

# Indeksni nizovi

## kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje Sisačko-moslavačke županije

Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije, na 1/2026. sjednici održanoj 9. siječnja 2026. godine (KLASA: 364-01/26-01/01, URBROJ: 2176-08/16-26-2) prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje Sisačko-moslavačke županije.

| INDEKSNI NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| VRSTA NEKRETNINE                              | GODINA |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                               | 2015.  | 2016.  | 2017.  | 2018.  | 2019.  | 2020.  | 2021.  | 2022.  | 2023.  | 2024.  | 2025.  |
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE                         | 100,00 | 116,83 | 137,70 | 140,64 | 155,89 | 160,43 | 163,54 | 195,51 | 205,74 | 223,85 | 231,87 |
| POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE                      | 100,00 | 192,74 | 267,10 | 284,97 | 296,35 | 324,86 | 333,83 | 336,40 | 343,55 | 359,53 | 378,68 |
| ŠUMSKO ZEMLJIŠTE                              | 100,00 | 149,88 | 224,82 | 230,33 | 233,67 | 262,79 | 281,78 | 320,78 | 346,85 | 382,45 | 409,60 |
| OBITELJSKE KUĆE                               | 100,00 | 112,15 | 151,48 | 185,48 | 307,47 | 441,01 | 601,12 | 731,63 | 838,92 | 922,02 | 924,55 |
| STANOVI - kupoprodaja                         | 100,00 | 85,58  | 91,88  | 101,29 | 108,94 | 116,34 | 129,72 | 148,47 | 154,98 | 173,67 | 200,79 |
| STANOVI - najam                               | -      | 100,00 | 102,93 | 104,56 | 152,58 | 194,95 | 244,67 | 263,57 | 366,36 | 379,30 | 390,26 |
| POSLOVNI PROSTORI - kupoprodaja               | 100,00 | 112,77 | 124,77 | 140,06 | 176,86 | 218,05 | 218,46 | 329,34 | 353,67 | 360,27 | 372,48 |
| POSLOVNI PROSTORI - zakup                     | -      | -      | 100,00 | 101,05 | 109,26 | 118,98 | 136,25 | 143,29 | 149,65 | 176,91 | 204,58 |

### 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 međuvremensko 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 međuvremensko 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) izводе se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za cijene zemljišta, stanova kao posebnih dijelova nekretnine i obiteljskih kuća.

### **Izvori podataka**

---

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 prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine), pripremilo je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije prijedlog Indeksnih nizova kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje Sisačko-moslavačke županije za nekretnine iz članka 26. Pravilnika.

Indeksni nizovi izvodili su se na temelju dovoljnog broja podataka prikladnih kupoprodajnih cijena. Korišten je primjer statističke obrade podataka opisan u dokumentu „Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti zemljišta“. Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine biti će ugrađeni u Izvješće o tržištu nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije za 2025. godinu, koje će se objaviti do 31. ožujka 2026. godine na mrežnim stranicama Sisačko-moslavačke županije.

### **Obuhvat**

---

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje Sisačko-moslavačke županije obuhvaćaju podatke cjelokupnog područja Sisačko-moslavačke županije (nedostaju podaci za Grad Sisak, koji kao „veliki grad“ zasebno vodi svoju Zbirku kupoprodajnih cijena). Iskazani indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, te stanova, obiteljskih kuća i poslovnih prostora na području Sisačko-moslavačke županije, koje je putem aplikacije eNekretnine (u pdf-u) dostavila Porezna uprava, a koji su ovjereni od strane javnih bilježnika.

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu

**Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine**

Sisak, 09.01.2026.

KLASA: 364-01/26-01/02

URBROJ: 2176-08/16-26-1