

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	
2. UVOD	
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	
4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI	
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNOSTI, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI	
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNOST 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 NEKRETNOSTI 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 NEKRETNOSTI	
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNOST 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 NEKRETNOSTI	
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 NEKRETNOSTI	
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 NEKRETNOSTI	
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE 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	
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	
6. NAJAM NEKRETNOSTI	

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 POJEDINIH 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 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
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	
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	
7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	
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 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
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 01.01.2024. DO 31.12.2024.	
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
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. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	
11. ZAKLJUČAK	

2. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015. godine („Narodne novine“ broj 78/15. – u daljnjem tekstu: Zakon), 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 legislativne. Nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih temeljem ovog Zakona, kao i zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja, provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Temeljem članka 16. stavka 2. Zakona, nadležno Upravno tijelo Osječko-baranjske županije dužno je svake godine do 31. ožujka izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za područje svoje nadležnosti (u daljnjem tekstu: Izvješće) i objaviti ga na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Osječko-baranjske županije. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije nadležno je tijelo koje osigurava provođenje poslova utvrđenih člankom 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Unutar navedenog tijela, u Odsjeku za prostorno uređenje, graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, Pododsjeku za procjenu vrijednosti nekretnina obavljaju se poslovi u svezi s provođenjem propisa o procjeni vrijednosti nekretnina i rad u informacijskom sustavu eNekretnine. Osječko – baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša – Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina – Pododsjek za procjenu vrijednosti nekretnina koji obavlja stručne i administrativno – tehničke poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva, a temeljem članka 16. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pregledao je i analizirao podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine koje su bile predmet prometa nekretnina u razdoblju od 1.siječnja.2024. do 31.prosinca 2024. godine te izradio Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu. U analizi su korišteni podaci o prometu nekretnina na području Osječko – baranjske županije evidentirani u sustavu eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Podatci su uneseni u sustav tijekom 2024. i 2025. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama. Izvršena je analiza dostupnih skeniranih ugovora zaprimljenih u Poreznoj upravi, uparene su nekretnine koje nisu uparene te provela evaluaciju podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Pri evaluaciji podataka koriste se i drugi izvori podataka potrebni za što kvalitetniju obradu i evaluaciju u sustavu eNekretnine kao što su: Zemljišne knjige, Katastar, Geoportal, Google street view i dr. Osječko - baranjska županija obuhvaća 264 naselja smještena u 42 jedinice lokalne samouprave od kojih je 7 sa statusom grada (Beli Manastir, Belišće, Donji Miholjac, Đakovo, Našice, Osijek i Valpovo) te 35 sa statusom općine (Antunovac, Bilje, Bizovac, Čeminac, Čepin, Darda, Donja Motičina, Draž, Drenje, Đurđenovac, Erdut, Ernestinovo, Feričanci, Gorjani, Jagodnjak, Kneževi Vinogradi, Koška, Levanjska Varoš, Magadenovac, Marijanci, Petlovac, Petrijevci, Podgorac, Podravska Moslavina, Popovac, Punitovci, Satnica Đakovačka, Semeljci, Strizivojna, Šodolovci, Trnava, Vilijevo, Viškovci, Vladislavci i Vuka). Temeljem članka 10. i 15. Zakona, Grad Osijek ima svoje procjeniteljsko povjerenstvo i službu za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova te kao takav nije uvršten u ovo Izvješće. Za sva ostala naselja, poslove propisane Zakonom, obavlja Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša i Procjeniteljsko povjerenstvo Osječko – baranjske županije.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Za potrebe Izvješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Osječko-baranjske županije evidentirani u sustavu eNekretnine. Kako bi procjenitelji dobili kvalitetne podatke temeljem kojih se izrađuju procjembeni elaborati, stručna služba u potpunosti evaluira ugovore samo za ona područja za koja zaprima zahtjeve procjenitelja kao i zemljišta, kako nam je preporučeno od strane Ministarstva. U 2024. godini došlo je do blagog pada ukupnog broja ugovora. Najveći rast po broju kupoprodajnih ugovora po vrstama nekretnina su:

- poslovni prostori
- spremište i
- poljoprivredno zemljište

Pad su zabilježili :

- ruševine
- garaže i
- nekretnine za povremeni boravak.

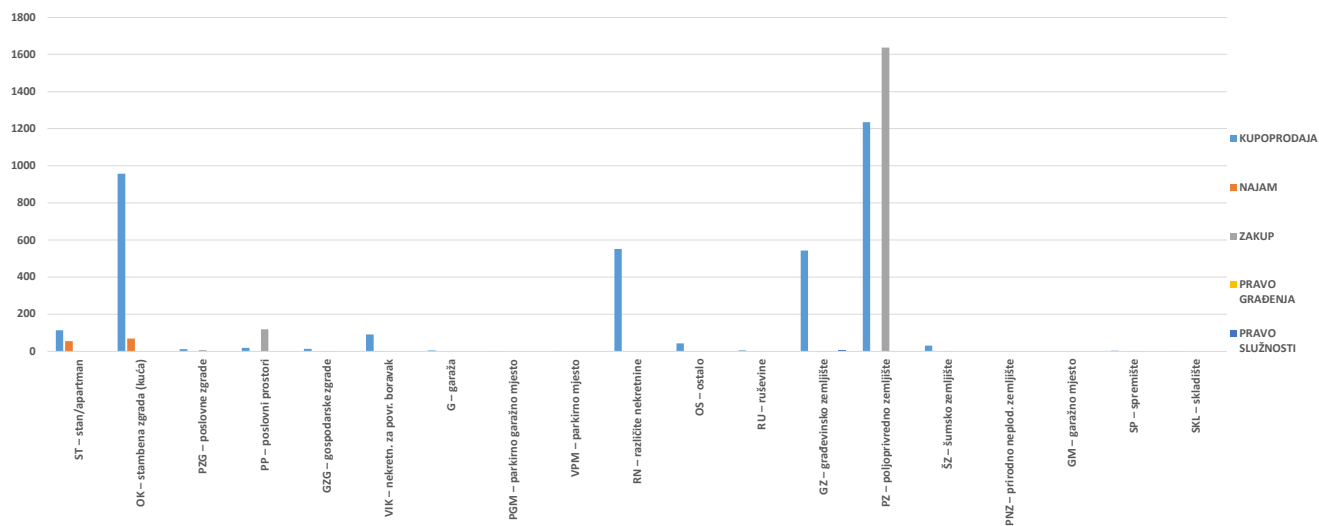
Prema podacima iz izvješća za 2023., razvidno je da je veliki broj ugovora naknadno evidentiran u aplikaciji (povećan broj kupoprodaja). S obzirom na to da se u aplikaciji na dnevnoj bazi preuzimaju ugovori nakon što ih obrade djelatnici Porezne uprave, za pretpostaviti je da će se određeni ugovori iz 2024. evidentirati naknadno, iako je tijekom 2025. primijećeno da je vrijeme od sklapanja ugovora do obrade istog od strane Porezne uprave podjednako u odnosu na prethodno razdoblje zbog čega se ne očekuje bitno povećanje.

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	114	54	0	0	0	-16,42%
OK – stambena zgrada (kuća)	958	68	0	0	0	-10,86%
PZG – poslovne zgrade	11	0	7	0	0	+5,88%
PP – poslovni prostori	18	0	119	0	0	+153,70%
GZG – gospodarske zgrade	14	0	2	0	0	-5,88%
VIK – nekretn. za povr. boravak	92	2	0	0	0	-33,33%
G – garaža	4	0	0	0	0	-42,86%
PGM – parkirno garažno mjesto	2	0	0	0	0	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	1	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	552	0	0	0	0	-20,58%
OS – ostalo	43	0	0	0	0	+10,26%
RU – ruševine	5	0	0	0	0	-44,44%
GZ – građevinsko zemljište	542	0	2	0	5	-6,63%
PZ – poljoprivredno zemljište	1235	0	1637	0	0	+60,63%
ŠZ – šumsko zemljište	31	0	2	0	0	+3,13%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	3	0	2	0	0	+66,67%
SKL – skladište	1	0	0	0	0	+0,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



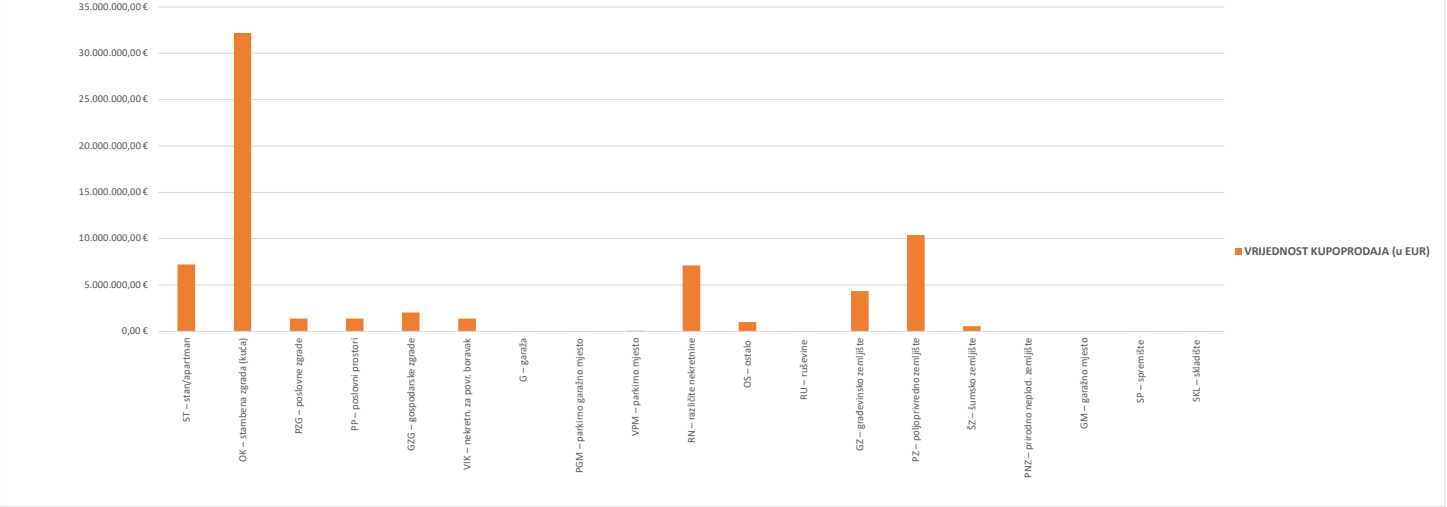
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	114	7.224.804,63 €	7.654,76 m²	943,83 €/m²	+21,12%
OK – stambena zgrada (kuća)	954	32.194.497,06 €	391.349,25 m²	82,27 €/m²	-5,36%
PZG – poslovne zgrade	11	1.380.850,00 €	8.198,94 m²	168,42 €/m²	-19,91%
PP – poslovni prostori	18	1.392.737,50 €	2.304,45 m²	604,37 €/m²	+58,81%
GZG – gospodarske zgrade	14	2.021.437,23 €	30.029,92 m²	67,31 €/m²	+403,92%
VIK – nekretn. za povr. boravak	92	1.368.600,00 €	14.589,33 m²	93,81 €/m²	-2,51%
G – garaža	4	31.500,00 €	74,95 m²	420,28 €/m²	+132,79%
PGM – parkirno garažno mjesto	2	4.000,00 €	35,20 m²	113,64 €/m²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	1	40.000,00 €	82,71 m²	483,62 €/m²	+0,00%
RN – različite nekretnine	551	7.111.929,07 €	5.820.769,56 m²	1,22 €/m²	+8,70%
OS – ostalo	34	1.004.647,69 €	98.312,68 m²	10,22 €/m²	+137,47%
RU – ruševine	5	35.506,40 €	2.186,00 m²	16,24 €/m²	+33,25%
GZ – građevinsko zemljište	541	4.324.793,79 €	911.264,44 m²	4,75 €/m²	+1,56%
PZ – poljoprivredno zemljište	1235	10.398.369,91 €	12.235.947,74 m²	0,85 €/m²	+13,55%
ŠZ – šumsko zemljište	31	542.344,05 €	560.844,71 m²	0,97 €/m²	+153,44%
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	3	20.800,00 €	364,00 m²	57,14 €/m²	+1.269,80%
SKL – skladište	1	26.000,00 €	78,00 m²	333,33 €/m²	+808,89%
UKUPNO OBRADENIH:	3611				
UKUPNO U ZKC:	3626				

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

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

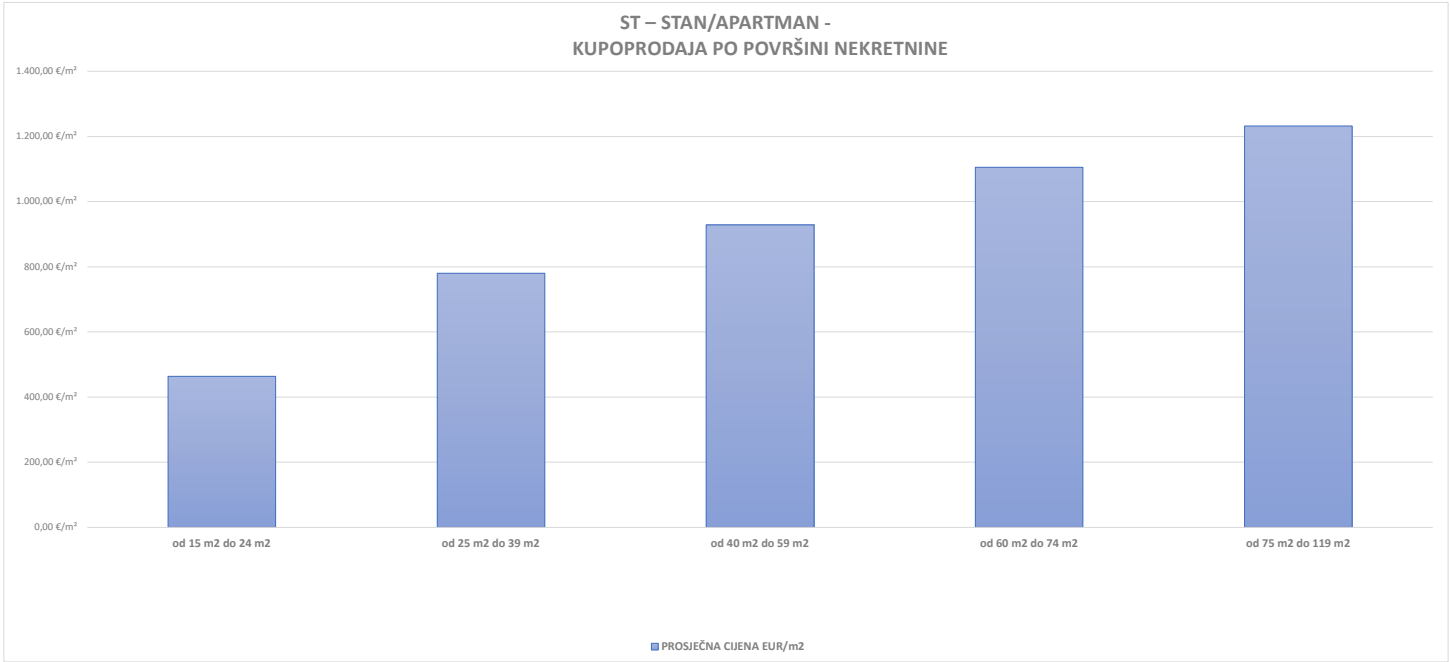


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

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
114	7.224.804,63 €	7.654,76 m ²	943,83 €/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.

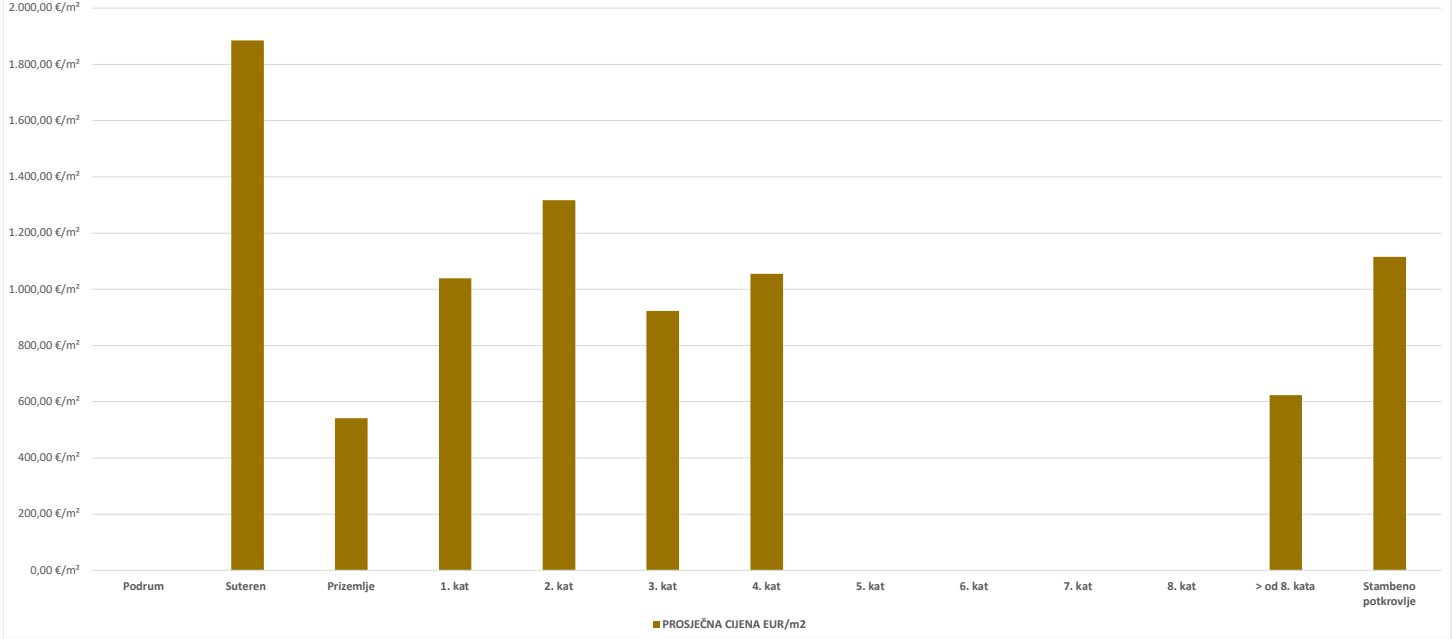
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	11.000,00 €	23,72 m ²	463,74 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	19	488.220,00 €	626,04 m ²	779,85 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	38	1.838.999,05 €	1.981,75 m ²	927,97 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	32	2.358.888,64 €	2.134,62 m ²	1.105,06 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	15	1.676.856,67 €	1.361,50 m ²	1.231,62 €/m ²
površine veće od 120 m ²	9	850.840,27 €	1.527,13 m ²	557,15 €/m ²



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

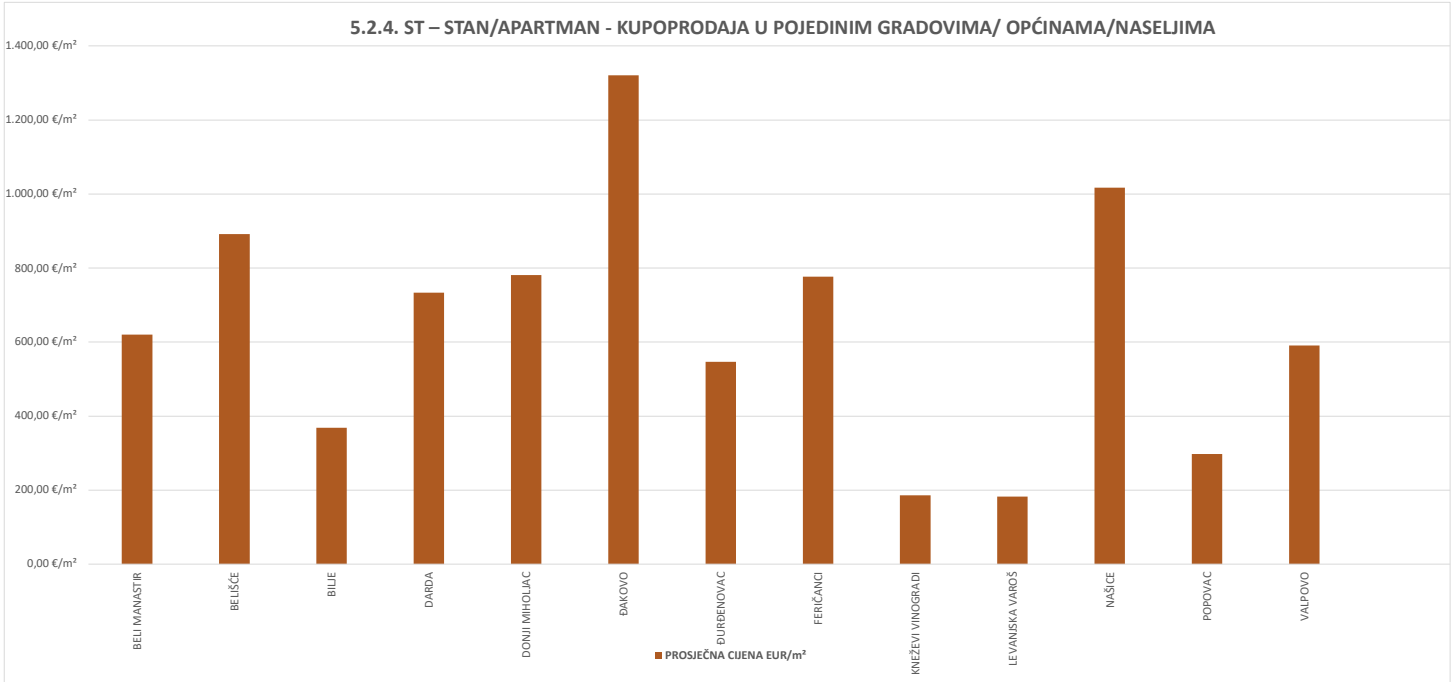
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Suteren	1	92.000,00 €	48,80 m²	1.885,25 €/m²
Prizemlje	25	946.121,39 €	1.749,35 m²	540,84 €/m²
1. kat	28	1.994.577,99 €	1.918,85 m²	1.039,47 €/m²
2. kat	20	1.669.817,65 €	1.267,92 m²	1.316,97 €/m²
3. kat	13	663.610,00 €	718,78 m²	923,24 €/m²
4. kat	3	181.000,00 €	171,59 m²	1.054,84 €/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	1	25.500,00 €	40,90 m²	623,47 €/m²
Stambeno potkrovlje	14	1.210.277,60 €	1.085,61 m²	1.114,84 €/m²

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



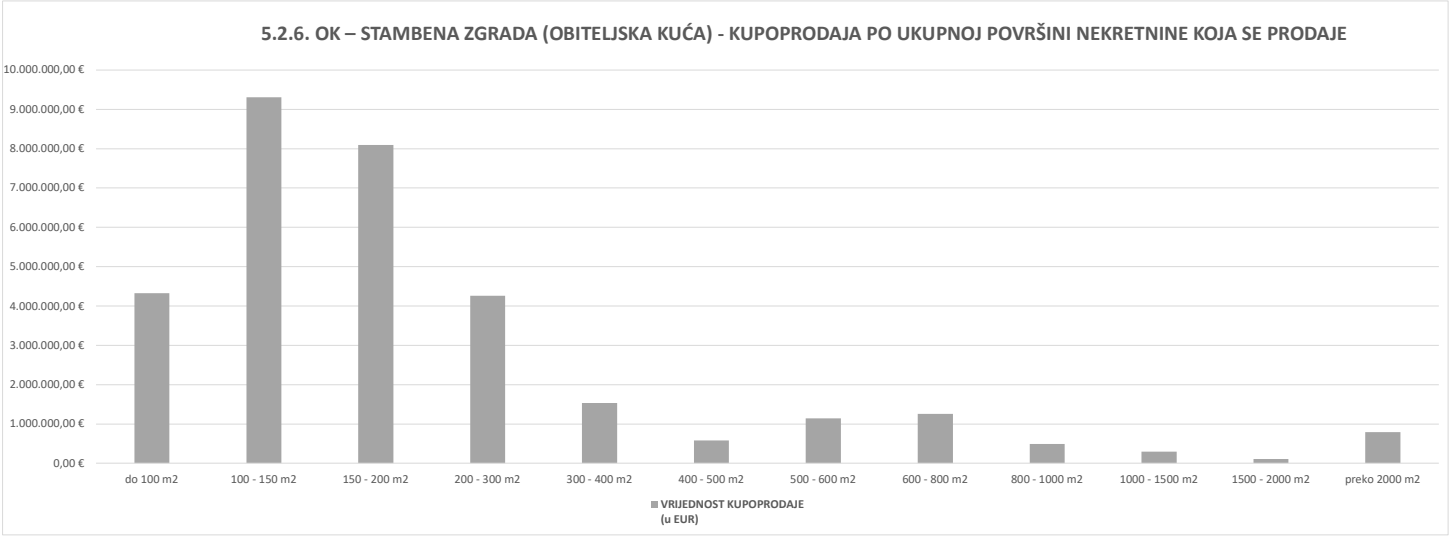
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BELI MANASTIR	13	376.019,52 €	606,47 m ²	620,01 €/m ²
BELIŠĆE	14	663.559,69 €	744,23 m ²	891,61 €/m ²
BILJE	1	14.000,00 €	38,01 m ²	368,32 €/m ²
DARDA	7	301.965,00 €	411,70 m ²	733,46 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	8	291.100,00 €	372,91 m ²	780,62 €/m ²
ĐAKOVO	34	3.751.130,15 €	2.839,13 m ²	1.321,23 €/m ²
ĐURĐENOVAC	5	130.110,00 €	238,10 m ²	546,45 €/m ²
FERIČANCI	1	47.000,00 €	60,48 m ²	777,12 €/m ²
KNEŽEVI VINOGRADI	2	40.000,00 €	215,60 m ²	185,53 €/m ²
LEVANJSKA VAROŠ	1	10.135,00 €	55,64 m ²	182,15 €/m ²
NAŠICE	15	1.002.885,27 €	986,09 m ²	1.017,03 €/m ²
POPOVAC	3	45.000,00 €	151,46 m ²	297,11 €/m ²
VALPOVO	10	551.900,00 €	934,94 m ²	590,31 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	114			
UKUPNO U ZKC:	114			



5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
954	32.194.497,06 €	391.349,25 m ²	82,27 €/m ²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	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 100 m2	200	4.323.861,16 €	13.144,40 m ²	328,95 €/m ²
100 - 150 m2	223	9.307.636,14 €	27.511,48 m ²	338,32 €/m ²
150 - 200 m2	175	8.090.781,38 €	30.010,50 m ²	269,60 €/m ²
200 - 300 m2	124	4.257.691,17 €	29.557,90 m ²	144,05 €/m ²
300 - 400 m2	47	1.534.200,00 €	16.046,00 m ²	95,61 €/m ²
400 - 500 m2	18	581.125,55 €	8.129,00 m ²	71,49 €/m ²
500 - 600 m2	41	1.143.700,00 €	22.536,00 m ²	50,75 €/m ²
600 - 800 m2	59	1.256.448,85 €	39.633,50 m ²	31,70 €/m ²
800 - 1000 m2	21	494.552,81 €	18.142,00 m ²	27,26 €/m ²
1000 - 1500 m2	14	295.500,00 €	17.215,50 m ²	17,16 €/m ²
1500 - 2000 m2	8	112.100,00 €	13.930,50 m ²	8,05 €/m ²
preko 2000 m2	24	796.900,00 €	155.492,47 m ²	5,13 €/m ²

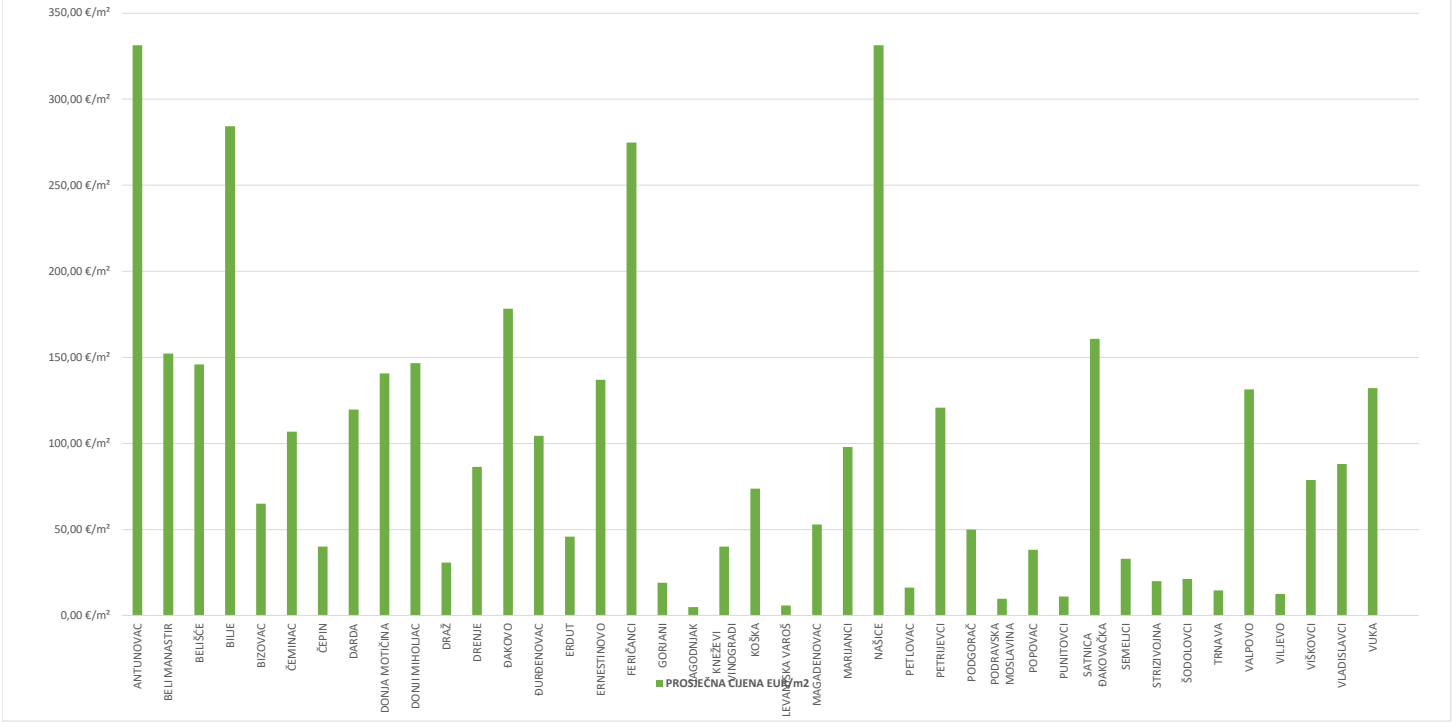


5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ANTUNOVAC	19	1.290.429,57 €	3.895,66 m ²	331,25 €/m ²
BELI MANASTIR	53	1.997.300,00 €	13.119,00 m ²	152,24 €/m ²
BELIŠĆE	51	1.840.762,00 €	12.617,75 m ²	145,89 €/m ²
BILJE	34	1.928.460,72 €	6.785,00 m ²	284,22 €/m ²
BIZOVAC	31	698.121,90 €	10.746,81 m ²	64,96 €/m ²
ČEMINAC	11	209.900,00 €	1.963,18 m ²	106,92 €/m ²
ČEPIN	67	3.789.108,98 €	94.666,90 m ²	40,03 €/m ²
DARDA	33	1.033.233,00 €	8.628,22 m ²	119,75 €/m ²
DONJA MOTIČINA	2	73.000,00 €	519,00 m ²	140,66 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	58	1.683.879,00 €	11.479,70 m ²	146,68 €/m ²
DRAŽ	15	152.600,00 €	4.965,00 m ²	30,74 €/m ²
DRENJE	12	231.460,00 €	2.679,00 m ²	86,40 €/m ²
ĐAKOVO	55	3.532.330,00 €	19.809,10 m ²	178,32 €/m ²
ĐURĐENOVAC	20	556.560,00 €	5.331,00 m ²	104,40 €/m ²
ERDUT	70	1.495.427,23 €	32.668,70 m ²	45,78 €/m ²
ERNESTINOVO	15	701.500,00 €	5.117,20 m ²	137,09 €/m ²
FERIČANCI	4	183.000,00 €	666,00 m ²	274,77 €/m ²
GORJANI	6	46.770,00 €	2.443,33 m ²	19,14 €/m ²
JAGODNJAK	9	67.500,00 €	13.723,00 m ²	4,92 €/m ²
KNEŽEVI VINOGRADI	24	338.250,00 €	8.444,00 m ²	40,06 €/m ²
KOŠKA	21	376.100,00 €	5.108,27 m ²	73,63 €/m ²
LEVANJSKA VAROŠ	5	35.548,85 €	6.111,00 m ²	5,82 €/m ²
MAGADENOVAC	14	148.250,00 €	2.805,00 m ²	52,85 €/m ²
MARIJANCI	18	313.400,00 €	3.203,15 m ²	97,84 €/m ²
NAŠICE	64	3.509.894,79 €	10.594,51 m ²	331,29 €/m ²
PETLOVAC	20	189.850,00 €	11.716,33 m ²	16,20 €/m ²
PETRIJEVCI	20	738.250,00 €	6.110,83 m ²	120,81 €/m ²
PODGORAČ	13	177.200,00 €	3.551,00 m ²	49,90 €/m ²
PODRAVSKA MOSLAVINA	2	25.000,00 €	2.547,00 m ²	9,82 €/m ²
POPOVAC	7	154.000,00 €	4.028,00 m ²	38,23 €/m ²
PUNITOVCI	3	67.500,00 €	6.125,00 m ²	11,02 €/m ²
SATNICA ĐAKOVAČKA	5	199.000,00 €	1.237,00 m ²	160,87 €/m ²
SEMEJCI	17	306.800,00 €	9.269,00 m ²	33,10 €/m ²
STRIZIVOJNA	4	105.000,00 €	5.272,85 m ²	19,91 €/m ²
ŠODOLOVCI	16	213.100,00 €	10.032,50 m ²	21,24 €/m ²
TRNAVA	5	62.000,00 €	4.235,00 m ²	14,64 €/m ²
VALPOVO	85	2.603.435,02 €	19.816,76 m ²	131,38 €/m ²
VILJEVO	13	99.500,00 €	8.006,00 m ²	12,43 €/m ²
VIŠKOVCI	12	337.450,00 €	4.290,00 m ²	78,66 €/m ²
VLADISLAVCI	14	487.626,00 €	5.538,50 m ²	88,04 €/m ²
VUKA	7	196.000,00 €	1.484,00 m ²	132,08 €/m ²

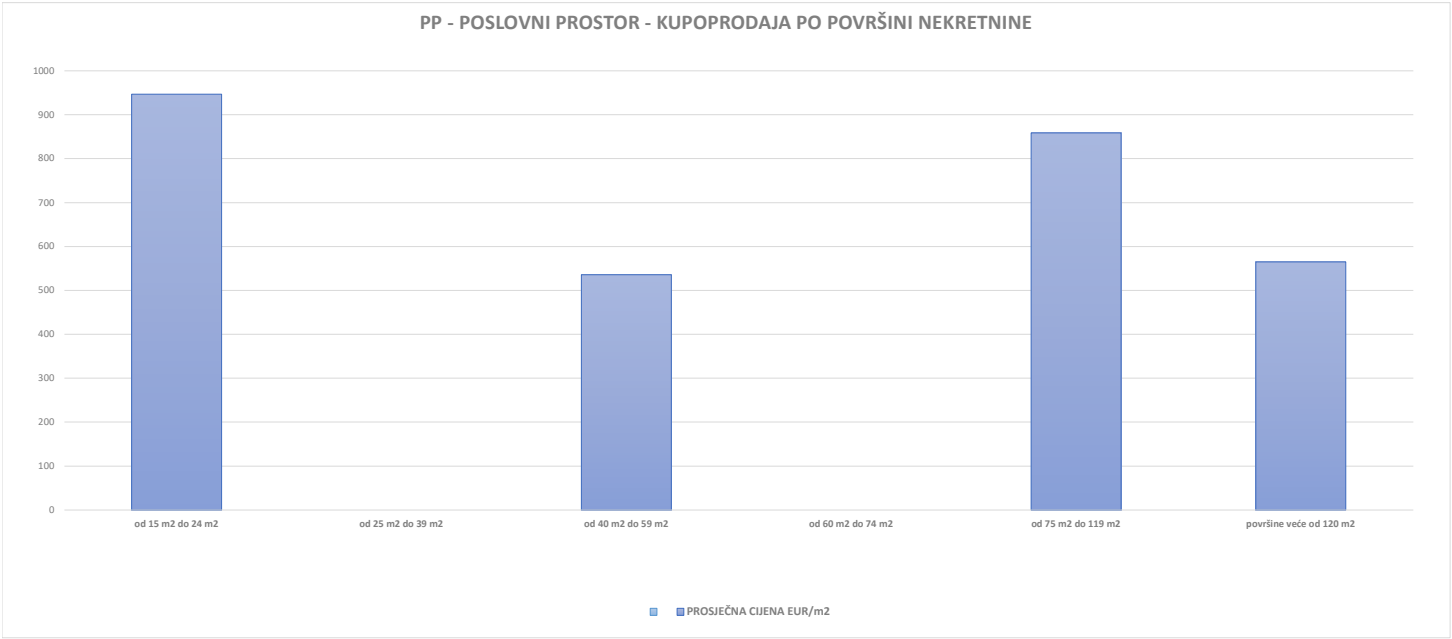
UKUPNO OBRADENIH:	954			
UKUPNO U ZKC:	958			

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

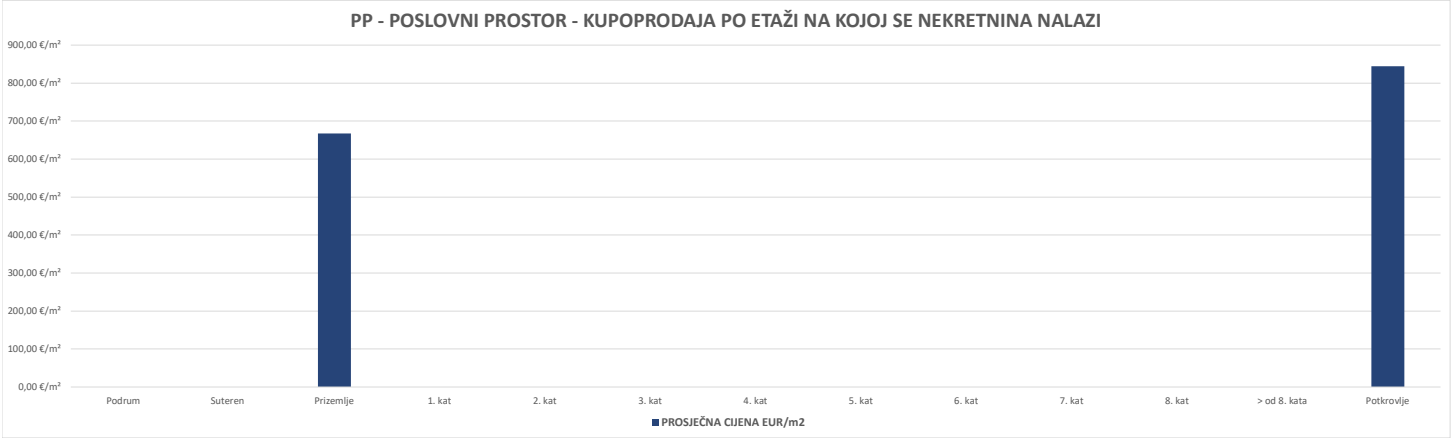


5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
18	1.392.737,50 €	2.304,45 m ²	604,37 €/m ²

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	7	126.000,00 €	133,05 m ²	947,01 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	4	98.437,50 €	183,87 m ²	535,36 €/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	1	72.500,00 €	84,42 m ²	858,80 €/m ²
površine veće od 120 m ²	5	1.066.800,00 €	1.889,83 m ²	564,50 €/m ²

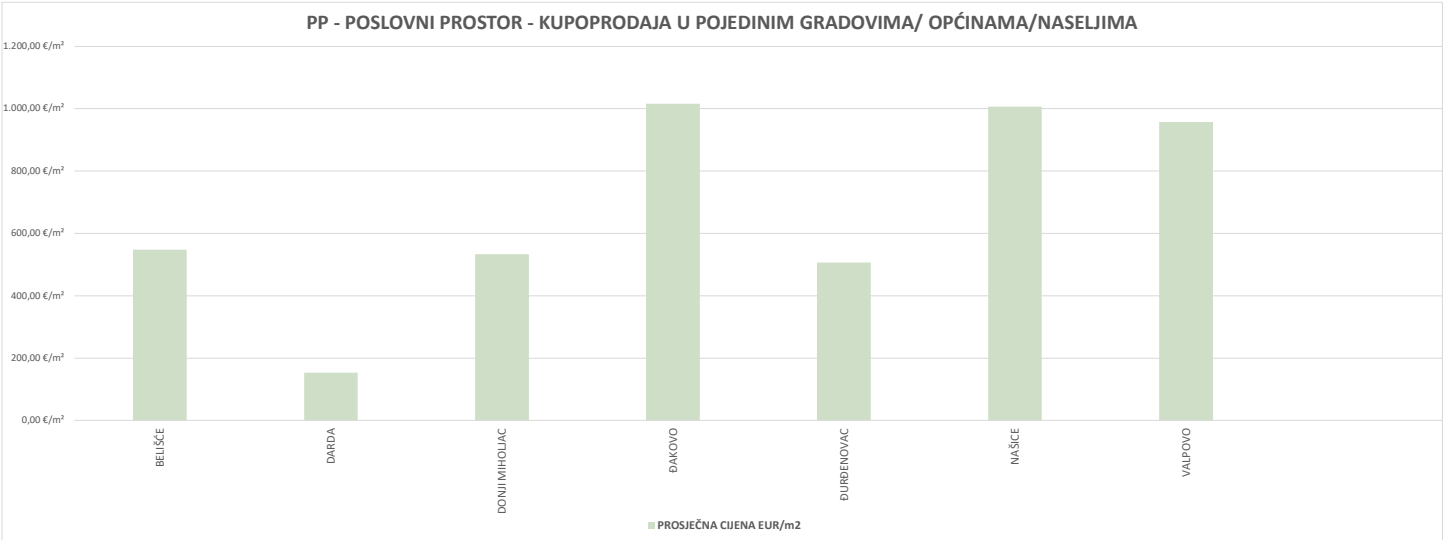


5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	15	1.329.237,50 €	1.992,01 m ²	667,28 €/m ²
1. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/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	1	13.500,00 €	16,00 m ²	843,75 €/m ²



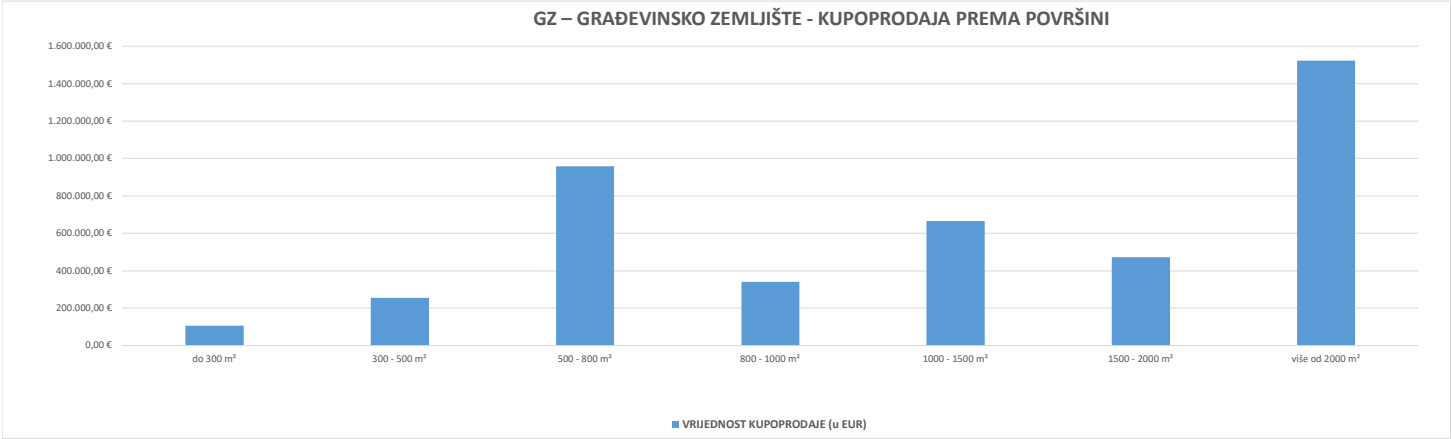
5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BELIŠĆE	4	745.000,00 €	1.360,26 m ²	547,69 €/m ²
DARDA	2	45.000,00 €	293,28 m ²	153,44 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	2	35.000,00 €	65,65 m ²	533,13 €/m ²
ĐAKOVO	1	304.800,00 €	300,00 m ²	1.016,00 €/m ²
ĐURĐENOVAC	1	23.437,50 €	46,24 m ²	506,87 €/m ²
NAŠICE	7	218.000,00 €	216,55 m ²	1.006,70 €/m ²
VALPOVO	1	21.500,00 €	22,47 m ²	956,83 €/m ²

<i>UKUPNO OBRADENIH:</i>	18				
<i>UKUPNO U ZKC:</i>	18				



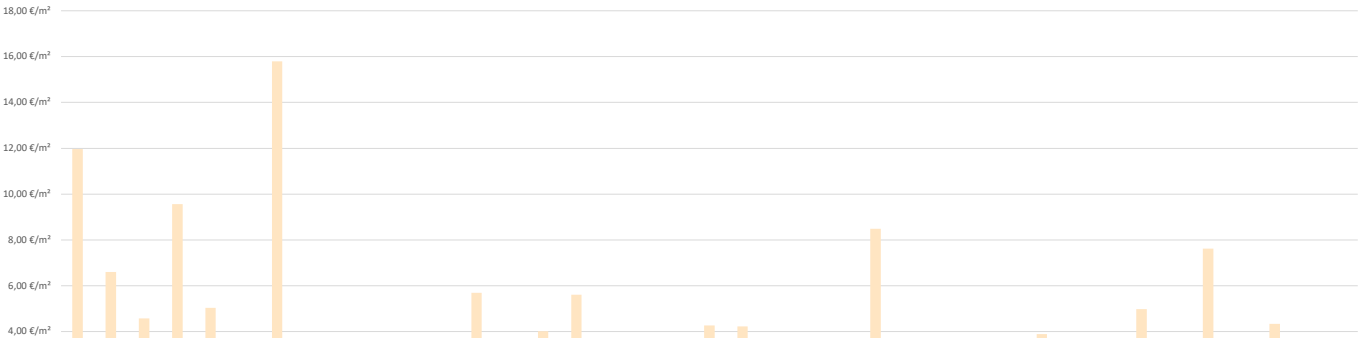
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
541	4.324.793,79 €	911.264,44 m ²	4,75 €/m ²

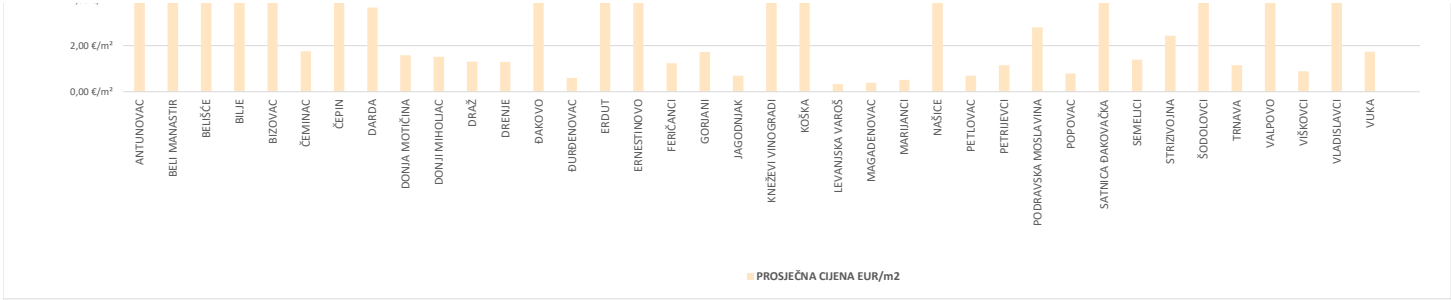
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	80	107.452,05 €	8.046,25 m ²	13,35 €/m ²
300 - 500 m ²	57	255.504,08 €	22.434,78 m ²	11,39 €/m ²
500 - 800 m ²	109	959.151,09 €	70.676,33 m ²	13,57 €/m ²
800 - 1000 m ²	41	341.916,14 €	36.844,25 m ²	9,28 €/m ²
1000 - 1500 m ²	86	666.422,58 €	108.430,66 m ²	6,15 €/m ²
1500 - 2000 m ²	52	471.845,02 €	89.676,00 m ²	5,26 €/m ²
više od 2000 m ²	114	1.522.502,83 €	575.156,17 m ²	2,65 €/m ²



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - 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
ANTUNOVAC	21	313.181,25 €	26.165,00 m ²	11,97 €/m ²
BELI MANASTIR	11	58.275,00 €	8.827,00 m ²	6,60 €/m ²
BELIŠĆE	18	147.068,46 €	32.121,00 m ²	4,58 €/m ²
BILJE	26	465.441,35 €	48.702,00 m ²	9,56 €/m ²
BIZOVAC	17	77.602,00 €	15.390,00 m ²	5,04 €/m ²
ČEMINAC	4	10.676,89 €	6.075,00 m ²	1,76 €/m ²
ČEPIN	29	424.000,00 €	26.856,00 m ²	15,79 €/m ²
DARDA	12	83.426,93 €	22.726,50 m ²	3,67 €/m ²
DONJA MOTIČINA	1	2.000,00 €	1.256,00 m ²	1,59 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	10	43.100,00 €	28.449,00 m ²	1,51 €/m ²
DRAŽ	20	37.988,00 €	28.901,00 m ²	1,31 €/m ²
DRENJE	10	17.699,60 €	13.666,00 m ²	1,30 €/m ²
ĐAKOVO	96	352.463,87 €	61.929,05 m ²	5,69 €/m ²
ĐURĐENOVAC	10	33.022,26 €	55.880,00 m ²	0,59 €/m ²
ERDUT	71	466.199,58 €	115.916,33 m ²	4,02 €/m ²
ERNESTINOVO	9	144.750,00 €	25.816,00 m ²	5,61 €/m ²
FERIČANCI	11	32.200,00 €	26.082,00 m ²	1,23 €/m ²
GORJANI	2	5.200,00 €	3.015,75 m ²	1,72 €/m ²
JAGODNJAK	4	8.800,00 €	12.576,00 m ²	0,70 €/m ²
KNEŽEVI VINOGRADI	6	34.800,00 €	8.138,00 m ²	4,28 €/m ²
KOŠKA	11	66.901,00 €	15.796,00 m ²	4,24 €/m ²
LEVANJSKA VAROŠ	10	9.267,25 €	28.063,33 m ²	0,33 €/m ²
MAGADENOVAC	1	1.000,00 €	2.611,00 m ²	0,38 €/m ²
MARIJANCI	3	2.000,00 €	3.917,00 m ²	0,51 €/m ²
NAŠICE	50	1.039.684,56 €	122.438,26 m ²	8,49 €/m ²
PETLOVAC	3	5.250,00 €	7.648,00 m ²	0,69 €/m ²
PETRIJEVCI	14	44.100,00 €	38.193,17 m ²	1,15 €/m ²
PODRAVSKA MOSLAVINA	1	3.500,00 €	1.250,00 m ²	2,80 €/m ²
POPOVAC	3	9.600,00 €	12.117,00 m ²	0,79 €/m ²
SATNICA ĐAKOVAČKA	11	55.573,50 €	14.257,25 m ²	3,90 €/m ²
SEMELJCI	8	8.964,56 €	6.404,80 m ²	1,40 €/m ²
STRIZIVOJNA	7	29.382,10 €	12.017,00 m ²	2,45 €/m ²
ŠODOLOVCI	1	4.100,00 €	823,00 m ²	4,98 €/m ²
TRNAVA	6	6.899,88 €	5.977,00 m ²	1,15 €/m ²
VALPOVO	18	223.974,75 €	29.371,00 m ²	7,63 €/m ²
VIŠKOVCI	4	18.201,00 €	20.358,00 m ²	0,89 €/m ²
VLADISLAVCI	1	1.500,00 €	346,00 m ²	4,34 €/m ²
VUKA	1	37.000,00 €	21.189,00 m ²	1,75 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		541		
UKUPNO U ZKC:		542		

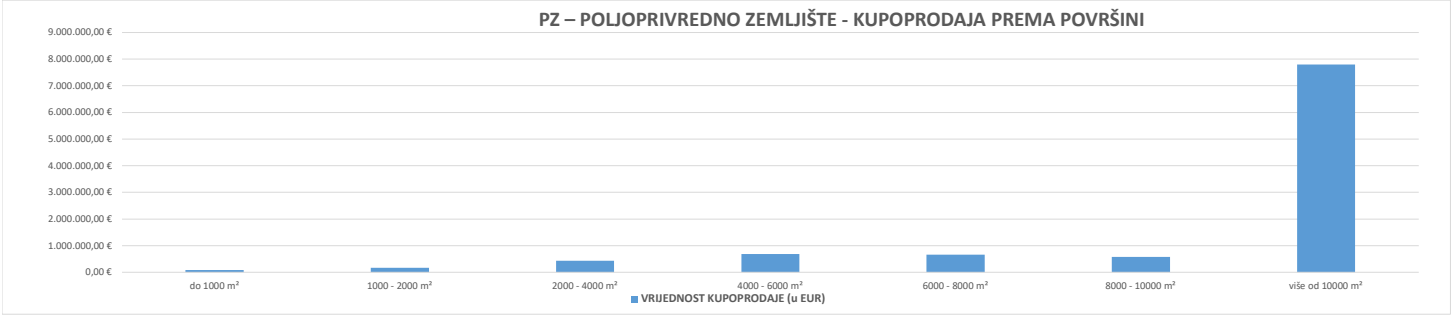
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA





5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
1235	10.398.369,91 €	12.235.947,74 m²	0,85 €/m²

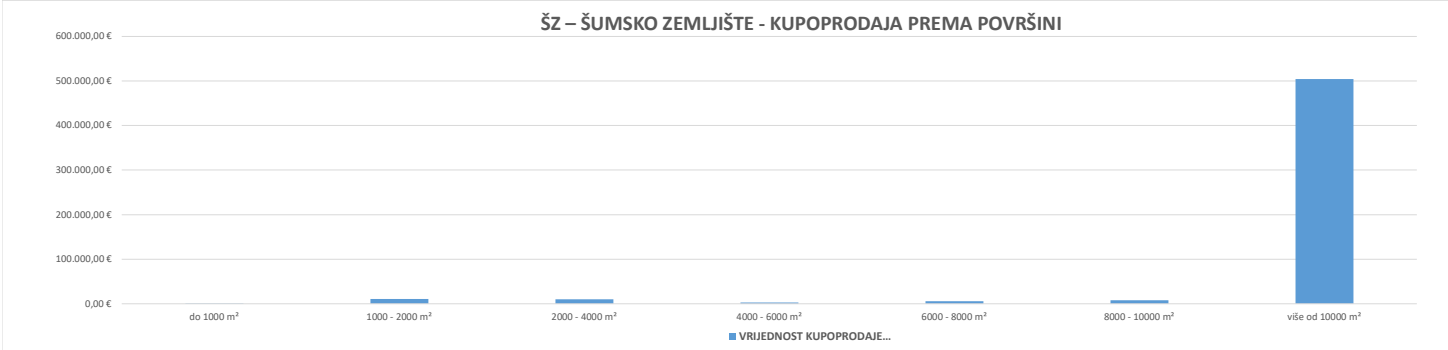
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	132	81.699,84 €	64.668,21 m ²	1,26 €/m ²
1000 - 2000 m ²	124	169.079,09 €	179.693,94 m ²	0,94 €/m ²
2000 - 4000 m ²	223	437.697,52 €	661.025,57 m ²	0,66 €/m ²
4000 - 6000 m ²	200	684.340,84 €	1.032.481,08 m ²	0,66 €/m ²
6000 - 8000 m ²	139	659.474,43 €	953.738,44 m ²	0,69 €/m ²
8000 - 10000 m ²	87	572.582,85 €	764.638,33 m ²	0,75 €/m ²
više od 10000 m ²	330	7.793.495,34 €	8.579.702,17 m ²	0,91 €/m ²



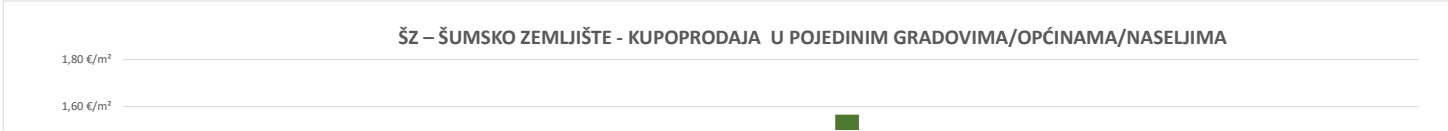
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ANTUNOVAC	13	50.200,00 €	55.733,00 m ²	0,90 €/m ²
BELI MANASTIR	8	38.951,00 €	47.201,33 m ²	0,83 €/m ²
BELIŠĆE	42	147.659,00 €	306.091,50 m ²	0,48 €/m ²
BILJE	15	108.577,35 €	109.051,00 m ²	1,00 €/m ²
BIZOVAC	30	1.316.092,74 €	885.864,50 m ²	1,49 €/m ²
ČEMINAC	25	157.334,40 €	239.781,73 m ²	0,66 €/m ²
ČEPIN	23	135.300,00 €	214.404,33 m ²	0,63 €/m ²
DARDA	9	211.850,00 €	296.885,67 m ²	0,71 €/m ²
DONJA MOTIČINA	41	31.659,47 €	128.198,51 m ²	0,25 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	43	194.920,87 €	300.445,33 m ²	0,65 €/m ²
DRAŽ	59	321.278,29 €	392.273,50 m ²	0,82 €/m ²
DRENJE	54	1.088.690,84 €	867.161,75 m ²	1,26 €/m ²
ĐAKOVO	85	353.811,89 €	547.243,01 m ²	0,65 €/m ²
ĐURĐENOVAC	23	625.267,59 €	1.115.065,96 m ²	0,56 €/m ²
ERDUT	66	564.430,94 €	470.917,40 m ²	1,20 €/m ²
ERNESTINOVO	10	90.730,00 €	104.734,37 m ²	0,87 €/m ²
FERIČANCI	17	43.133,00 €	99.538,00 m ²	0,43 €/m ²
GORJANI	45	109.292,47 €	172.732,00 m ²	0,63 €/m ²
JAGODNJAK	12	111.758,40 €	147.417,80 m ²	0,76 €/m ²
KNEŽEVI VINOGRADI	33	340.139,30 €	335.359,09 m ²	1,01 €/m ²
KOŠKA	54	373.985,27 €	547.234,64 m ²	0,68 €/m ²
LEVANJSKA VAROŠ	21	76.211,97 €	124.759,84 m ²	0,61 €/m ²
MAGADENOVAC	23	137.741,45 €	279.311,50 m ²	0,49 €/m ²
MARIJANCI	31	100.084,22 €	177.241,42 m ²	0,56 €/m ²
NAŠICE	57	136.186,76 €	276.193,97 m ²	0,49 €/m ²
PETLOVAC	20	181.364,62 €	227.342,37 m ²	0,80 €/m ²
PETRIJEVCI	15	104.546,48 €	111.155,50 m ²	0,94 €/m ²
PODGORAČ	27	92.430,02 €	145.295,90 m ²	0,64 €/m ²
PODRAVSKA MOSLAVINA	20	383.434,49 €	377.454,80 m ²	1,02 €/m ²
POPOVAC	7	36.265,34 €	40.940,96 m ²	0,89 €/m ²
PUNITOVCI	3	4.619,83 €	7.369,85 m ²	0,63 €/m ²
SATNICA ĐAKOVAČKA	17	90.824,00 €	72.999,70 m ²	1,24 €/m ²

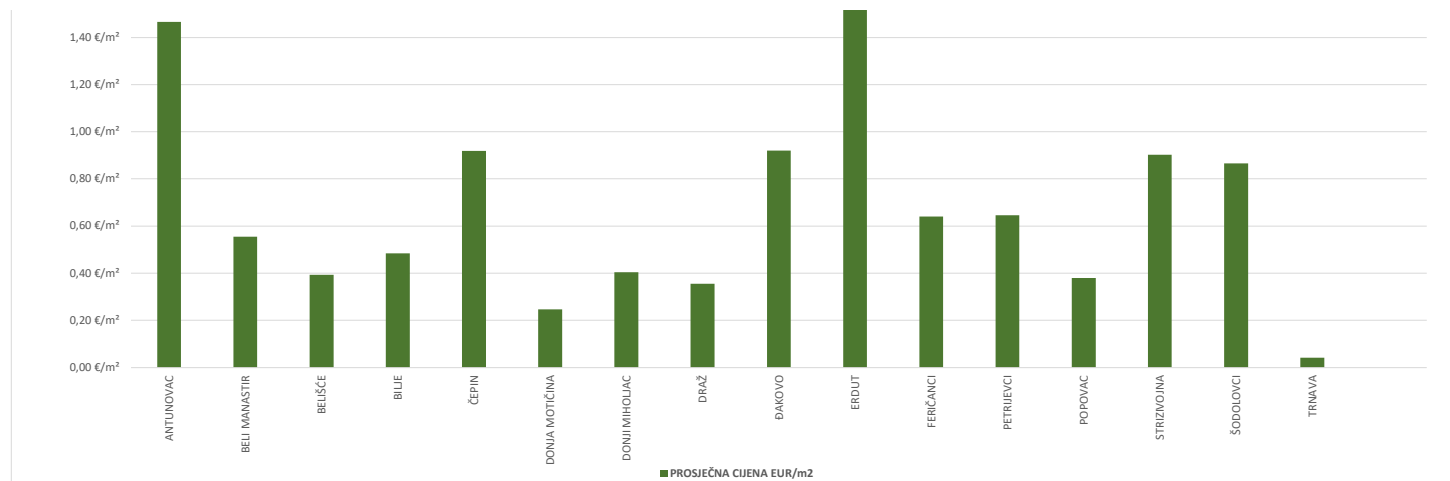
5.2.18. ŠŽ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
31	542.344,05 €	560.844,71 m²	0,97 €/m²

5.2.19. ŠŽ – 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	2	600,00 €	807,71 m²	0,74 €/m²
1000 - 2000 m²	6	11.065,30 €	8.589,00 m²	1,29 €/m²
2000 - 4000 m²	9	9.723,75 €	24.140,00 m²	0,40 €/m²
4000 - 6000 m²	1	3.000,00 €	4.682,00 m²	0,64 €/m²
6000 - 8000 m²	2	6.100,00 €	13.176,00 m²	0,46 €/m²
8000 - 10000 m²	1	7.855,00 €	9.064,00 m²	0,87 €/m²
više od 10000 m²	10	504.000,00 €	500.386,00 m²	1,01 €/m²



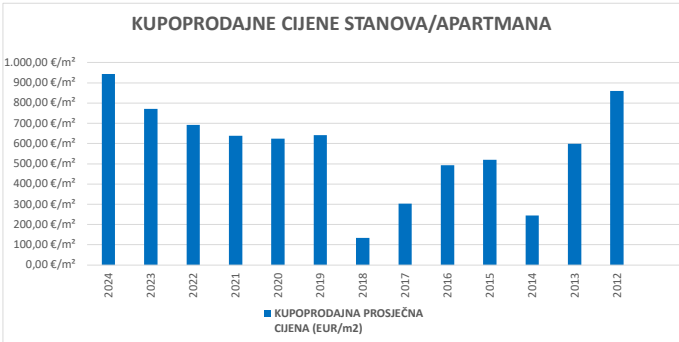
5.2.20. ŠŽ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
ANTUNOVAC	2	440.000,00 €	300.116,00 m²	1,47 €/m²
BELI MANASTIR	2	3.200,00 €	5.769,00 m²	0,55 €/m²
BELIŠĆE	1	1.500,00 €	3.817,00 m²	0,39 €/m²
BILJE	1	800,00 €	1.651,00 m²	0,48 €/m²
ČEPIN	1	50.000,00 €	54.371,00 m²	0,92 €/m²
DONJA MOTIČINA	4	1.789,50 €	7.245,00 m²	0,25 €/m²
DONJI MIHOLJAC	4	10.000,00 €	24.690,00 m²	0,41 €/m²
DRAŽ	1	500,00 €	1.410,00 m²	0,35 €/m²
ĐAKOVO	2	7.600,00 €	8.260,00 m²	0,92 €/m²
ERDUT	2	4.499,55 €	2.872,00 m²	1,57 €/m²
FERIČANCI	1	3.000,00 €	4.682,00 m²	0,64 €/m²
PETRIJEVCI	1	1.500,00 €	2.322,00 m²	0,65 €/m²
POPOVAC	2	5.000,00 €	13.175,00 m²	0,38 €/m²
STRIZIVOJNA	1	100,00 €	110,71 m²	0,90 €/m²
ŠODOLOVCI	1	7.855,00 €	9.064,00 m²	0,87 €/m²
TRNAVA	5	5.000,00 €	121.290,00 m²	0,04 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		31		
UKUPNO U ZKC:		31		





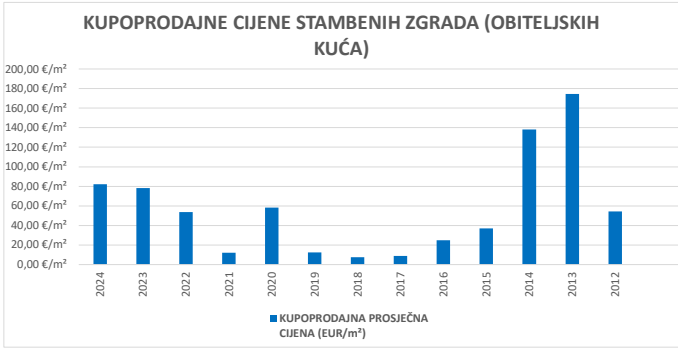
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	943,83 €/m ²	+22,38%
2023	771,22 €/m ²	+11,30%
2022	692,91 €/m ²	+8,57%
2021	638,23 €/m ²	+2,29%
2020	623,98 €/m ²	-2,69%
2019	641,24 €/m ²	+380,70%
2018	133,40 €/m ²	-55,90%
2017	302,49 €/m ²	-38,56%
2016	492,32 €/m ²	-5,34%
2015	520,08 €/m ²	+112,98%
2014	244,19 €/m ²	-59,28%
2013	599,74 €/m ²	-30,19%
2012	859,10 €/m ²	+0,00%

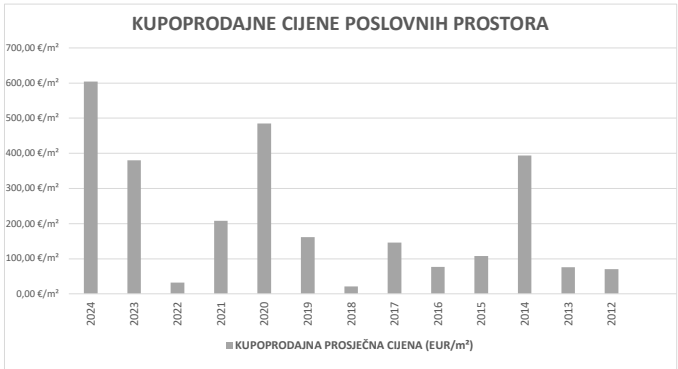


5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	82,27 €/m ²	+5,19%
2023	78,21 €/m ²	+46,03%
2022	53,55 €/m ²	+350,98%
2021	11,87 €/m ²	-79,59%
2020	58,19 €/m ²	+368,58%
2019	12,42 €/m ²	+66,64%
2018	7,45 €/m ²	-14,28%
2017	8,69 €/m ²	-65,22%
2016	25,00 €/m ²	-32,21%
2015	36,88 €/m ²	-73,32%
2014	138,19 €/m ²	-20,76%
2013	174,39 €/m ²	+221,34%
2012	54,27 €/m ²	+0,00%

--	--	--

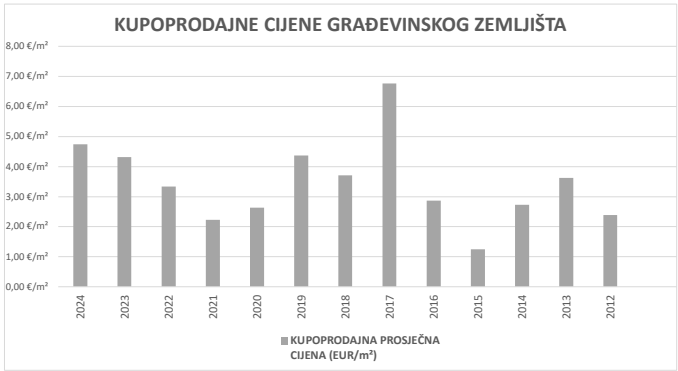


5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	604,37 €/m²	+58,81%
2023	380,56 €/m²	+1.076,94%
2022	32,33 €/m²	-84,41%
2021	207,43 €/m²	-57,20%
2020	484,63 €/m²	+200,20%
2019	161,44 €/m²	+656,43%
2018	21,34 €/m²	-85,42%
2017	146,34 €/m²	+91,00%
2016	76,62 €/m²	-28,90%
2015	107,77 €/m²	-72,60%
2014	393,36 €/m²	+420,59%
2013	75,56 €/m²	+7,43%
2012	70,34 €/m²	+0,00%

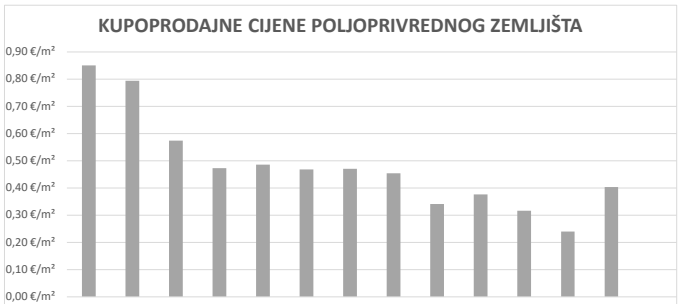


5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	4,75 €/m²	+9,92%
2023	4,32 €/m²	+29,41%
2022	3,34 €/m²	+49,75%
2021	2,23 €/m²	-15,34%

2020	2,63 €/m²	-39,78%
2019	4,37 €/m²	+17,90%
2018	3,71 €/m²	-45,23%
2017	6,77 €/m²	+136,16%
2016	2,87 €/m²	+129,99%
2015	1,25 €/m²	-54,39%
2014	2,73 €/m²	-24,58%
2013	3,62 €/m²	+51,57%
2012	2,39 €/m²	+0,00%

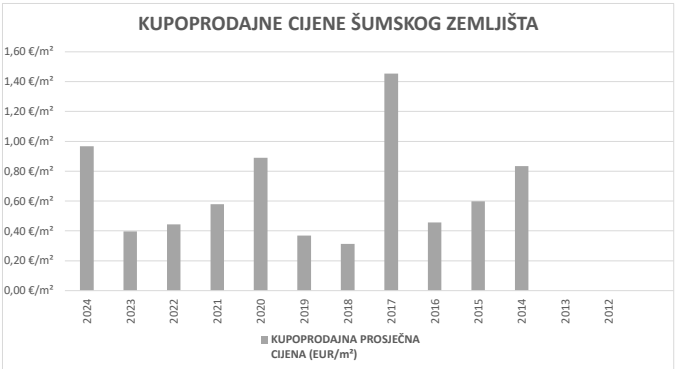


5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,85 €/m²	+7,08%
2023	0,79 €/m²	+38,29%
2022	0,57 €/m²	+21,37%
2021	0,47 €/m²	-2,52%
2020	0,49 €/m²	+3,70%
2019	0,47 €/m²	-0,63%
2018	0,47 €/m²	+3,85%
2017	0,45 €/m²	+33,05%
2016	0,34 €/m²	-9,31%
2015	0,38 €/m²	+18,73%
2014	0,32 €/m²	+32,03%
2013	0,24 €/m²	-40,59%
2012	0,40 €/m²	+0,00%





5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,97 €/m²	+144,36%
2023	0,40 €/m²	-10,69%
2022	0,44 €/m²	-23,43%
2021	0,58 €/m²	-35,01%
2020	0,89 €/m²	+140,81%
2019	0,37 €/m²	+18,45%
2018	0,31 €/m²	-78,53%
2017	1,45 €/m²	+219,18%
2016	0,46 €/m²	-23,70%
2015	0,60 €/m²	-28,47%
2014	0,83 €/m²	+0,00%
2013	0,00 €/m²	+0,00%
2012	0,00 €/m²	+0,00%



5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

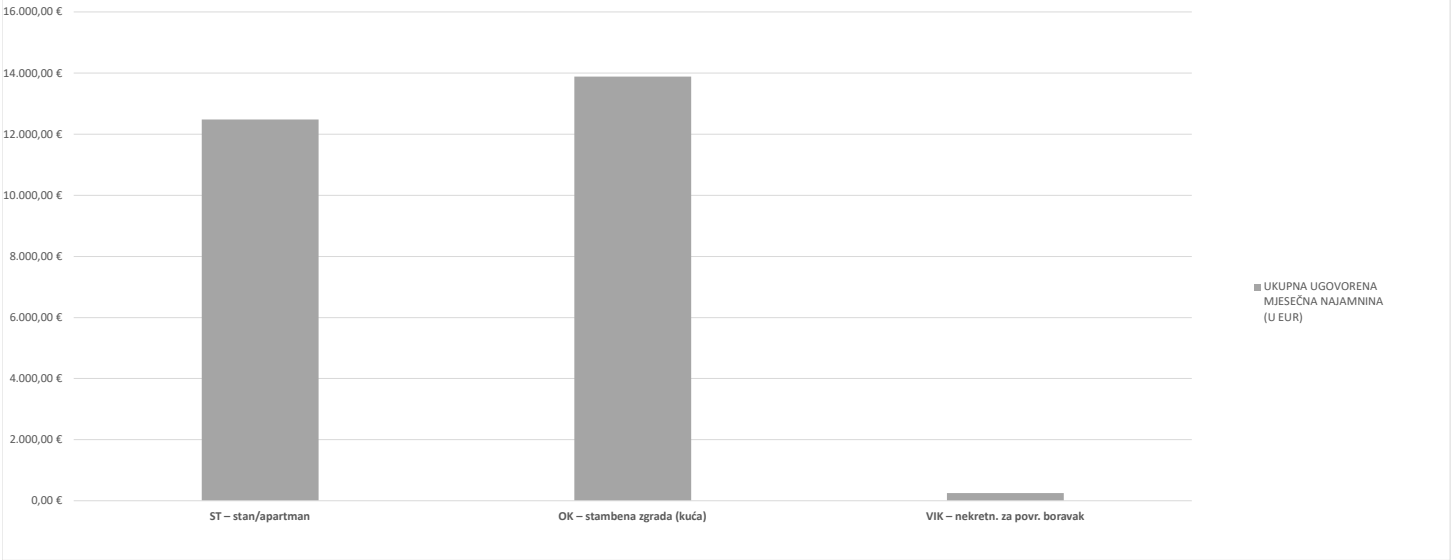
Vrsta nekretnine	INDEKSNI NIZOVI – OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA									
	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	265,31	359,34	382,85	387,44	473,37	488,29	535,36	619,32	849,94
Poljoprivredno zemljište	100,00	103,00	107,17	117,35	139,70	165,77	169,30	180,05	189,79	202,97
Šumsko zemljište	100,00	101,22	106,10	157,32	171,95	175,28	194,21	204,88	216,46	220,43
Stanovi/apartmani	100,00	108,85	108,97	109,70	110,27	123,82	124,89	128,58	138,15	188,80

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. Pomću 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 poređenih 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, indekse nizova (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poređbene 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, stanova kao posebnih dijelova nekretnine i obiteljskih kuća.
Izvori podataka
Temeljem članka 6. Pravilnika, do sada su se za međuvremensko izjednačenje mogli koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama, ukoliko su takvi podatci 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. Sljedećom navedenog, nadležno upravno tijelo (Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša), pripremio je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina za područje Osječko-baranjske županije prijedlog indeksnih nizova kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje Osječko-baranjske 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 2024. godine biti će ugrađeni u Izvješće o tržištu nekretnina za područje Osječko-baranjske županije za 2024. godinu, koje će se objaviti do 31. ožujka 2025. godine na mrežnim stranicama Osječko-baranjske županije.
Obuhvat
Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje Osječko-baranjske županije obuhvaćaju podatke cjelokupnog područja Osječko-baranjske županije (nedostaju podaci za Grad Osijek, 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 na području Osječko-baranjske županije, koje je putem aplikacije eNekretnine dostavila Porezna uprava, a koji su ovjereni od strane javnih bilježnika.

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	53	12.480,05 €	4.119,43 m ²	3,03 €/m ²	+23,62%
OK – stambena zgrada (kuća)	66	13.885,20 €	7.900,88 m ²	1,76 €/m ²	+21,85%
VIK – nekretn. za povr. boravak	2	249,00 €	87,00 m ²	2,86 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	121				
UKUPNO U ZKC:	124				

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



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 GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

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
53	12.480,05 €	4.119,43 m ²	3,03 €/m ²

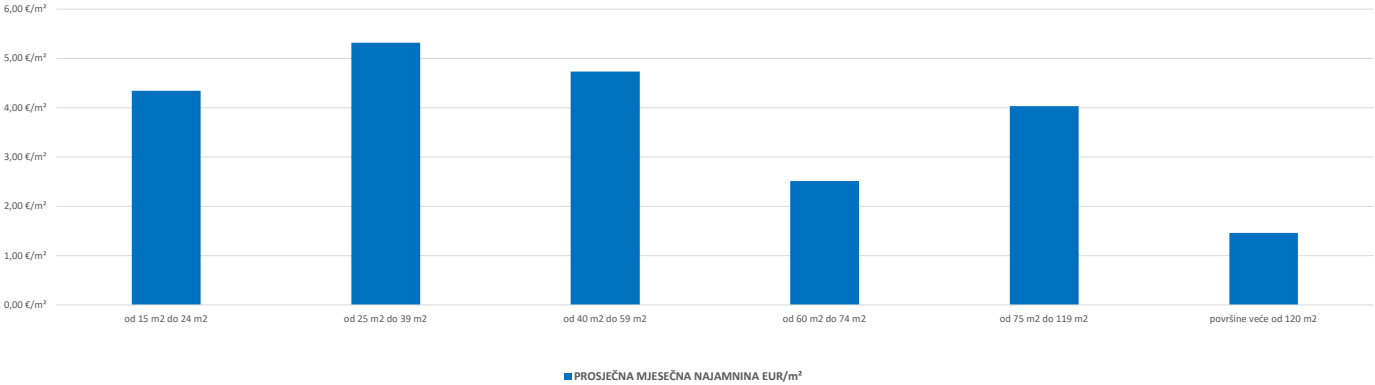
Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka 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	3	275,00 €	63,27 m ²	4,35 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	13	2.278,78 €	428,20 m ²	5,32 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	17	4.183,55 €	883,68 m ²	4,73 €/m ²

od 60 m ² do 74 m ²	12	1.922,72 €	764,06 m ²	2,52 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	4	1.450,00 €	359,22 m ²	4,04 €/m ²
površine veće od 120 m ²	4	2.370,00 €	1.621,00 m ²	1,46 €/m ²

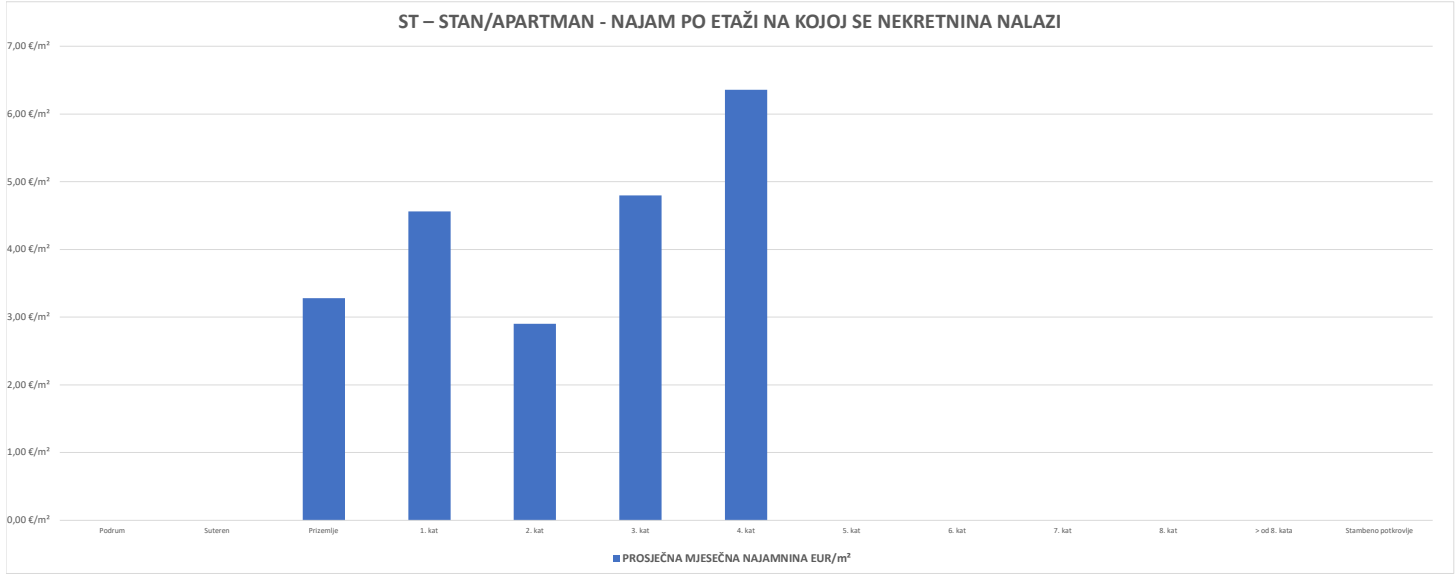
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

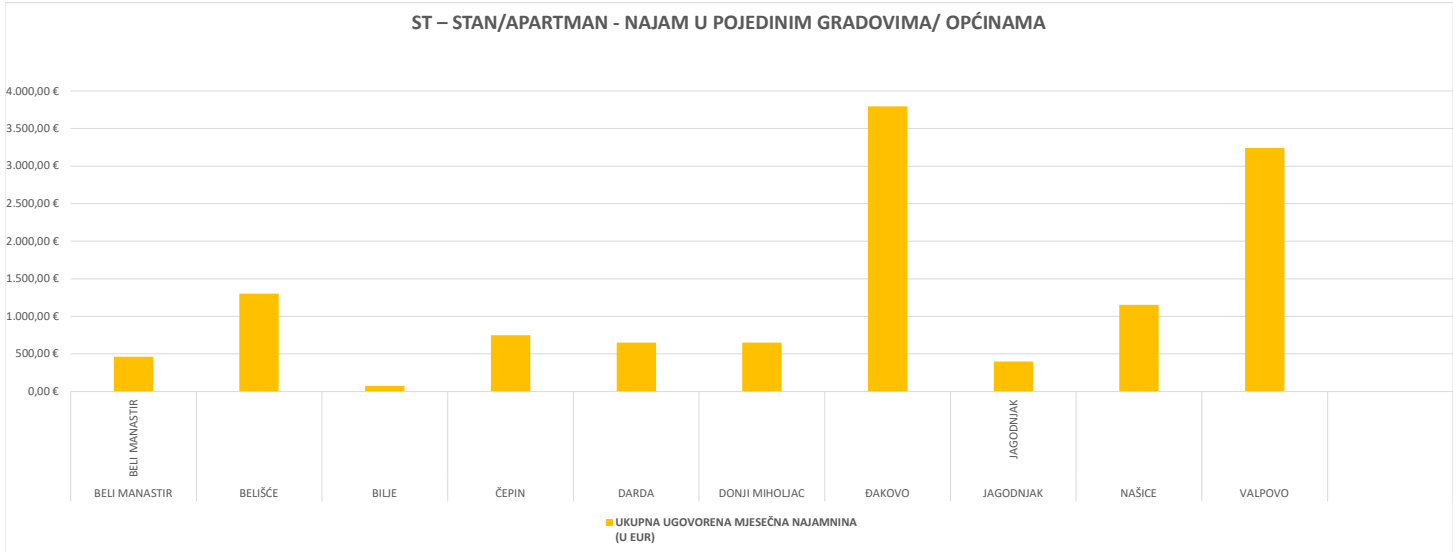
ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	4	603,83 €	184,21 m ²	3,28 €/m ²
1. kat	4	1.060,00 €	232,42 m ²	4,56 €/m ²
2. kat	7	1.091,86 €	376,38 m ²	2,90 €/m ²
3. kat	5	1.100,00 €	229,31 m ²	4,80 €/m ²
4. kat	5	1.160,00 €	182,44 m ²	6,36 €/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 m²	0,00 €/m²
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²



6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
BELI MANASTIR	4	463,00 €	995,40 m²	0,47 €/m²
BELIŠĆE	7	1.300,00 €	434,70 m²	2,99 €/m²
BILJE	1	75,00 €	23,10 m²	3,25 €/m²
ČEPIN	2	750,00 €	70,00 m²	10,71 €/m²
DARDA	6	652,72 €	375,77 m²	1,74 €/m²
DONJI MIHOVIĆ	3	650,00 €	167,15 m²	3,89 €/m²
ĐAKOVO	15	3.797,00 €	1.053,92 m²	3,60 €/m²
JAGODNJAK	1	400,00 €	70,00 m²	5,71 €/m²
NAŠICE	8	1.152,33 €	352,54 m²	3,27 €/m²
VALPOVO	6	3.240,00 €	576,85 m²	5,62 €/m²

UKUPNO OBRADENIH:	53			
UKUPNO U ZKC:	54			

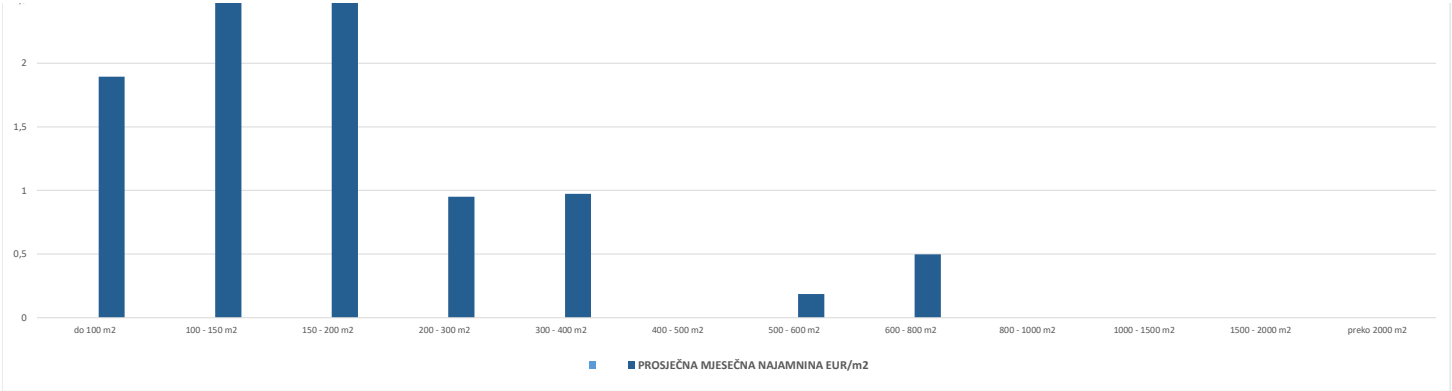


6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
66	13.885,20 €	7.900,88 m²	1,76 €/m²

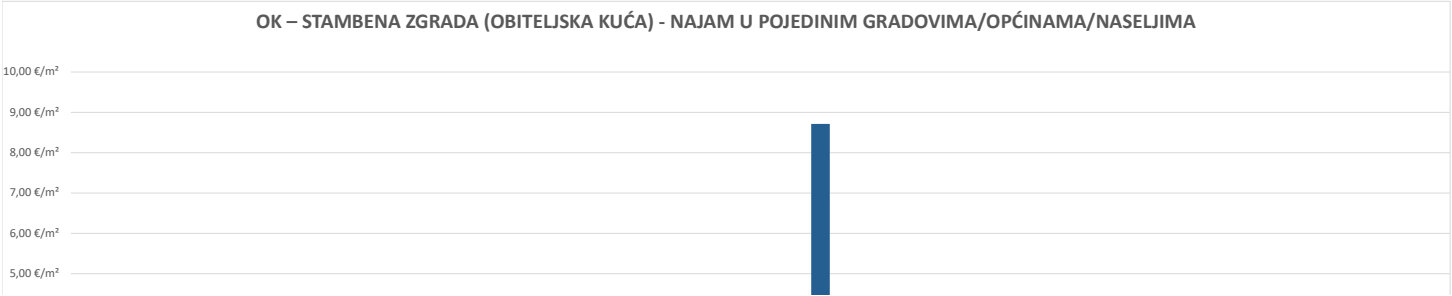
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

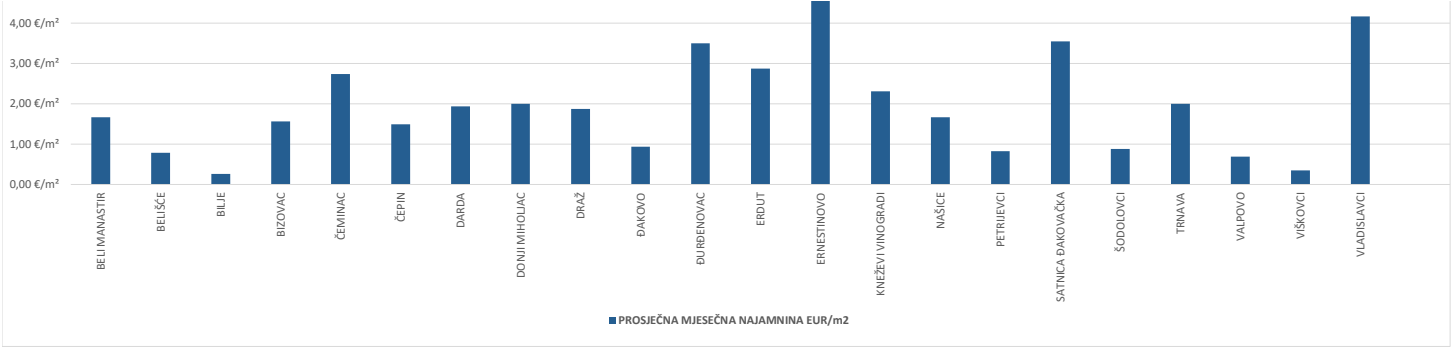
POVRŠINA IZ ZK.UL.(m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
do 100 m2	40	4.639,00 €	2.448,45 m²	1,89 €/m²
100 - 150 m2	12	5.090,00 €	1.483,00 m²	3,43 €/m²
150 - 200 m2	4	1.690,00 €	671,00 m²	2,52 €/m²
200 - 300 m2	6	1.416,20 €	1.487,43 m²	0,95 €/m²
300 - 400 m2	2	650,00 €	668,00 m²	0,97 €/m²
400 - 500 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
500 - 600 m2	1	100,00 €	539,00 m²	0,19 €/m²
600 - 800 m2	1	300,00 €	604,00 m²	0,50 €/m²
800 - 1000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1000 - 1500 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
1500 - 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
preko 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²





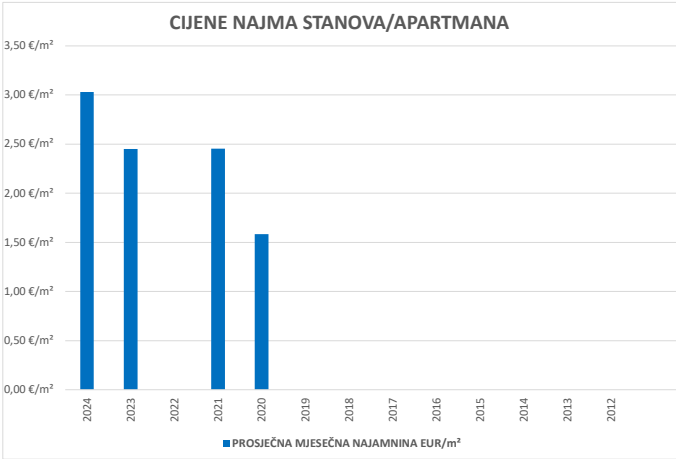
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
BELI MANASTIR	4	520,00 €	312,45 m²	1,66 €/m²
BELIŠĆE	3	474,16 €	601,00 m²	0,79 €/m²
BILJE	1	10,00 €	38,00 m²	0,26 €/m²
BIZOVAC	1	50,00 €	32,00 m²	1,56 €/m²
ČEMINAC	2	342,00 €	125,00 m²	2,74 €/m²
ČEPIN	4	952,04 €	638,43 m²	1,49 €/m²
DARDA	6	1.530,00 €	790,00 m²	1,94 €/m²
DONJI MIHOLJAC	2	440,00 €	220,00 m²	2,00 €/m²
DRAŽ	1	240,00 €	128,00 m²	1,88 €/m²
ĐAKOVO	9	737,00 €	786,00 m²	0,94 €/m²
ĐURĐENOVAC	2	350,00 €	100,00 m²	3,50 €/m²
ERDUT	7	1.610,00 €	560,00 m²	2,88 €/m²
ERNESTINOVO	4	2.710,00 €	311,00 m²	8,71 €/m²
KNEŽEVI VINOGRADI	6	1.260,00 €	545,00 m²	2,31 €/m²
NAŠICE	1	500,00 €	300,00 m²	1,67 €/m²
PETRIJEVCI	1	150,00 €	181,00 m²	0,83 €/m²
SATNICA ĐAKOVAČKA	1	500,00 €	141,00 m²	3,55 €/m²
ŠODOLOVCI	4	240,00 €	272,00 m²	0,88 €/m²
TRNAVA	1	100,00 €	50,00 m²	2,00 €/m²
VALPOVO	3	370,00 €	531,00 m²	0,70 €/m²
VIŠKOVCI	2	400,00 €	1.143,00 m²	0,35 €/m²
VLADISLAVCI	1	400,00 €	96,00 m²	4,17 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	66			
UKUPNO U ZKC:	68			





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 (± %)
2024	3,03 €/m²	+23,62%
2023	2,45 €/m²	+0,00%
2022	0,00 €/m²	+0,00%
2021	2,45 €/m²	+55,11%
2020	1,58 €/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%
2012	0,00 €/m²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1,76 €/m²	+0,00%
2023	0,00 €/m²	+0,00%

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



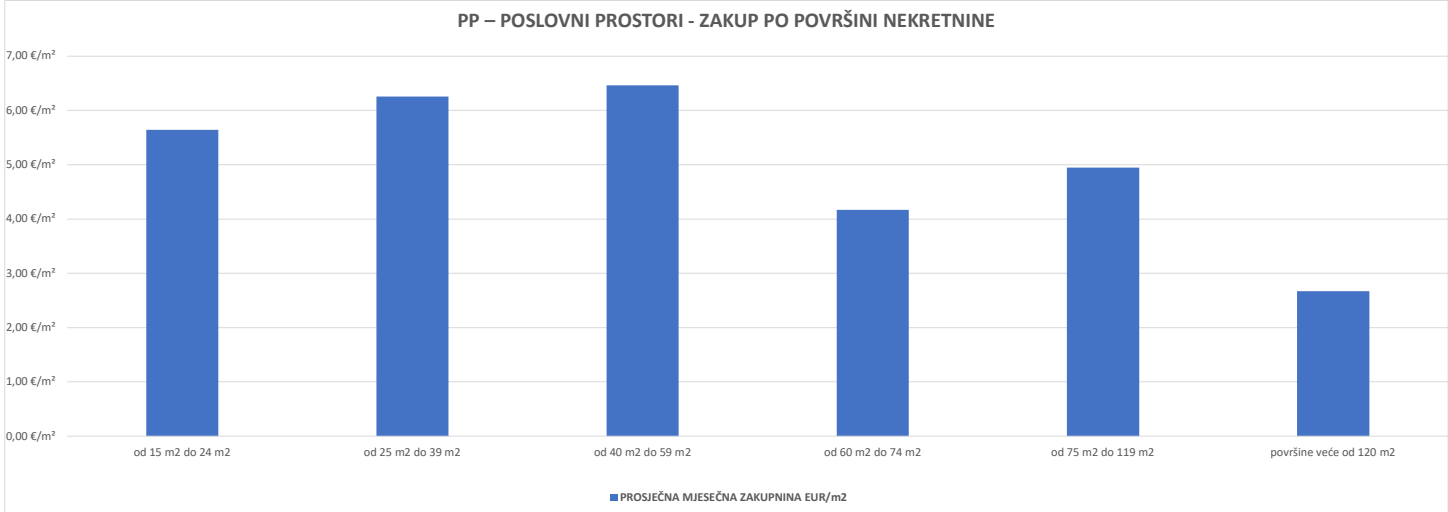


7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

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
119	46.531,67 €	12.189,09 m ²	3,82 €/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 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.

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	9	920,64 €	163,17 m ²	5,64 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	24	4.759,22 €	760,86 m ²	6,26 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	23	7.016,68 €	1.085,32 m ²	6,47 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	12	3.327,27 €	797,93 m ²	4,17 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	25	11.675,68 €	2.360,59 m ²	4,95 €/m ²
površine veće od 120 m ²	25	18.732,18 €	7.011,22 m ²	2,67 €/m ²

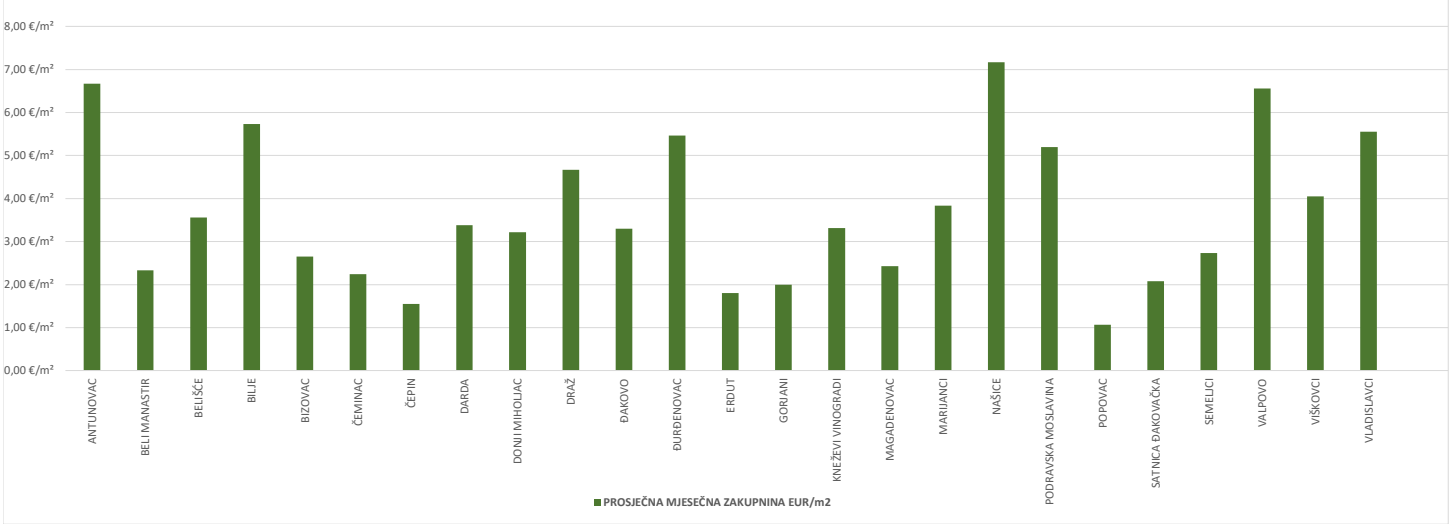


7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
ANTUNOVAC	2	200,00 €	30,00 m ²	6,67 €/m ²

BELI MANASTIR	6	656,15 €	281,28 m ²	2,33 €/m ²
BELIŠĆE	4	1.250,00 €	351,22 m ²	3,56 €/m ²
BILJE	4	2.573,00 €	449,06 m ²	5,73 €/m ²
BIZOVAC	1	159,27 €	60,00 m ²	2,65 €/m ²

	ČEMINAC	1	150,00 €	67,00 m²	2,24 €/m²
	ČEPIN	3	283,33 €	182,58 m²	1,55 €/m²
	DARDA	12	3.360,00 €	994,50 m²	3,38 €/m²
	DONJI MIHOLJAC	12	3.622,70 €	1.126,61 m²	3,22 €/m²
	DRAŽ	1	70,00 €	15,00 m²	4,67 €/m²
	ĐAKOVO	25	17.337,43 €	5.247,87 m²	3,30 €/m²
	ĐURĐENOVAC	1	530,00 €	97,02 m²	5,46 €/m²
	ERDUT	3	680,00 €	378,00 m²	1,80 €/m²
	GORJANI	1	100,00 €	50,00 m²	2,00 €/m²
	KNEŽEVI VINOGRADI	2	1.126,00 €	340,00 m²	3,31 €/m²
	MAGADENOVAC	3	345,82 €	142,21 m²	2,43 €/m²
	MARIJANCI	2	444,90 €	116,03 m²	3,83 €/m²
	NAŠICE	12	5.965,43 €	831,91 m²	7,17 €/m²
	PODRAVSKA MOSLAVINA	1	260,00 €	50,00 m²	5,20 €/m²
	POPOVAC	1	49,00 €	46,00 m²	1,07 €/m²
	SATNICA ĐAKOVAČKA	1	100,00 €	48,00 m²	2,08 €/m²
	SEMELCI	2	650,00 €	238,13 m²	2,73 €/m²
	VALPOVO	16	5.968,64 €	909,67 m²	6,56 €/m²
	VIŠKOVCI	1	300,00 €	74,00 m²	4,05 €/m²
	VLADISLAVCI	2	350,00 €	63,00 m²	5,56 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	119				
UKUPNO U ZKC:	119				

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

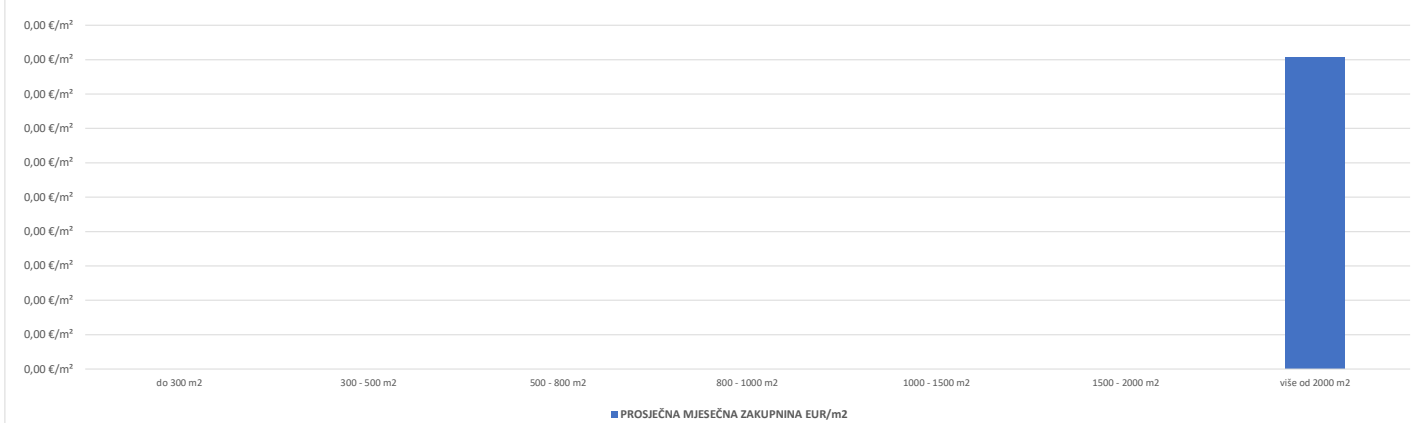


7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
2	6,36 €	7.009,00 m²	0,00 €/m²

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 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
više od 2000 m ²	2	6,36 €	7.009,00 m ²	0,00 €/m ²

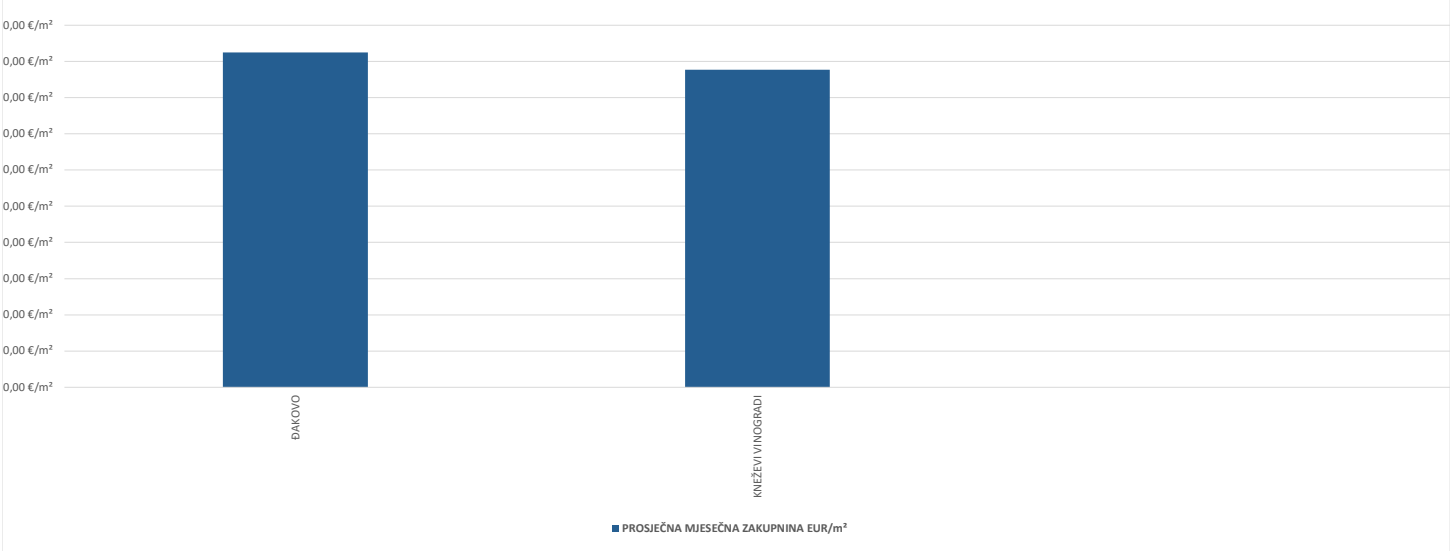
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

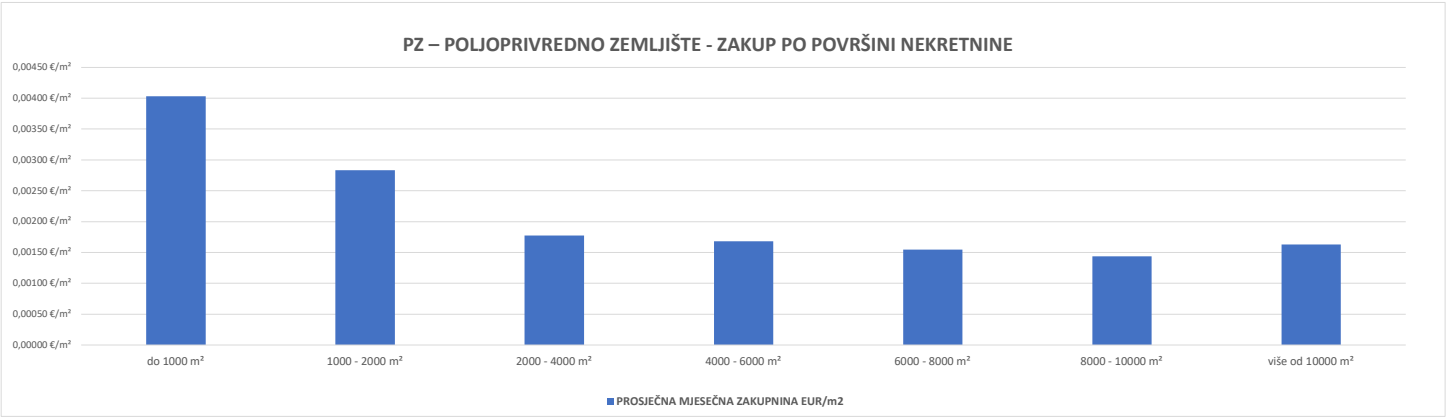
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
ĐAKOVO	1	4,17 €	4.511,00 m ²	0,00 €/m ²
KNEŽEVI VINOGRADI	1	2,19 €	2.498,00 m ²	0,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2			
UKUPNO U ZKC:	2			

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
1632	137.830,74 €	84.766.614,83 m ²	0,00163 €/m ²

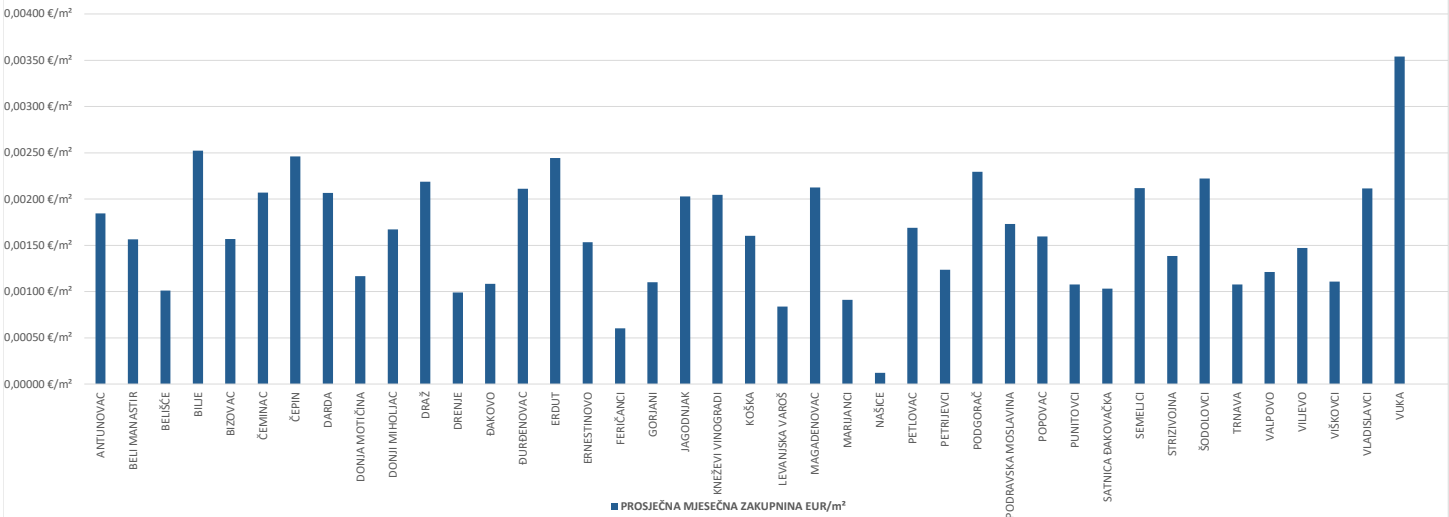
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	7	19,16 €	4.749,00 m ²	0,00403 €/m ²
1000 - 2000 m ²	24	110,20 €	38.858,00 m ²	0,00284 €/m ²
2000 - 4000 m ²	122	662,90 €	374.139,50 m ²	0,00177 €/m ²
4000 - 6000 m ²	158	1.348,57 €	800.937,50 m ²	0,00168 €/m ²
6000 - 8000 m ²	89	959,76 €	621.272,50 m ²	0,00154 €/m ²
8000 - 10000 m ²	102	1.300,12 €	905.331,80 m ²	0,00144 €/m ²
više od 10000 m ²	1130	133.430,03 €	82.021.326,53 m ²	0,00163 €/m ²



7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
ANTUNOVAC	11	2.067,95 €	1.120.517,00 m ²	0,00185 €/m ²
BELI MANASTIR	68	4.983,21 €	3.182.854,00 m ²	0,00157 €/m ²
BELIŠĆE	20	316,62 €	313.291,00 m ²	0,00101 €/m ²
BILJE	36	4.868,20 €	1.929.712,00 m ²	0,00252 €/m ²
BIZOVAC	42	3.453,49 €	2.201.808,00 m ²	0,00157 €/m ²
ČEMINAC	42	2.516,37 €	1.216.320,00 m ²	0,00207 €/m ²
ČEPIN	46	9.943,10 €	4.041.004,00 m ²	0,00246 €/m ²
DARDA	68	6.005,60 €	2.908.730,00 m ²	0,00206 €/m ²
DONJA MOTIČINA	4	43,34 €	37.109,00 m ²	0,00117 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	119	5.577,18 €	3.333.662,80 m ²	0,00167 €/m ²
DRAŽ	97	7.142,59 €	3.265.219,00 m ²	0,00219 €/m ²
DRENJE	29	947,36 €	956.832,25 m ²	0,00099 €/m ²
ĐAKOVO	84	2.263,40 €	2.088.506,50 m ²	0,00108 €/m ²
ĐURĐENOVAC	39	6.263,73 €	2.964.676,00 m ²	0,00211 €/m ²
ERDUT	19	1.052,08 €	430.461,00 m ²	0,00244 €/m ²
ERNESTINOVO	6	272,62 €	177.821,00 m ²	0,00153 €/m ²
FERIČANCI	10	56,86 €	94.145,00 m ²	0,00060 €/m ²
GORJANI	25	1.017,81 €	922.798,00 m ²	0,00110 €/m ²

JAGODNJAK	73	17.809,95 €	8.774.882,00 m²	0,00203 €/m²
KNEŽEVI VINOGRADI	119	15.901,02 €	7.775.372,50 m²	0,00205 €/m²
KOŠKA	31	5.293,00 €	3.303.561,00 m²	0,00160 €/m²
LEVANJSKA VAROŠ	2	33,34 €	39.808,53 m²	0,00084 €/m²
MAGADENOVAC	64	5.222,66 €	2.456.835,50 m²	0,00213 €/m²
MARIJANCI	67	4.207,91 €	4.625.838,00 m²	0,00091 €/m²
NAŠICE	19	1.072,19 €	8.707.246,00 m²	0,00012 €/m²
PETLOVAC	97	5.010,12 €	2.963.343,75 m²	0,00169 €/m²
PETRIJEVCI	28	1.305,99 €	1.057.148,00 m²	0,00124 €/m²
PODGORAČ	44	4.134,29 €	1.802.692,50 m²	0,00229 €/m²
PODRAVSKA MOSLAVINA	20	2.005,39 €	1.157.965,00 m²	0,00173 €/m²
POPOVAC	26	907,90 €	569.199,00 m²	0,00160 €/m²
PUNITOVCI	38	1.046,70 €	970.046,00 m²	0,00108 €/m²
SATNICA ĐAKOVAČKA	14	305,28 €	295.536,50 m²	0,00103 €/m²
SEMEJCI	34	1.807,41 €	853.007,50 m²	0,00212 €/m²
STRIZIVOJNA	14	593,36 €	428.272,50 m²	0,00139 €/m²
ŠODOLOVCI	32	1.967,84 €	885.142,00 m²	0,00222 €/m²
TRNAVA	10	267,22 €	248.421,00 m²	0,00108 €/m²
VALPOVO	71	2.745,20 €	2.267.936,00 m²	0,00121 €/m²
VILJEVO	44	4.843,41 €	3.293.158,00 m²	0,00147 €/m²
VIŠKOVCI	9	230,58 €	207.775,00 m²	0,00111 €/m²
VLADISLAVCI	5	490,96 €	232.215,00 m²	0,00211 €/m²
VUKA	4	536,66 €	151.552,00 m²	0,00354 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	1630			
UKUPNO U ZKC:	1635			

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJA

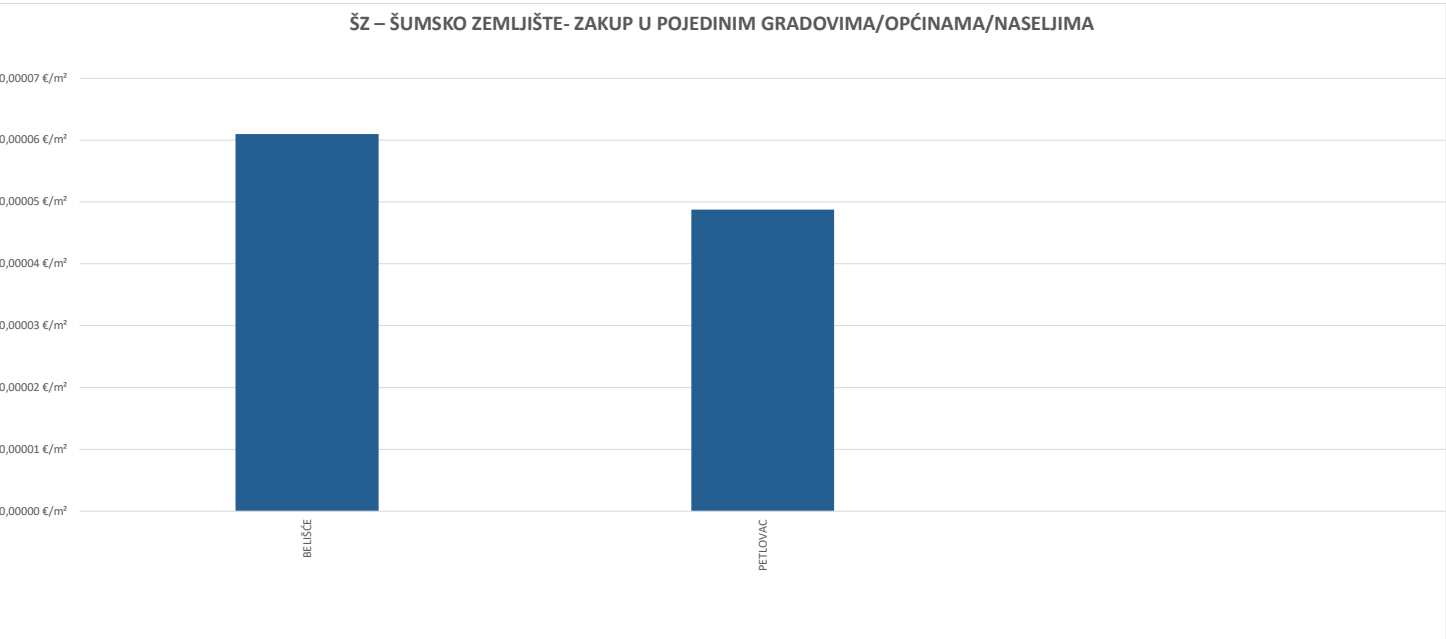


7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
2	0,91 €	15.257,00 m²	0,00006 €/m²

7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	1	0,08 €	1.640,00 m ²	0,00005 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	1	0,83 €	13.617,00 m ²	0,00006 €/m ²

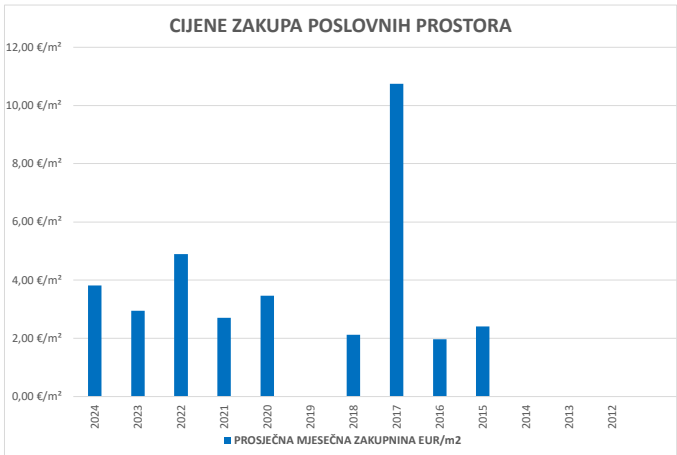


7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BELIŠĆE	1	0,83 €	13.617,00 m ²	0,00006 €/m ²
PETLOVAC	1	0,08 €	1.640,00 m ²	0,00005 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2			
UKUPNO U ZKC:	2			



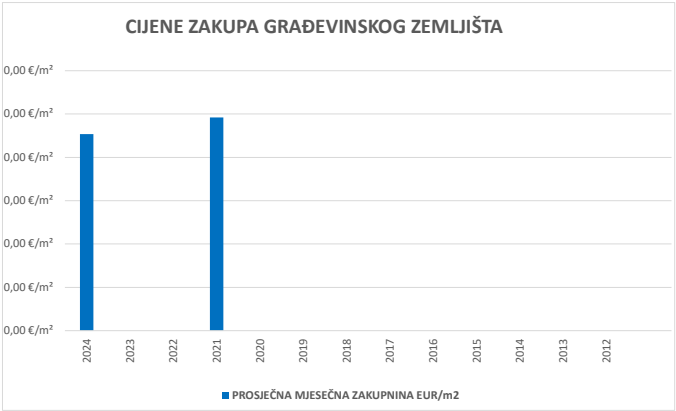
**7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA
U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	3,82 €/m ²	+29,38%
2023	2,95 €/m ²	-39,80%
2022	4,90 €/m ²	+81,31%
2021	2,70 €/m ²	-22,03%
2020	3,47 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	2,12 €/m ²	-80,23%
2017	10,74 €/m ²	+445,08%
2016	1,97 €/m ²	-18,27%
2015	2,41 €/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%

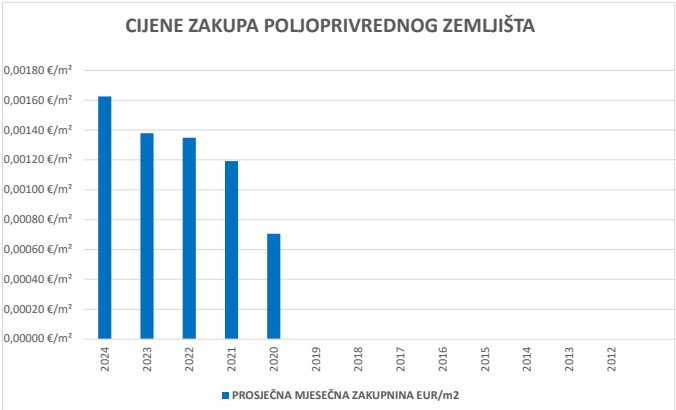


7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,00 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/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%

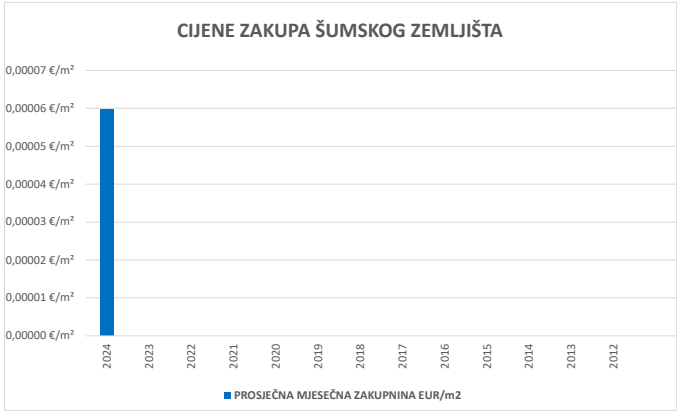


7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00163 €/m ²	+17,89%
2023	0,00138 €/m ²	+2,21%
2022	0,00135 €/m ²	+13,16%
2021	0,00119 €/m ²	+69,07%
2020	0,00071 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%



7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA
--

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00006 €/m ²	+0,00%
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%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%



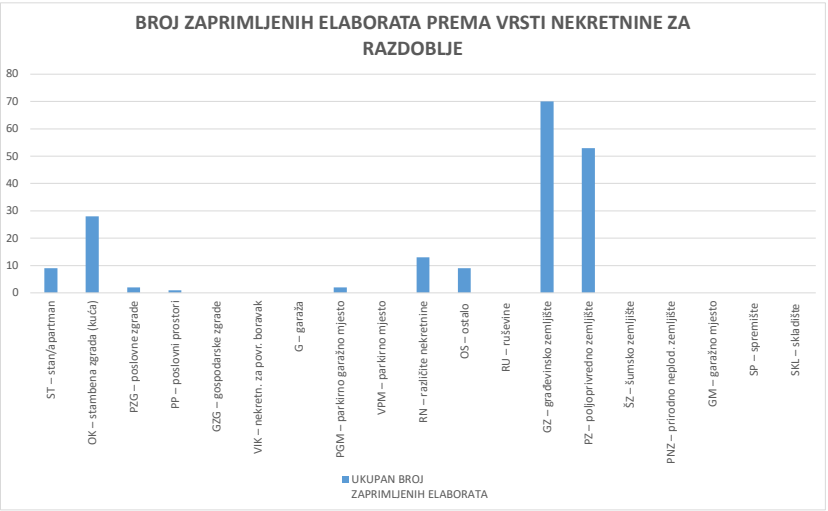
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI
NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Dopunjuje službenik!

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.		
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
141	46	2

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.				
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	9	9	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	28	17	11	1
PZG – poslovne zgrade	2	1	1	1

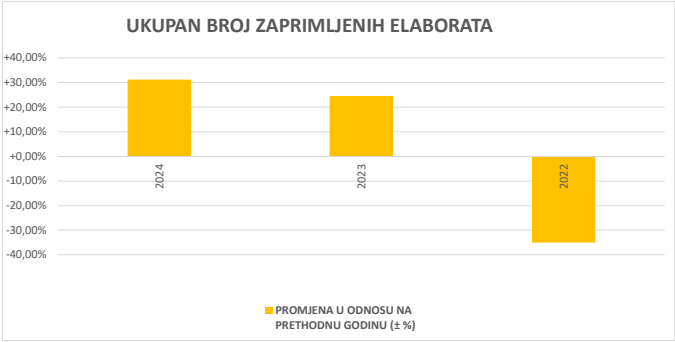
PP – poslovni prostori	1	0	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	2	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	13	10	3	0
OS – ostalo	9	6	3	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	70	47	23	0
PZ – poljoprivredno zemljište	53	48	5	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



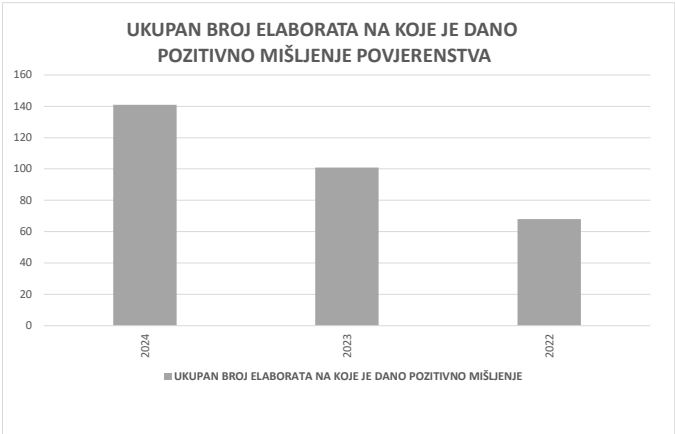
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.			
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)
18	1.623.363,00 EUR	1.521.157,00 EUR	102.206,61 EUR

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

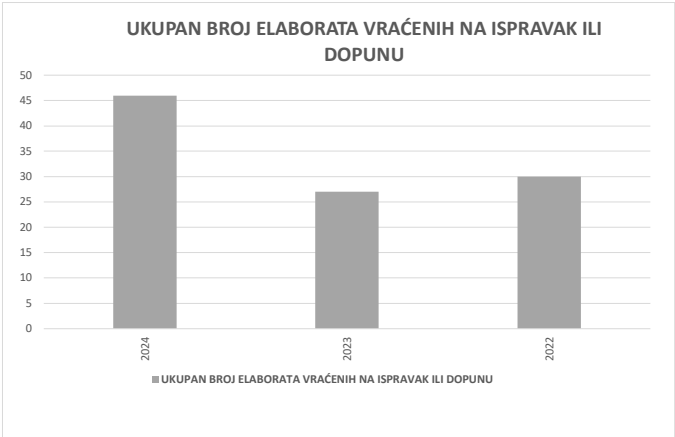
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	189	+59	+31,22%
2023	130	+32	+24,61%
2022	98	-53	-35,00%



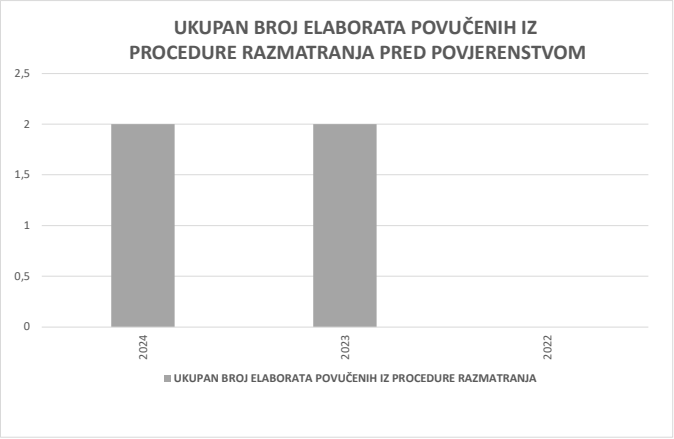
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	141	+40	+17,00%
2023	101	+33	+32,67%
2022	68	-42	-38,18%



8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	46	+19	+86,36%
2023	27	-3	-10,00%
2022	30	-10	-25,00%

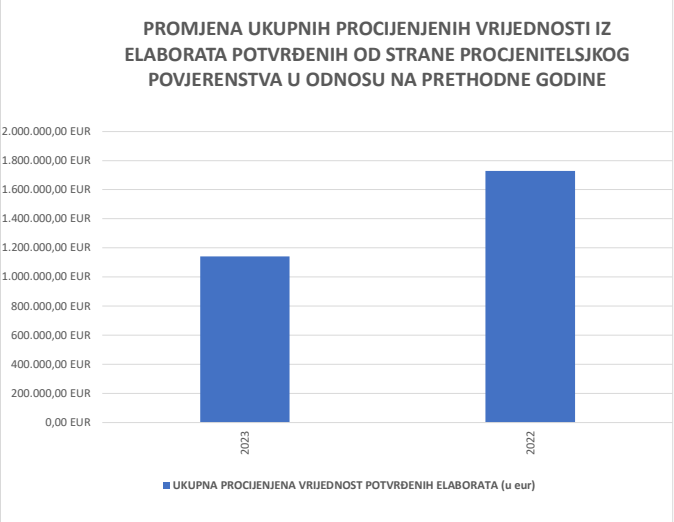


8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	2	+0	+0,00%
2023	2	+2	+200,00%
2022	0	-1	+100,00%



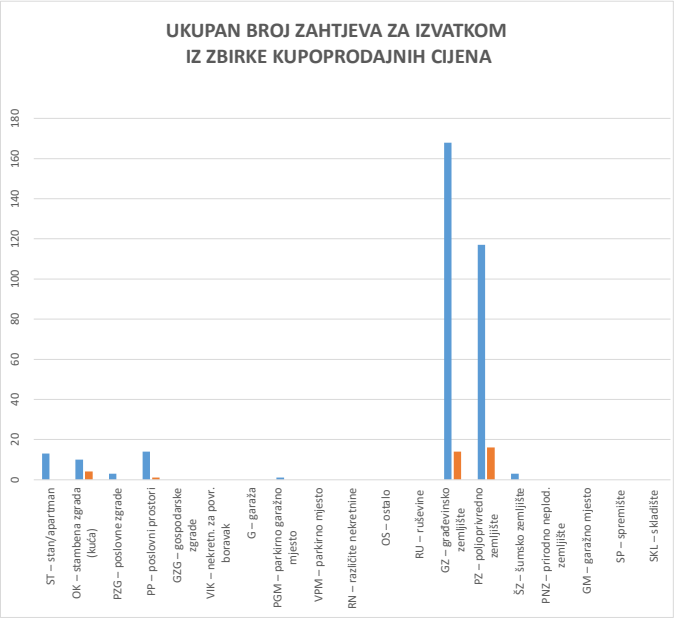
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

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 (± %)
2024	141	5.830.133,43 EUR	+80,41%
2023	101	1.142.000,00 EUR	-33,91%
2022	68	1.728.073,53 EUR	-79,80%



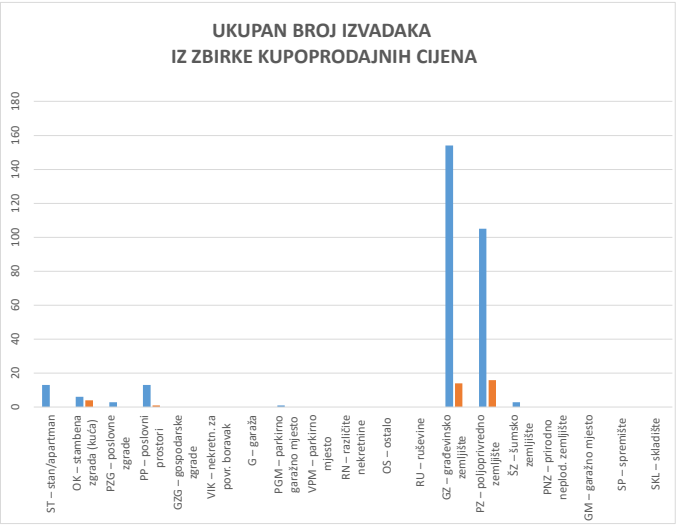
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjava službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	13	0	13
OK – stambena zgrada (kuća)	10	4	14
PZG – poslovne zgrade	3	0	3
PP – poslovni prostori	14	1	15
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
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	168	14	182
PZ – poljoprivredno zemljište	117	16	133
ŠZ – šumsko zemljište	3	0	3
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	329	35	364



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	13	0

OK – stambena zgrada (kuća)	6	4
PZG – poslovne zgrade	3	0
PP – poslovni prostori	13	1
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	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	154	14
PZ – poljoprivredno zemljište	105	16
ŠZ – šumsko zemljište	3	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	298	35
Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:		63

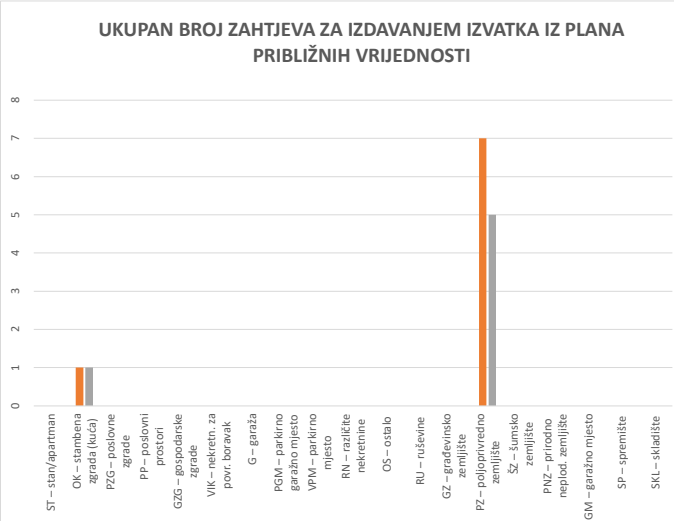


10. ZAHTEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

Dopunjuje službenik!

10.1. UKUPAN BROJ ZAHTEJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti			
VRSTA NEKRETNINE		BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTEJEVA	BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA
ST – stan/apartman		0	0
OK – stambena zgrada (kuća)		1	1
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		7	5
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 ZAHTJEVA		8	6



11. ZAKLJUČAK

Članovi Povjerenstva s mandatom do 31. listopada 2027.:

- Davor Slivka, voditelj pododjeka za procjenu vrijednosti nekretnina u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, predsjednik povjerenstva, davor.slivka@obz.hr, 031 221-809,
- Zlatica Škaric, vodeći prostorni planer u Javnoj ustanovi Zavoda za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, zamjenik predsjednika, zlatica.skaric@prastorobz.hr, 091 7924797,
- Ljiljana Grujin, predstavnica Ministarstva financija, Područni ured Osijek, ispostava Osijek, ljgrujin@gmail.com, 091 5845253,
- Livio Medurečan, predstavnik Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, livio.medurecan@obz.hr, 099 21752021
- Dubravko Sabljar, predstavnik Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, dubravko.sabljar@gmail.com., 098 701713

Stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Povjerenstva obavljali su službenici Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije:

- Davor Slivka, viši savjetnik-specijalist za procjenu vrijednosti nekretnina, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, davor.slivka@obz.hr, 031 221 883,
- Robert Ljubešić, viši stručni suradnik za procjenu vrijednosti nekretnina Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, robert.ljubesic@obz.hr, 031 221 809,
- Alan Biro, stručni suradnik za procjenu vrijednosti nekretnina Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, alan.biro@obz.hr, 031 221 809,
- Damir Glavica, stručni suradnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, damir.glavica@obz.hr, 031 221 757 i
- Domagoj Bogdan, referent za procjenu vrijednosti nekretnina, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, domagoj.bogdan@obz.hr, 031 221 826.

U 2024. godini zatražena su mišljenja za 189 procjembena elaborata.

Povjerenstvo je u navedenom razdoblju održalo 22 sjednice na kojima je razmatralo i analiziralo usklađenost 187 procjembena elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, a jedna dopuna procjembenog elaborata i jedan procjembeni elaborat nisu pregledani.

Procjembeni elaborat PE oznake PVN-23-75, od 10. travnja 2024., koji je bio na dnevnom redu 10. svibnja 2024. godine na 7. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina, nije dostavljen u tiskanom obliku kako je propisano odredbama članka 5. sta vka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, već samo u digitalnom obliku .

Dopuna procjembenog elaborata PE oznake TD: 111-PD-2023-D2, koji je bio na dnevnom redu 27. studenoga 2024. godine na 20. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina, nije predmet ocjene usklađenosti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odnosno nije izrađeni procjembeni elaborat iz članka 12. stavka 1. alineje 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Od 187 pregledana procjembena elaborata, 161 procjembenih elaborat dostavljeni su prvi puta na mišljenje, a 26 procjembenih elaborata na ponovno mišljenje.

Od 161 procjembenih elaborata koji su dostavljeni prvi puta, Procjeniteljsko povjerenstvo mišljenja je da su 123 procjembena elaborata u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, a 38 procjembenih elaborata nije u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Od 26 ispravljenih procjembenih elaborata, Procjeniteljsko povjerenstvo mišljenja je da je 18 ispravljenih procjembenih elaborata usklađeno sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a 8 ispravljenih procjembenih elaborata nije usklađeno sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina .

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije ažurirao je Plan približnih vrijednosti (zemljišta) 1.1.2025. (za 2024.) te ga putem elektroničke pošte, u traženom obliku, dostavio Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Navedeni Plan približnih vrijednosti sadrži 391 cjenovna bloka (stanovi,građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta), koji će se implementirati u sustav eNekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije dalo je suglasnost na IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA za 2024. godinu, na svojoj 5. sjednici, održanoj 28. ožujka 2025. godine.

Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva
Davor Slivka

Davor
Slivka

Digitalno potpisao:
Davor Slivka
Datum: 2025.03.31
09:24:45 +02'00'

Pročelnik:
Livio Medurečan

Livio
Medurečan

Digitalno potpisao:
Livio Medurečan
Datum: 2025.03.31
09:42:37 +02'00'