

**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK**



**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2023.
GODINU ZA PODRUČJE GRADA OSIJEK**

Osijek, 27. ožujka 2024. godine

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2.
2.UVOD	3.
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	3.
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	4.
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	4.
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	5.
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	5.
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	6.
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	6.
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	6.
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	6.
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	7.
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	7.
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	7.
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	8.
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	8.
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	8.
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	9.
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	9.
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	9.
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	9.
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	10.
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	10.
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	10.
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	11.
5.2.18. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	11.
5.2.19. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	11.
5.2.20. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	11.
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	11.
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	11.
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	12.
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	12.
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	12.
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	13.
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	13.
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	13.
6.NAJAM NEKRETNINA	14.
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	14.
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	14.
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	14.
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	14.
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	15.
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	15.
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	15.
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	15.
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	16.
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	16.
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	16.
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	16.
7.ZAKUP NEKRETNINA	17.
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	17.
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	17.
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	17.
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	17.
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	17.
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	18.
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	18.
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	18.
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	18.
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	18.
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	18.
7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	19.
7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	19.
7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	19.
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	19.
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	19.
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	19.
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	20.
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	20.
8.ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	21.
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	21.
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	21.
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	21.
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	21.
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	21.
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	21.
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	21.
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	22.
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	22.
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	22.
9.IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	23.
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	23.
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	23.
10.ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	24.
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	24.
11.ZAKLJUČAK	25.

2. UVOD

Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko–pravne odnose, Odsjek za geodetsko–katastarske poslove koji obavlja stručne i administrativno–tehničke poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva, a temeljem članka 16. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), pregledao je i analizirao podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine za nekretnine koje su bile predmet prometa nekretnina u periodu od 01. siječnja do 31. prosinca 2023. godine te izradio Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Osijeka kojem pripadaju naselja; Osijek, Brijest, Brijesće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrdavica i Višnjevac.

Procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu:

Mirko Živković, predsjednik (iz reda službenika Grada Osijeka),
Sandra Vuković, član i zamjenik predsjednika (predstavnik Porezne uprave),
Kosta Dimitrijević, član (iz reda posrednika u prometu nekretnina),
Goran Ožbolt, član (iz reda procjenitelja),
i Danijela Lovoković, član (iz reda znanstvene zajednice),

na svojoj 3. Sjednici održanoj 27. ožujka 2023. dalo je suglasnost na ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu, za područje Grada Osijeka.



Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva

Mirko Živković, dipl.ing.geod.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA

U analizi su korišteni prometi nekretnina na području Grada Osijeka evidentirani u sustavu eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Stručna služba Grada Osijeka u sustavu eNekretnina analizira dostupne skenirane ugovore zaprimljene u Poreznoj upravi, uparuje nekretnine i provodi evaluaciju podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

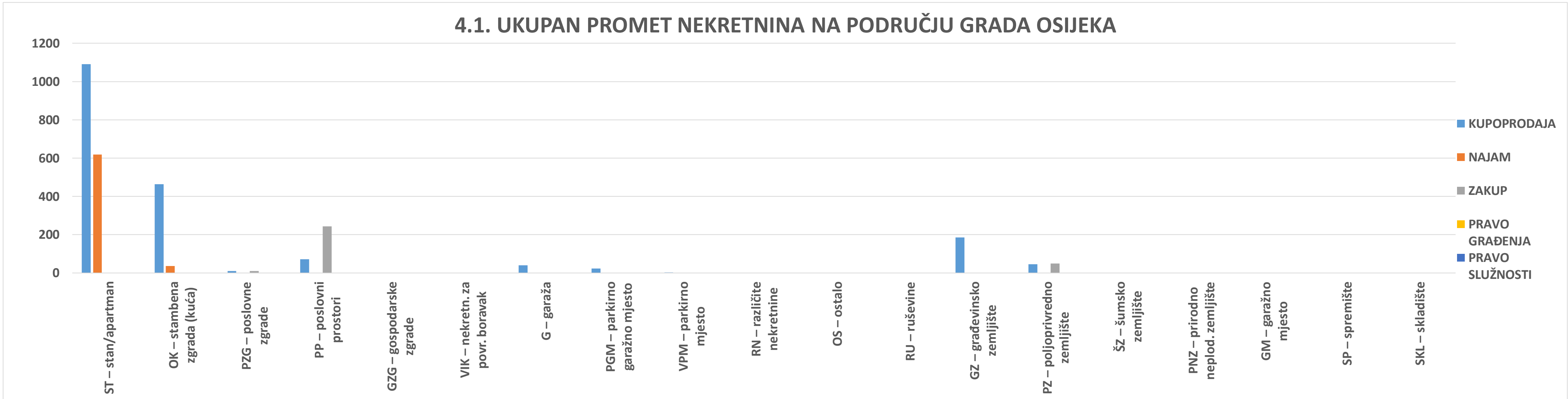
Dosadašnja Izvješća o tržištu nekretnina, objavljena na stranicama Grada Osijeka, izradila je stručna služba Grada Osijeka analizom i uređivanjem podataka koji su do trenutka izrade pojedinog izvješća postojali u sustavu eNekretnina.

Izvješće kreira sustav eNekretnine u kojemu se analiziraju podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Budući da u izvješću koje kreira sustav eNekretnine poneke vrste prometa nekretnina ne prikazuju sve potrebne podatke koji su potrebni za analizu, stručna služba je analizirala pojedinačne uzorke prometa nekretnina te u analizu uvrstila one uzorke koje imaju tržišni karakter odnosno one uzorke koji sadrže sve potrebne podatke za izradu izvješća.

Podaci prikazani u analizi su statistički i nisu predviđeni za korištenje u izradi procjembenih elaborata.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA						
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1090	618	0	0	0	+16,51%
OK – stambena zgrada (kuća)	463	36	0	0	0	-7,76%
PZG – poslovne zgrade	10	0	11	0	0	-32,26%
PP – poslovni prostori	71	0	243	0	0	+30,29%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	41	0	0	0	0	-26,79%
PGM – parkirno garažno mjesto	23	0	0	0	0	+9,52%
VPM – parkirno mjesto	3	0	0	0	0	-40,00%
RN – različite nekretnine	0	0	0	0	0	+0,00%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	186	0	0	0	0	+20,78%
PZ – poljoprivredno zemljište	45	0	49	0	0	-45,03%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
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%

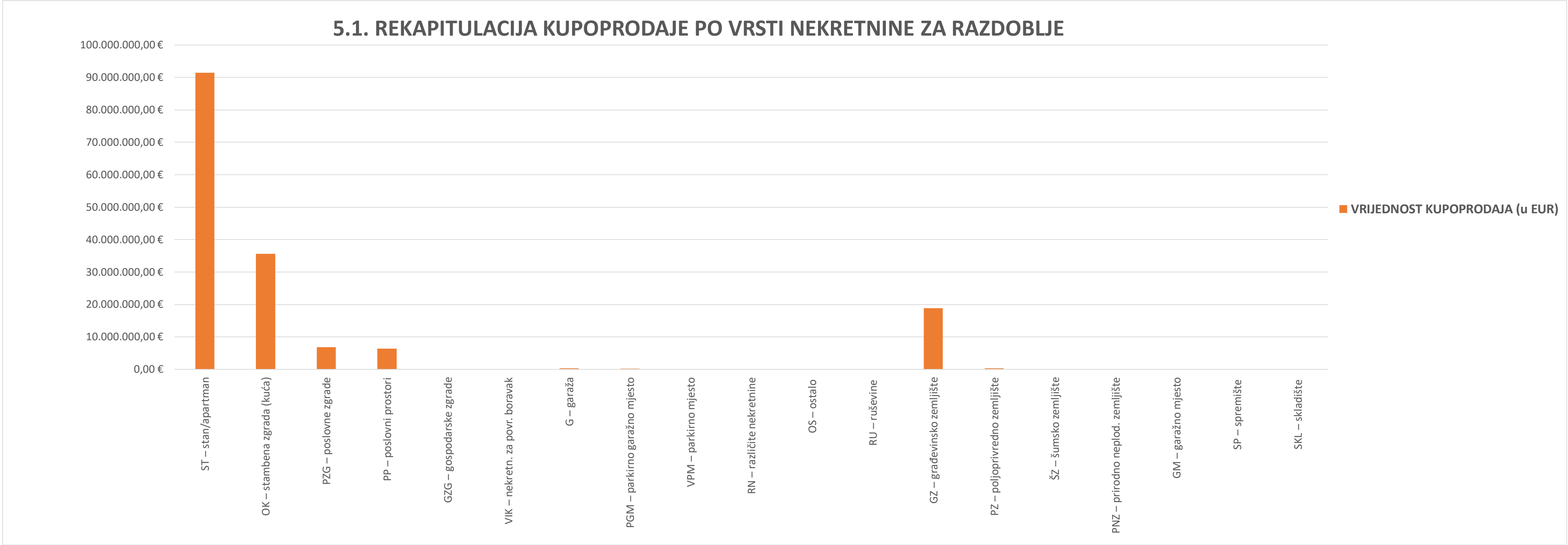


5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1090	91.469.098,23 €	76.760,21 m²	1.191,62 €/m²	+19,18%
OK – stambena zgrada (kuća)	463	35.667.683,64 €	238.512,40 m²	149,54 €/m²	+51,13%
PZG – poslovne zgrade	10	6.789.361,40 €	62.644,00 m²	108,38 €/m²	+6,58%
PP – poslovni prostori	71	6.381.061,99 €	12.030,56 m²	530,40 €/m²	+75,35%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
G – garaža	41	268.610,00 €	621,33 m²	432,31 €/m²	+20,72%
PGM – parkirno garažno mjesto	23	195.862,90 €	388,52 m²	504,13 €/m²	+23,98%
VPM – parkirno mjesto	3	10.200,00 €	50,83 m²	200,67 €/m²	+7,96%
RN – različite nekretnine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	186	18.864.536,95 €	637.375,95 m²	29,60 €/m²	-13,53%
PZ – poljoprivredno zemljište	45	300.337,02 €	192.356,63 m²	1,56 €/m²	+95,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	1932				
UKUPNO U ZKC:	1932				

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.

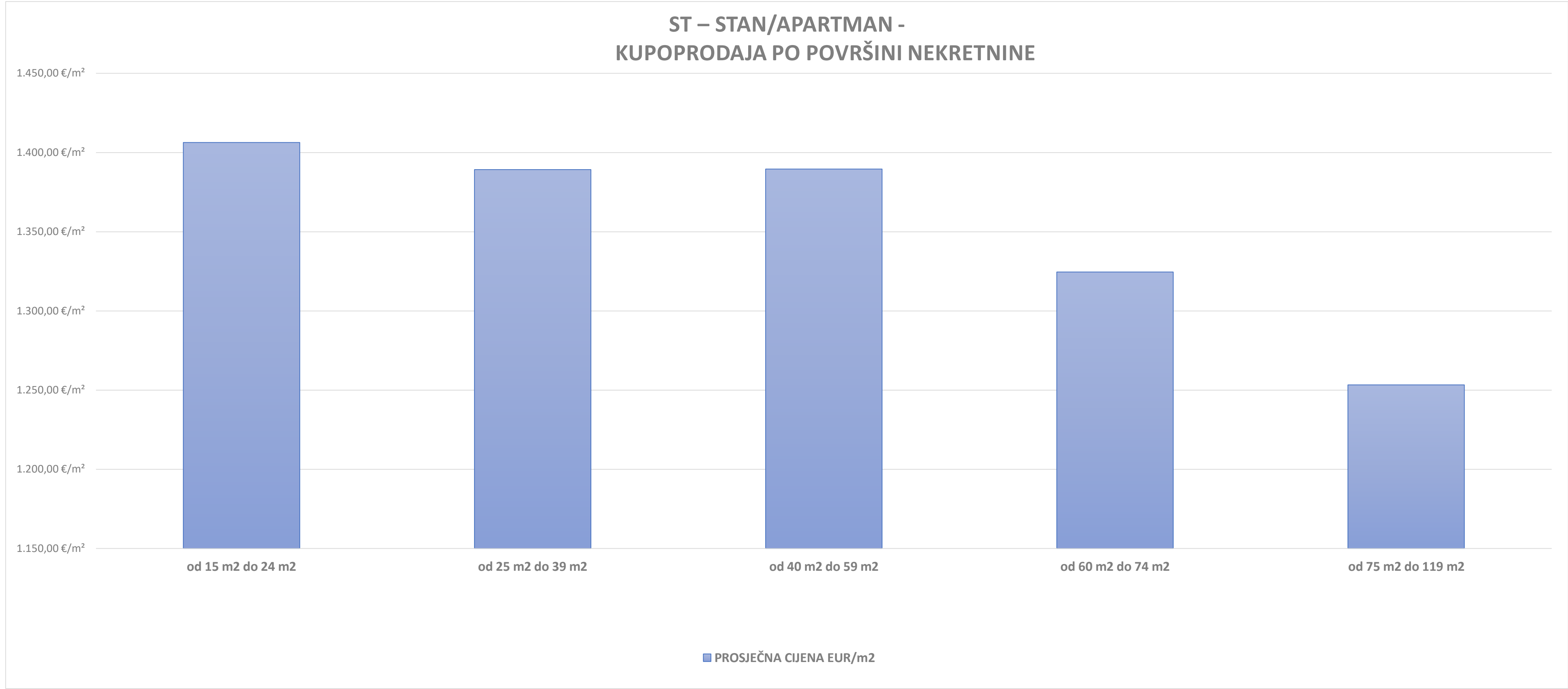


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I NASELJE ZA RAZDOBLJE

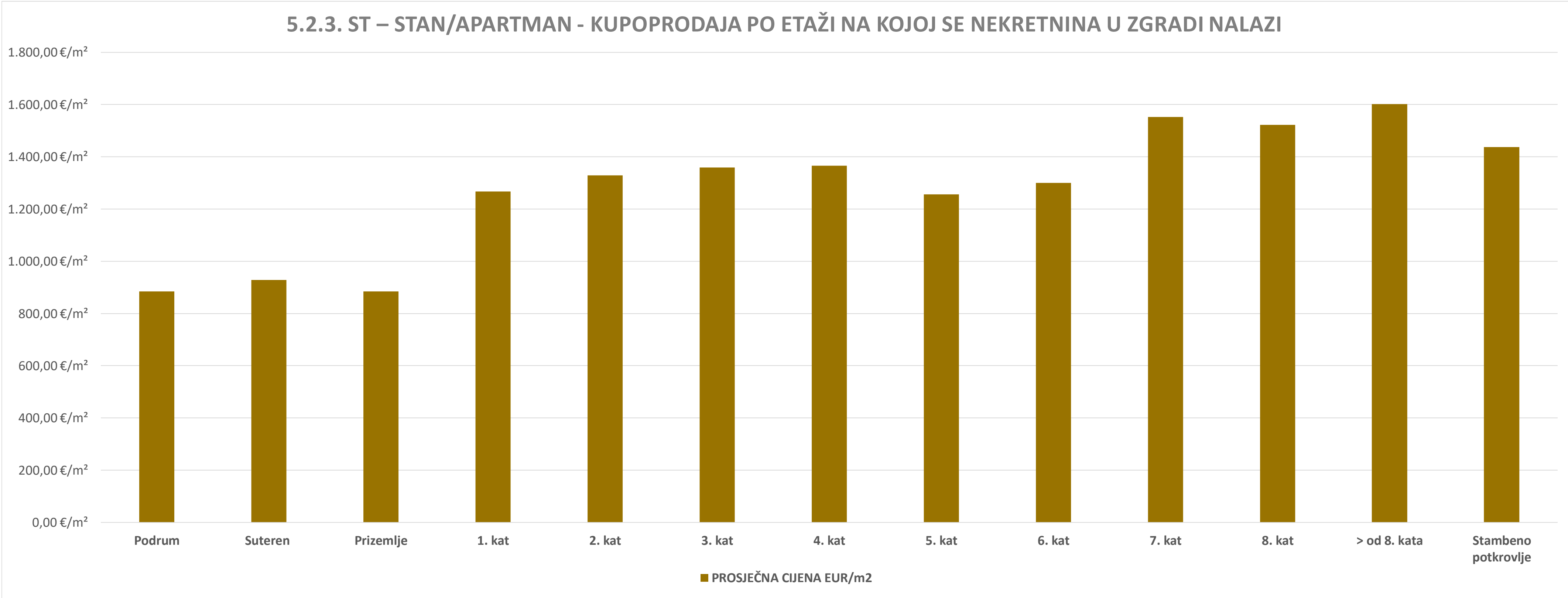
5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA				
	UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
	1090	91.469.098,23 €	76.760,21 m²	1.191,62 €/m²

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 (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
	od 15 m² do 24 m²	25	758.998,58 €	539,70 m²	1.406,33 €/m²
	od 25 m² do 39 m²	191	8.721.594,32 €	6.278,07 m²	1.389,22 €/m²
	od 40 m² do 59 m²	322	23.125.248,20 €	16.642,06 m²	1.389,57 €/m²
	od 60 m² do 74 m²	229	20.151.063,42 €	15.213,39 m²	1.324,56 €/m²
	od 75 m² do 119 m²	203	23.382.566,28 €	18.656,82 m²	1.253,30 €/m²
	površine veće od 120 m²	108	15.179.271,43 €	19.310,83 m²	786,05 €/m²



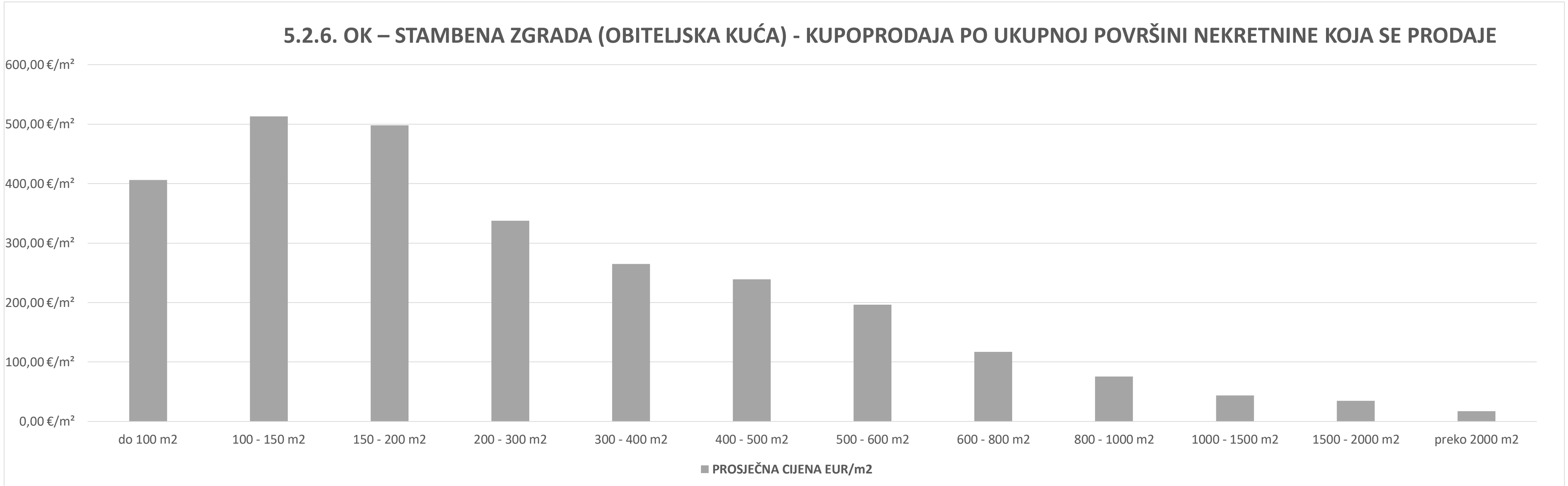
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI					
	ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
	Podrum	5	292.500,00 €	330,74 m²	884,38 €/m²
	Suteren	5	225.000,00 €	242,30 m²	928,60 €/m²
	Prizemlje	235	17.421.478,24 €	19.681,04 m²	885,19 €/m²
	1. kat	238	22.205.026,44 €	17.515,08 m²	1.267,77 €/m²
	2. kat	202	19.134.434,99 €	14.400,05 m²	1.328,78 €/m²
	3. kat	157	12.459.249,61 €	9.163,90 m²	1.359,60 €/m²
	4. kat	135	10.602.352,06 €	7.757,79 m²	1.366,67 €/m²
	5. kat	48	3.584.096,22 €	2.852,01 m²	1.256,69 €/m²
	6. kat	11	612.000,00 €	470,47 m²	1.300,83 €/m²
	7. kat	9	899.000,00 €	578,84 m²	1.553,11 €/m²
	8. kat	7	475.500,00 €	312,30 m²	1.522,57 €/m²
	> od 8. kata	11	873.800,00 €	545,52 m²	1.601,77 €/m²
	Stambeno potkrovlje	14	1.084.160,66 €	754,47 m²	1.436,98 €/m²



5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA					
NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Josipovac		1	70.300,00 €	92,64 m²	758,85 €/m²
Osijek		1087	91.248.798,23 €	76.251,30 m²	1.196,69 €/m²
Tvrđavica		1	50.000,00 €	286,53 m²	174,50 €/m²
Višnjevac		1	100.000,00 €	129,74 m²	770,77 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		1090			
UKUPNO U ZKC:		1090			

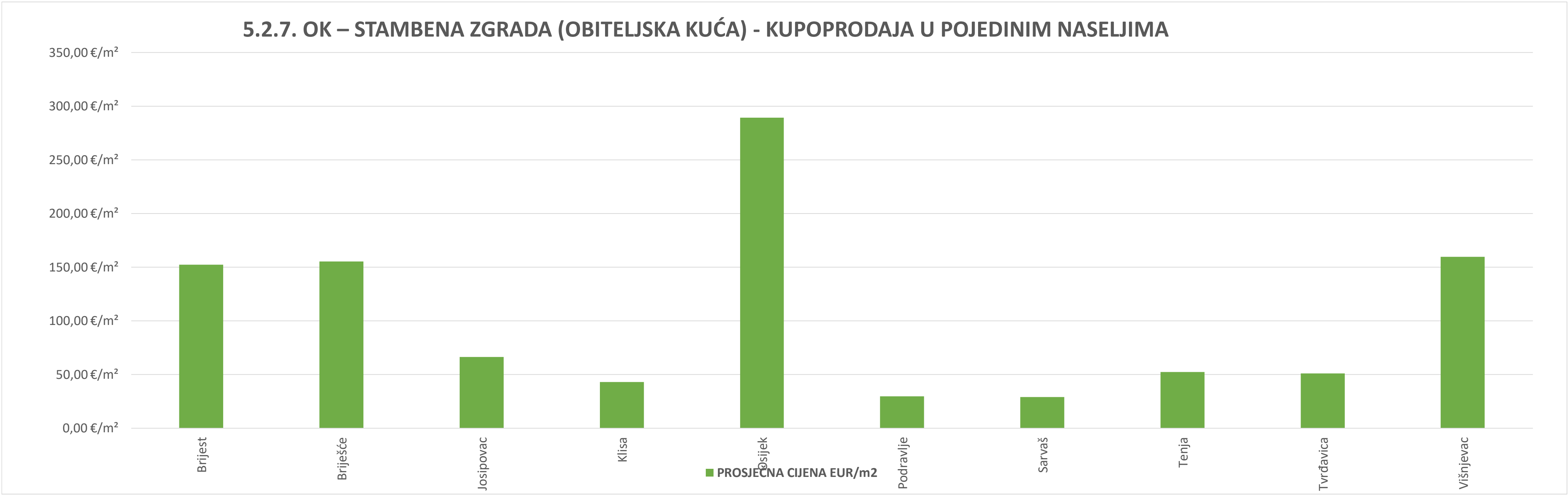
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA				
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	
463	35.667.683,64 €	238.512,40 m²	149,54 €/m²	

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 tlocrtne 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	47	981.275,00 €	2.415,59 m²	406,23 €/m²	
100 - 150 m2	36	2.275.100,00 €	4.432,66 m²	513,26 €/m²	
150 - 200 m2	34	3.004.173,31 €	6.034,96 m²	497,80 €/m²	
200 - 300 m2	98	8.224.435,33 €	24.362,76 m²	337,58 €/m²	
300 - 400 m2	73	6.768.200,00 €	25.550,13 m²	264,90 €/m²	
400 - 500 m2	41	4.314.350,00 €	18.070,60 m²	238,75 €/m²	
500 - 600 m2	25	2.686.100,00 €	13.699,70 m²	196,07 €/m²	
600 - 800 m2	38	3.090.000,00 €	26.356,00 m²	117,24 €/m²	
800 - 1000 m2	19	1.307.500,00 €	17.286,50 m²	75,64 €/m²	
1000 - 1500 m2	24	1.369.500,00 €	31.228,50 m²	43,85 €/m²	
1500 - 2000 m2	15	907.300,00 €	26.067,00 m²	34,81 €/m²	
preko 2000 m2	13	739.750,00 €	43.008,00 m²	17,20 €/m²	



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

NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Brijest		5	547.500,00 €	3.596,00 m²	152,25 €/m²
Briješće		4	463.000,00 €	2.982,00 m²	155,26 €/m²
Josipovac		22	1.366.500,00 €	20.601,50 m²	66,33 €/m²
Klisa		1	90.000,00 €	2.097,00 m²	42,92 €/m²
Osijek		303	24.924.598,31 €	86.119,85 m²	289,42 €/m²
Podravlje		1	30.000,00 €	1.010,00 m²	29,70 €/m²
Sarvaš		13	566.800,00 €	19.436,00 m²	29,16 €/m²
Tenja		54	3.523.100,00 €	67.063,00 m²	52,53 €/m²
Tvrđavica		8	443.250,00 €	8.705,26 m²	50,92 €/m²
Višnjevac		50	3.626.185,33 €	22.693,79 m²	159,79 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		461			
UKUPNO U ZKC:		461			

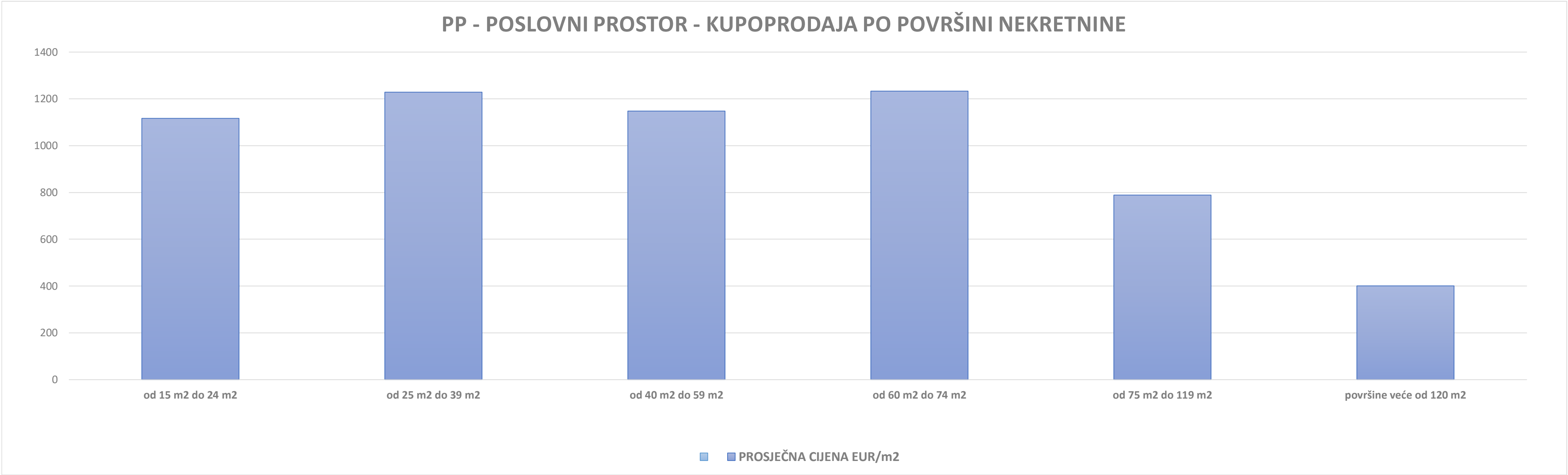


5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
71	6.381.061,99 €	12.030,56 m²	530,40 €/m²

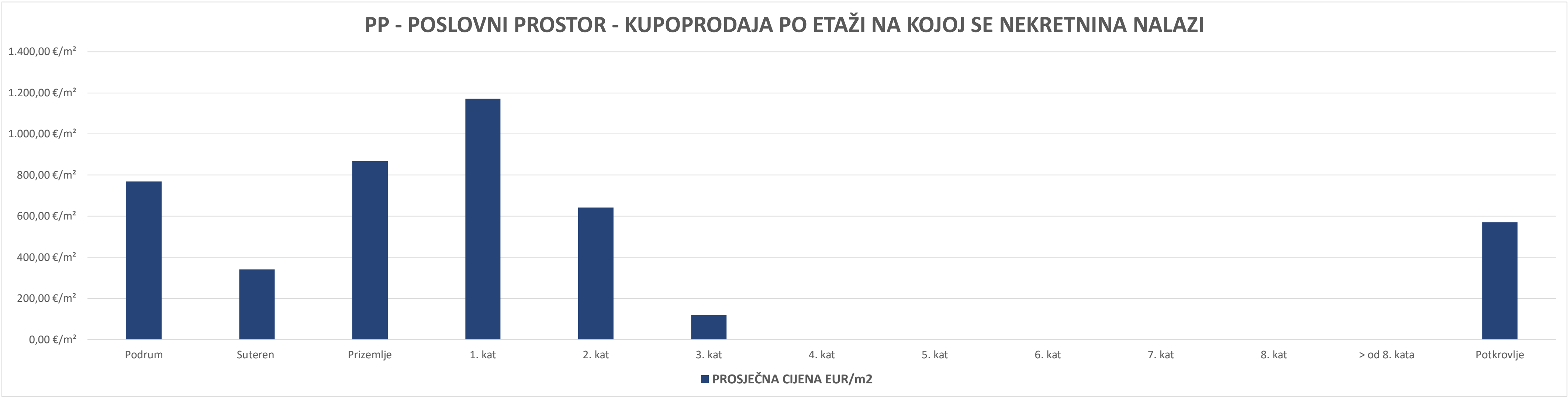
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	12	267.002,98 €	239,09 m²	1.116,75 €/m²
od 25 m² do 39 m²	14	518.018,06 €	421,60 m²	1.228,70 €/m²
od 40 m² do 59 m²	11	630.580,00 €	549,31 m²	1.147,95 €/m²
od 60 m² do 74 m²	4	344.000,00 €	278,95 m²	1.233,20 €/m²
od 75 m² do 119 m²	9	706.386,00 €	895,39 m²	788,91 €/m²
površine veće od 120 m²	15	3.839.864,95 €	9.577,91 m²	400,91 €/m²



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 m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	5	128.860,00 €	167,54 m²	769,13 €/m²
Suteren	1	20.000,00 €	58,74 m²	340,48 €/m²
Prizemlje	42	2.197.019,04 €	2.528,79 m²	868,80 €/m²
1. kat	6	761.622,00 €	650,01 m²	1.171,71 €/m²
2. kat	3	124.250,00 €	193,63 m²	641,69 €/m²
3. kat	2	83.500,00 €	690,44 m²	120,94 €/m²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Potkrovlje	2	207.000,00 €	362,08 m²	571,70 €/m²



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

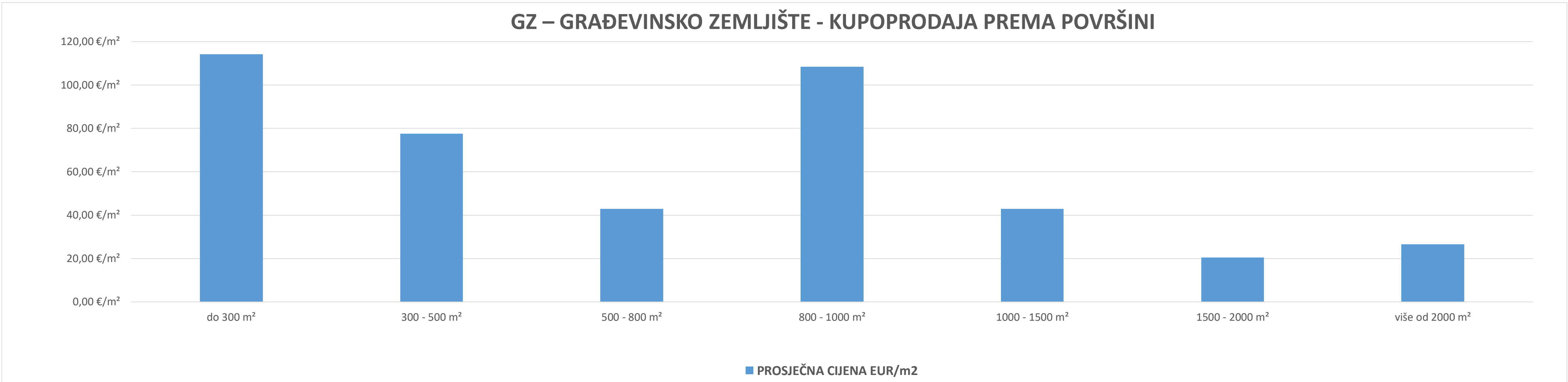
NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m2
Osijek	68	6.351.061,99 €	11.973,56 m²	530,42 €/m²
Višnjevac	3	30.000,00 €	57,00 m²	526,32 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	71			
UKUPNO U ZKC:	71			

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

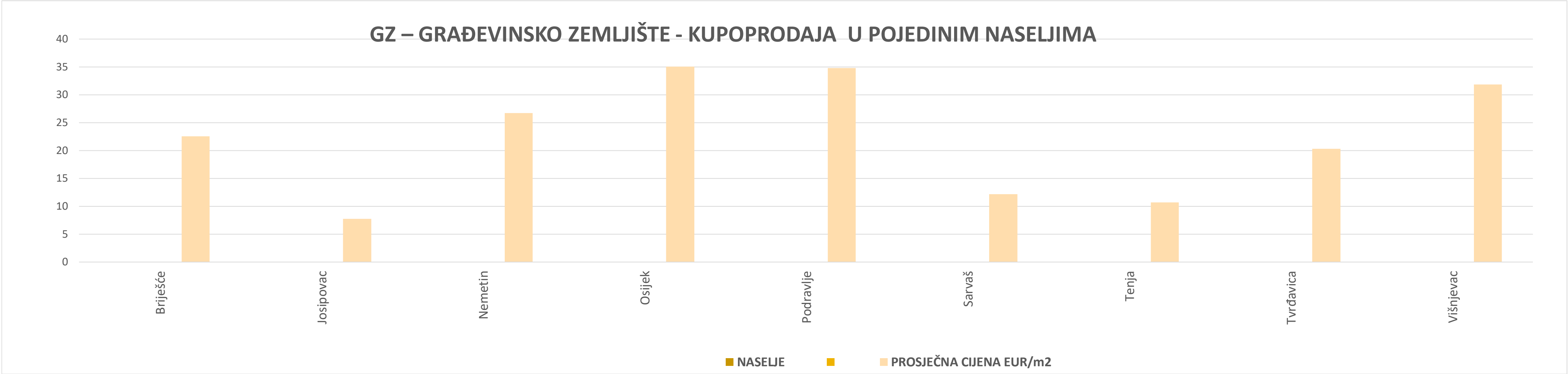
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
186	18.864.536,95 €	637.375,95 m²	29,60 €/m²

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	96	1.089.862,79 €	9.538,20 m²	114,26 €/m²
300 - 500 m²	25	763.700,00 €	9.838,50 m²	77,62 €/m²
500 - 800 m²	15	407.326,74 €	9.479,00 m²	42,97 €/m²
800 - 1000 m²	4	388.000,00 €	3.576,10 m²	108,50 €/m²
1000 - 1500 m²	13	705.358,00 €	16.463,00 m²	42,85 €/m²
1500 - 2000 m²	9	321.602,16 €	15.660,40 m²	20,54 €/m²
više od 2000 m²	24	15.188.687,26 €	572.820,75 m²	26,52 €/m²

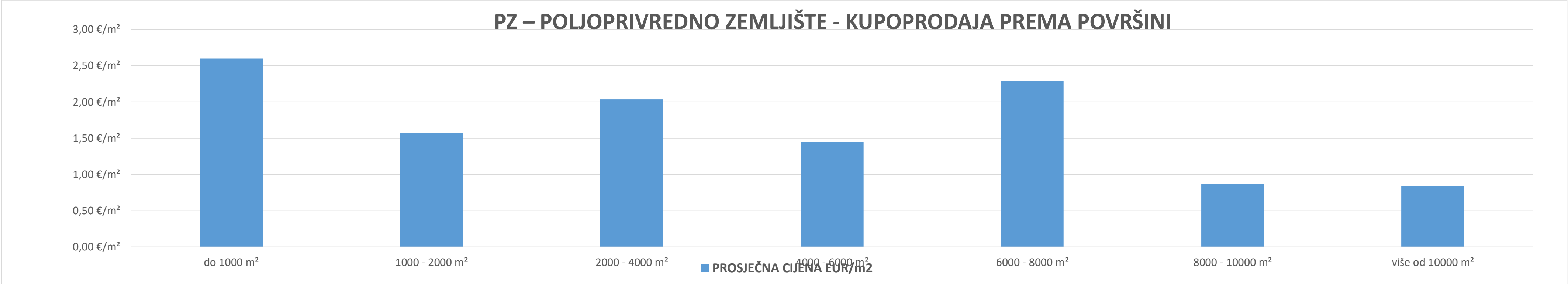


5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA					
NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Briješće		6	83.000,00 €	3.674,77 m²	22,59 €/m²
Josipovac		7	295.034,60 €	38.221,00 m²	7,72 €/m²
Nemetin		4	5.550.557,22 €	207.822,00 m²	26,71 €/m²
Osijek		135	12.222.795,13 €	348.469,68 m²	35,08 €/m²
Podravlje		2	73.000,00 €	2.098,00 m²	34,80 €/m²
Sarvaš		4	52.000,00 €	4.270,00 m²	12,18 €/m²
Tenja		13	190.900,00 €	17.809,50 m²	10,72 €/m²
Tvrđavica		4	142.000,00 €	6.991,00 m²	20,31 €/m²
Višnjevac		11	255.250,00 €	8.020,00 m²	31,83 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		186			
UKUPNO U ZKC:		186			

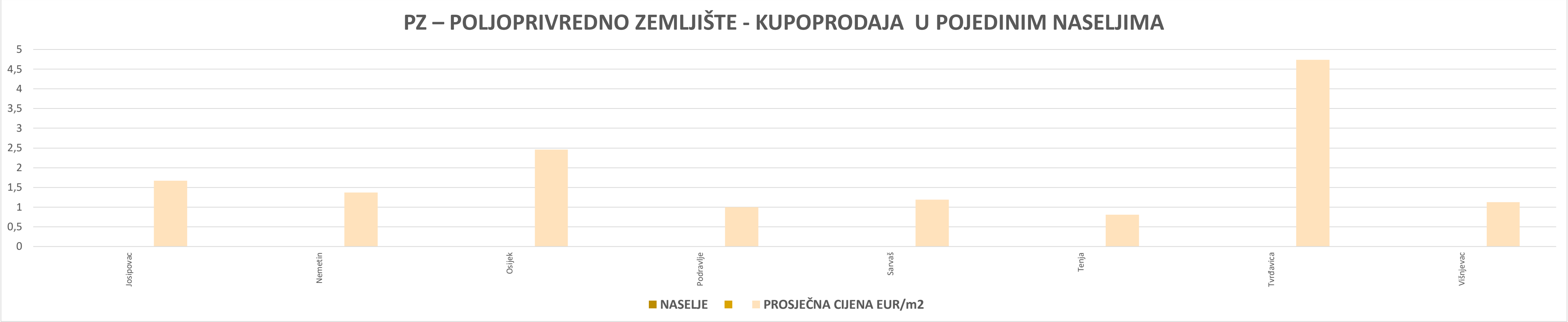


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA				
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	
45	300.337,02 €	192.356,63 m²	1,56 €/m²	

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG 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	8	14.019,79 €	5.388,84 m²	2,60 €/m²
1000 - 2000 m²	4	9.327,23 €	5.912,00 m²	1,58 €/m²
2000 - 4000 m²	13	71.375,00 €	35.071,79 m²	2,04 €/m²
4000 - 6000 m²	10	75.115,00 €	51.902,00 m²	1,45 €/m²
6000 - 8000 m²	5	80.000,00 €	34.972,50 m²	2,29 €/m²
8000 - 10000 m²	3	23.500,00 €	27.068,50 m²	0,87 €/m²
više od 10000 m²	2	27.000,00 €	32.041,00 m²	0,84 €/m²



5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA					
NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Josipovac		9	101.519,79 €	60.938,55 m²	1,67 €/m²
Nemetin		1	9.000,00 €	6.572,00 m²	1,37 €/m²
Osijek		5	30.000,00 €	12.200,00 m²	2,46 €/m²
Podravlje		1	4.815,00 €	4.815,00 m²	1,00 €/m²
Sarvaš		12	28.832,23 €	24.310,18 m²	1,19 €/m²
Tenja		11	47.170,00 €	58.431,24 m²	0,81 €/m²
Tvrđavica		3	61.000,00 €	12.870,00 m²	4,74 €/m²
Višnjevac		2	13.000,00 €	11.543,00 m²	1,13 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		44			
UKUPNO U ZKC:		44			



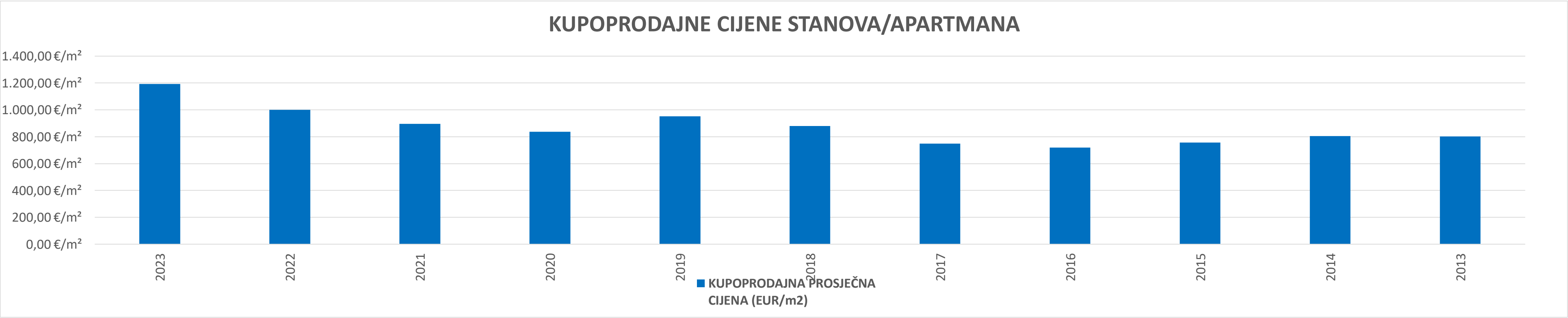
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA				
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	
0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	

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	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
više od 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA						
NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	
		0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	
UKUPNO OBRADENIH:	0					
UKUPNO U ZKC:	0					

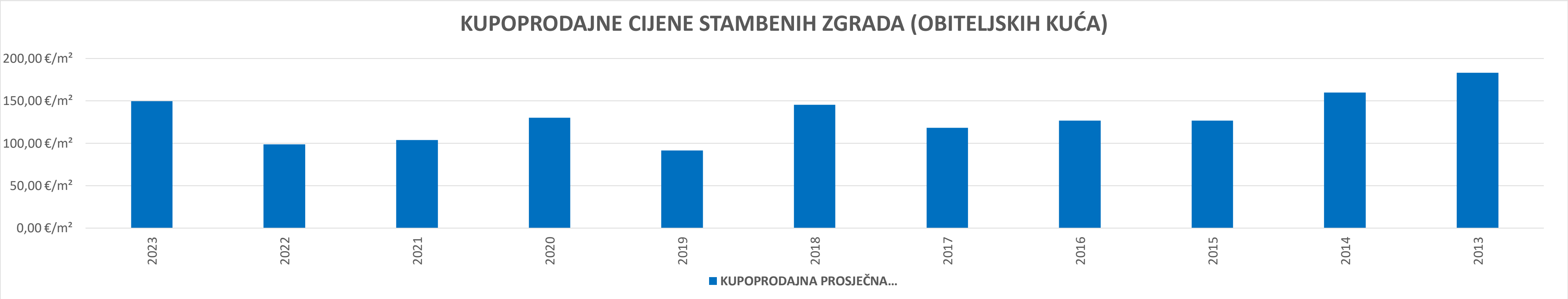
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m2)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1.191,62 €/m²	+19,19%
2022	999,80 €/m²	+11,59%
2021	896,03 €/m²	+7,15%
2020	836,24 €/m²	-12,07%
2019	950,99 €/m²	+8,08%
2018	879,90 €/m²	+17,62%
2017	748,06 €/m²	+4,15%
2016	718,27 €/m²	-5,14%
2015	757,16 €/m²	-5,78%
2014	803,60 €/m²	+0,03%
2013	803,39 €/m²	-6,83%



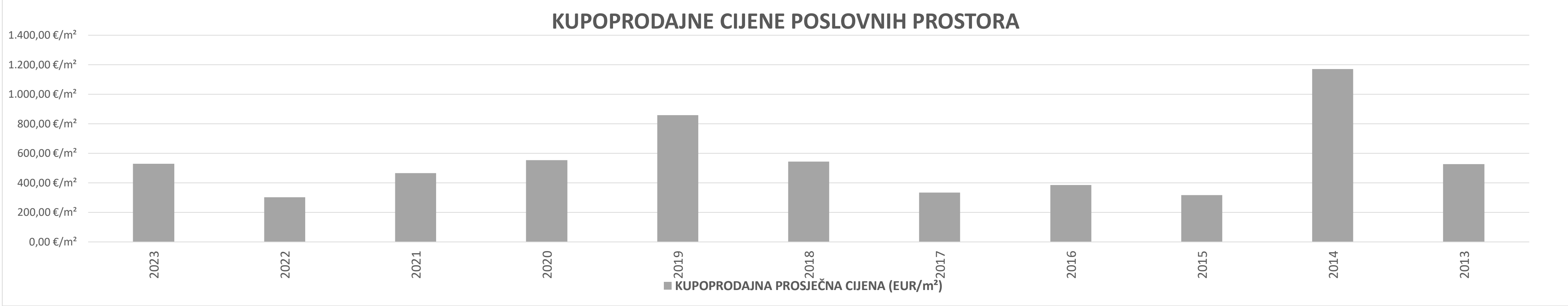
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	149,54 €/m²	+51,13%
2022	98,95 €/m²	-4,69%
2021	103,82 €/m²	-20,14%
2020	130,01 €/m²	+41,72%
2019	91,73 €/m²	-36,90%
2018	145,31 €/m²	+22,95%
2017	118,18 €/m²	-6,62%
2016	126,56 €/m²	-0,02%
2015	126,58 €/m²	-20,72%
2014	159,66 €/m²	-12,80%
2013	183,10 €/m²	-4,94%



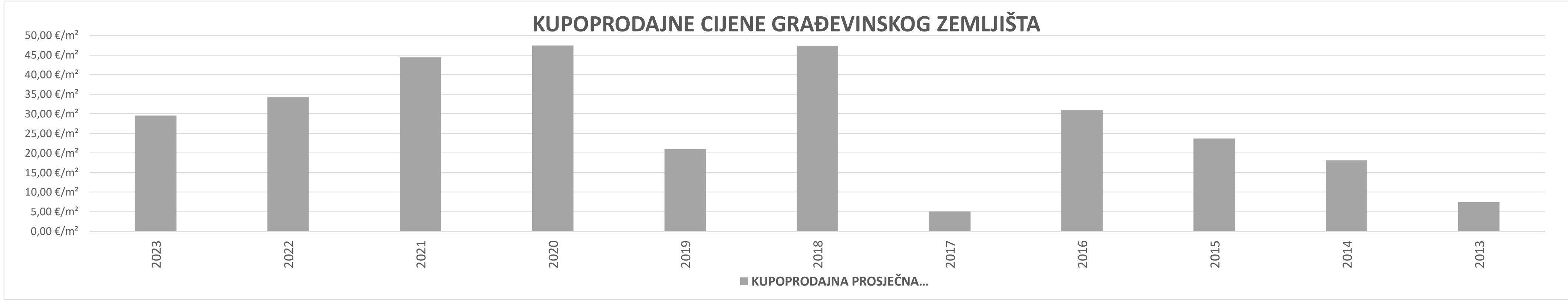
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	530,40 €/m²	+75,35%
2022	302,48 €/m²	-35,02%
2021	465,47 €/m²	-15,91%
2020	553,52 €/m²	-35,58%
2019	859,25 €/m²	+57,69%
2018	544,91 €/m²	+62,54%
2017	335,24 €/m²	-12,98%
2016	385,26 €/m²	+21,91%
2015	316,01 €/m²	-72,99%
2014	1.170,03 €/m²	+121,57%
2013	528,07 €/m²	+137,33%

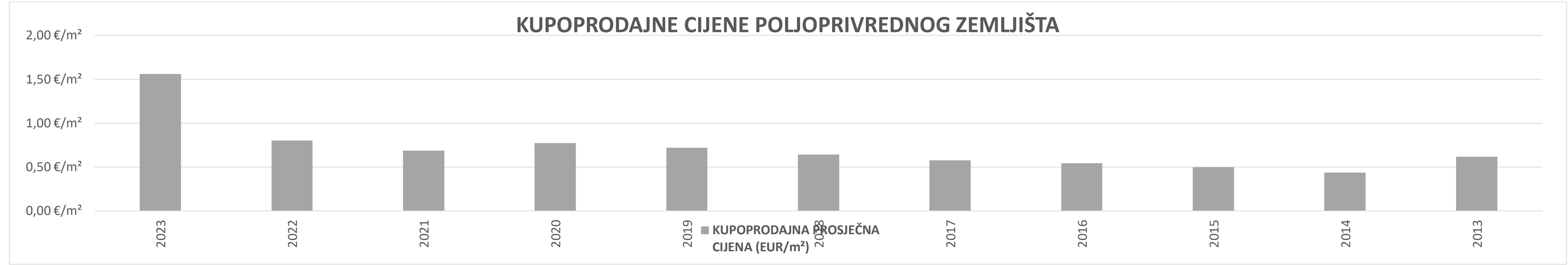


5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	29,60 €/m²	-13,53%
2022	34,23 €/m²	-22,92%
2021	44,40 €/m²	+6,04%
2020	47,46 €/m²	+125,91%
2019	20,92 €/m²	-55,82%
2018	47,36 €/m²	+829,08%
2017	5,10 €/m²	-83,52%
2016	30,93 €/m²	+30,35%
2015	23,73 €/m²	+31,34%
2014	18,07 €/m²	+141,69%
2013	7,48 €/m²	-82,81%



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			
	GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
	2023	1,56 €/m²	+94,64%
	2022	0,80 €/m²	+16,73%
	2021	0,69 €/m²	-11,20%
	2020	0,77 €/m²	+7,94%
	2019	0,72 €/m²	+12,94%
	2018	0,64 €/m²	+10,21%
	2017	0,58 €/m²	+6,42%
	2016	0,54 €/m²	+9,00%
	2015	0,50 €/m²	+14,44%
	2014	0,43 €/m²	-29,47%
	2013	0,62 €/m²	-20,19%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA			
	GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
	2023	0,00 €/m²	+0,00%
	2022	0,00 €/m²	+0,00%
	2021	0,00 €/m²	+0,00%
	2020	0,00 €/m²	+0,00%
	2019	0,00 €/m²	+0,00%
	2018	0,00 €/m²	+0,00%
	2017	0,00 €/m²	+0,00%
	2016	0,00 €/m²	+0,00%
	2015	0,00 €/m²	+0,00%
	2014	0,00 €/m²	+0,00%
	2013	0,00 €/m²	+0,00%

5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

INDEKSNI NIZOVI - GRAD OSIJEK									
Vrsta nekretnine	Godina								
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Građevinsko zemljište	100	112,947515	119,690650	99,791449	123,774765	126,503302	141,744873	153,684393	161,140076
Poljoprivredno zemljište	100	120,454545	113,636364	131,818182	143,181818	147,727273	172,727273	193,181818	220,454545
Stanovi/apartmani	100	99,743929	102,534476	102,907964	114,598531	123,309933	126,936145	140,198111	165,546617
Poslovni prostori	100	103,857536	104,315491	94,607868	101,955557	104,962241	109,162925	122,461476	140,590877

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

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	618	198.149,31 €	33.906,52 m²	5,84 €/m²	+20,41%
OK – stambena zgrada (kuća)	36	20.734,65 €	23.617,00 m²	0,88 €/m²	+18,92%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	654				
UKUPNO U ZKC:	36				

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.

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

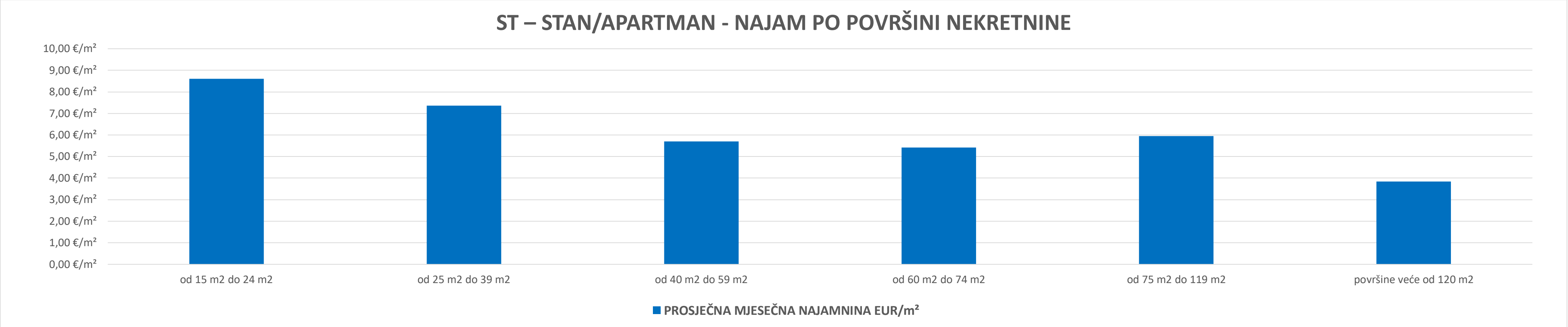
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
618	198.149,31 €	33.906,52 m²	5,84 €/m²

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.

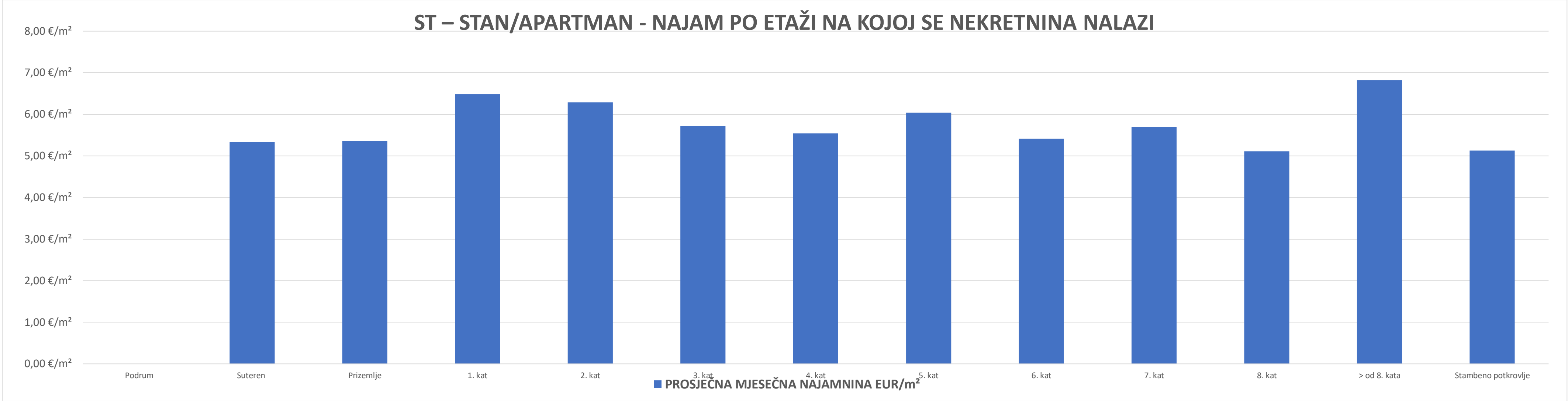
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	15	2.978,08 €	346,09 m²	8,60 €/m²
od 25 m² do 39 m²	155	37.472,90 €	5.092,18 m²	7,36 €/m²
od 40 m² do 59 m²	266	75.576,97 €	13.250,10 m²	5,70 €/m²
od 60 m² do 74 m²	97	34.232,10 €	6.317,41 m²	5,42 €/m²
od 75 m² do 119 m²	72	38.704,26 €	6.507,10 m²	5,95 €/m²
površine veće od 120 m²	13	9.185,00 €	2.393,64 m²	3,84 €/m²



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	250,00 €	46,87 m ²	5,33 €/m ²
Prizemlje	72	22.188,63 €	4.135,75 m ²	5,37 €/m ²
1. kat	119	42.239,03 €	6.509,22 m ²	6,49 €/m ²
2. kat	96	34.649,36 €	5.507,10 m ²	6,29 €/m ²
3. kat	86	26.439,01 €	4.617,37 m ²	5,73 €/m ²
4. kat	75	21.601,27 €	3.898,17 m ²	5,54 €/m ²
5. kat	31	10.435,72 €	1.727,52 m ²	6,04 €/m ²
6. kat	16	3.918,45 €	723,52 m ²	5,42 €/m ²
7. kat	4	1.792,00 €	314,66 m ²	5,70 €/m ²
8. kat	5	1.350,00 €	264,17 m ²	5,11 €/m ²
> od 8. kata	10	3.575,00 €	524,35 m ²	6,82 €/m ²
Stambeno potkrovlje	13	3.740,60 €	729,08 m ²	5,13 €/m ²



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

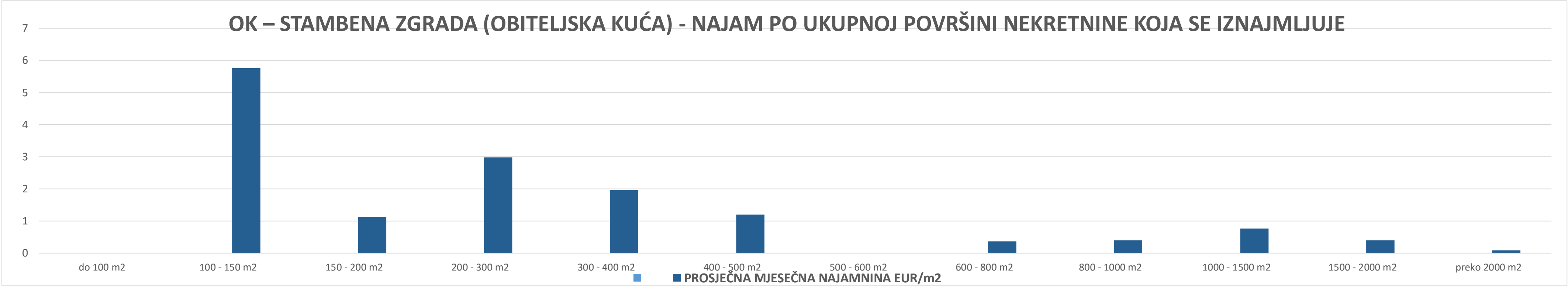
NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Josipovac	1	250,00 €	53,78 m ²	4,65 €/m ²
Osijek	615	197.418,86 €	33.765,93 m ²	5,85 €/m ²
Višnjevac	1	215,00 €	60,00 m ²	3,58 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	617			
UKUPNO U ZKC:	617			

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

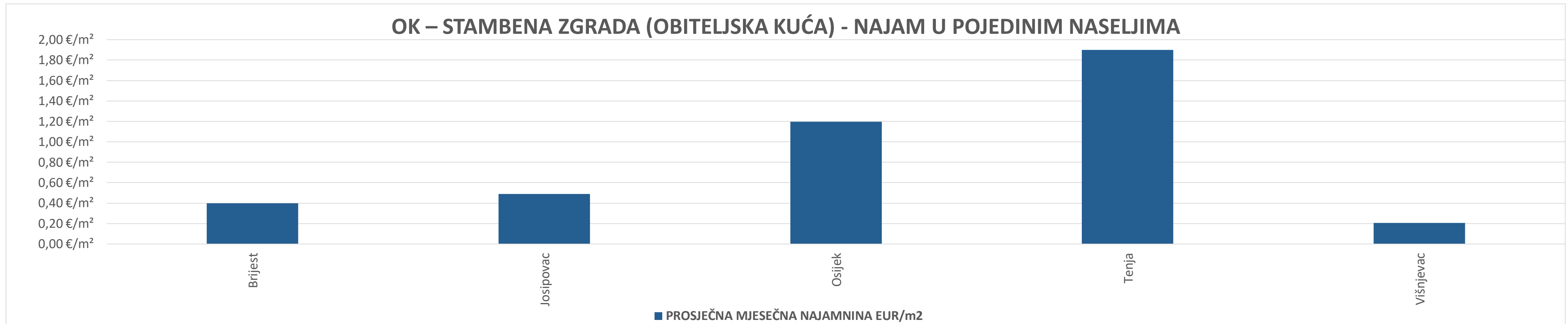
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
36	20.734,65 €	23.617,00 m ²	0,88 €/m ²

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

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne 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 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
100 - 150 m2	3	1.780,00 €	309,00 m ²	5,76 €/m ²
150 - 200 m2	2	400,00 €	352,00 m ²	1,14 €/m ²
200 - 300 m2	15	10.237,50 €	3.432,00 m ²	2,98 €/m ²
300 - 400 m2	4	2.748,17 €	1.401,00 m ²	1,96 €/m ²
400 - 500 m2	2	1.000,00 €	835,00 m ²	1,20 €/m ²
500 - 600 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
600 - 800 m2	1	265,45 €	718,00 m ²	0,37 €/m ²
800 - 1000 m2	1	330,00 €	828,00 m ²	0,40 €/m ²
1000 - 1500 m2	3	2.450,00 €	3.182,00 m ²	0,77 €/m ²
1500 - 2000 m2	1	600,00 €	1.525,00 m ²	0,39 €/m ²
preko 2000 m2	4	923,53 €	11.035,00 m ²	0,08 €/m ²



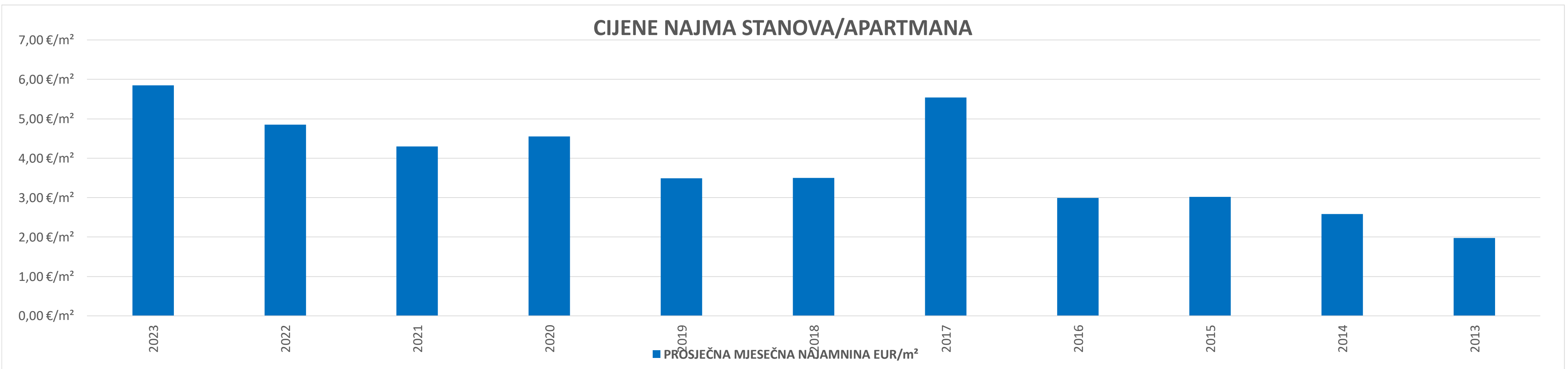
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA						
NASELJE		NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	
Brijest		1	330,00 €	828,00 m²	0,40 €/m²	
Josipovac		4	2.937,72 €	6.018,00 m²	0,49 €/m²	
Osijek		28	16.381,12 €	13.692,00 m²	1,20 €/m²	
Tenja		1	500,00 €	263,00 m²	1,90 €/m²	
Višnjevac		2	585,81 €	2.816,00 m²	0,21 €/m²	
UKUPNO OBRADENIH:		36				
UKUPNO U ZKC:		36				



6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	5,84 €/m²	+20,42%
2022	4,85 €/m²	+12,86%
2021	4,30 €/m²	-5,49%
2020	4,55 €/m²	+30,49%
2019	3,49 €/m²	-0,42%
2018	3,50 €/m²	-36,82%
2017	5,54 €/m²	+85,09%
2016	2,99 €/m²	-0,73%
2015	3,02 €/m²	+16,91%
2014	2,58 €/m²	+30,70%
2013	1,97 €/m²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	
2023	0,88 €/m²	+19,05%	
2022	0,74 €/m²	-1,66%	
2021	0,75 €/m²	+17,18%	
2020	0,64 €/m²	+41,58%	
2019	0,45 €/m²	-23,38%	
2018	0,59 €/m²	+124,32%	
2017	0,26 €/m²	+44,33%	
2016	0,18 €/m²	+44,06%	
2015	0,13 €/m²	+0,00%	
2014	0,00 €/m²	+0,00%	
2013	0,00 €/m²	+0,00%	

7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	11	69.895,72 €	66.910,00 m²	1,04 €/m²	+57,58%
PP – poslovni prostori	243	216.890,63 €	34.518,44 m²	6,28 €/m²	+24,36%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
G – garaža	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PZ – poljoprivredno zemljište	49	4.055,19 €	2.422.906,00 m²	0,00167 €/m²	+18,44%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	303				
UKUPNO U ZKC:	49				

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.

7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

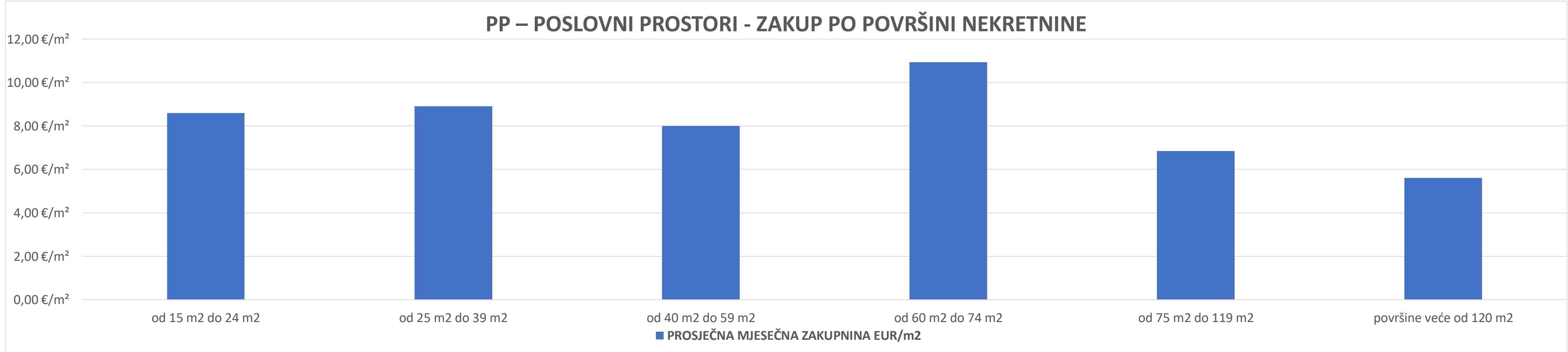
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
243	216.890,63 €	34.518,44 m²	6,28 €/m²

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 (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	26	4.638,04 €	539,67 m²	8,59 €/m²
od 25 m² do 39 m²	40	11.414,87 €	1.281,89 m²	8,90 €/m²
od 40 m² do 59 m²	38	14.412,13 €	1.803,14 m²	7,99 €/m²
od 60 m² do 74 m²	22	15.472,74 €	1.414,78 m²	10,94 €/m²
od 75 m² do 119 m²	45	28.779,44 €	4.199,41 m²	6,85 €/m²
površine veće od 120 m²	66	141.553,51 €	25.213,77 m²	5,61 €/m²



7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA

NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
Brijest	2	880,00 €	229,04 m²	3,84 €/m²
Briješće	1	300,00 €	2.875,00 m²	0,10 €/m²
Josipovac	3	715,00 €	145,20 m²	4,92 €/m²
Osijek	223	207.849,92 €	29.663,69 m²	7,01 €/m²
Podravlje	1	331,94 €	82,50 m²	4,02 €/m²
Sarvaš	1	541,51 €	56,73 m²	9,55 €/m²
Tenja	6	2.816,22 €	659,03 m²	4,27 €/m²
Višnjevac	6	3.456,04 €	807,25 m²	4,28 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	243			
UKUPNO U ZKC:	243			

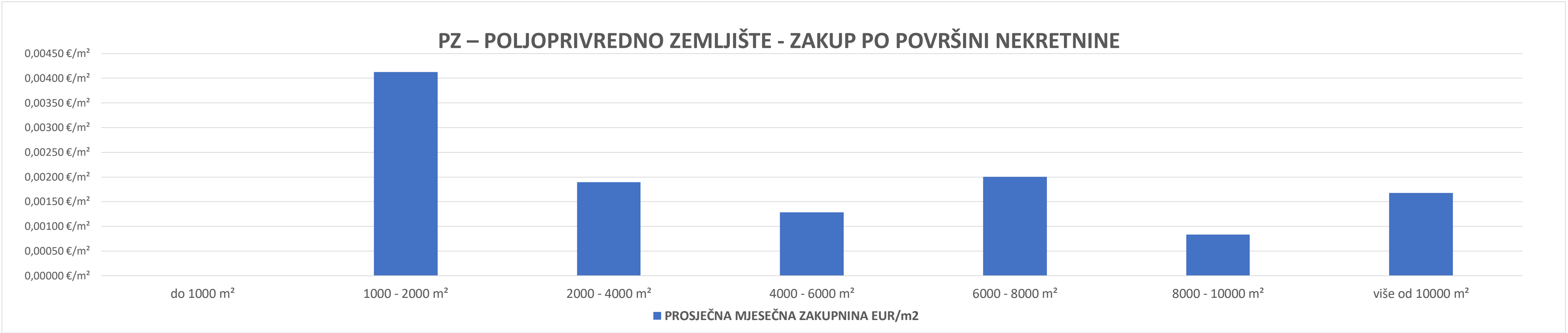
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP				
	UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

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	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
	300 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
	500 - 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 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
	1500 - 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
	više od 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

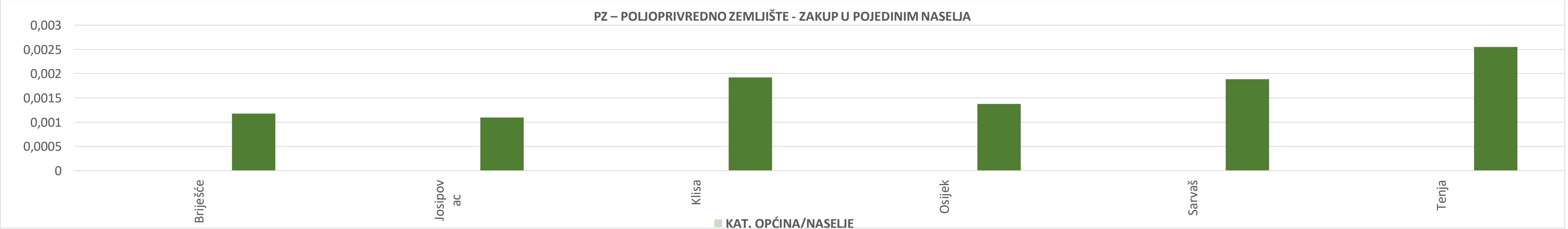
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA						
	NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRUJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
			0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
	UKUPNO OBRADENIH:	0				
	UKUPNO U ZKC:	0				

7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP				
	UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
	49	4.055,19 €	2.422.906,00 m²	0,00167 €/m²

7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE					
	POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
	do 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
	1000 - 2000 m²	1	6,25 €	1.515,00 m²	0,00413 €/m²
	2000 - 4000 m²	2	13,75 €	7.251,00 m²	0,00190 €/m²
	4000 - 6000 m²	4	29,16 €	22.682,00 m²	0,00129 €/m²
	6000 - 8000 m²	4	59,90 €	29.853,00 m²	0,00201 €/m²
	8000 - 10000 m²	1	7,98 €	9.574,00 m²	0,00083 €/m²
	više od 10000 m²	37	3.938,16 €	2.352.031,00 m²	0,00167 €/m²



7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA						
	KAT. OPĆINA/NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
	Briješće		3	75,00 €	63.826,00 m²	0,00118 €/m²
	Josipovac		4	569,46 €	518.758,00 m²	0,00110 €/m²
	Klisa		1	66,67 €	34.632,00 m²	0,00193 €/m²
	Osijek		11	1.456,07 €	1.060.950,00 m²	0,00137 €/m²
	Sarvaš		1	25,09 €	13.330,00 m²	0,00188 €/m²
	Tenja		29	1.862,91 €	731.410,00 m²	0,00255 €/m²
	UKUPNO OBRADENIH:		49			
	UKUPNO U ZKC:		49			



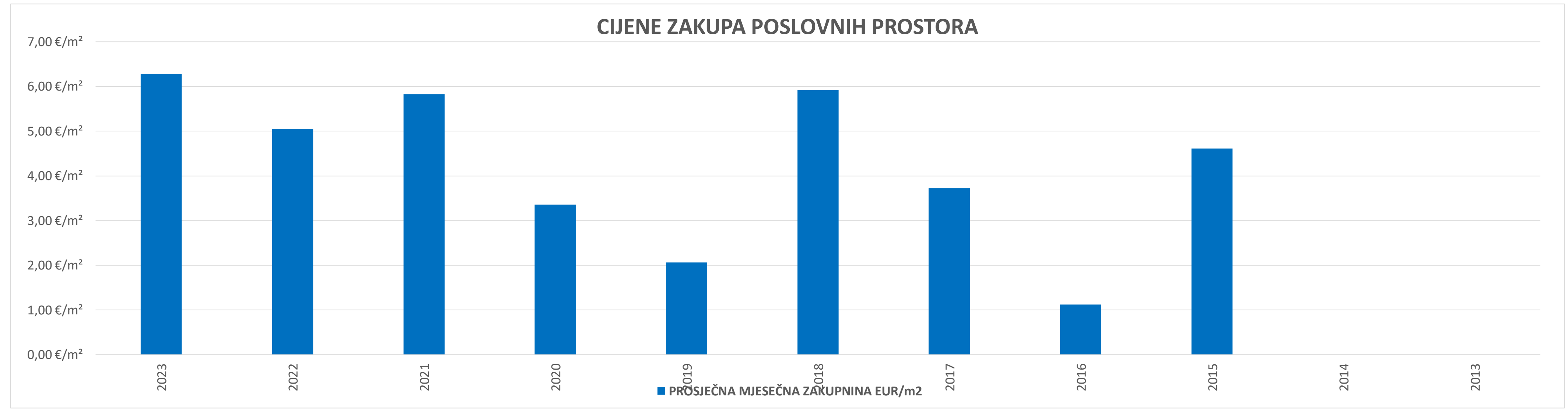
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP				
	UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²

7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE					
	POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
	do 1000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
	1000 - 2000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
	2000 - 4000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
	4000 - 6000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
	6000 - 8000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
	8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
	više od 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²

7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA						
	NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
			0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²
	UKUPNO OBRADENIH:	0				
	UKUPNO U ZKC:	0				

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

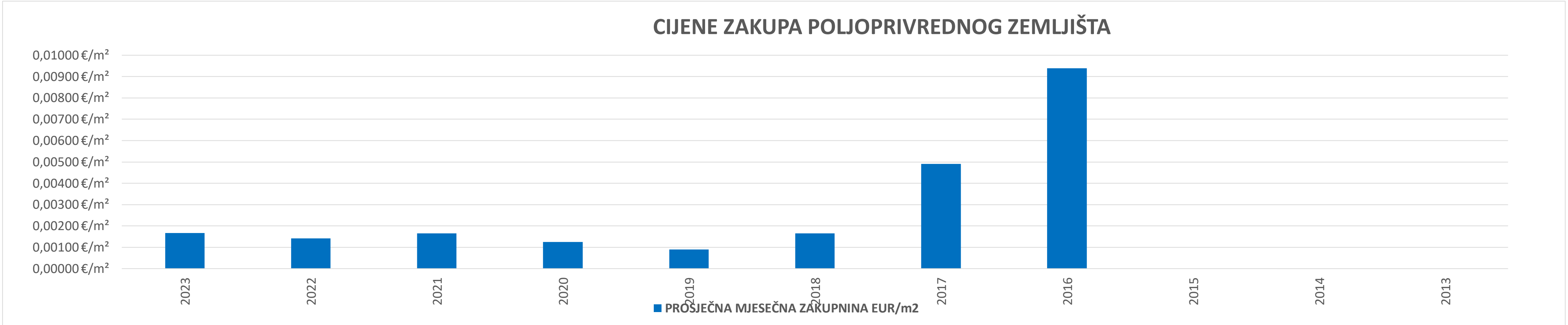
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA			
	GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
	2023	6,28 €/m²	+24,50%
	2022	5,05 €/m²	-13,39%
	2021	5,83 €/m²	+73,68%
	2020	3,36 €/m²	+63,21%
	2019	2,06 €/m²	-65,15%
	2018	5,92 €/m²	+58,85%
	2017	3,72 €/m²	+231,24%
	2016	1,12 €/m²	-75,60%
	2015	4,61 €/m²	+0,00%
	2014	0,00 €/m²	+0,00%
	2013	0,00 €/m²	+0,00%



7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
	GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
	2023	0,00 €/m²	+0,00%
	2022	3,33 €/m²	+0,00%
	2021	0,00 €/m²	+0,00%
	2020	0,00 €/m²	+0,00%
	2019	0,00 €/m²	+0,00%
	2018	0,00 €/m²	+0,00%
	2017	0,00 €/m²	+0,00%
	2016	0,00 €/m²	+0,00%
	2015	0,00 €/m²	+0,00%
	2014	0,00 €/m²	+0,00%
	2013	0,00 €/m²	+0,00%

7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,00167 €/m ²	+18,54%
2022	0,00141 €/m ²	-14,92%
2021	0,00166 €/m ²	+32,35%
2020	0,00125 €/m ²	+41,17%
2019	0,00089 €/m ²	-46,20%
2018	0,00165 €/m ²	-66,39%
2017	0,00491 €/m ²	-47,71%
2016	0,00939 €/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%



7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,00000 €/m ²	+0,00%
2022	0,00000 €/m ²	+0,00%
2021	0,00000 €/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%

8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG GRADA OSIJEKA

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
63	59	14	1

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	7	8	2	0
OK – stambena zgrada (kuća)	6	5	2	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	10	7	3	1
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	40	39	7	0
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0

8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)	VRIJEDNOSTI NEDOSTAVLJENIH ELABORATA NA PONOVNI PREGLED (u eur)
14	24.093.880,90 EUR	23.818.652,34 EUR	44.679,37 EUR	319.907,93 EUR

8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017	58	+0	+0,00%
2018	63	+5	+8,62%
2019	45	-18	-28,57%
2020	36	-9	-20,00%
2021	59	+23	+63,89%
2022	72	+13	+22,03%
2023	63	-9	-12,50%

8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017	43	+0	+0,00%
2018	47	+4	+9,30%
2019	36	-9	-23,40%
2020	36	+0	+0,00%
2021	42	+6	+16,67%
2022	70	+28	+66,67%
2023	59	-11	-15,71%

8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017	15	+0	+0,00%
2018	21	+6	+40,00%
2019	18	-3	-14,29%
2020	12	-6	-33,33%
2021	23	+11	+91,64%
2022	24	+1	+4,35%
2023	14	-10	-41,67%

8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM				
	GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
	2017	0	+0	+0,00%
	2018	0	+0	+0,00%
	2019	0	+0	+0,00%
	2020	0	+0	+0,00%
	2021	2	+2	+200,00%
	2022	0	-2	-100,00%
	2023	1	+1	+100,00%

8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

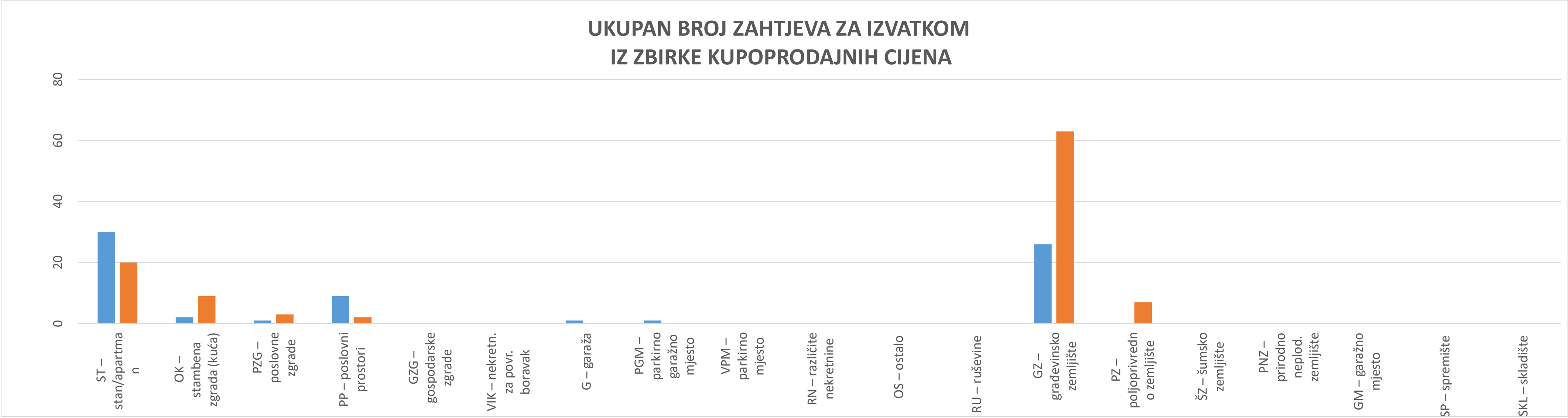
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

	GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
	2017	0	0,00 EUR	+0,00%
	2018	47	6.325.449,60 EUR	+0,00%
	2019	36	7.249.717,96 EUR	+14,61%
	2020	36	4.846.585,71 EUR	-33,15%
	2021	42	7.095.892,23 EUR	+46,41%
	2022	70	11.767.336,92 EUR	+65,83%
	2023	59	23.818.652,34 EUR	+102,41%

9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

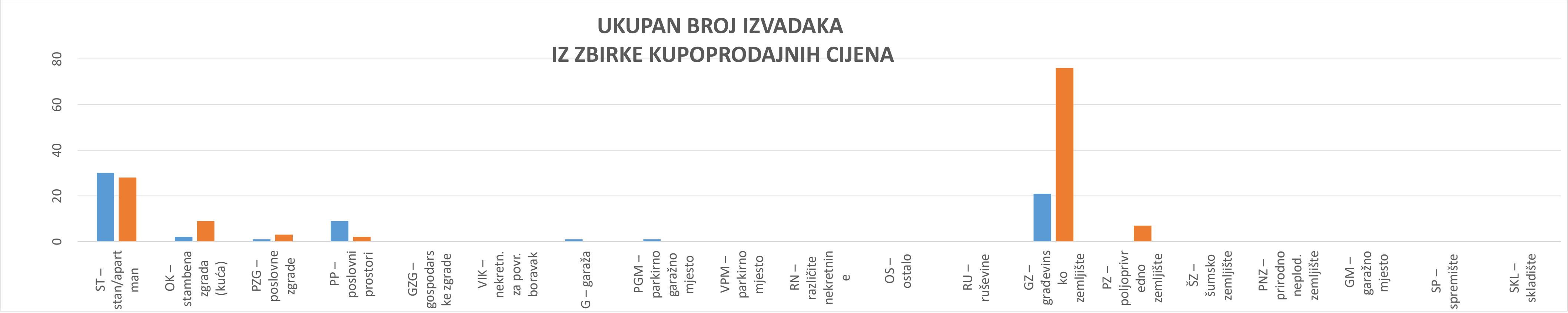
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjiva službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	30	20	50
OK – stambena zgrada (kuća)	2	9	11
PZG – poslovne zgrade	1	3	4
PP – poslovni prostori	9	2	11
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	1	0	1
PGM – parkirno garažno mjesto	1	0	1
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	26	63	89
PZ – poljoprivredno zemljište	0	7	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	104	174



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	30	28
OK – stambena zgrada (kuća)	2	9
PZG – poslovne zgrade	1	3
PP – poslovni prostori	9	2
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	1	0
PGM – parkirno garažno mjesto	1	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	21	76
PZ – poljoprivredno zemljište	0	7
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	65	125
Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:		5



10. ZAHOTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

10.1. UKUPAN BROJ ZAHOTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

VRSTA NEKRETNINE		BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHOTJEVA	BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA
ST – stan/apartman		0	0
OK – stambena zgrada (kuća)		0	0
PZG – poslovne zgrade		0	0
PP – poslovni prostori		0	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		0	0
PZ – poljoprivredno zemljište		0	0
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 ZAPRIMLJENIH ZAHOTJEVA		0	0

11. ZAKLJUČAK

Prikazane cijene stambenih zgrada (kuća) i poslovnih zgrada su vrlo male što sigurno nije tržišno stanje. Razlog tomu je vjerojatno taj što se za izračun prosječnih cijena tih nekretnina uzimalo ukupne površine katastarskih čestica upisane u Zemljišnim knjigama, a ne površina samih zgrada koje nerijetko nisu upisane, a pogotovo nisu upisane površine svih etaža, u istim Zemljišnim knjigama.

Ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu, za područje Grada Osijeka, uz suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Grada Osijeka, izradio je Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko – pravne odnose, Odsjek za geodetsko – katastarske poslove, a sve temeljem stavka 2., članka 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015).

PROČELNICA:

dr. sc. Sanda Pašuld, dipl. iur.



S. Pašuld