i projekte Grada Siska – ovlaštene službenice za eNekretnine, izdaju izvatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

Na internetskoj stranici Grada Siska (<http://sisak.hr/e-nekretnine>) nalaze se propisani obrasci za sve vrste zahtjeva za izvatcima s uputama za plaćanje upravne pristojbe, te kontakt podaci ovlaštenih službenica za eNekretnine.

KONTAKT PODACI osoba zaduženih za obavljanje administrativno-tehničkih poslova za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva i izdavanje izvatka iz ZKC-a.

Grad Sisak, Rimska 26, 44000 Sisak

Upravni odjel za prostorni razvoj,

investicije i projekte, ovlaštene

službenice za »eNekretnine« :

Anamarija Kasaić 044/510-109, e-mail:

anamarija.kasaic@sisak.hr

Mia Kosić 044/510-346, e-mail:

mia.kosic@sisak.hr

Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti je kartografski prikaz cjenovnih blokova koji se formiraju na osnovi približnih vrijednosti zemljišta, odnosno prosječne vrijednosti temeljem podataka iz ZKC-a, a ovisi o namjeni, načinu korištenja, kategoriji i lokaciji površine, te o drugim obilježjima nekretnine.

Približna vrijednost zemljišta iskazuje se kao iznos u eurima po četvornom metru za uzor- česticu.

Temeljem članka 70. stavka 3. Zakona, Ministarstvo graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine je dana 20. prosinca 2018. godine objavilo novi "sloj"- Plan približnih vrijednosti-početno stanje cjenovnih blokova za cijelo područje Republike Hrvatske bez utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta. 24.03.2020. godine objavljen je novi sloj Plan približnih vrijednosti 2019. g. Nadalje, 11.05.2022. godine je ažuriran sloj Plan približnih vrijednosti 2019. g. te je objavljen novi sloj Plan približnih vrijednosti 2020.g.

Ažuriran je novi sloj Plan približnih vrijednosti za 1.1.2020. i 1.1.2021. koji uz zemljišta sadrže slojeve 29.03.2023. godine. Zadnje su objavljeni 21.08.2023. godine Plan približnih vrijednosti za 1.1.2022., Plan približnih vrijednosti 1.1.2023 23.07.2024. Plan približnih vrijednosti 1.1.2024., 26.05.2025. Plan približnih vrijednosti za 1.1.2025., 22.07.2025. Plan približnih vrijednosti za 1.1.2025. sa dodatkom novog sloja stanovi/apartmani najam

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje grada Siska

INDEKSNI NIZOVI – GRAD SISAČ											
VRSTA NEKRETNINE	GODINA										
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	157,36	271,49	332,23	498,63	523,59	669,45	760,03	1047,46	1139,85	1236,24
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	104,63	110,33	135,45	140,03	156,32	175,26	194,67	217,67	226,81	250,26
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	110,74	133,33	169,70	227,27	265,91	312,12	400,00	425,00	433,33	454,55
STANOVI	100,00	116,83	119,15	121,69	129,20	134,86	137,25	154,29	182,36	188,05	193,91
STANOVI- najam	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	179,84	205,76
OBITELJSKE KUĆE	100,00	100,85	113,81	134,04	143,19	149,65	170,37	182,21	212,82	239,32	312,34
POSLOVNI PROSTORI	100,00	105,42	157,12	183,44	193,38	199,28	221,97	250,01	274,91	363,47	442,52
POSLOVNI PROSTORI - zakup	-	-	-	-	-	-	100,00	108,48	119,98	305,65	459,37

Obrazloženje

Pravna osnova

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon) u odredbama članka 4. propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Pomoću indeksnih nizova provodi se među vremensko izjednačenje, odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik) u članku 7. propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno među vremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag, u odnosu na dan vrednovanja. Članak 23. Pravilnika definira nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine koji primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta. Sukladno članku 26. Pravilnika, indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za cijene zemljišta i stanova kao posebnih dijelova nekretnine.

Izvori podataka

Temeljem članka 6. Pravilnika, do sada su se za među vremensko izjednačenje mogli koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podaci agencija za posredovanje u prometu nekretninama, ukoliko su takvi podaci bili javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimali su se u obzir oni koji su najbolje odražavali opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona, te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona, izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) je u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstva. Slijedom navedenog, nadležno upravno tijelo (Upravni odjel za prostorni razvoj, investicije i projekte), pripremio je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina za područje grada Siska prijedlog Indeksni nizova kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje grada Siska za nekretnine iz članka 26. Pravilnika.

Obuhvat

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje grada Siska obuhvaćaju podatke cjelokupnog područja grada Siska.

Iskazani indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, te stanova na području grada Siska, koje je putem aplikacije eNekretnine (u pdf-u) dostavila Porezna uprava, a koji su ovjereni od strane javnih bilježnika.

Zaključak

Donošenjem Zakona i osiguranjem početnih podataka (Ministarstvo financija–Porezna uprava), stvoreni su preduvjeti za vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena, koja će u konačnici stvoriti temelje za transparentnost na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. Javno objavljivanje podataka temeljenih na realiziranom prometu nekretnina predstavlja izvor vjerodostojnih podataka za procjenitelje, posrednike u prometu nekretnina, investitore i građane.

U izvješću su prikazani podaci za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2025. godine, u nekim dijelovima s usporedbom na 2024. te za nekretnine s najvećim prometom s pregledom postignutih cijena (iako iste treba uzeti s rezervom, obzirom da se u dosta slučajeva prosječna cijena iskazala temeljem malog broj transakcija). Većina podataka i dalje se odnosi na unos od strane Porezne uprave. Ministarstvo graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine je 2020. godine implementiralo u sustav eNekretnina mogućnost izrade konačnog Izvješća. Izvješće je sačinjeno kao i prethodnih godina, a automatizirano Izvješće je ovaj put priloženo kao dodatak Izvješću.

Bitno za naglasiti da su podaci u ovom Izvješću temeljeni isključivo na Zbirci kupoprodajnih cijena (ZKC) u eNekretninama, odnosno dostavljenim ovjerenim ispravama javnobilježničkih ureda za područje grada Siska.

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

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	
2.UVOD	
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	
6.NAJAM NEKRETNINA	
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	

6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	
7.ZAKUP NEKRETNINA	
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	
8.ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
9.IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	
10.ZAKLJUČAK	

2. UVOD

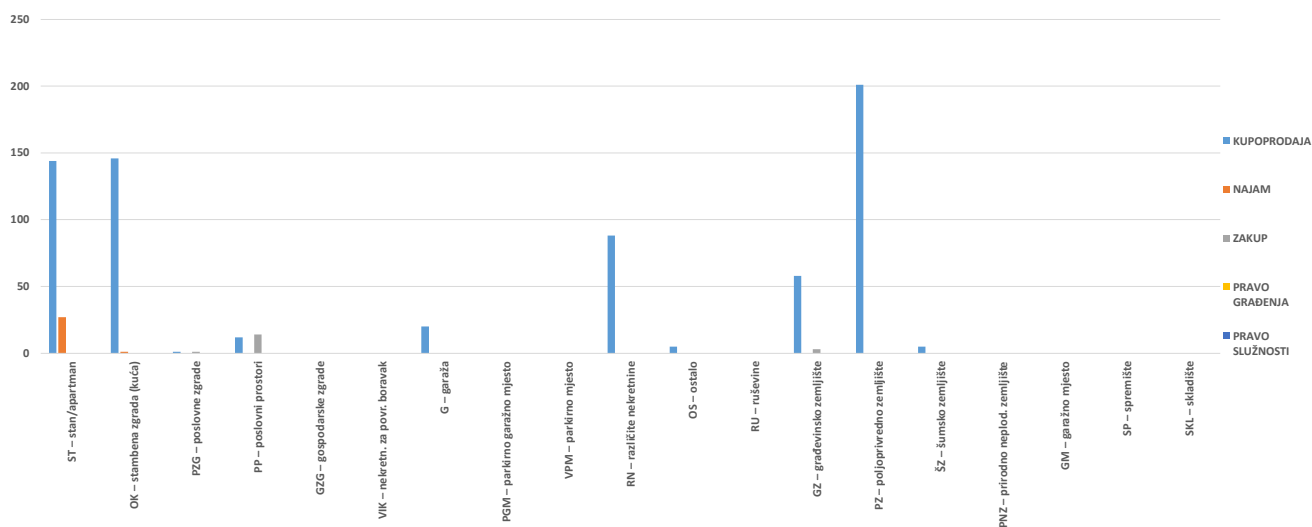
- Grad Sisak
- Upravni odjel za prostorni razvoj, investicije i projekte
- razdoblje od 01.01.2025.- 31.12.2025.
- Naselja koje pripadaju području grada Siska : Blinjski Kut, Budaševo, Bukovsko, Crnac, Čigoć, Donje Komarevo, Gornje Komarevo, Greda, Gušće, Hrastelnica, Jazvenik, Klobučak, Kratečko, Letovanci, Lonja, Lukavec Posavski, Madžari, Mužilovića, Novo Pračno, Novo Selo, Novo Selo Palanječko, Odra Sisačka, Palanjek, Prelošćica, Sela, Sisak, Stara Drenčina, Staro Pračno, Staro Selo, Stupno, Suvoj, Topolovac, Veliko Svinjičko, Vurot, Žabno

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	144	27	0	0	0	-3,93%
OK – stambena zgrada (kuća)	146	1	0	0	0	-22,63%
PZG – poslovne zgrade	1	0	1	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	12	0	14	0	0	+85,71%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	20	0	0	0	0	-28,57%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	-100,00%
RN – različite nekretnine	88	0	0	0	0	-35,77%
OS – ostalo	5	0	0	0	0	-28,57%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	58	0	3	0	0	-23,75%
PZ – poljoprivredno zemljište	201	0	0	0	0	-33,88%
ŠZ – šumsko zemljište	5	0	0	0	0	-16,67%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA SISKA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

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	144	10.885.071,38 €	8.065,37 m ²	1.349,61 €/m ²	+15,25%
OK – stambena zgrada (kuća)	146	10.037.048,72 €	255.552,92 m ²	39,28 €/m ²	+120,40%
PZG – poslovne zgrade	1	30.000,00 €	9.846,00 m ²	3,05 €/m ²	-97,76%
PP – poslovni prostori	12	1.285.244,12 €	1.150,70 m ²	1.116,92 €/m ²	+47,57%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	20	94.700,00 €	316,84 m ²	298,89 €/m ²	+8,01%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RN – različite nekretnine	88	2.025.759,50 €	885.885,72 m ²	2,29 €/m ²	-26,60%
OS – ostalo	4	1.210.250,00 €	32.177,00 m ²	37,61 €/m ²	-37,72%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	58	1.194.543,46 €	94.421,29 m ²	12,65 €/m ²	-8,03%
PZ – poljoprivredno zemljište	201	750.169,55 €	2.145.699,95 m ²	0,35 €/m ²	+23,62%
SZ – šumsko zemljište	5	12.440,00 €	61.872,94 m ²	0,20 €/m ²	-52,39%
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	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	679				
UKUPNO U ZKC:	680				

Napomene:

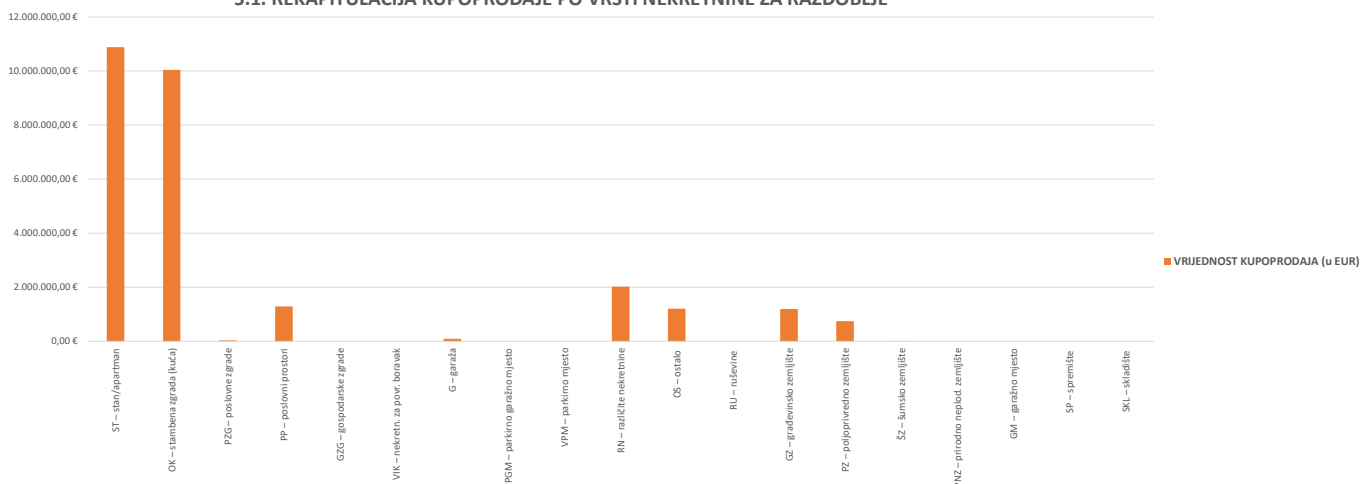
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: "Ukupna vrijednost nekretnine" i "Površina u prometu (m²)" - UKUPNO obrađenih.

Podatak "UKUPNO U ZKC" prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisanu oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

Za izračun prosječne cijene EUR po m² za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o "Površini u prometu (m²)" - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



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

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
144	10.885.071,38 €	8.065,37 m ²	1.349,61 €/m ²

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

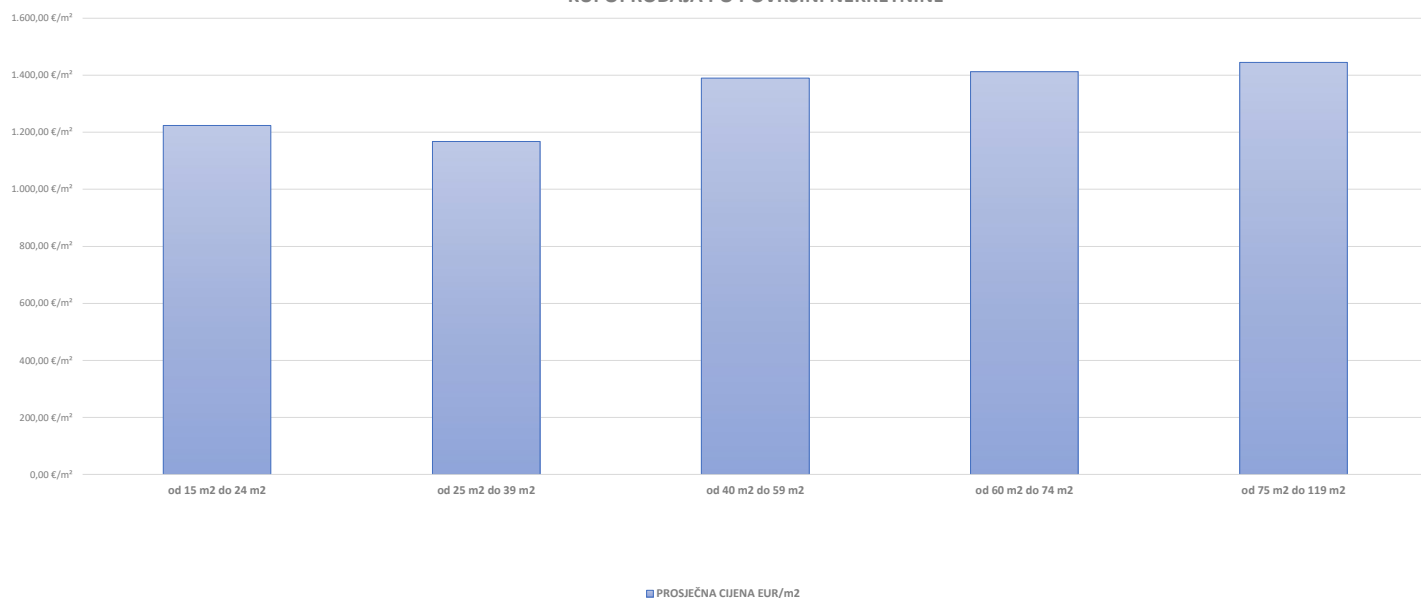
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

Za izračun prosječne cijene EUR po m² za OK, PZG, GZ I VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	5	121.100,00 €	98,94 m ²	1.223,97 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	23	914.560,00 €	783,45 m ²	1.167,35 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	65	4.678.462,73 €	3.365,98 m ²	1.389,93 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	31	2.853.366,28 €	2.020,91 m ²	1.411,92 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	18	2.223.382,37 €	1.538,33 m ²	1.445,32 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	90.000,00 €	248,90 m ²	361,59 €/m ²

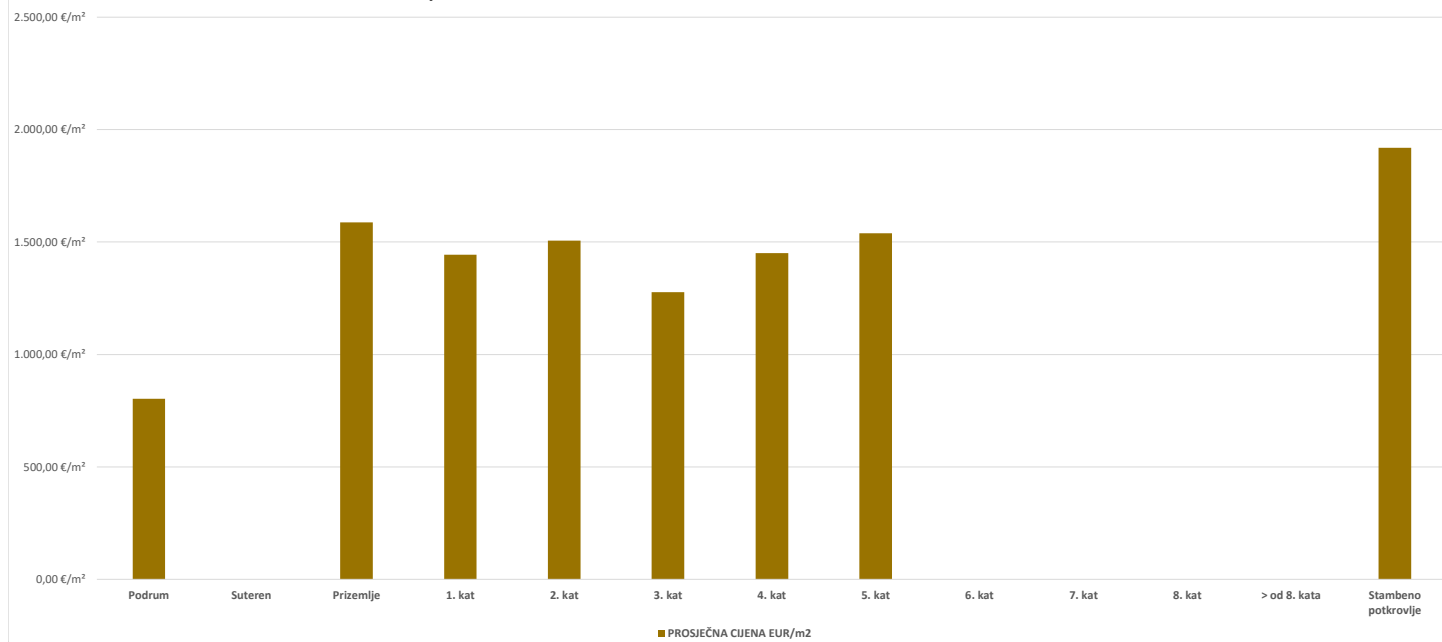
ST – STAN/APARTMAN -
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	2	78.000,00 €	97,07 m ²	803,54 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	7	649.000,00 €	408,67 m ²	1.588,08 €/m ²
1. kat	38	3.061.950,51 €	2.121,15 m ²	1.443,53 €/m ²
2. kat	21	1.736.031,07 €	1.153,00 m ²	1.505,66 €/m ²
3. kat	20	1.347.990,80 €	1.055,41 m ²	1.277,22 €/m ²
4. kat	12	834.255,00 €	574,80 m ²	1.451,38 €/m ²
5. kat	2	220.500,00 €	143,27 m ²	1.539,05 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	2	218.000,00 €	113,58 m ²	1.919,35 €/m ²

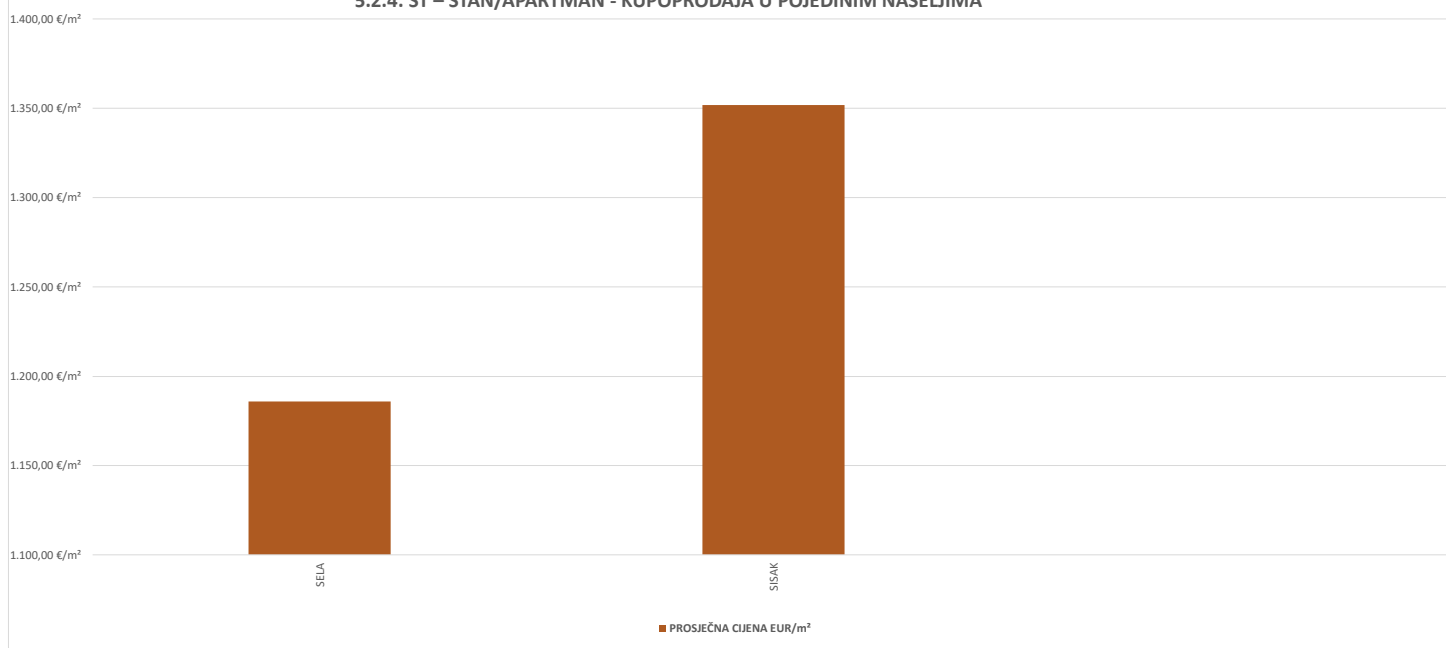
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI



5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
SELA	1	130.000,00 €	109,63 m ²	1.185,81 €/m ²
SISAK	143	10.755.071,38 €	7.955,74 m ²	1.351,86 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	144			
UKUPNO U ZKC:	144			

5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA



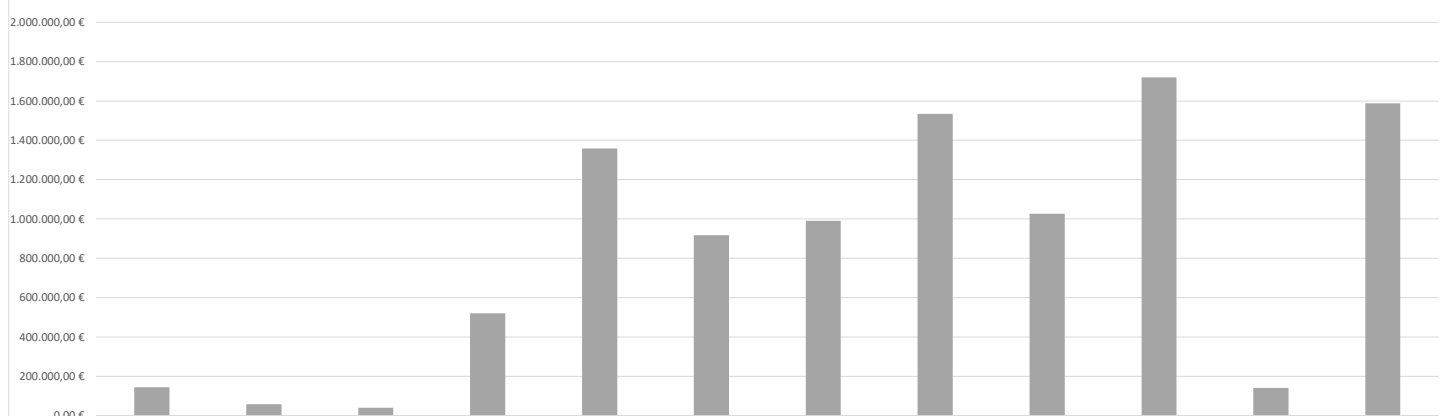
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
146	10.037.048,72 €	255.552,92 m²	39,28 €/m²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

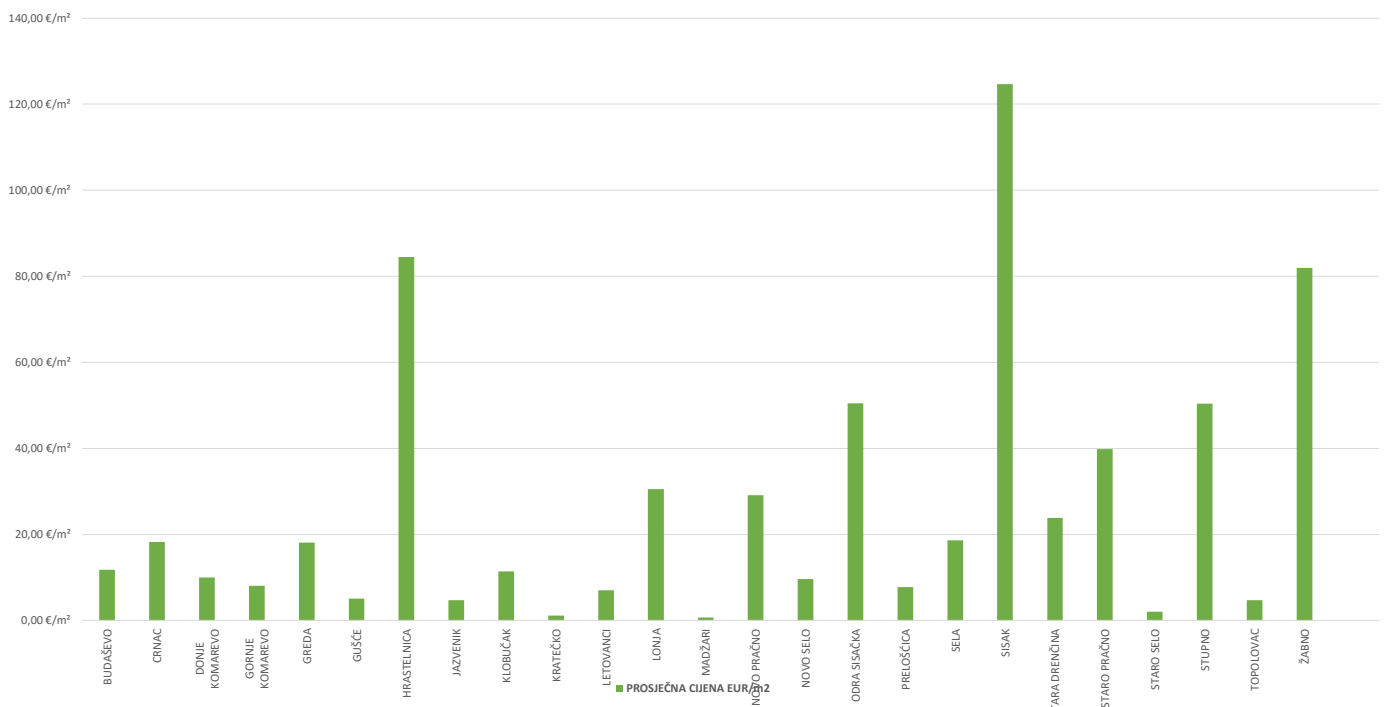
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 100 m2	8	144.594,40 €	568,50 m²	254,34 €/m²
100 - 150 m2	4	58.000,00 €	506,84 m²	114,43 €/m²
150 - 200 m2	1	40.000,00 €	152,00 m²	263,16 €/m²
200 - 300 m2	10	519.700,00 €	2.645,00 m²	196,48 €/m²
300 - 400 m2	15	1.357.910,00 €	5.144,00 m²	263,98 €/m²
400 - 500 m2	12	917.011,25 €	5.303,50 m²	172,91 €/m²
500 - 600 m2	10	991.000,00 €	5.480,00 m²	180,84 €/m²
600 - 800 m2	16	1.534.153,81 €	11.124,25 m²	137,91 €/m²
800 - 1000 m2	11	1.026.590,03 €	9.934,00 m²	103,34 €/m²
1000 - 1500 m2	22	1.719.757,23 €	27.701,50 m²	62,08 €/m²
1500 - 2000 m2	5	140.000,00 €	8.717,33 m²	16,06 €/m²
preko 2000 m2	32	1.588.332,00 €	178.276,00 m²	8,91 €/m²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE



5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BUDAŠEVO	4	296.002,00 €	25.070,00 m ²	11,81 €/m ²
CRNAC	2	147.000,00 €	8.034,00 m ²	18,30 €/m ²
DONJE KOMAREVO	1	20.000,00 €	2.002,00 m ²	9,99 €/m ²
GORNJE KOMAREVO	2	49.000,00 €	6.056,00 m ²	8,09 €/m ²
GREDA	3	133.000,00 €	7.348,00 m ²	18,10 €/m ²
GUŠĆE	1	70.000,00 €	13.762,00 m ²	5,09 €/m ²
HRASTELNICA	1	120.000,00 €	1.421,00 m ²	84,45 €/m ²
JAZVENIK	2	40.300,00 €	8.539,00 m ²	4,72 €/m ²
KLOBUČAK	3	211.555,23 €	18.567,00 m ²	11,39 €/m ²
KRATEČKO	1	21.000,00 €	18.235,00 m ²	1,15 €/m ²
LETOVANCI	1	10.000,00 €	1.420,00 m ²	7,04 €/m ²
LONJA	2	215.000,00 €	7.033,00 m ²	30,57 €/m ²
MADŽARI	1	1.000,00 €	1.485,00 m ²	0,67 €/m ²
NOVO PRAČNO	2	131.000,00 €	4.501,00 m ²	29,10 €/m ²
NOVO SELO	2	57.750,00 €	5.998,00 m ²	9,63 €/m ²
ODRA SISAČKA	8	580.790,03 €	11.509,75 m ²	50,46 €/m ²
PRELOŠĆICA	3	95.000,00 €	12.199,00 m ²	7,79 €/m ²
SELA	3	112.000,00 €	6.017,00 m ²	18,61 €/m ²
SISAK	82	6.719.669,46 €	53.894,00 m ²	124,68 €/m ²
STARA DRENČINA	2	68.500,00 €	2.878,00 m ²	23,80 €/m ²
STARO PRAČNO	2	120.500,00 €	3.026,00 m ²	39,82 €/m ²
STARO SELO	1	9.000,00 €	4.352,00 m ²	2,07 €/m ²
STUPNO	3	127.000,00 €	2.521,00 m ²	50,38 €/m ²
TOPOLOVAC	6	103.782,00 €	22.200,33 m ²	4,67 €/m ²
ŽABNO	7	573.200,00 €	6.996,84 m ²	81,92 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	145			
UKUPNO U ZKC:	145			

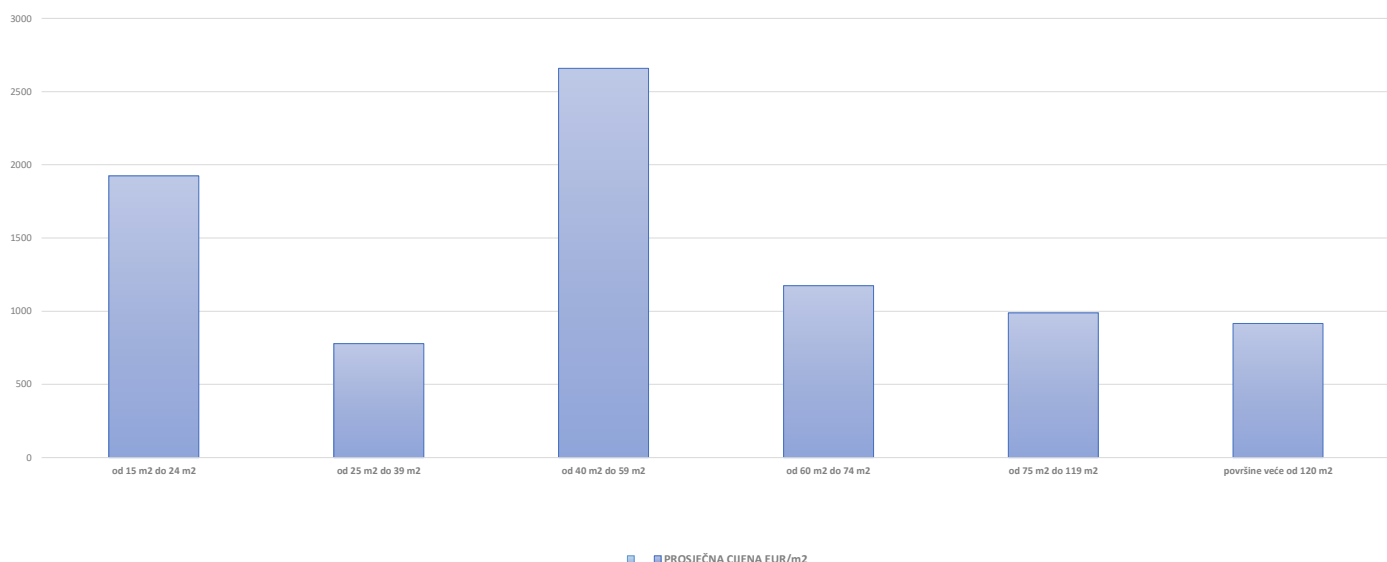
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA



5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
12	1.285.244,12 €	1.150,70 m ²	1.116,92 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	30.000,00 €	15,60 m ²	1.923,08 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	2	50.000,00 €	64,18 m ²	779,06 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	2	285.000,00 €	107,19 m ²	2.658,83 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	72.000,00 €	61,30 m ²	1.174,55 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	3	306.946,00 €	310,86 m ²	987,41 €/m ²
površine veće od 120 m ²	3	541.298,12 €	591,57 m ²	915,02 €/m ²

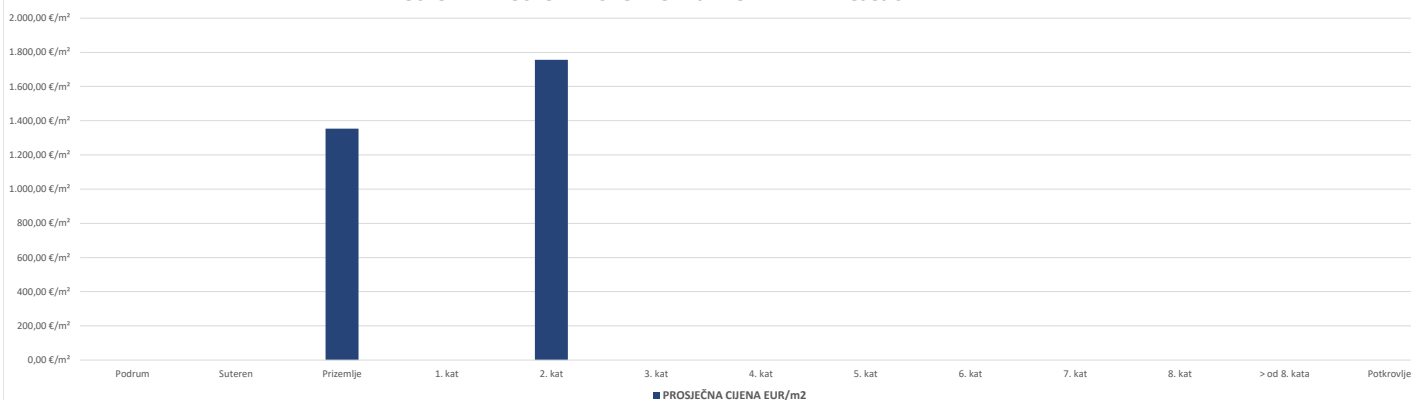
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	6	465.823,00 €	343,92 m ²	1.354,45 €/m ²
1. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2. kat	1	95.000,00 €	54,09 m ²	1.756,33 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
SISAK	12	1.285.244,12 €	1.150,70 m ²	1.116,92 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	12			
UKUPNO U ZKC:	12			

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA



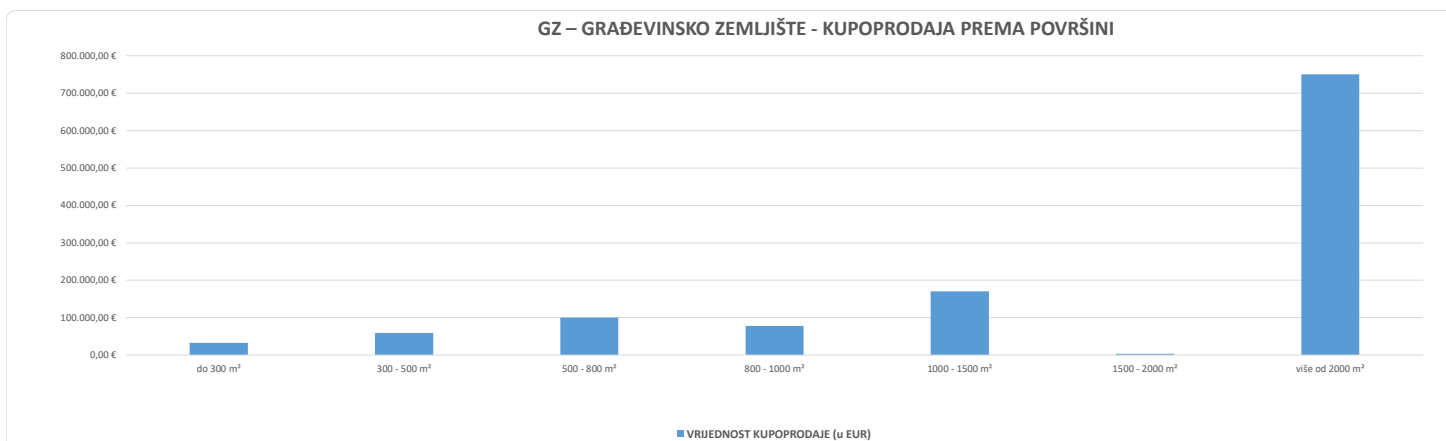
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
58	1.194.543,46 €	94.421,29 m²	12,65 €/m²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	10	32.562,13 €	1.308,29 m²	24,89 €/m²
300 - 500 m²	3	59.000,00 €	1.134,00 m²	52,03 €/m²
500 - 800 m²	9	100.560,00 €	6.053,00 m²	16,61 €/m²
800 - 1000 m²	5	77.974,00 €	4.424,00 m²	17,63 €/m²
1000 - 1500 m²	13	170.793,00 €	16.415,00 m²	10,40 €/m²
1500 - 2000 m²	1	4.000,00 €	1.888,00 m²	2,12 €/m²
više od 2000 m²	17	749.654,33 €	63.199,00 m²	11,86 €/m²

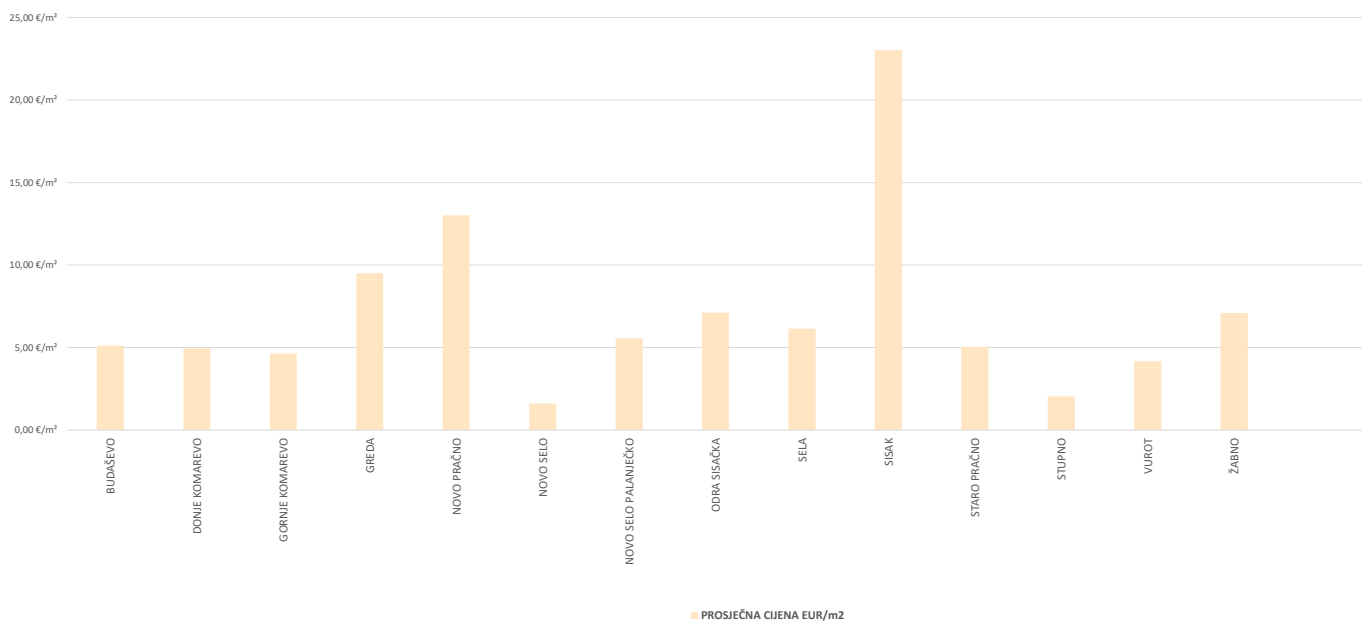
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BUDAŠEVO	1	5.000,00 €	977,00 m ²	5,12 €/m ²
DONJE KOMAREVO	1	20.000,00 €	4.046,00 m ²	4,94 €/m ²
GORNJE KOMAREVO	1	6.000,00 €	1.298,00 m ²	4,62 €/m ²
GREDA	1	10.000,00 €	1.053,00 m ²	9,50 €/m ²
NOVO PRAČNO	4	163.852,00 €	12.604,00 m ²	13,00 €/m ²
NOVO SELO	2	7.000,00 €	4.338,00 m ²	1,61 €/m ²
NOVO SELO PALANJEČKO	1	5.000,00 €	899,00 m ²	5,56 €/m ²
ODRA SISAČKA	6	107.245,00 €	15.094,00 m ²	7,11 €/m ²
SELA	1	15.000,00 €	2.442,00 m ²	6,14 €/m ²
SISAK	27	781.291,13 €	33.928,29 m ²	23,03 €/m ²
STARO PRAČNO	1	800,00 €	159,00 m ²	5,03 €/m ²
STUPNO	2	8.855,33 €	4.374,00 m ²	2,02 €/m ²
VUROT	1	6.000,00 €	1.439,00 m ²	4,17 €/m ²
ŽABNO	3	16.000,00 €	2.258,00 m ²	7,09 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	52			
UKUPNO U ZKC:	52			

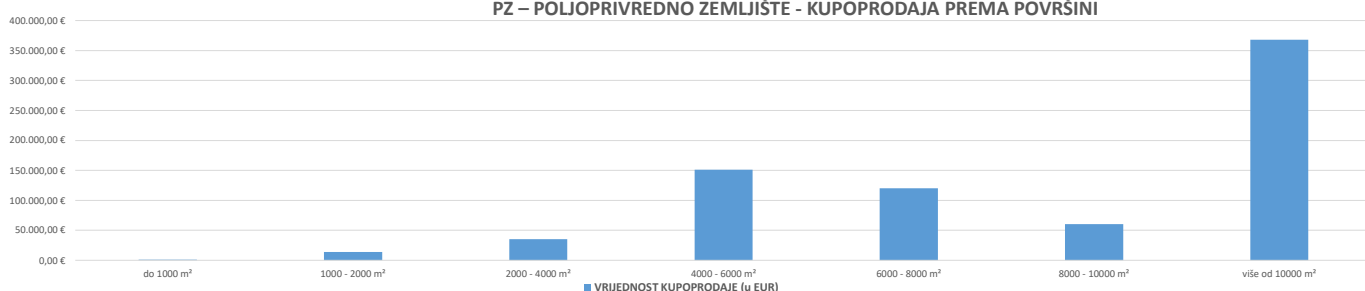
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA



5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
201	750.169,55 €	2.145.699,95 m ²	0,35 €/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	4	1.207,05 €	1.564,58 m ²	0,77 €/m ²
1000 - 2000 m ²	21	13.678,00 €	30.935,18 m ²	0,44 €/m ²
2000 - 4000 m ²	34	35.457,60 €	112.337,00 m ²	0,32 €/m ²
4000 - 6000 m ²	30	151.107,90 €	153.907,17 m ²	0,98 €/m ²
6000 - 8000 m ²	27	120.200,00 €	182.218,00 m ²	0,66 €/m ²
8000 - 10000 m ²	25	60.370,00 €	219.417,02 m ²	0,28 €/m ²
više od 10000 m ²	60	368.149,00 €	1.445.321,00 m ²	0,25 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

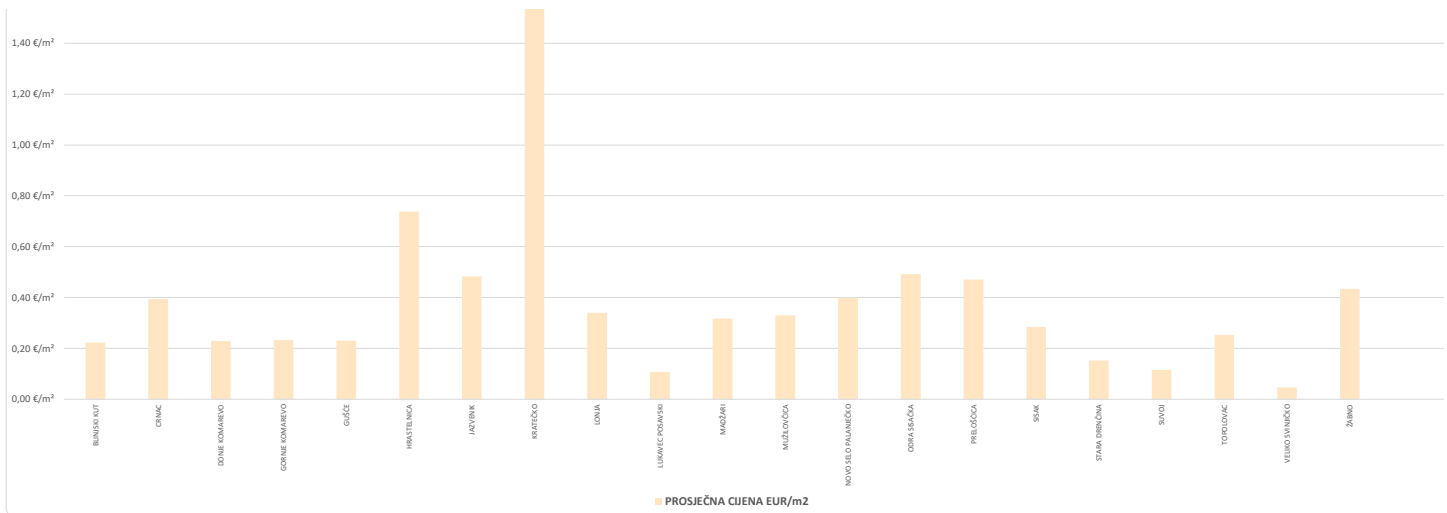


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BLINJSKI KUT	4	7.300,00 €	32.850,02 m ²	0,22 €/m ²
CRNAC	1	2.000,00 €	5.075,00 m ²	0,39 €/m ²
DONJE KOMAREVO	2	2.000,00 €	8.725,50 m ²	0,23 €/m ²
GORNJE KOMAREVO	2	4.500,00 €	19.353,00 m ²	0,23 €/m ²
GUŠĆE	1	21.308,00 €	92.644,00 m ²	0,23 €/m ²
HRASTELNICA	2	12.000,00 €	16.275,02 m ²	0,74 €/m ²
JAZVENIK	2	7.168,00 €	14.836,00 m ²	0,48 €/m ²
KRATEČKO	1	500,00 €	324,02 m ²	1,54 €/m ²
LONJA	2	3.300,00 €	9.711,02 m ²	0,34 €/m ²
LUKAVEC POSAVSKI	4	6.298,00 €	59.192,00 m ²	0,11 €/m ²
MADŽARI	4	14.750,00 €	46.454,02 m ²	0,32 €/m ²
MUŽILOVČICA	2	25.600,00 €	77.522,00 m ²	0,33 €/m ²
NOVO SELO PALANJEČKO	1	4.000,00 €	10.012,00 m ²	0,40 €/m ²
ODRA SISAČKA	2	11.600,00 €	23.543,00 m ²	0,49 €/m ²
PRELOŠĆICA	3	36.025,00 €	76.537,00 m ²	0,47 €/m ²
SISAK	1	5.000,00 €	17.614,00 m ²	0,28 €/m ²
STARA DRENČINA	1	1.700,00 €	11.184,00 m ²	0,15 €/m ²
SUVOJ	2	2.000,00 €	17.220,00 m ²	0,12 €/m ²
TOPOLOVAC	3	9.100,00 €	36.069,67 m ²	0,25 €/m ²
VELIKO SVINJIČKO	1	300,00 €	6.575,00 m ²	0,05 €/m ²
ŽABNO	1	2.500,00 €	5.761,00 m ²	0,43 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	42			
UKUPNO U ZK:	42			

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

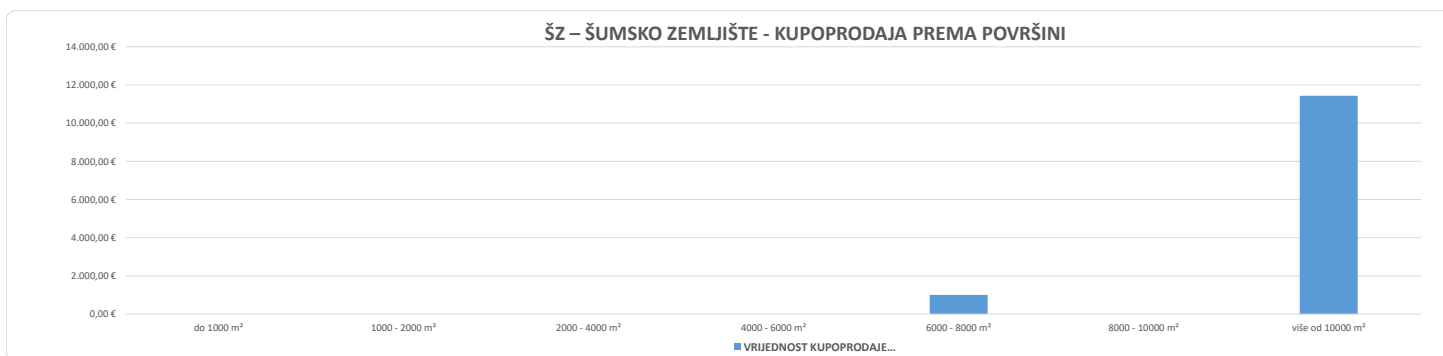
1,80 €/m²

1,60 €/m²



5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
5	12.440,00 €	61.872,94 m²	0,20 €/m²

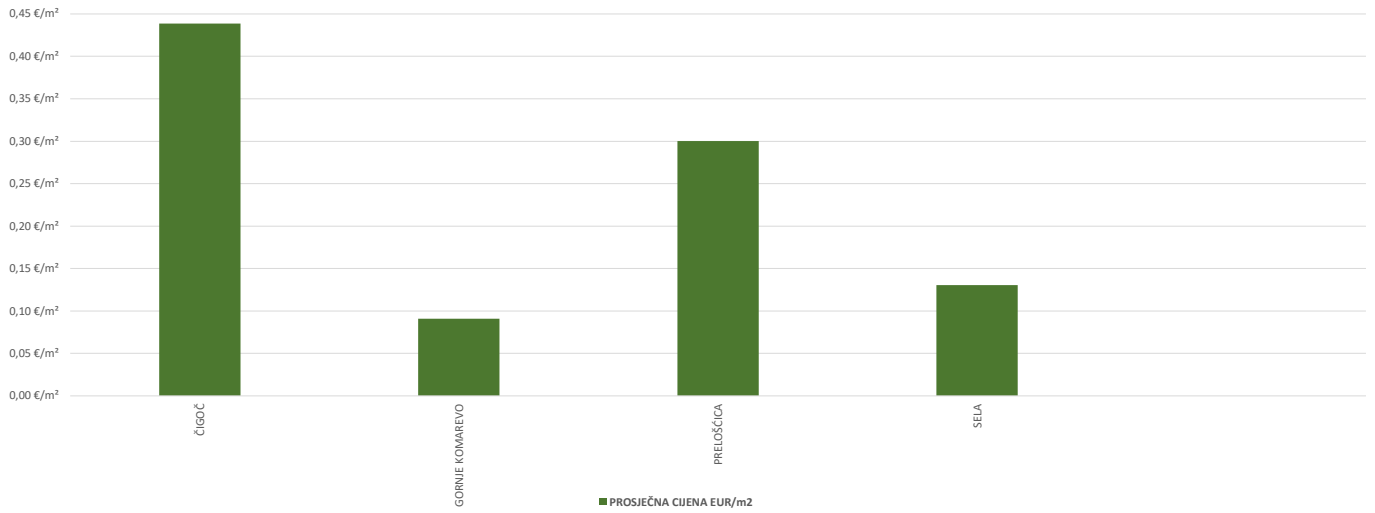
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1000 - 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
2000 - 4000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
4000 - 6000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
6000 - 8000 m²	1	1.000,00 €	7.664,00 m²	0,13 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
više od 10000 m²	4	11.440,00 €	54.208,94 m²	0,21 €/m²



5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
ČIGOČ	1	5.000,00 €	11.398,00 m²	0,44 €/m²
GORNE KOMAREVO	1	1.000,00 €	11.024,00 m²	0,09 €/m²
PRELOŠČICA	1	3.440,00 €	11.466,00 m²	0,30 €/m²
SELA	1	1.000,00 €	7.664,00 m²	0,13 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	4			
UKUPNO U ZK:	4			

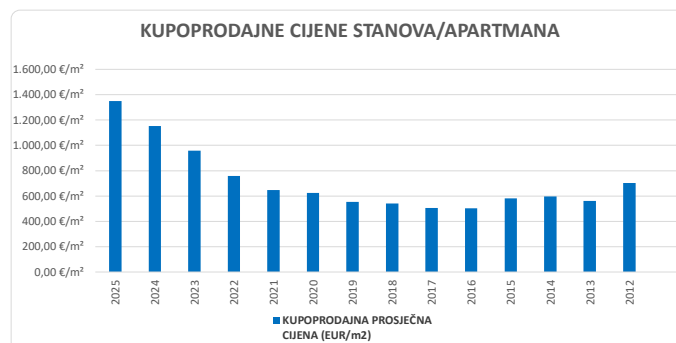
ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

0,50 €/m²

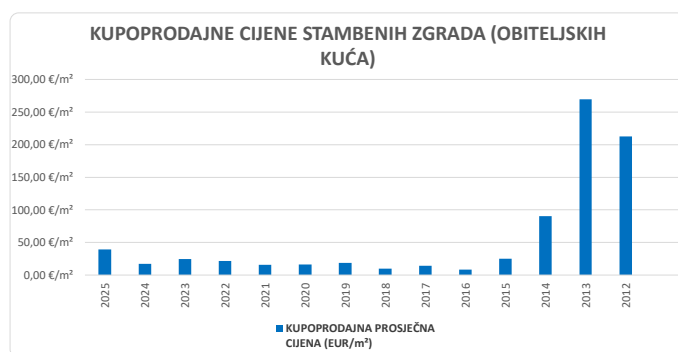


5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

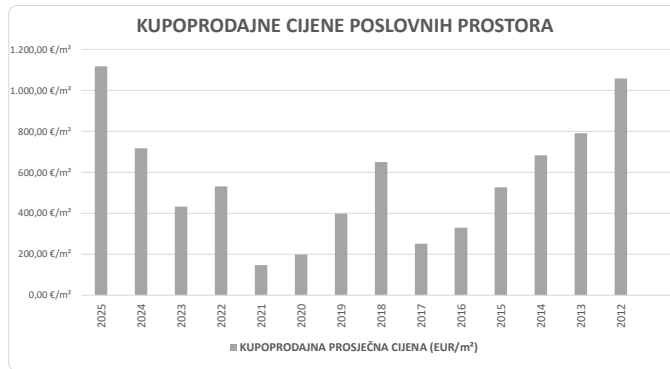
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	1.349,61 €/m ²	+16,96%
2024	1.153,93 €/m ²	+20,53%
2023	957,34 €/m ²	+26,16%
2022	758,81 €/m ²	+17,50%
2021	645,77 €/m ²	+3,49%
2020	623,99 €/m ²	+12,81%
2019	553,16 €/m ²	+2,47%
2018	539,84 €/m ²	+6,54%
2017	506,68 €/m ²	+0,97%
2016	501,83 €/m ²	-13,75%
2015	581,81 €/m ²	-2,54%
2014	596,99 €/m ²	+6,21%
2013	562,08 €/m ²	-19,90%
2012	701,68 €/m ²	+0,00%



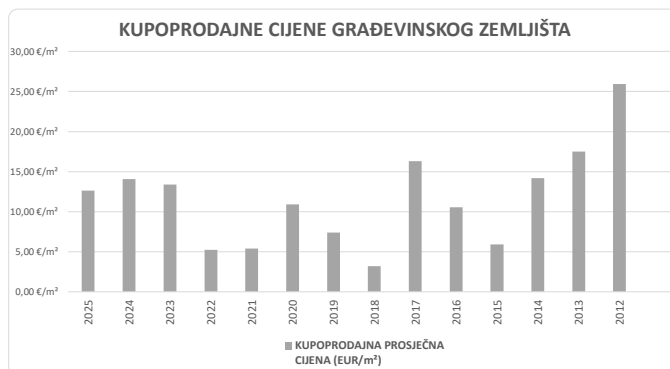
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	39,28 €/m ²	+126,02%
2024	17,38 €/m ²	-28,52%
2023	24,31 €/m ²	+13,50%
2022	21,42 €/m ²	+36,38%
2021	15,71 €/m ²	-2,78%
2020	16,15 €/m ²	-13,26%
2019	18,62 €/m ²	+89,60%
2018	9,82 €/m ²	-31,29%
2017	14,30 €/m ²	+68,88%
2016	8,47 €/m ²	-65,81%
2015	24,76 €/m ²	-72,51%
2014	90,06 €/m ²	-66,60%
2013	269,69 €/m ²	+26,66%
2012	212,93 €/m ²	+0,00%



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	1.116,92 €/m ²	+55,92%
2024	716,33 €/m ²	+65,17%
2023	433,69 €/m ²	-18,49%
2022	532,06 €/m ²	+263,09%
2021	146,54 €/m ²	-26,33%
2020	198,90 €/m ²	-50,17%
2019	399,15 €/m ²	-38,58%
2018	649,82 €/m ²	+158,81%
2017	251,08 €/m ²	-24,04%
2016	330,54 €/m ²	-37,29%
2015	527,08 €/m ²	-22,76%
2014	682,35 €/m ²	-13,72%
2013	790,83 €/m ²	-25,25%
2012	1.057,92 €/m ²	+0,00%

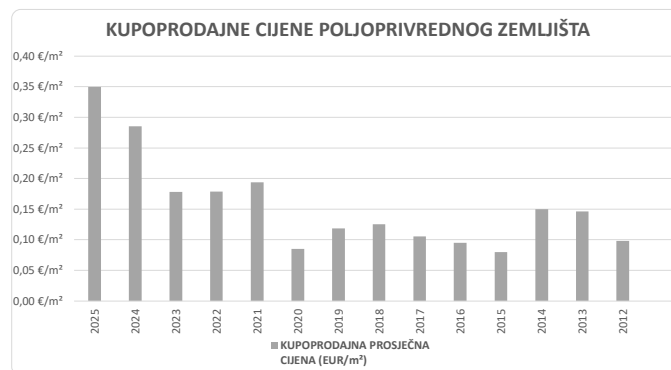


5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	12,65 €/m²	-10,12%
2024	14,08 €/m²	+5,14%
2023	13,39 €/m²	+156,29%
2022	5,22 €/m²	-3,67%
2021	5,42 €/m²	-50,35%
2020	10,92 €/m²	+47,98%
2019	7,38 €/m²	+130,05%
2018	3,21 €/m²	-80,34%
2017	16,32 €/m²	+54,28%
2016	10,58 €/m²	+78,74%
2015	5,92 €/m²	-58,33%
2014	14,20 €/m²	-18,89%
2013	17,51 €/m²	-32,53%
2012	25,95 €/m²	+0,00%



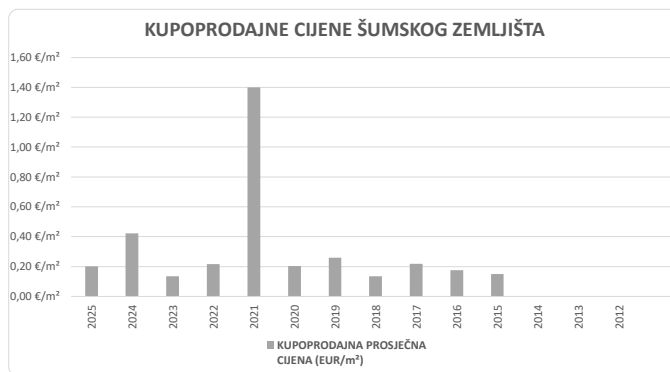
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,35 €/m ²	+22,56%
2024	0,29 €/m ²	+60,26%
2023	0,18 €/m ²	-0,30%
2022	0,18 €/m ²	-7,99%
2021	0,19 €/m ²	+127,30%
2020	0,09 €/m ²	-28,07%
2019	0,12 €/m ²	-5,51%
2018	0,13 €/m ²	+18,78%
2017	0,11 €/m ²	+11,37%
2016	0,09 €/m ²	+19,04%
2015	0,08 €/m ²	-46,75%
2014	0,15 €/m ²	+2,41%
2013	0,15 €/m ²	+48,91%
2012	0,10 €/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	0,20 €/m ²	-52,39%
2024	0,42 €/m ²	+212,65%
2023	0,14 €/m ²	-37,23%
2022	0,22 €/m ²	-84,63%
2021	1,40 €/m ²	+590,79%
2020	0,20 €/m ²	-21,71%
2019	0,26 €/m ²	+90,90%
2018	0,14 €/m ²	-38,10%
2017	0,22 €/m ²	+24,38%
2016	0,18 €/m ²	+17,03%
2015	0,15 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

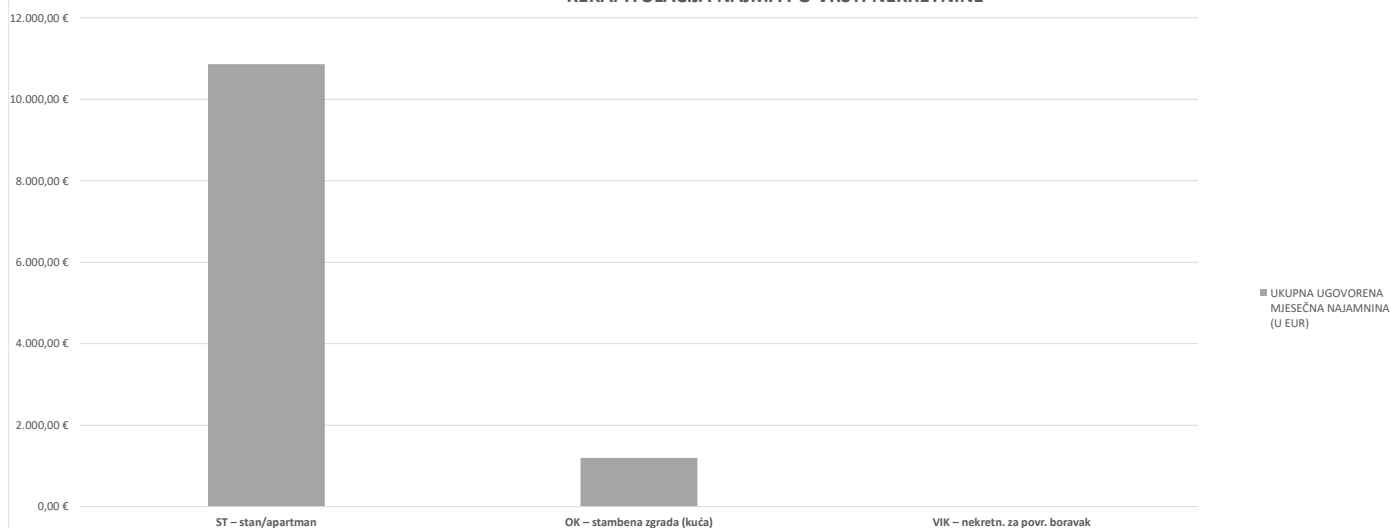


6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	27	10.864,00 €	1.623,05 m²	6,69 €/m²	+14,63%
OK – stambena zgrada (kuća)	1	1.200,00 €	118,00 m²	10,17 €/m²	+584,75%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	28				
UKUPNO U ZKC:	28				

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

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

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
27	10.864,00 €	1.623,05 m ²	6,69 €/m ²

Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

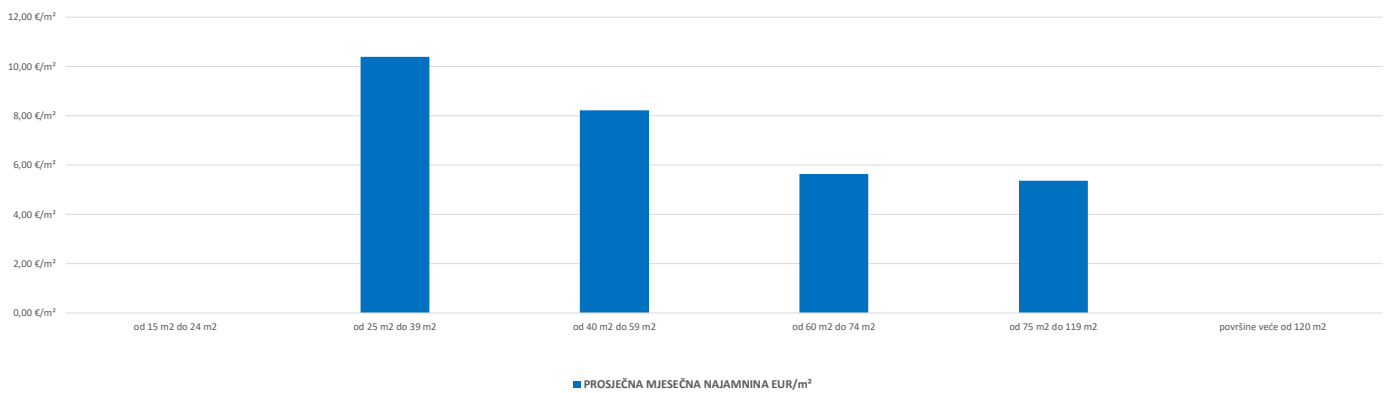
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	3	1.090,00 €	104,87 m ²	10,39 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	10	4.230,00 €	514,21 m ²	8,23 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	9	3.334,00 €	591,75 m ²	5,63 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	5	2.210,00 €	412,22 m ²	5,36 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

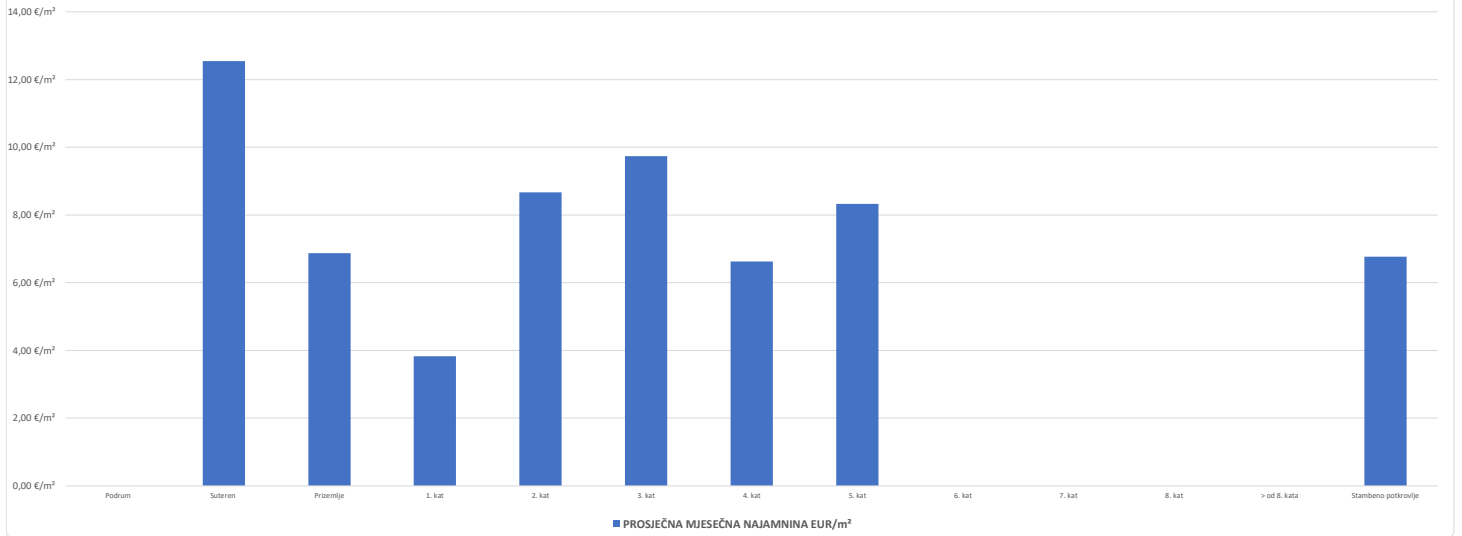


6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	1	400,00 €	31,87 m ²	12,55 €/m ²
Prizemlje	2	800,00 €	116,32 m ²	6,88 €/m ²
1. kat	8	1.964,00 €	512,68 m ²	3,83 €/m ²
2. kat	6	3.000,00 €	345,96 m ²	8,67 €/m ²
3. kat	3	1.550,00 €	159,16 m ²	9,74 €/m ²
4. kat	2	900,00 €	135,75 m ²	6,63 €/m ²
5. kat	1	350,00 €	42,05 m ²	8,32 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	3	1.450,00 €	214,26 m ²	6,77 €/m ²

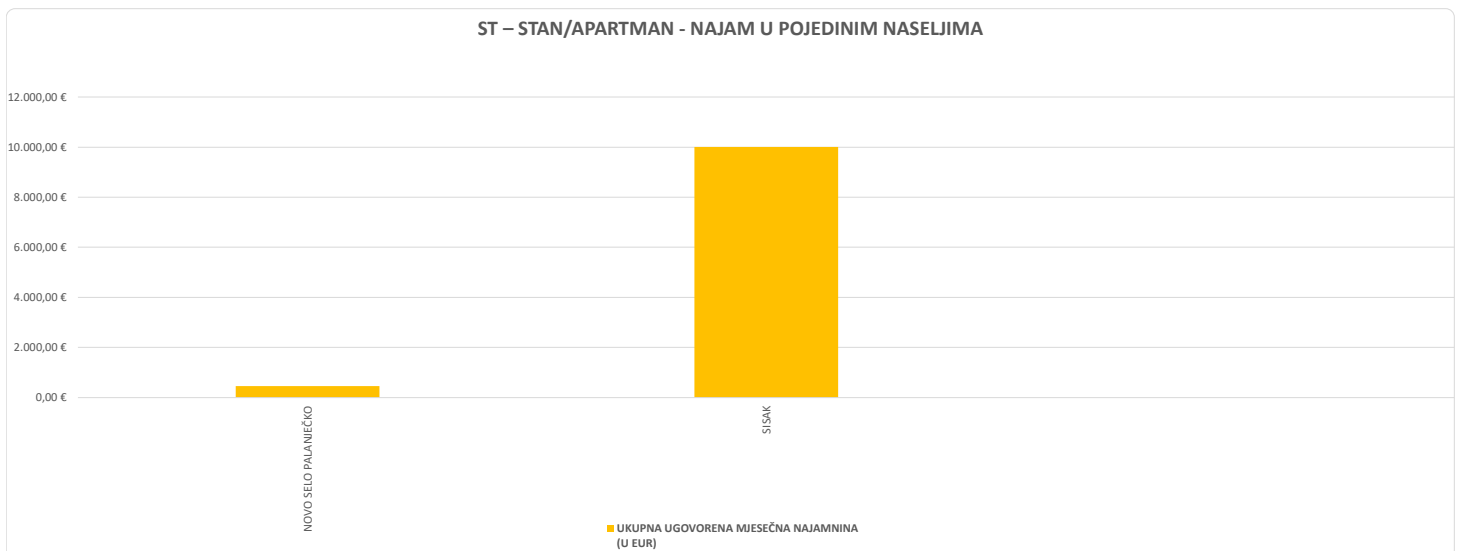
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI



6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA

ASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
NOVO SELO PALANJEČKO	1	450,00 €	65,00 m ²	6,92 €/m ²
SISAK	25	10.014,00 €	1.494,69 m ²	6,70 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	26			
UKUPNO U ZKC:	26			

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA



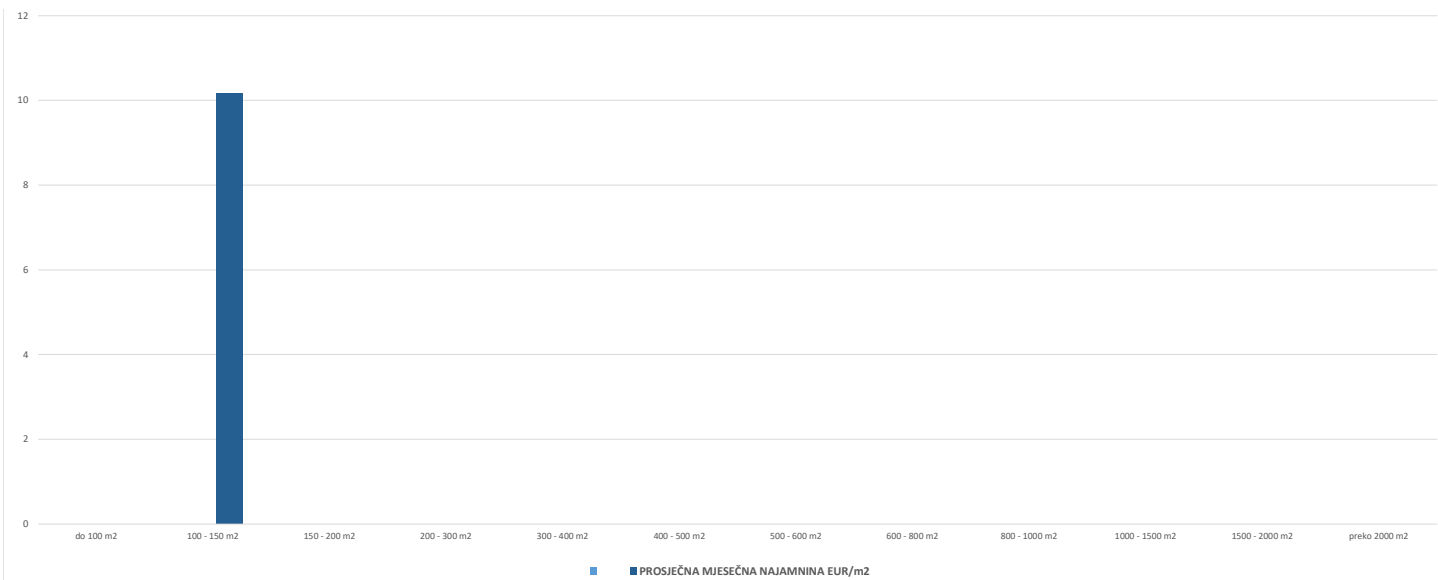
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
1	1.200,00 €	118,00 m ²	10,17 €/m ²

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

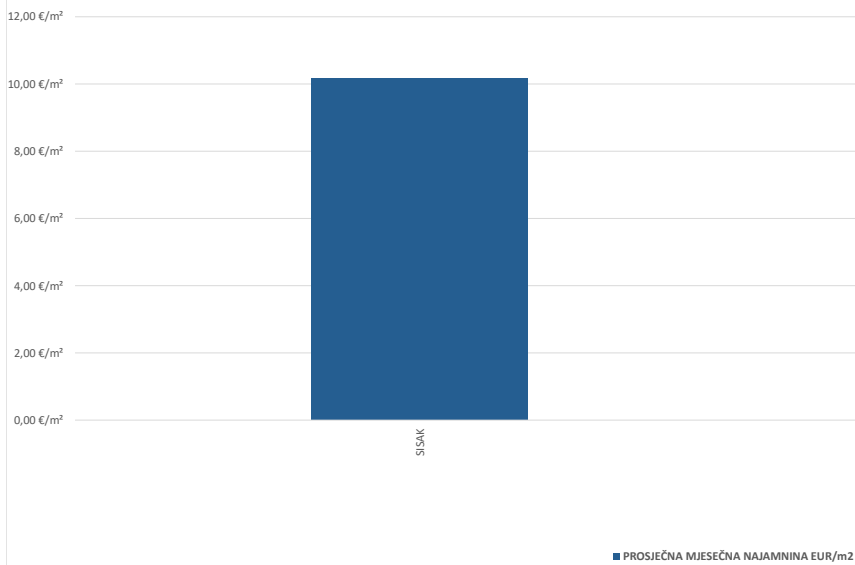
POVRŠINA IZ ZK.UL.(m2) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
do 100 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
100 - 150 m ²	1	1.200,00 €	118,00 m ²	10,17 €/m ²
150 - 200 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
200 - 300 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
300 - 400 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
400 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 600 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
600 - 800 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

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



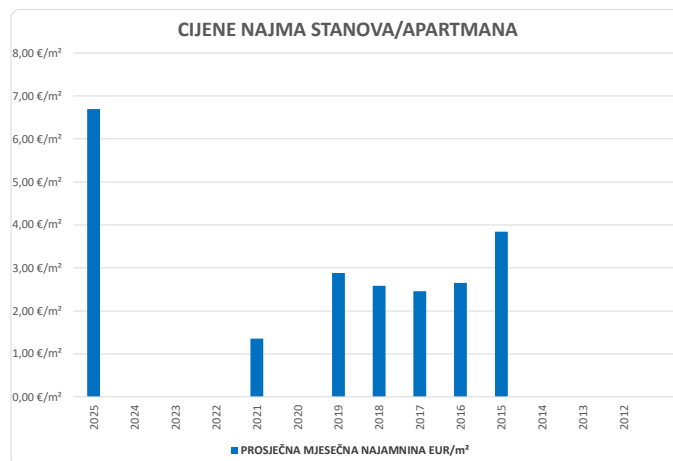
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA					
NASELJE		NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
SISAK		1	1.200,00 €	118,00 m ²	10,17 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		1			
UKUPNO U ZK:		1			

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA



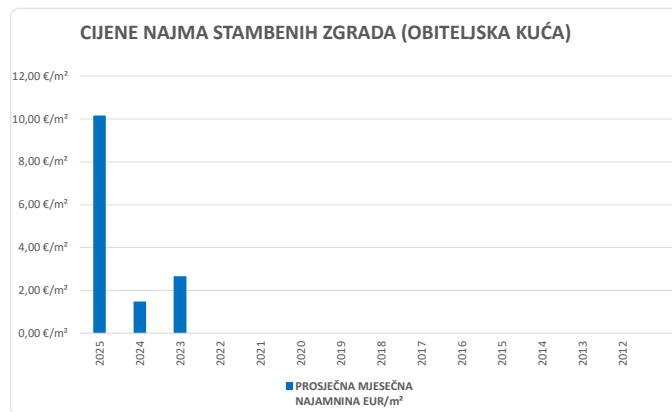
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	6,69 €/m ²	+0,00%
2024	0,00 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,00 €/m ²	+0,00%
2021	1,35 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	2,88 €/m ²	+11,39%
2018	2,59 €/m ²	+5,06%
2017	2,46 €/m ²	-7,24%
2016	2,65 €/m ²	-31,00%
2015	3,85 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	10,17 €/m ²	+584,75%
2024	1,49 €/m ²	-44,05%
2023	2,65 €/m ²	+0,00%
2022	0,00 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



7. ZAKUP NEKRETNINA

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	1	500,00 €	29,02 m ²	17,23 €/m ²	+631,81%
PP – poslovni prostori	13	5.811,17 €	521,43 m ²	11,14 €/m ²	+202,02%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
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	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	14				
UKUPNO U ZKC:	18				

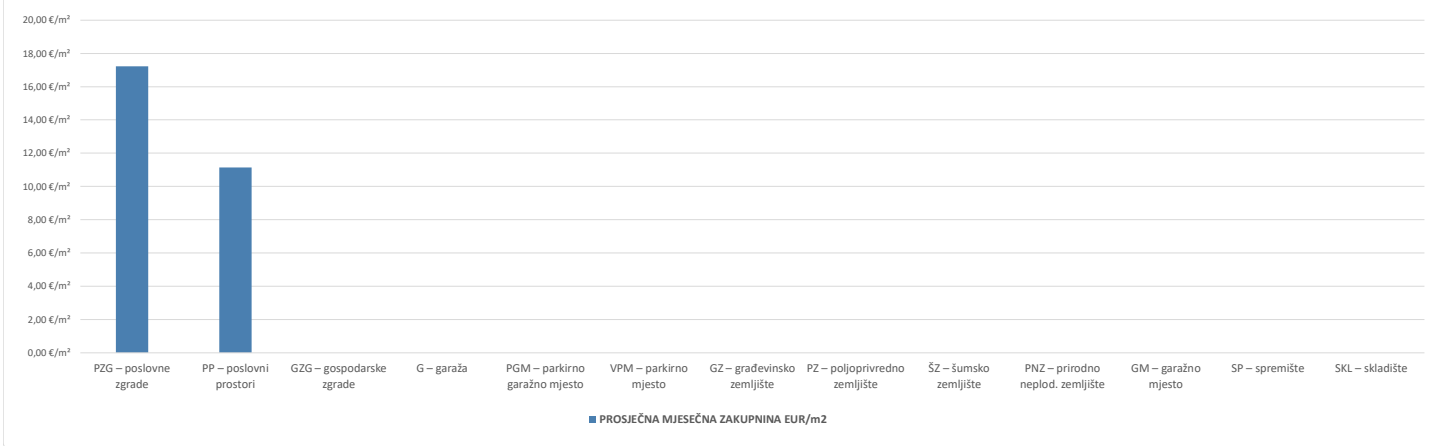
Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



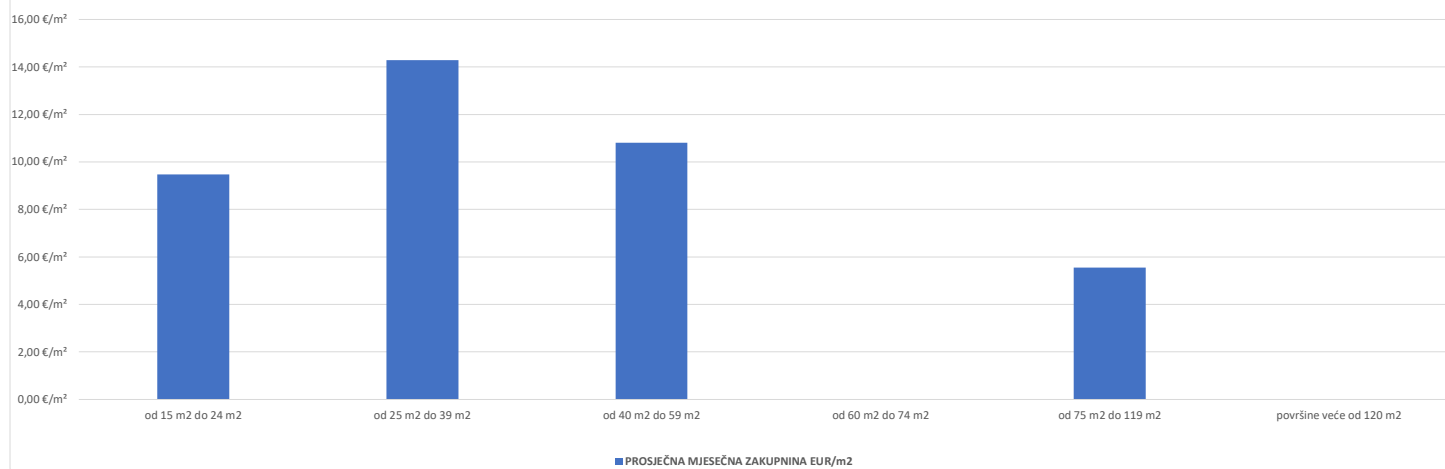
**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA I POVRŠINI
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.**

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
13	5.811,17 €	521,43 m ²	11,14 €/m ²

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

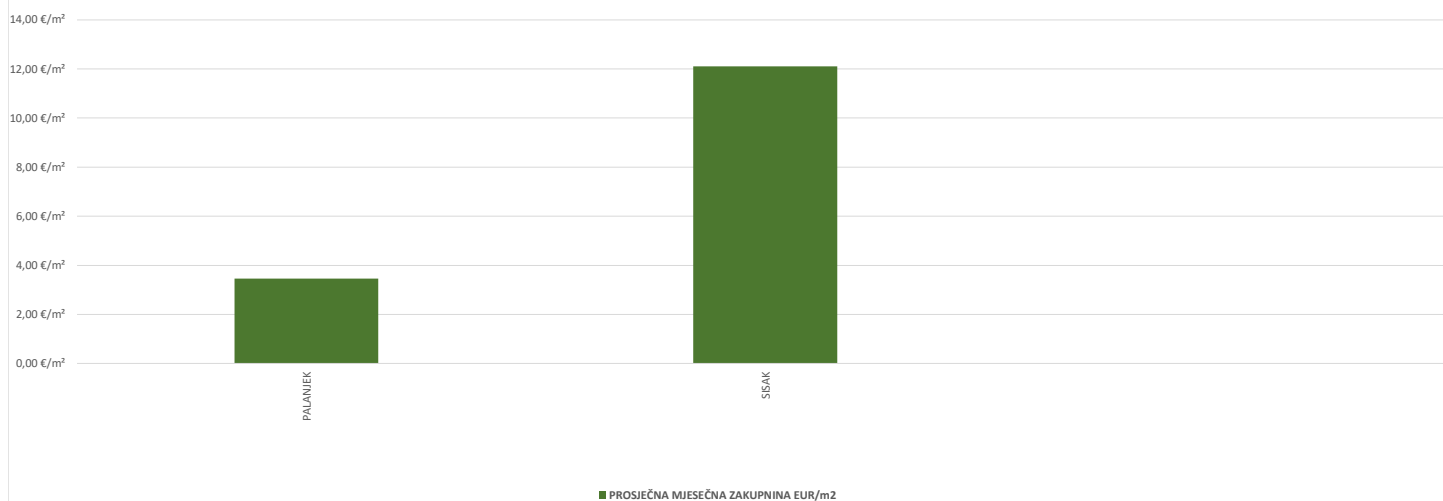
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	150,00 €	15,84 m ²	9,47 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	3	1.450,00 €	101,50 m ²	14,29 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	4	2.220,07 €	205,39 m ²	10,81 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	2	950,00 €	171,00 m ²	5,56 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



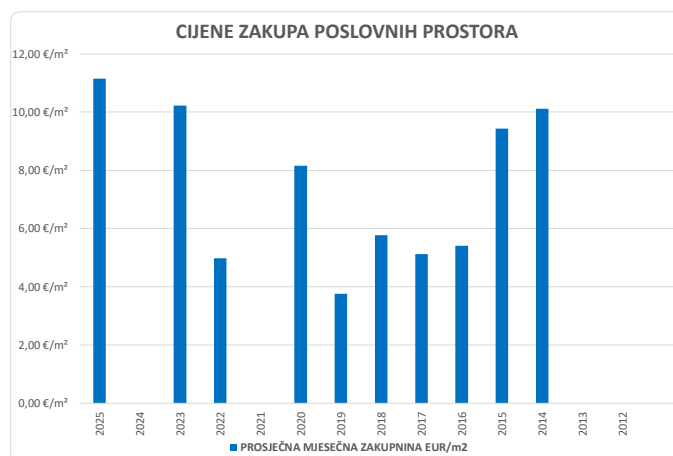
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
PALANJEK	1	200,38 €	58,08 m ²	3,45 €/m ²
SISAK	12	5.610,79 €	463,35 m ²	12,11 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	13			
UKUPNO U ZKC:	14			

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA



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

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	11,14 €/m ²	+0,00%
2024	0,00 €/m ²	+0,00%
2023	10,23 €/m ²	+105,13%
2022	4,99 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	8,16 €/m ²	+117,04%
2019	3,76 €/m ²	-34,83%
2018	5,77 €/m ²	+12,68%
2017	5,12 €/m ²	-5,34%
2016	5,41 €/m ²	-42,63%
2015	9,43 €/m ²	-6,74%
2014	10,11 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



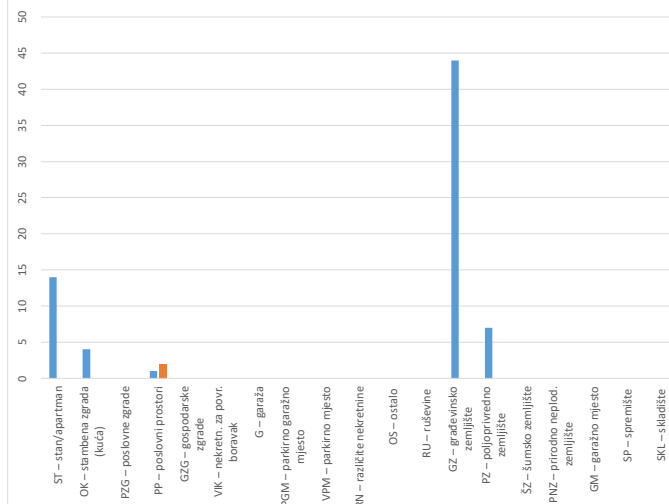
**8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI
NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
GRADA SISKA**

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.		
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRACENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
16	10	0

9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

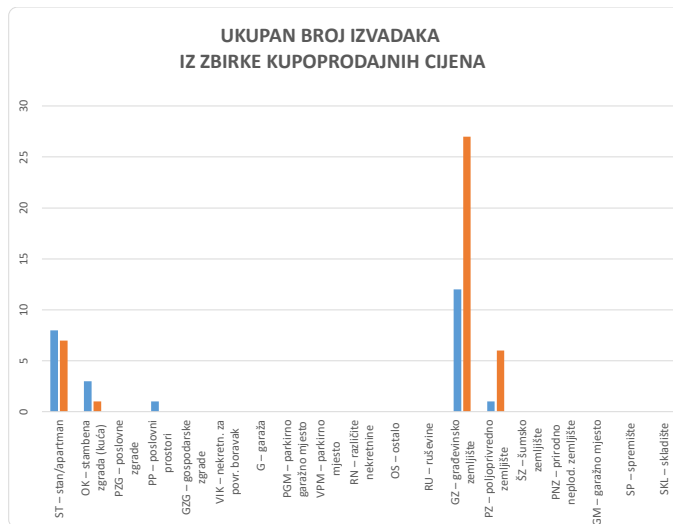
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjavanje službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	14	0	14
OK – stambena zgrada (kuća)	4	0	4
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	1	2	3
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	44	0	44
PZ – poljoprivredno zemljište	7	0	7
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	70	2	72

**UKUPAN BROJ ZAHTEJVA ZA IZVATKOM
IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**



**9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA
IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	8	7
OK – stambena zgrada (kuća)	3	1
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	1	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	12	27
PZ – poljoprivredno zemljište	1	6
ŠZ – šumsko zemljište	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	25	41
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaići dovoljan broj odgovarajućih poređenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		1



10. ZAKLJUČAK

Napomene:

- Članovi procjeniteljskog povjerenstva za područje grada Siska : *Kristina Rupčić, Margita Malnar, Ivan Radman, Martina Selonac, Nenad Rajković*
- *Grad Sisak, Rimska 26, 44000 Sisak Upravni odjel za prostorni razvoj, investicije i projekte, ovlaštene službenice za »Nekretnine« :*

Anamarija Kosačić 044/510-109,

e-mail: anamarija.kosacic@sisak.hr

Mia Kosić 044/510-346,

e-mail: mia.kosic@sisak.hr

- *Sisak, Rimska 26, četvrtak 26.ožujak 2026.godine, broj sjednice - 3/2026*