

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU ZA PODRUČJE - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

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

5.4. INDEKSNİ NIZOVİ KUPOPRODAJNIH CIJENA	
6. NAJAM NEKRETNINA	
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/ASELIJU	
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/ASELIJIMA	
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/ASELIJIMA	
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/ASELIJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA	
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/ASELIJIMA	
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/ASELIJIMA	
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/ASELIJIMA	
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 PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	
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 PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG 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 legislative. Nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesени 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 imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije nadležno je tijelo koje osigurava provođenje poslova utvrđenih člankom 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Unutar navedenog tijela, obavljaju se poslovi u svezi s provođenjem propisa o procjeni vrijednosti nekretnina i rad u informacijskom sustavu eNekretnina. Osječko – baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, 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.2025. do 31.prosinca 2025. godine te izradio Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. 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 2025. i 2026. 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, Podgorač, Podravska Moslavina, Popovac, Punitovci, Satnica Đakovačka, Semeljci, Strizivojna, Šodolovci, Trnava, Viljevo, 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 imovinsko-pravne poslove i Procjeniteljsko povjerenstvo Osječko – baranjske županije.

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

Za potrebe Izvješća korišteni su podaci 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 2025. godini došlo je do blagog pada ukupnog broja ugovora. Najveći rast po broju kupoprodajnih ugovora po vrstama nekretnina su:

- parkirno garažno mjesto
- poljoprivredno zemljište i
- različite nekretnine

Pad su zabilježili :

- spremište
- ostalo i
- šumsko zemljište.

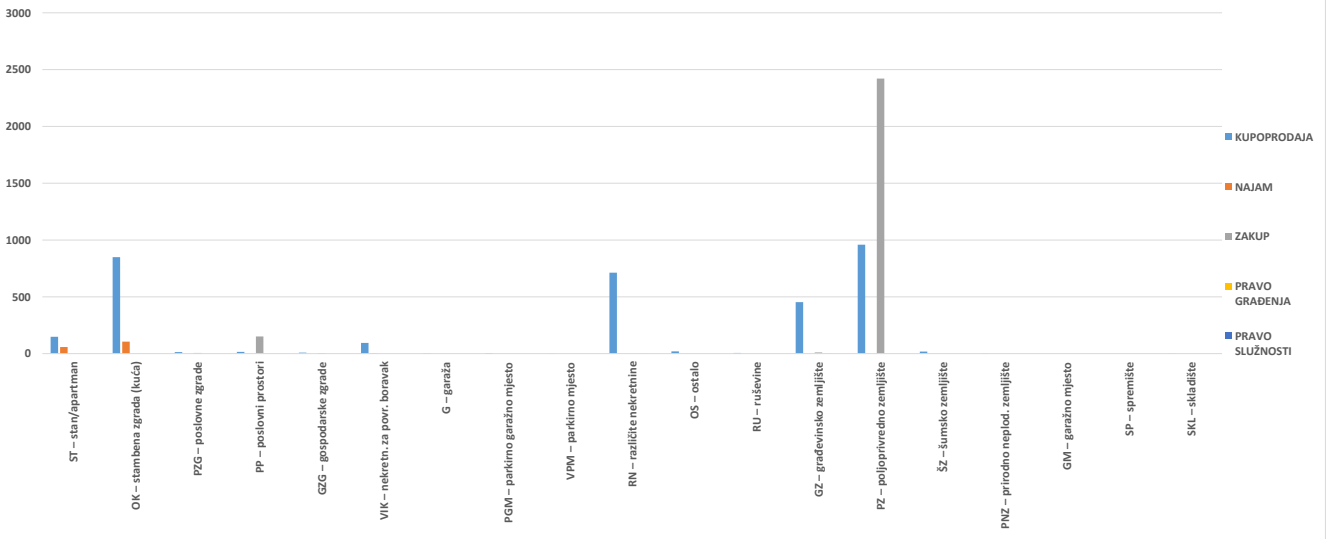
Prema podacima iz izvješća za 2024., razvidno je da je veliki broj ugovora naknadno evidentiran u aplikaciji (povećan broj kupoprodaja). S obzirom na to da se u aplikaciji na dnevnoj bazi preuzimaju ugovori nakon što ih obrade djelatnici Porezne uprave, za pretpostaviti je da će se određeni ugovori iz 2025. evidentirati naknadno, iako je tijekom 2026. 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	148	58	0	0	0	-10,43%
OK – stambena zgrada (kuća)	849	105	0	0	0	-17,83%
PZG – poslovne zgrade	13	0	6	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	15	0	151	0	0	+8,50%
GZG – gospodarske zgrade	9	0	4	0	0	-23,53%
VIK – nekretn. za povr. boravak	94	3	0	0	0	-4,90%
G – garaža	3	0	0	0	0	-25,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	5	0	0	0	0	+150,00%
VPM – parkirno mjesto	1	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	712	0	0	1	0	+11,41%
OS – ostalo	20	0	0	0	0	-74,03%
RU – ruševine	6	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	453	0	11	2	0	-26,38%
PZ – poljoprivredno zemljište	959	0	2421	0	0	+11,62%
ŠZ – šumsko zemljište	18	0	0	0	0	-52,63%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100,00%
SKL – skladište	1	0	0	0	0	+0,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

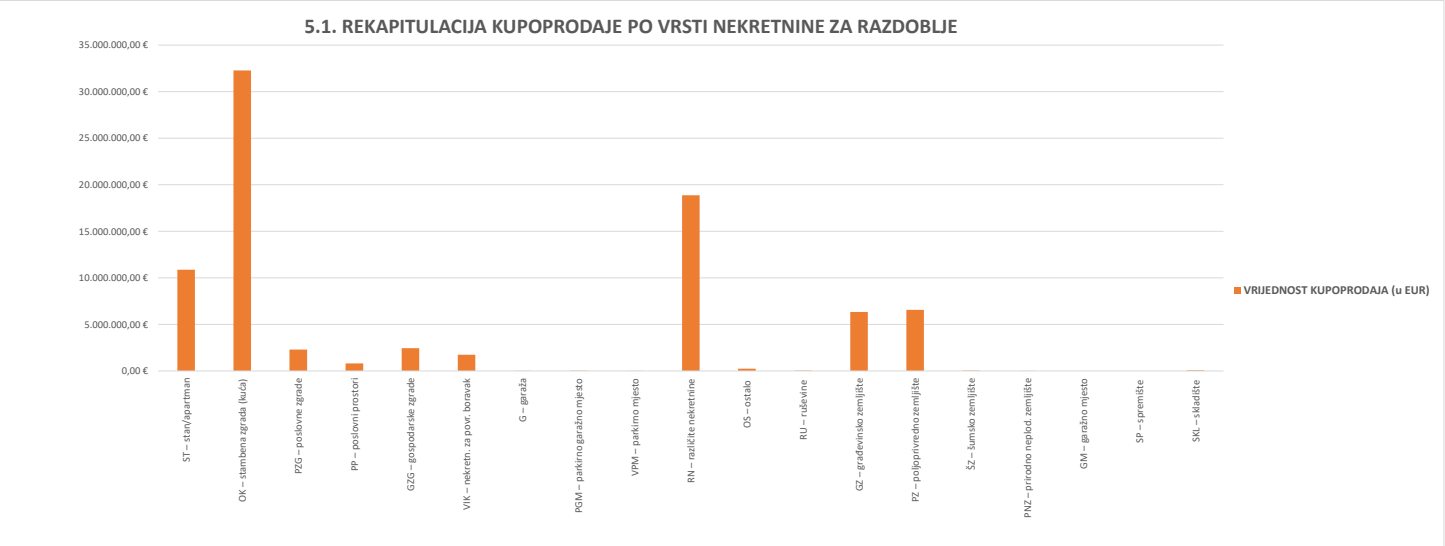


5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	148	10.872.428,28 €	10.818,52 m²	1.004,98 €/m²	+7,16%
OK – stambena zgrada (kuća)	845	32.276.872,91 €	523.525,83 m²	61,65 €/m²	-21,33%
PZG – poslovne zgrade	13	2.299.078,28 €	13.648,50 m²	168,45 €/m²	-15,80%
PP – poslovni prostori	15	813.323,73 €	1.556,83 m²	522,42 €/m²	-5,49%
GZG – gospodarske zgrade	9	2.447.243,12 €	99.696,00 m²	24,55 €/m²	-62,90%
VIK – nekretn. za povr. boravak	94	1.744.660,80 €	53.656,83 m²	32,52 €/m²	-67,99%
G – garaža	3	18.254,00 €	50,88 m²	358,77 €/m²	-14,64%
PGM – parkirno garažno mjesto	5	31.107,00 €	84,24 m²	369,27 €/m²	+224,95%
VPM – parkirno mjesto	1	10.000,00 €	1.002,00 m²	9,98 €/m²	-97,94%
RN – različite nekretnine	711	18.876.337,65 €	12.237.137,30 m²	1,54 €/m²	+30,58%
OS – ostalo	18	249.350,00 €	35.769,67 m²	6,97 €/m²	-89,29%
RU – ruševine	6	41.500,00 €	2.786,45 m²	14,89 €/m²	-7,02%
GZ – građevinsko zemljište	453	6.337.699,41 €	1.055.683,54 m²	6,00 €/m²	+10,78%
PZ – poljoprivredno zemljište	959	6.557.653,21 €	8.030.670,47 m²	0,82 €/m²	-3,66%
ŠZ – šumsko zemljište	18	36.500,90 €	63.577,00 m²	0,57 €/m²	-40,52%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	1.500,00 €	1.703,00 m²	0,88 €/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	1	77.681,48 €	360,00 m²	215,78 €/m²	-35,27%
UKUPNO OBRADENIH:	3300				
UKUPNO U ZKC:	3307				

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisanu oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².
Za izračun prosječne cijene EUR po m² za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

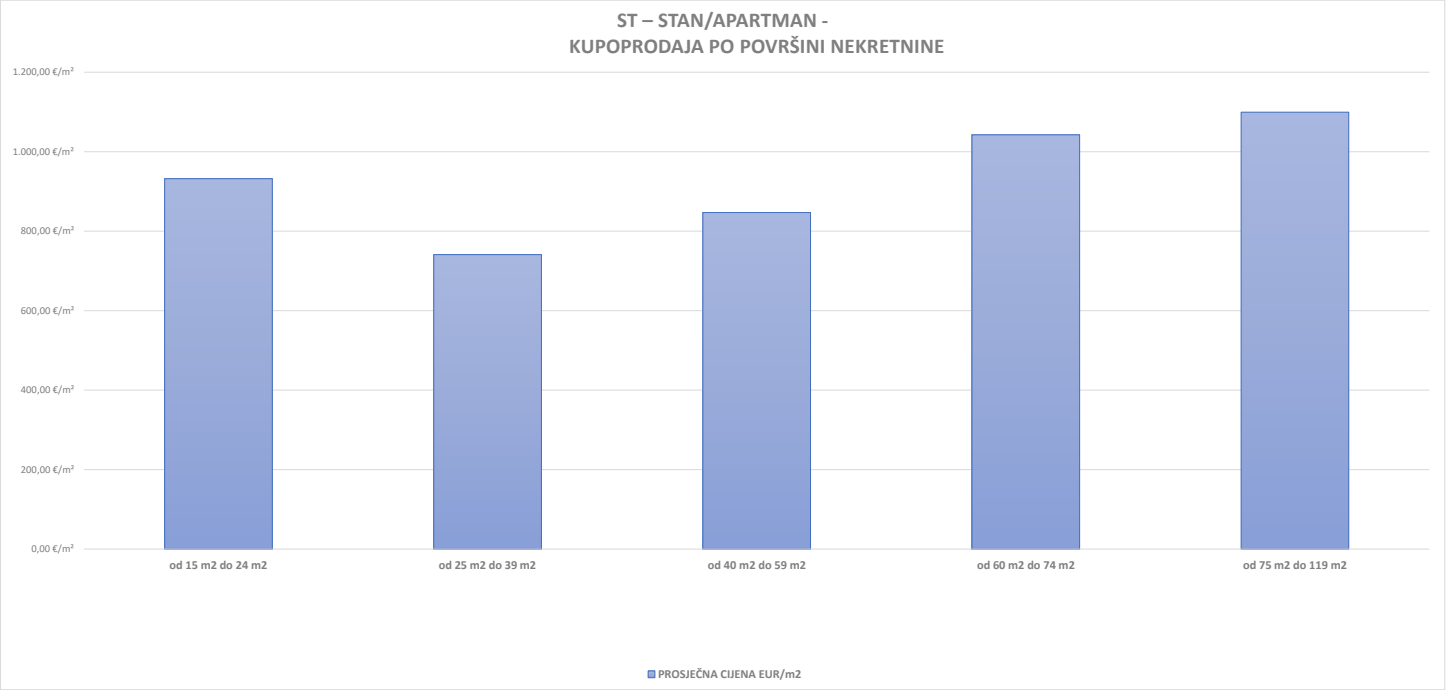


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

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
148	10.872.428,28 €	10.818,52 m ²	1.004,98 €/m ²

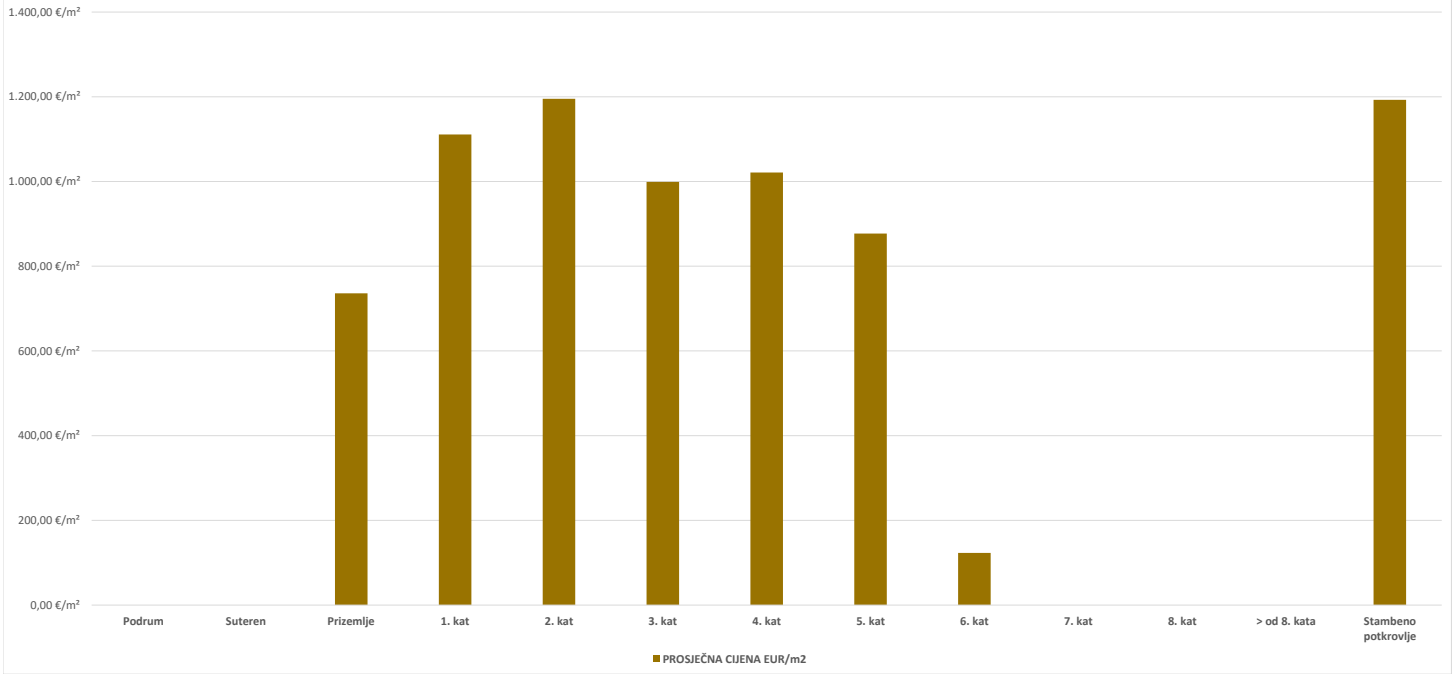
Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za 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	3	58.000,00 €	62,22 m ²	932,18 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	18	448.285,69 €	604,94 m ²	741,04 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	45	1.999.880,50 €	2.361,51 m ²	846,87 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	30	2.045.881,50 €	1.962,51 m ²	1.042,48 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	38	3.878.155,69 €	3.527,27 m ²	1.099,48 €/m ²
površine veće od 120 m ²	14	2.442.224,90 €	2.300,07 m ²	1.061,80 €/m ²



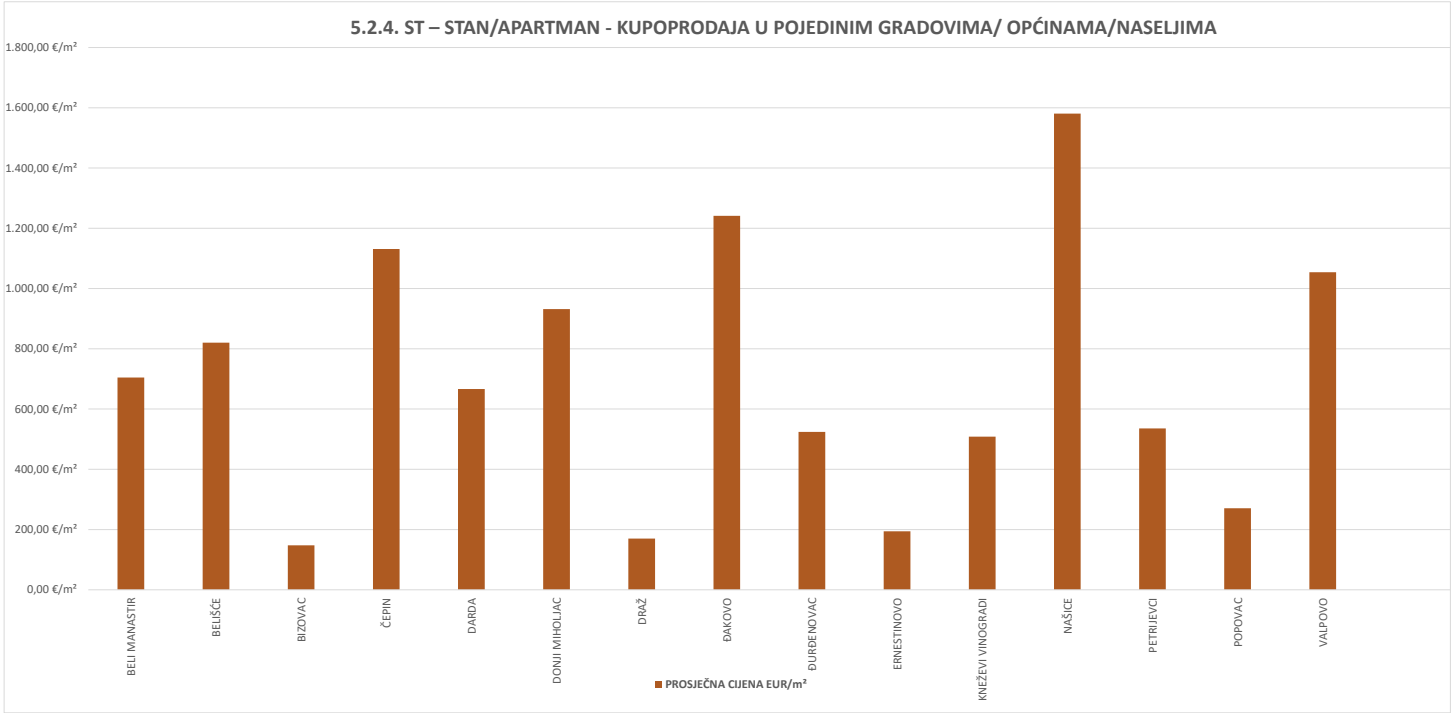
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	41	1.785.894,69 €	2.426,78 m ²	735,91 €/m ²
1. kat	37	3.486.665,96 €	3.138,13 m ²	1.111,06 €/m ²
2. kat	25	2.184.571,75 €	1.827,51 m ²	1.195,38 €/m ²
3. kat	14	837.000,00 €	837,77 m ²	999,08 €/m ²
4. kat	4	195.000,00 €	190,94 m ²	1.021,26 €/m ²
5. kat	1	50.000,00 €	57,00 m ²	877,19 €/m ²
6. kat	1	9.700,00 €	78,80 m ²	123,10 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	11	1.573.072,38 €	1.318,86 m ²	1.192,75 €/m ²

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



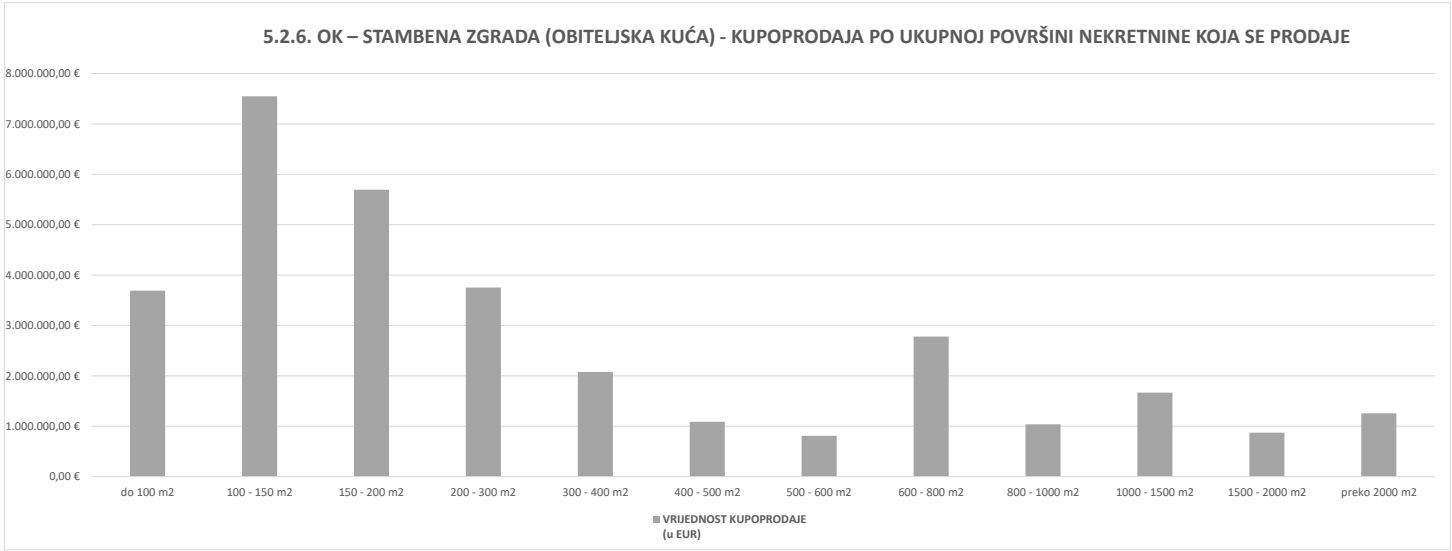
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BELI MANASTIR	25	900.415,69 €	1.277,99 m ²	704,56 €/m ²
BELIŠĆE	24	1.232.548,00 €	1.502,32 m ²	820,43 €/m ²
BIZOVAC	2	18.000,00 €	121,96 m ²	147,59 €/m ²
ČEPIN	5	587.200,00 €	519,10 m ²	1.131,19 €/m ²
DARDA	7	318.380,00 €	477,85 m ²	666,28 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	12	574.320,00 €	616,46 m ²	931,64 €/m ²
DRAŽ	1	5.000,00 €	29,40 m ²	170,07 €/m ²
ĐAKOVO	42	5.696.250,59 €	4.589,29 m ²	1.241,21 €/m ²
ĐURĐENOVAC	7	193.500,00 €	369,24 m ²	524,05 €/m ²
ERNESTINOVO	1	15.000,00 €	77,25 m ²	194,17 €/m ²
KNEŽEVI VINOGRADI	2	55.000,00 €	108,18 m ²	508,41 €/m ²
NAŠICE	5	433.034,00 €	273,97 m ²	1.580,59 €/m ²
PETRIJEVCI	1	15.000,00 €	28,00 m ²	535,71 €/m ²
POPOVAC	1	15.000,00 €	55,41 m ²	270,71 €/m ²
VALPOVO	13	813.780,00 €	772,10 m ²	1.053,98 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	148				
UKUPNO U ZKC:	148				



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
845	32.276.872,91 €	523.525,83 m ²	61,65 €/m ²

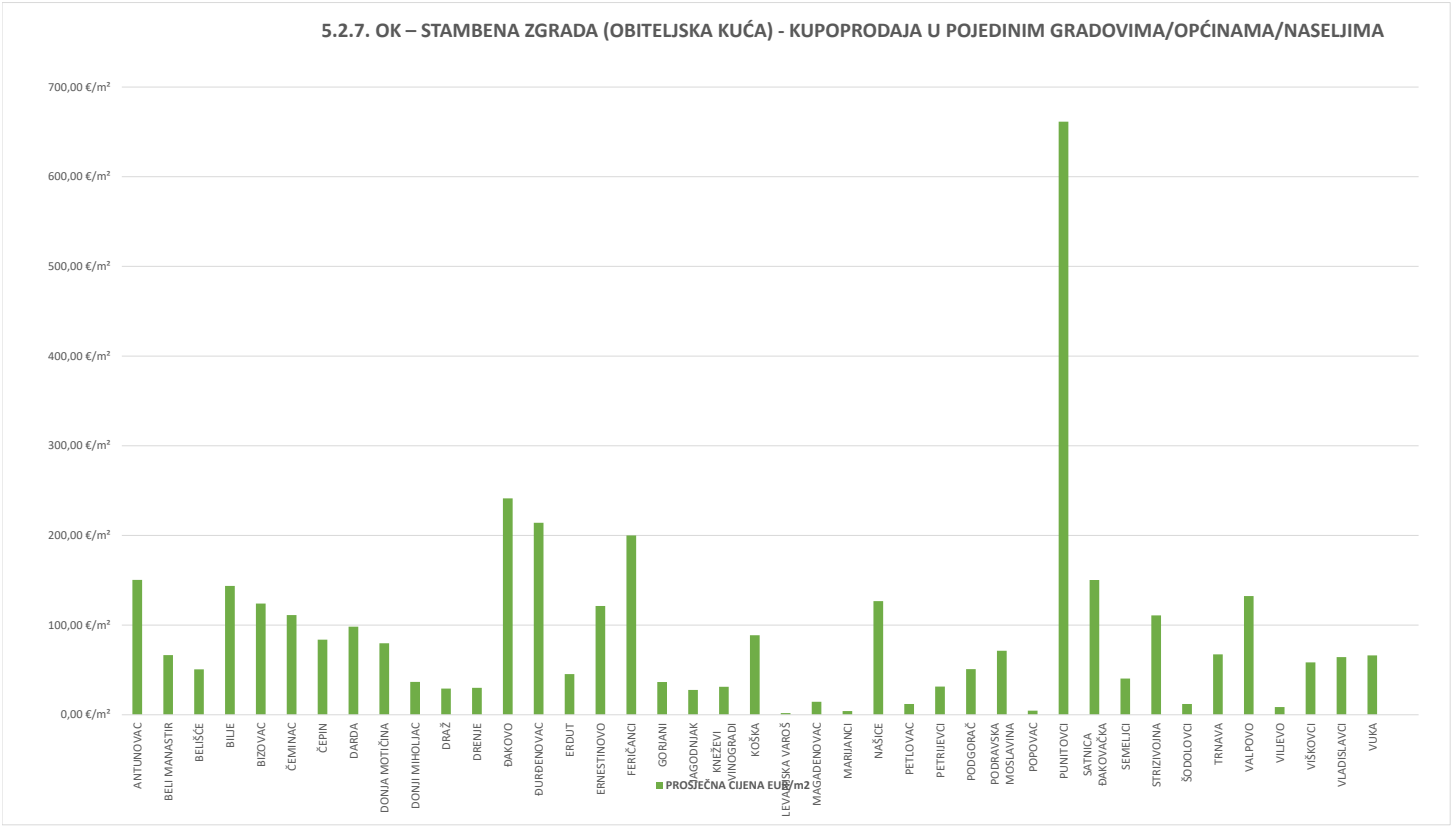
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m2	152	3.691.589,08 €	10.035,69 m ²	367,85 €/m ²
100 - 150 m2	170	7.548.945,91 €	21.238,56 m ²	355,44 €/m ²
150 - 200 m2	125	5.693.476,19 €	21.255,71 m ²	267,86 €/m ²
200 - 300 m2	93	3.752.400,00 €	21.801,15 m ²	172,12 €/m ²
300 - 400 m2	41	2.076.969,99 €	14.084,50 m ²	147,46 €/m ²
400 - 500 m2	26	1.088.000,00 €	11.669,25 m ²	93,24 €/m ²
500 - 600 m2	24	810.158,39 €	13.194,97 m ²	61,40 €/m ²
600 - 800 m2	54	2.780.490,59 €	37.252,00 m ²	74,64 €/m ²
800 - 1000 m2	27	1.038.884,00 €	24.375,25 m ²	42,62 €/m ²
1000 - 1500 m2	58	1.667.159,00 €	71.339,25 m ²	23,37 €/m ²
1500 - 2000 m2	24	873.304,51 €	41.164,50 m ²	21,21 €/m ²
preko 2000 m2	51	1.255.495,25 €	236.115,00 m ²	5,32 €/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	13	1.074.014,29 €	7.142,07 m ²	150,38 €/m ²
BELI MANASTIR	53	1.956.257,25 €	29.410,40 m ²	66,52 €/m ²
BELIŠĆE	58	1.833.248,80 €	36.221,00 m ²	50,61 €/m ²
BIJE	38	2.071.130,00 €	14.408,89 m ²	143,74 €/m ²
BIZOVAC	43	1.344.150,59 €	10.833,48 m ²	124,07 €/m ²
ČEMINAC	12	400.500,00 €	3.601,00 m ²	111,22 €/m ²
ČEPIN	52	3.077.000,00 €	36.754,27 m ²	83,72 €/m ²
DARDA	38	1.433.600,00 €	14.598,32 m ²	98,20 €/m ²
DONJA MOTIČINA	1	15.000,00 €	188,00 m ²	79,79 €/m ²
DONJI MIHOVIĆ	52	1.539.900,00 €	41.997,00 m ²	36,67 €/m ²
DRAŽ	20	324.600,00 €	11.090,39 m ²	29,27 €/m ²
DRENJE	21	412.400,00 €	13.719,13 m ²	30,06 €/m ²
ĐAKOVO	54	4.425.256,53 €	18.335,75 m ²	241,35 €/m ²
ĐURĐENOVAC	13	401.471,49 €	1.874,97 m ²	214,12 €/m ²
ERDUT	69	1.650.279,56 €	36.417,27 m ²	45,32 €/m ²
ERNESTINOVO	13	705.000,00 €	5.810,00 m ²	121,34 €/m ²
FERIČANCI	1	5.000,00 €	25,00 m ²	200,00 €/m ²
GORJANI	9	242.900,00 €	6.652,67 m ²	36,51 €/m ²
JAGODNIAK	8	189.800,00 €	6.861,50 m ²	27,66 €/m ²
KNEŽEVI VINOGRADI	23	483.750,00 €	15.500,00 m ²	31,21 €/m ²
KOŠKA	13	360.642,99 €	4.067,00 m ²	88,68 €/m ²
LEVANSKA VAROŠ	6	11.763,88 €	6.099,52 m ²	1,93 €/m ²
MAGADENOVAC	12	126.050,00 €	8.689,66 m ²	14,51 €/m ²
MARIJANCI	10	169.050,00 €	41.471,00 m ²	4,08 €/m ²
NAŠICE	14	1.065.500,00 €	8.404,50 m ²	126,78 €/m ²
PETLOVAC	16	259.800,00 €	21.576,00 m ²	12,04 €/m ²
PETRIJEVCI	24	1.197.900,00 €	38.122,00 m ²	31,42 €/m ²
PODGORAČ	2	18.000,00 €	354,00 m ²	50,85 €/m ²
PODRAVSKA MOSLAVINA	7	80.400,00 €	1.125,80 m ²	71,42 €/m ²
POPOVAC	7	70.800,00 €	15.526,00 m ²	4,56 €/m ²
PUNITOVCI	1	168.000,00 €	254,00 m ²	661,42 €/m ²
SATNICA ĐAKOVAČKA	8	649.300,00 €	4.319,00 m ²	150,34 €/m ²
SEMEJCI	21	522.750,00 €	12.951,00 m ²	40,36 €/m ²
STRIZIVOJNA	7	255.500,00 €	2.305,00 m ²	110,85 €/m ²
ŠODOLOVCI	9	143.809,00 €	11.910,00 m ²	12,07 €/m ²
TRNAVA	2	16.000,00 €	237,38 m ²	67,40 €/m ²
VALPOVO	80	3.223.583,28 €	24.353,86 m ²	132,36 €/m ²
VILJEVO	7	45.765,25 €	5.292,00 m ²	8,65 €/m ²
VIŠKOVCI	4	189.000,00 €	3.233,00 m ²	58,46 €/m ²
VLADISLAVCI	1	25.000,00 €	389,00 m ²	64,27 €/m ²
VUKA	3	93.000,00 €	1.405,00 m ²	66,19 €/m ²

UKUPNO OBRADENIH:	845			
UKUPNO U ZKC:	849			

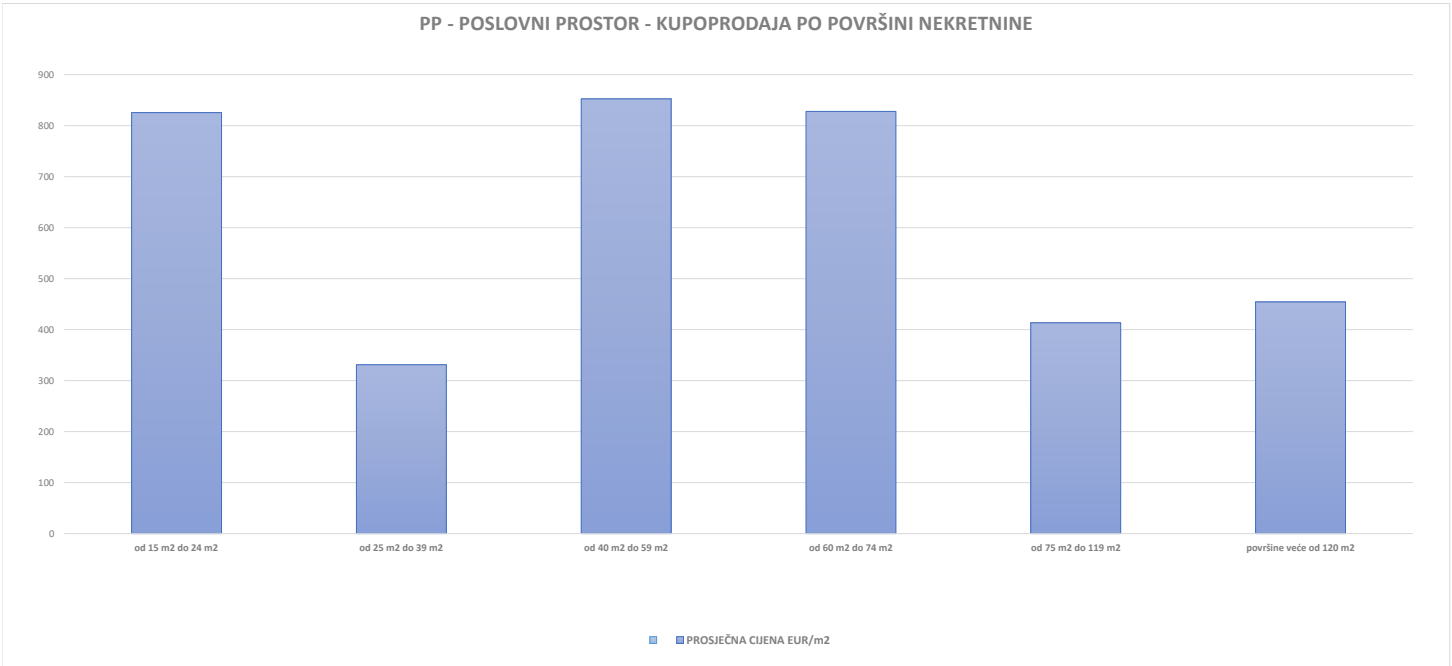
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



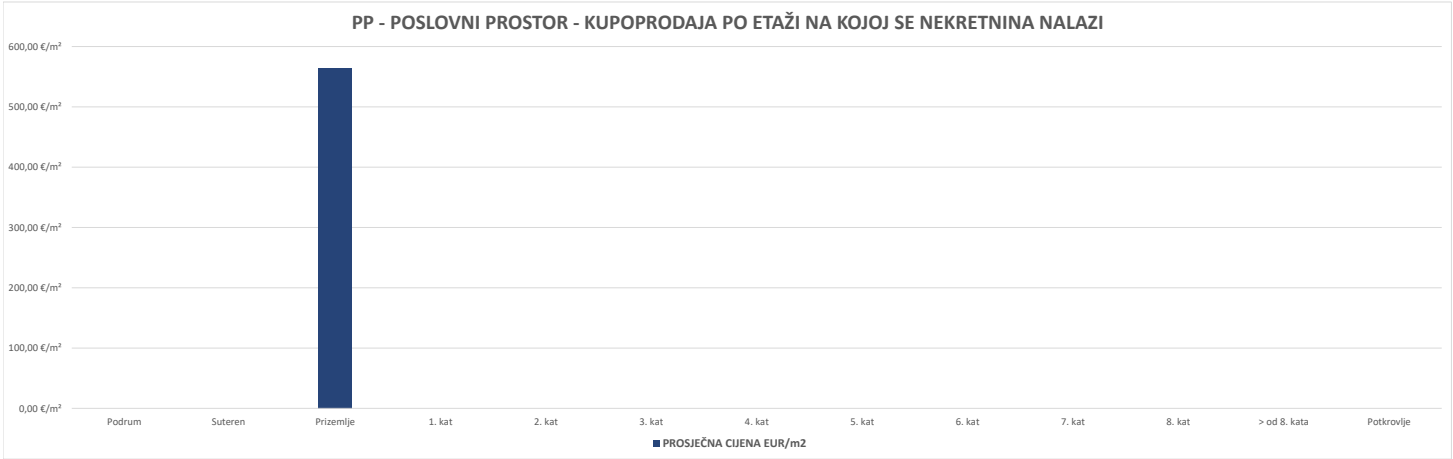
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
15	813.323,73 €	1.556,83 m ²	522,42 €/m ²

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	2	31.000,00 €	37,55 m ²	825,57 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1	10.000,00 €	30,20 m ²	331,13 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	2	79.150,00 €	92,85 m ²	852,45 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	3	157.000,00 €	189,63 m ²	827,93 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	3	113.000,00 €	273,38 m ²	413,34 €/m ²
površine veće od 120 m ²	3	421.814,50 €	928,38 m ²	454,36 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

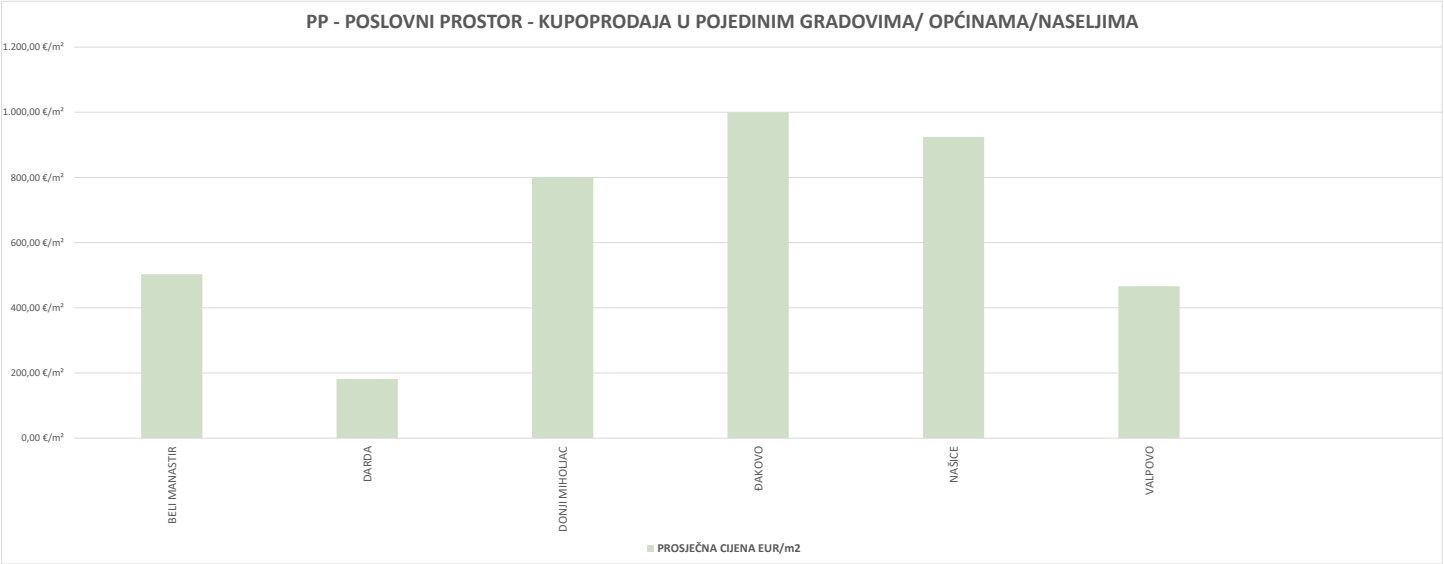


5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Prizemlje	9	268.509,23 €	475,52 m²	564,66 €/m²
1. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/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	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²



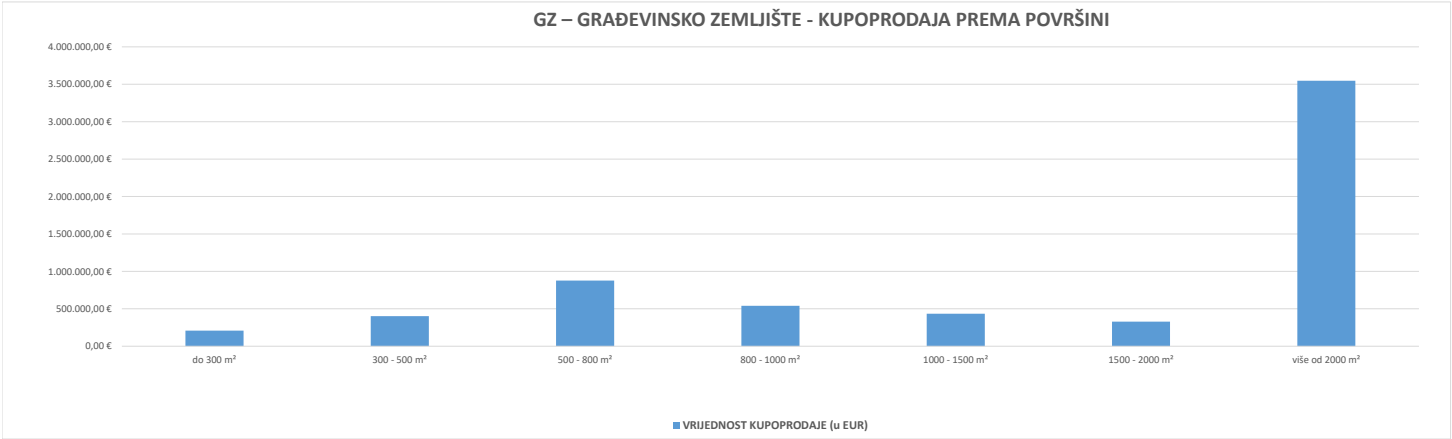
5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BELI MANASTIR	3	73.000,00 €	145,15 m²	502,93 €/m²
DARDA	1	67.000,00 €	369,03 m²	181,56 €/m²
DONJI MIHOLJAC	2	215.000,00 €	268,33 m²	801,25 €/m²
ĐAKOVO	3	143.000,00 €	143,07 m²	999,51 €/m²
NAŠICE	2	42.509,23 €	45,99 m²	924,31 €/m²
VALPOVO	4	272.814,50 €	585,26 m²	466,14 €/m²

UKUPNO OBRADENIH:	15				
UKUPNO U ZKC:	15				



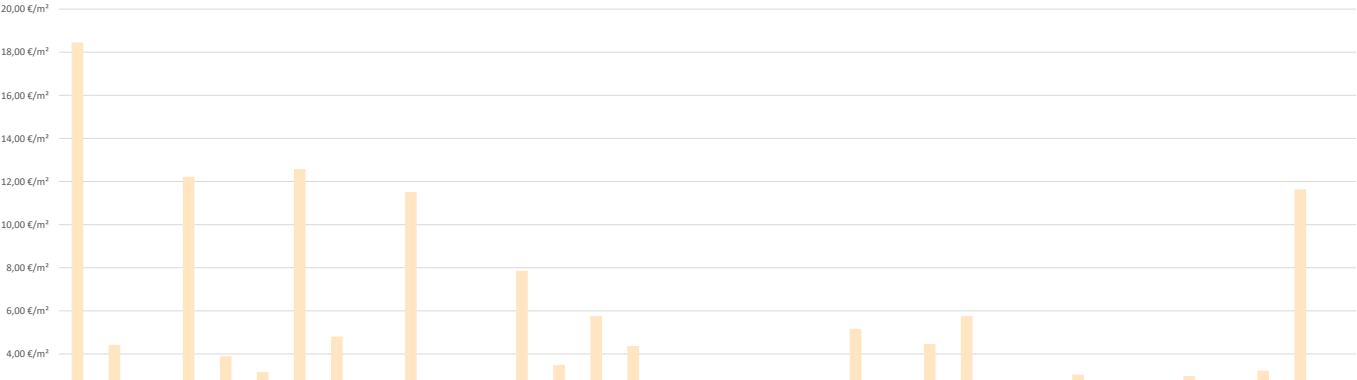
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
453	6.337.699,41 €	1.055.683,54 m ²	6,00 €/m ²

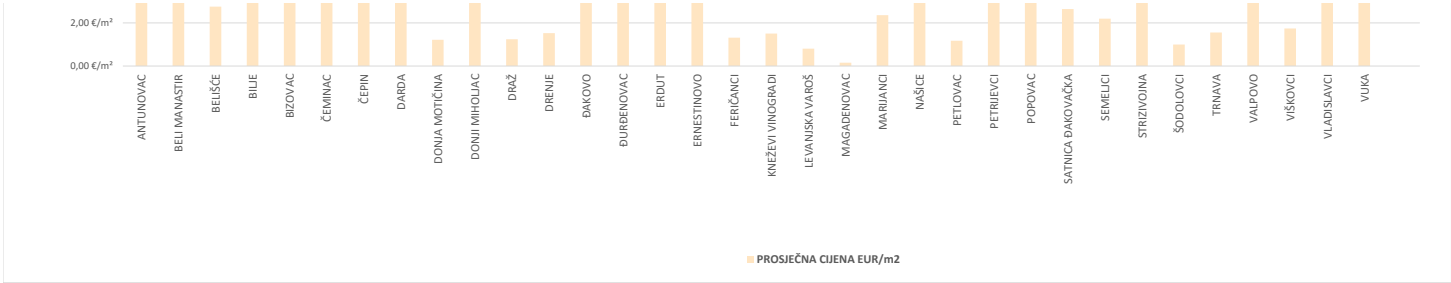
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	57	207.862,75 €	10.049,17 m ²	20,68 €/m ²
300 - 500 m ²	42	402.202,19 €	17.648,62 m ²	22,79 €/m ²
500 - 800 m ²	87	877.858,90 €	55.550,50 m ²	15,80 €/m ²
800 - 1000 m ²	55	539.696,37 €	48.820,23 m ²	11,05 €/m ²
1000 - 1500 m ²	52	435.010,84 €	65.619,07 m ²	6,63 €/m ²
1500 - 2000 m ²	46	328.082,74 €	79.714,55 m ²	4,12 €/m ²
više od 2000 m ²	113	3.546.985,62 €	778.281,40 m ²	4,56 €/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 m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
ANTUNOVAC	27	426.677,69 €	23.125,00 m²	18,45 €/m²
BELI MANASTIR	15	97.942,70 €	22.138,50 m²	4,42 €/m²
BELIŠĆE	13	83.085,16 €	30.172,00 m²	2,75 €/m²
BILJE	15	232.800,00 €	19.054,60 m²	12,22 €/m²
BIZOVAC	11	73.600,00 €	18.873,00 m²	3,90 €/m²
ČEMINAC	8	40.177,00 €	12.730,00 m²	3,16 €/m²
ČEPIN	49	2.220.856,98 €	176.606,00 m²	12,58 €/m²
DARDA	13	161.468,95 €	33.611,00 m²	4,80 €/m²
DONJA MOTIČINA	4	3.900,00 €	3.202,39 m²	1,22 €/m²
DONJI MIHOLJAC	21	468.970,40 €	40.735,55 m²	11,51 €/m²
DRAŽ	24	71.623,77 €	57.598,00 m²	1,24 €/m²
DRENJE	11	24.299,99 €	15.937,00 m²	1,52 €/m²
ĐAKOVO	57	713.465,15 €	90.733,11 m²	7,86 €/m²
ĐURĐENOVAC	4	29.296,15 €	8.408,00 m²	3,48 €/m²
ERDUT	47	358.983,58 €	62.357,91 m²	5,76 €/m²
ERNESTINOVO	5	32.820,00 €	7.514,12 m²	4,37 €/m²
FERIČANCI	3	6.880,00 €	5.223,00 m²	1,32 €/m²
KNEŽEVI VINOGRADI	6	27.906,00 €	18.535,00 m²	1,51 €/m²
LEVANSKA VAROŠ	2	800,00 €	992,00 m²	0,81 €/m²
MAGADENOVAC	1	300,00 €	1.946,00 m²	0,15 €/m²
MARIJANCI	5	11.750,00 €	4.979,00 m²	2,36 €/m²
NAŠICE	22	113.556,12 €	21.971,44 m²	5,17 €/m²
PETLOVAC	7	17.379,00 €	14.836,00 m²	1,17 €/m²
PETRIJEVCI	18	113.400,00 €	25.385,00 m²	4,47 €/m²
POPOVAC	1	50.000,00 €	8.692,00 m²	5,75 €/m²
SATNICA ĐAKOVAČKA	5	36.000,00 €	13.622,34 m²	2,64 €/m²
SEMEJCI	8	147.391,11 €	67.027,00 m²	2,20 €/m²
STRIZIVOJINA	9	48.999,15 €	16.099,00 m²	3,04 €/m²
ŠODOLOVCI	2	3.400,00 €	3.404,00 m²	1,00 €/m²
TRNAVA	2	7.100,00 €	4.558,00 m²	1,56 €/m²
VALPOVO	29	584.819,51 €	196.715,00 m²	2,97 €/m²
VIŠKOVCI	4	32.551,00 €	18.678,00 m²	1,74 €/m²
VLADISLAVCI	2	9.000,00 €	2.791,58 m²	3,22 €/m²
VUKA	3	86.500,00 €	7.433,00 m²	11,64 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	453			
UKUPNO U ZKC:	453			

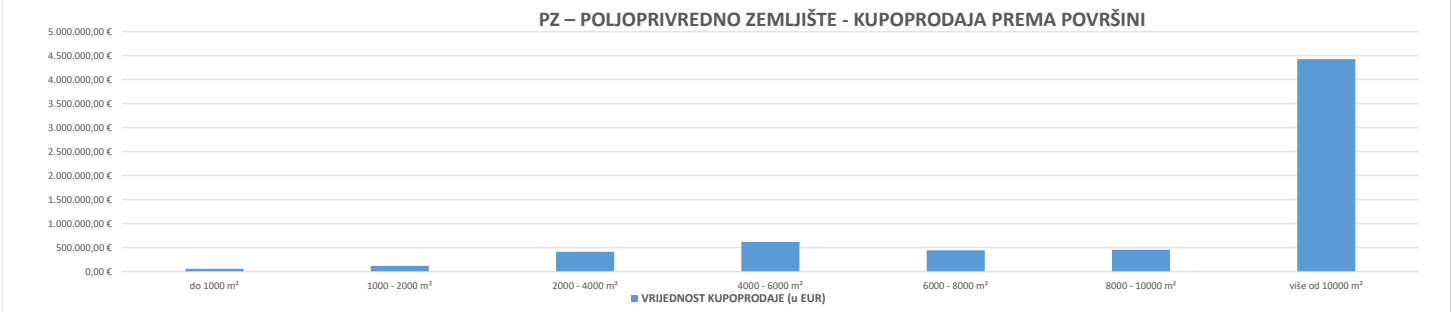
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA





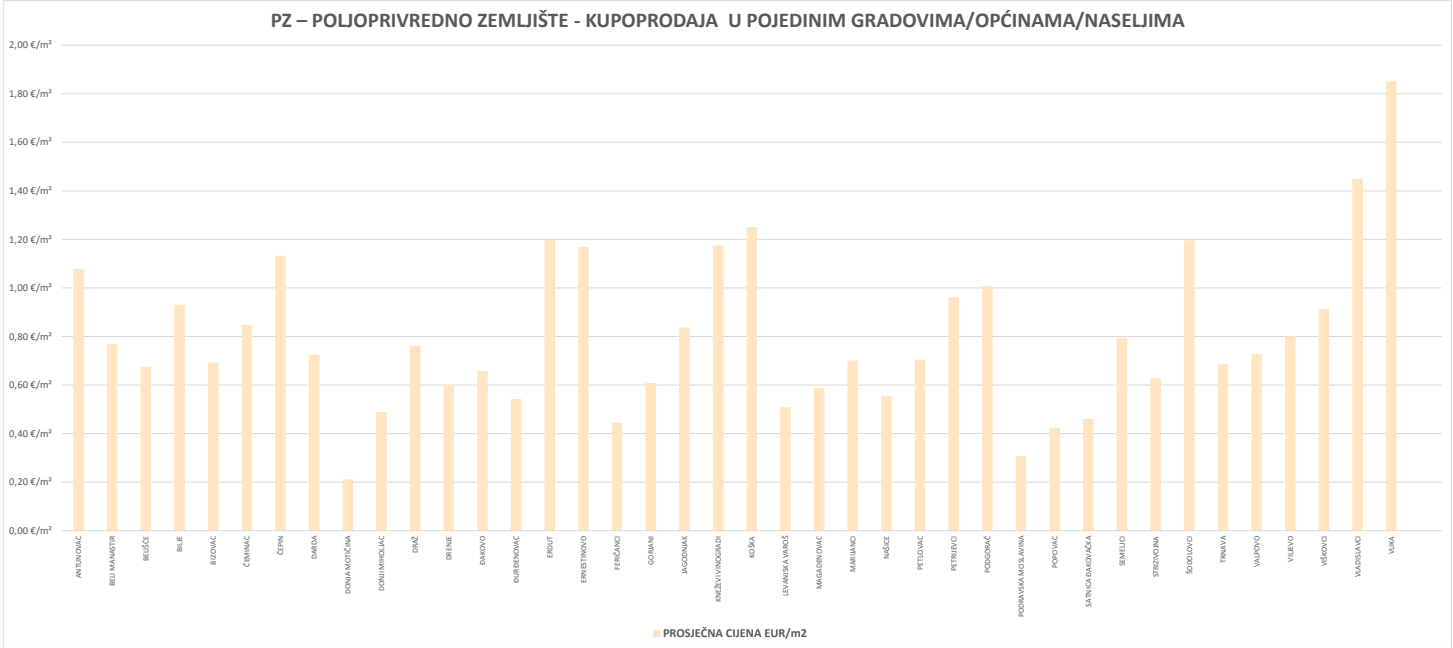
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
959	6.557.653,21 €	8.030.670,47 m²	0,82 €/m²

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	114	62.162,58 €	56.795,59 m²	1,09 €/m²
1000 - 2000 m²	93	121.693,77 €	143.071,87 m²	0,85 €/m²
2000 - 4000 m²	173	415.962,09 €	510.839,39 m²	0,81 €/m²
4000 - 6000 m²	158	623.108,22 €	820.264,81 m²	0,76 €/m²
6000 - 8000 m²	98	446.796,48 €	677.353,78 m²	0,66 €/m²
8000 - 10000 m²	62	456.966,63 €	541.169,90 m²	0,84 €/m²
više od 10000 m²	261	4.430.963,44 €	5.281.175,13 m²	0,84 €/m²



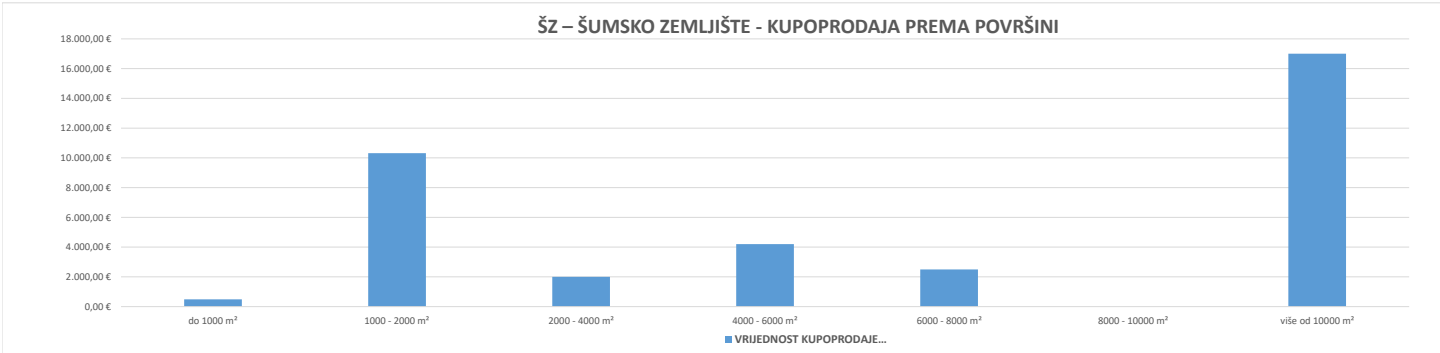
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
ANTUNOVAC	10	42.494,85 €	39.406,00 m²	1,08 €/m²
BELI MANASTIR	8	34.649,50 €	45.009,74 m²	0,77 €/m²
BELIŠĆE	18	114.286,00 €	169.418,70 m²	0,67 €/m²
BILJE	18	258.243,52 €	277.524,25 m²	0,93 €/m²
BIZOVAC	9	94.948,80 €	136.990,50 m²	0,69 €/m²
ČEMINAC	13	149.395,40 €	176.290,76 m²	0,85 €/m²
ČEPIN	23	335.830,70 €	296.453,50 m²	1,13 €/m²
DARDA	6	68.022,00 €	93.863,50 m²	0,72 €/m²
DONJA MOTIČINA	9	6.499,70 €	30.662,00 m²	0,21 €/m²
DONJI MIHOVLJAC	60	250.566,67 €	512.229,00 m²	0,49 €/m²
DRAŽ	33	133.358,90 €	174.995,00 m²	0,76 €/m²
DRENJE	50	204.186,54 €	339.981,28 m²	0,60 €/m²
ĐAKOVO	77	289.370,43 €	440.036,20 m²	0,66 €/m²
ĐURĐENOVAC	24	188.334,65 €	346.858,33 m²	0,54 €/m²
ERDUT	28	177.966,81 €	148.520,00 m²	1,20 €/m²
ERNESTINOVO	9	100.088,88 €	85.644,03 m²	1,17 €/m²
FERIČANCI	5	28.999,70 €	65.162,00 m²	0,45 €/m²
GORJANI	24	68.399,58 €	112.417,85 m²	0,61 €/m²
JAGODNJAK	11	105.804,00 €	126.312,30 m²	0,84 €/m²
KNEŽEVI VINOGRADI	46	737.070,68 €	627.802,00 m²	1,17 €/m²
KOŠKA	11	220.847,45 €	176.667,33 m²	1,25 €/m²
LEVANJSKA VAROŠ	27	35.853,64 €	70.305,57 m²	0,51 €/m²
MAGADENOVAC	21	163.322,80 €	277.561,00 m²	0,59 €/m²
MARIJANCI	38	149.790,38 €	213.671,69 m²	0,70 €/m²
NAŠICE	29	68.014,52 €	122.834,74 m²	0,55 €/m²
PETLOVAC	13	70.797,08 €	100.471,49 m²	0,70 €/m²
PETRIJEVCI	33	228.653,11 €	237.591,92 m²	0,96 €/m²
PODGORAČ	18	128.946,11 €	127.970,00 m²	1,01 €/m²
PODRAVSKA MOSLAVINA	32	73.804,84 €	240.500,50 m²	0,31 €/m²

POPOVAC	4	21.278,24 €	50.396,75 m²	0,42 €/m²
SATNICA ĐAKOVAČKA	13	29.850,85 €	64.798,51 m²	0,46 €/m²
SEMEJCI	40	303.836,60 €	382.385,87 m²	0,79 €/m²
STRIZIVOJNA	6	35.800,00 €	57.007,00 m²	0,63 €/m²
ŠODOLOVCI	44	411.595,32 €	344.043,09 m²	1,20 €/m²
TRNAVA	31	72.901,72 €	106.375,10 m²	0,69 €/m²
VALPOVO	68	423.338,83 €	582.007,37 m²	0,73 €/m²
VILJEVO	6	71.302,09 €	88.979,00 m²	0,80 €/m²
VIŠKOVCI	28	283.620,40 €	310.412,63 m²	0,91 €/m²
VLADISLAVCI	11	188.395,80 €	129.970,97 m²	1,45 €/m²
VUKA	5	187.186,12 €	101.143,00 m²	1,85 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		959		
UKUPNO U ZKC:		959		

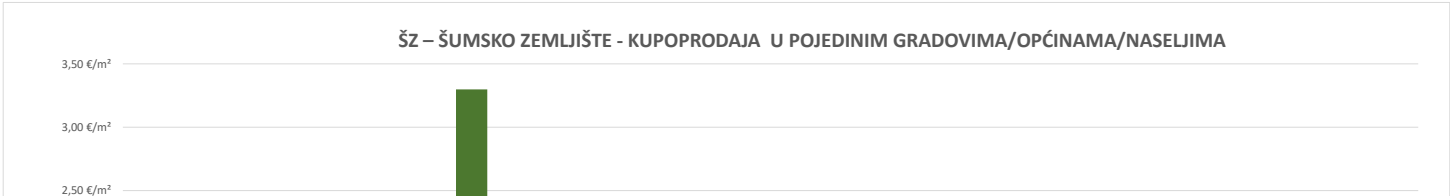


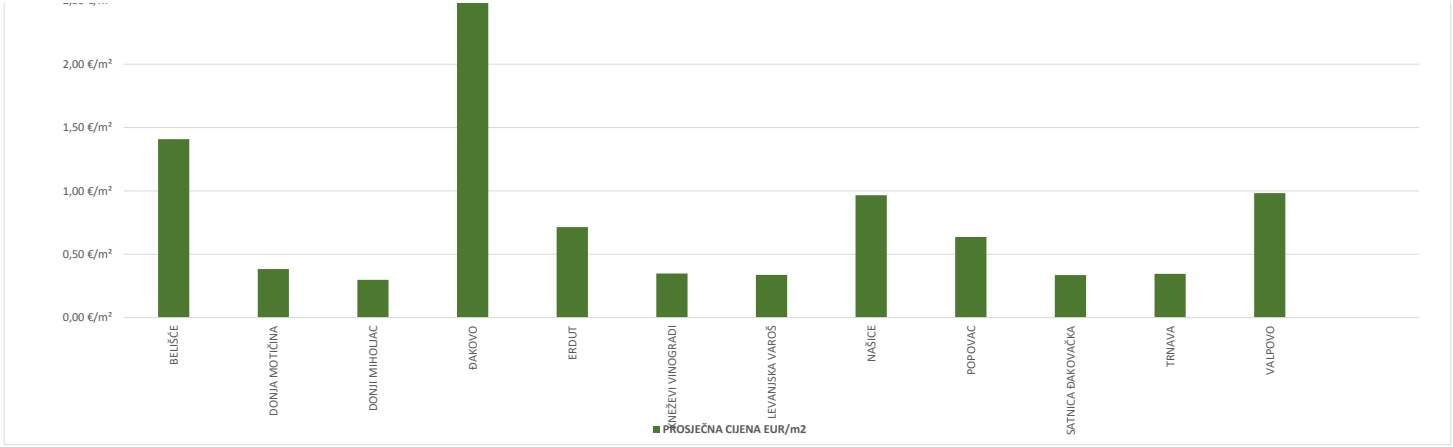
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
18	36.500,90 €	63.577,00 m²	0,57 €/m²

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	2	487,60 €	614,00 m²	0,79 €/m²
1000 - 2000 m²	8	10.313,30 €	12.018,00 m²	0,86 €/m²
2000 - 4000 m²	2	2.000,00 €	5.563,00 m²	0,36 €/m²
4000 - 6000 m²	3	4.200,00 €	14.451,00 m²	0,29 €/m²
6000 - 8000 m²	1	2.500,00 €	6.197,00 m²	0,40 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
više od 10000 m²	2	17.000,00 €	24.734,00 m²	0,69 €/m²



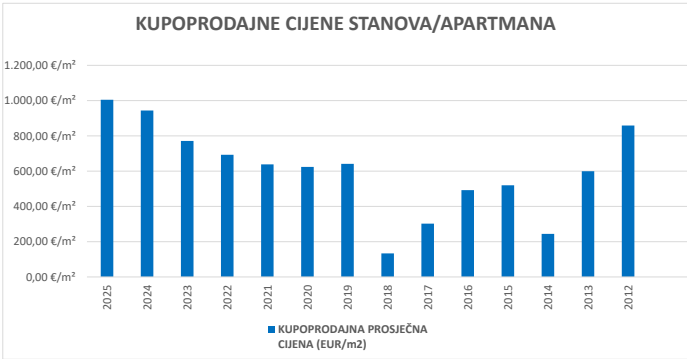
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BELIŠĆE	1	100,00 €	71,00 m²	1,41 €/m²
DONJA MOTIČINA	2	2.900,00 €	7.577,00 m²	0,38 €/m²
DONJI MIHOLJAC	4	3.500,00 €	11.757,00 m²	0,30 €/m²
ĐAKOVO	1	5.000,00 €	1.516,00 m²	3,30 €/m²
ERDUT	2	1.200,00 €	1.681,00 m²	0,71 €/m²
KNEŽEVI VINOGRADI	1	4.000,00 €	11.501,00 m²	0,35 €/m²
LEVANJSKA VAROŠ	1	1.500,00 €	4.445,00 m²	0,34 €/m²
NAŠICE	1	1.101,00 €	1.140,00 m²	0,97 €/m²
POPOVAC	1	1.200,00 €	1.885,00 m²	0,64 €/m²
SATNICA ĐAKOVAČKA	2	999,90 €	2.980,00 m²	0,34 €/m²
TRNAVA	1	2.000,00 €	5.791,00 m²	0,35 €/m²
VALPOVO	1	13.000,00 €	13.233,00 m²	0,98 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:		18		
UKUPNO U ZK:		18		





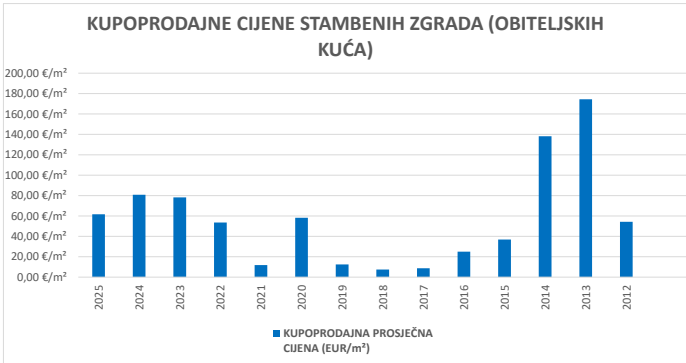
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	1.004,98 €/m ²	+6,48%
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%

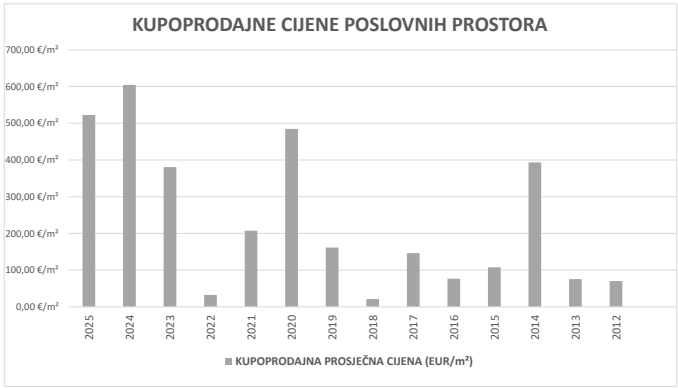


5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	61,65 €/m ²	-23,68%
2024	80,78 €/m ²	+3,29%
2023	78,21 €/m ²	+46,03%
2022	53,55 €/m ²	+350,98%
2021	11,87 €/m ²	-79,59%
2020	58,19 €/m ²	+368,58%
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%

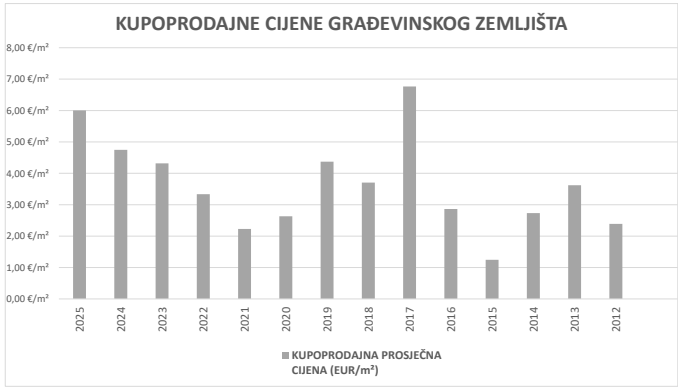
2015	36,88 €/m ²	-73,32%
2014	138,19 €/m ²	-20,76%
2013	174,39 €/m ²	+221,34%
2012	54,27 €/m ²	+0,00%



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	522,42 €/m ²	-13,56%
2024	604,37 €/m ²	+58,81%
2023	380,56 €/m ²	+1.076,94%
2022	32,33 €/m ²	-84,41%
2021	207,43 €/m ²	-57,20%
2020	484,63 €/m ²	+200,20%
2019	161,44 €/m ²	+656,43%
2018	21,34 €/m ²	-85,42%
2017	146,34 €/m ²	+91,00%
2016	76,62 €/m ²	-28,90%
2015	107,77 €/m ²	-72,60%
2014	393,36 €/m ²	+420,59%
2013	75,56 €/m ²	+7,43%
2012	70,34 €/m ²	+0,00%

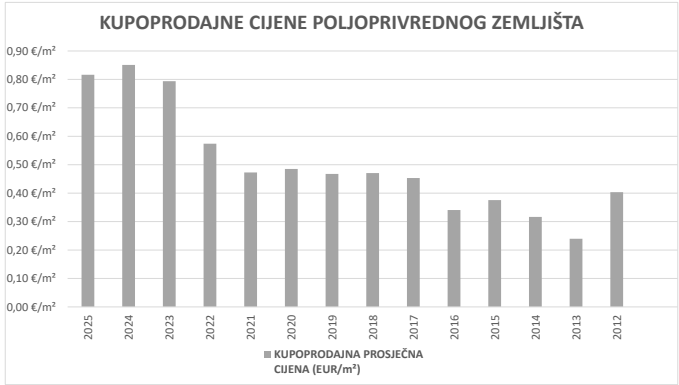


5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	6,00 €/m ²	+26,50%
2024	4,75 €/m ²	+9,92%
2023	4,32 €/m ²	+29,41%
2022	3,34 €/m ²	+49,75%
2021	2,23 €/m ²	-15,34%
2020	2,63 €/m ²	-39,78%
2019	4,37 €/m ²	+17,90%
2018	3,71 €/m ²	-45,23%
2017	6,77 €/m ²	+136,16%
2016	2,87 €/m ²	+129,99%
2015	1,25 €/m ²	-54,39%
2014	2,73 €/m ²	-24,58%
2013	3,62 €/m ²	+51,57%
2012	2,39 €/m ²	+0,00%

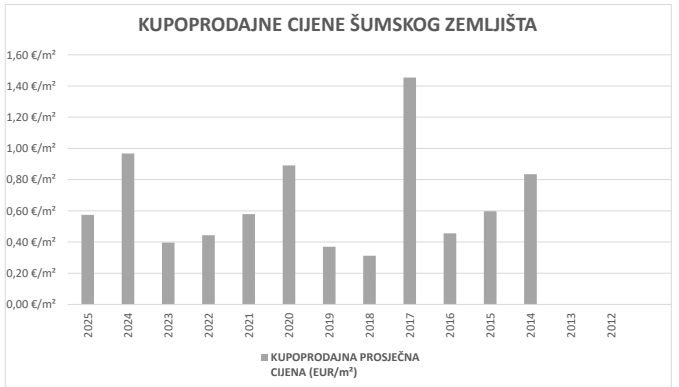


5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,82 €/m ²	-4,02%
2024	0,85 €/m ²	+7,20%
2023	0,79 €/m ²	+38,29%
2022	0,57 €/m ²	+21,37%
2021	0,47 €/m ²	-2,52%
2020	0,49 €/m ²	+3,70%
2019	0,47 €/m ²	-0,63%
2018	0,47 €/m ²	+3,85%
2017	0,45 €/m ²	+33,05%
2016	0,34 €/m ²	-9,31%
2015	0,38 €/m ²	+18,73%

2014	0,32 €/m ²	+32,03%
2013	0,24 €/m ²	-40,59%
2012	0,40 €/m ²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,57 €/m ²	-40,63%
2024	0,97 €/m ²	+144,36%
2023	0,40 €/m ²	-10,69%
2022	0,44 €/m ²	-23,43%
2021	0,58 €/m ²	-35,01%
2020	0,89 €/m ²	+140,81%
2019	0,37 €/m ²	+18,45%
2018	0,31 €/m ²	-78,53%
2017	1,45 €/m ²	+219,18%
2016	0,46 €/m ²	-23,70%
2015	0,60 €/m ²	-28,47%
2014	0,83 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



5.4. INDEKSNİ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

INDEKSNİ NIZOVI – OSJEČKO – BARANJSKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnosti	2025. GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	265,31	359,34	382,83	387,44	473,37	488,29	535,36	619,32	849,94
Poljoprivredno zemljište	100,00	103,00	107,17	117,33	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
Stambeni apartmani	100,00	108,83	108,97	100	108,97	110,71	122,03	156,42	177,92	221,33
Stambeni apartmani regije	-	-	-	227,00	247,36	251,31	277,00	355,06	403,87	502,41
Poslovni prostori	-	100,00	298,09	340,34	351,14	362,11	368,35	409,18	448,98	467,61
Poslovni prostori osjuge	-	-	-	-	264,40	501,57	713,69	801,83	836,56	845,00

Pravna osnova

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

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 podaci bili javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimali su se u obzir oni koji su najbolje odražavali opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona, te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona, izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) je u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstava. Slijedom navedenog, nadležno upravno tijelo, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, pripremio je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina za područje Osječko-baranjske županije prijedlog Indeksni nizova kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. 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 2025. godine biti će ugrađeni u Izvješće o tržištu nekretnina za područje Osječko-baranjske županije za 2025., koje će se objaviti najkasnije do 31. ožujka 2026. godine na mrežnim stranicama Osječko-baranjske županije.

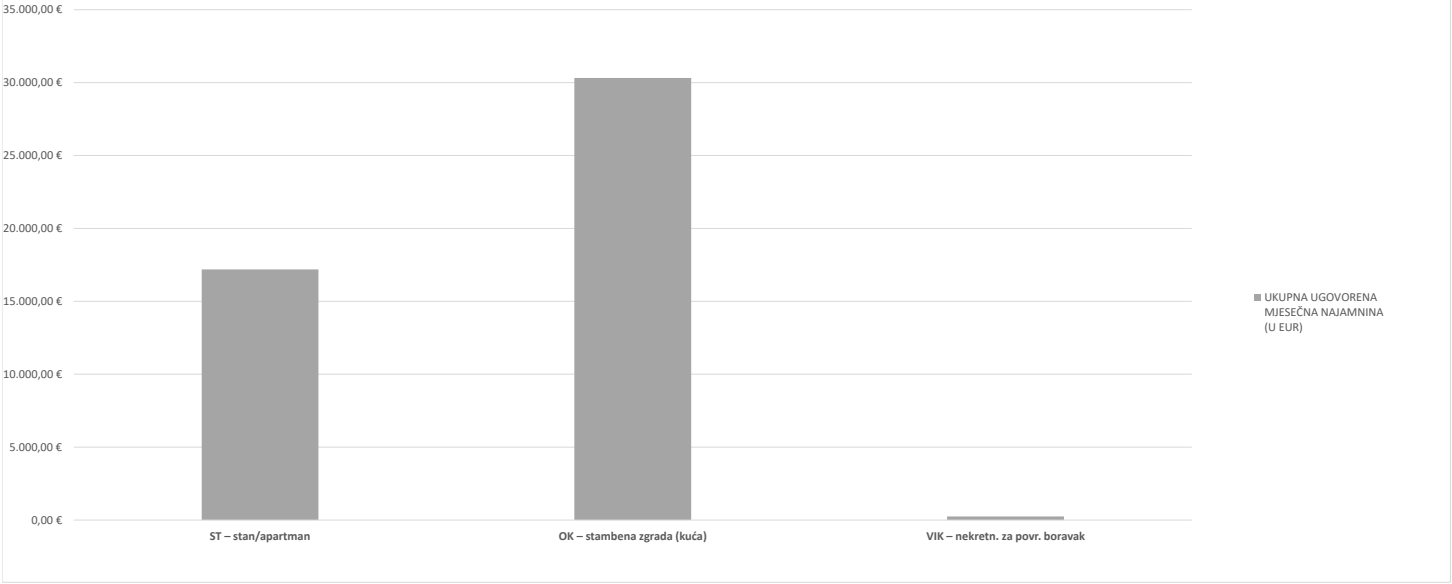
Obuhvat

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje Osječko-baranjske županije obuhvaćaju podatke cjelokupnog područja Osječko-baranjske županije (nedostaju podatci za Grad Osijek, koji kao „veliki grad“ zasebno vodi svoju Zbirku kupoprodajnih cijena). Iskazani indeksi obuhvaćaju sve raspoložive podatke o transakcijama zemljišta (građevinskog, poljoprivrednog, šumskog zemljišta), stanova/apartmana, najam stanova/apartmana za 2025. i kupoprodaju i zakup poslovnih prostora na području Osječko-baranjske županije, koje je putem aplikacije eNekretnine dostavila.

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	58	17.188,90 €	3.706,98 m²	4,64 €/m²	+30,57%
OK – stambena zgrada (kuća)	103	30.317,49 €	20.570,20 m²	1,47 €/m²	-14,12%
VIK – nekretn. za povr. boravak	3	250,00 €	111,00 m²	2,25 €/m²	-21,31%
UKUPNO OBRADENIH:	164				
UKUPNO U ZKC:	166				

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamнина/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.

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

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
58	17.188,90 €	3.706,98 m²	4,64 €/m²

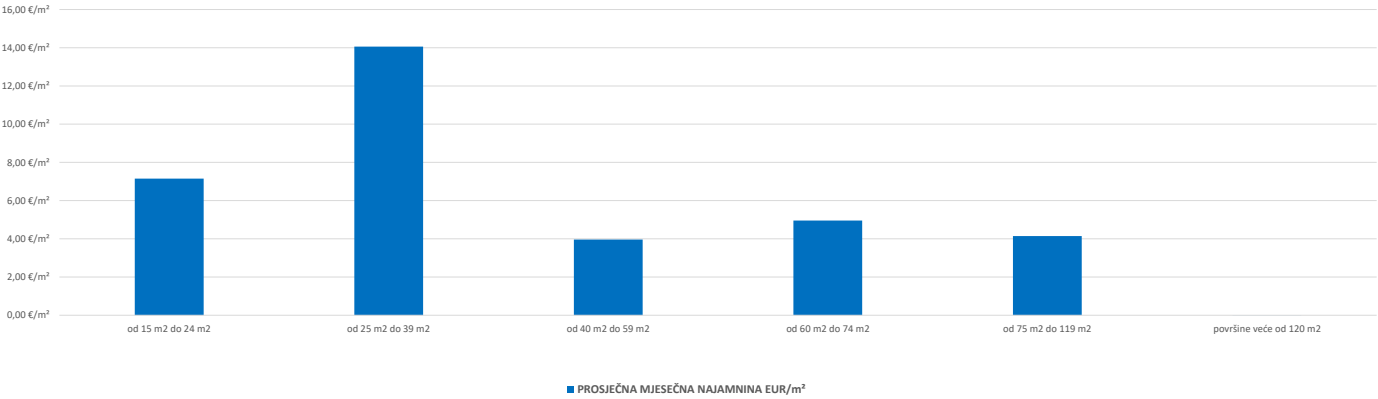
Napomene:
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisanu oba podatka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

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 m ² do 24 m ²	4	656,64 €	91,80 m ²	7,15 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	11	5.039,63 €	358,44 m ²	14,06 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	20	4.042,50 €	1.019,89 m ²	3,96 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	16	5.350,00 €	1.079,94 m ²	4,95 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	6	2.100,00 €	506,91 m ²	4,14 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	0,13 €	650,00 m ²	0,00 €/m ²

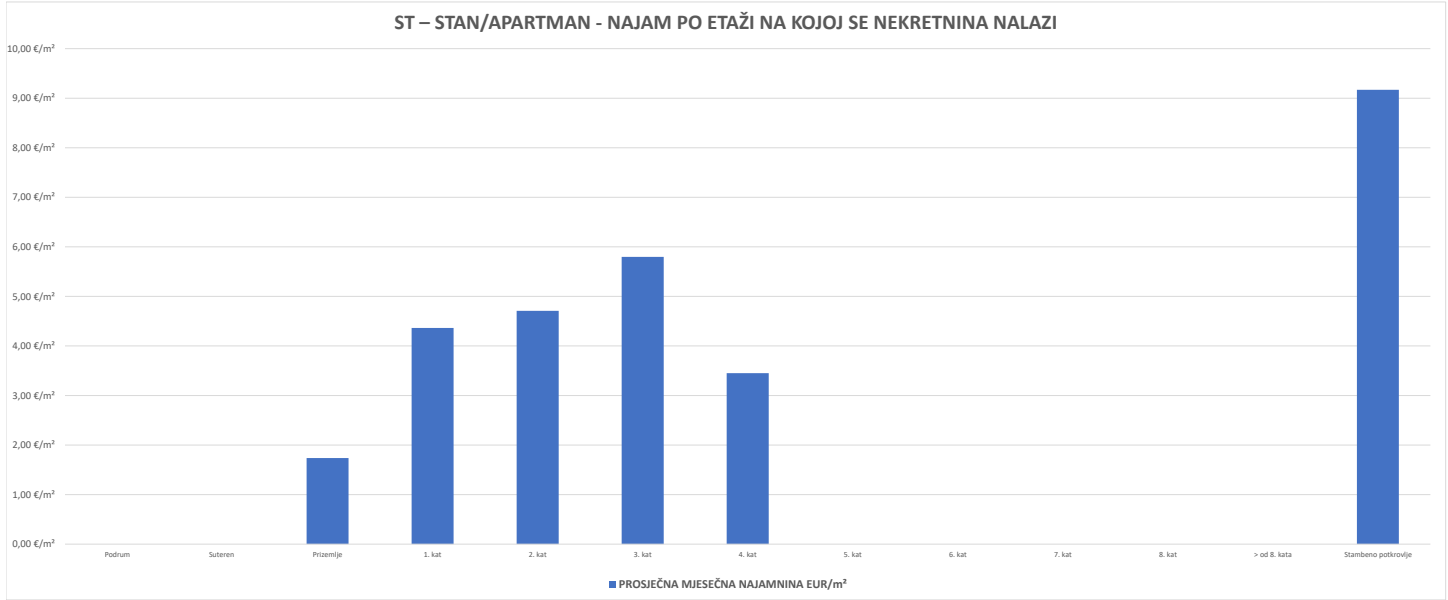
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

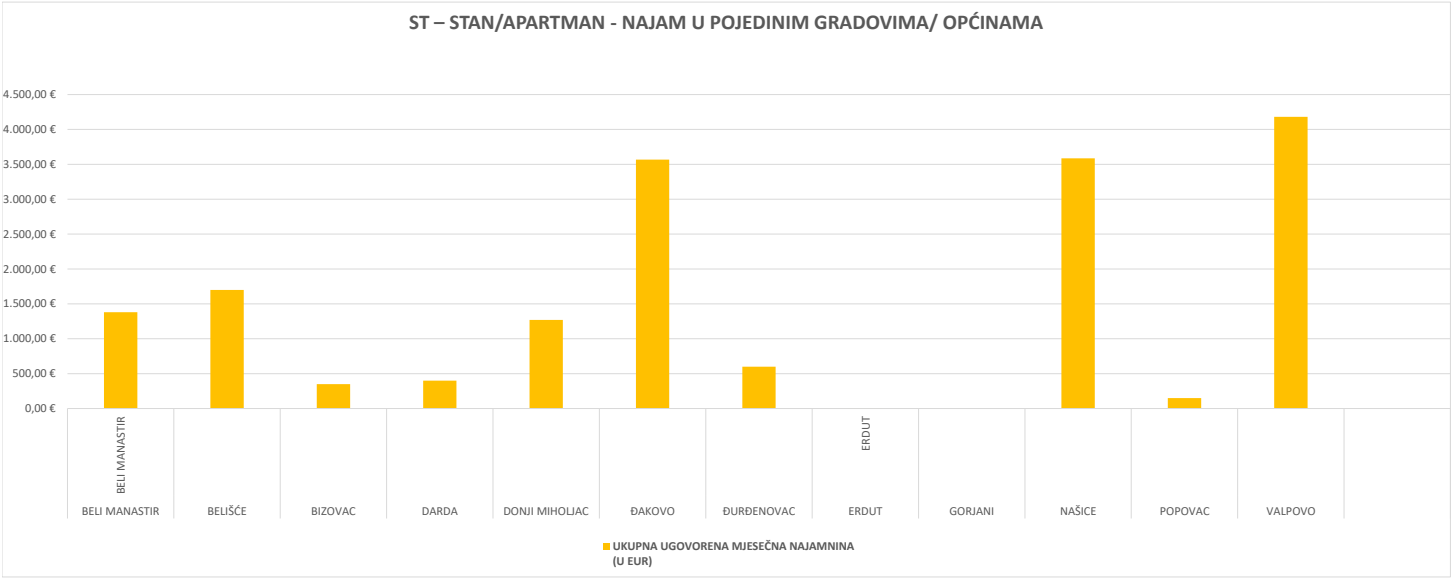
ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	12	2.186,77 €	1.258,13 m ²	1,74 €/m ²
1. kat	8	2.225,00 €	509,83 m ²	4,36 €/m ²
2. kat	7	1.950,00 €	414,09 m ²	4,71 €/m ²
3. kat	2	450,00 €	77,62 m ²	5,80 €/m ²
4. kat	1	200,00 €	57,96 m ²	3,45 €/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	2	650,00 €	70,89 m²	9,17 €/m²



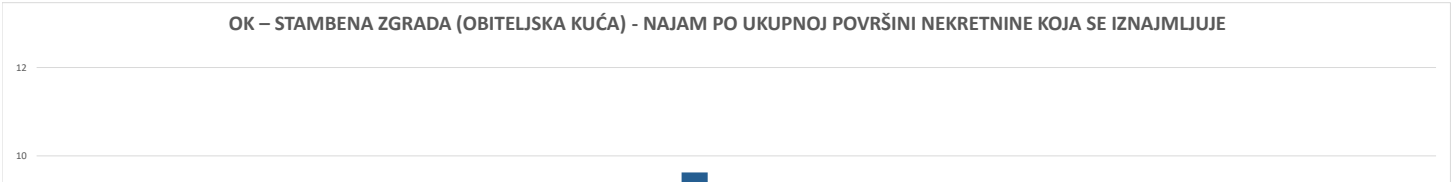
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESJEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESJEČNA NAJAMNINA EUR/m²
BELI MANASTIR	6	1.379,63 €	252,62 m²	5,46 €/m²
BELIŠĆE	7	1.700,00 €	462,70 m²	3,67 €/m²
BIZOVAC	1	350,00 €	100,00 m²	3,50 €/m²
DARDA	3	400,00 €	195,93 m²	2,04 €/m²
DONJI MIHOVLJAC	5	1.270,00 €	255,96 m²	4,96 €/m²
ĐAKOVO	13	3.567,50 €	699,21 m²	5,10 €/m²
ĐURĐENOVAC	3	600,00 €	158,50 m²	3,79 €/m²
ERDUT	1	6,64 €	20,00 m²	0,33 €/m²
GORJANI	1	0,13 €	650,00 m²	0,00 €/m²
NAŠICE	10	3.585,00 €	542,39 m²	6,61 €/m²
POPOVAC	1	150,00 €	55,41 m²	2,71 €/m²
VALPOVO	7	4.180,00 €	314,26 m²	13,30 €/m²

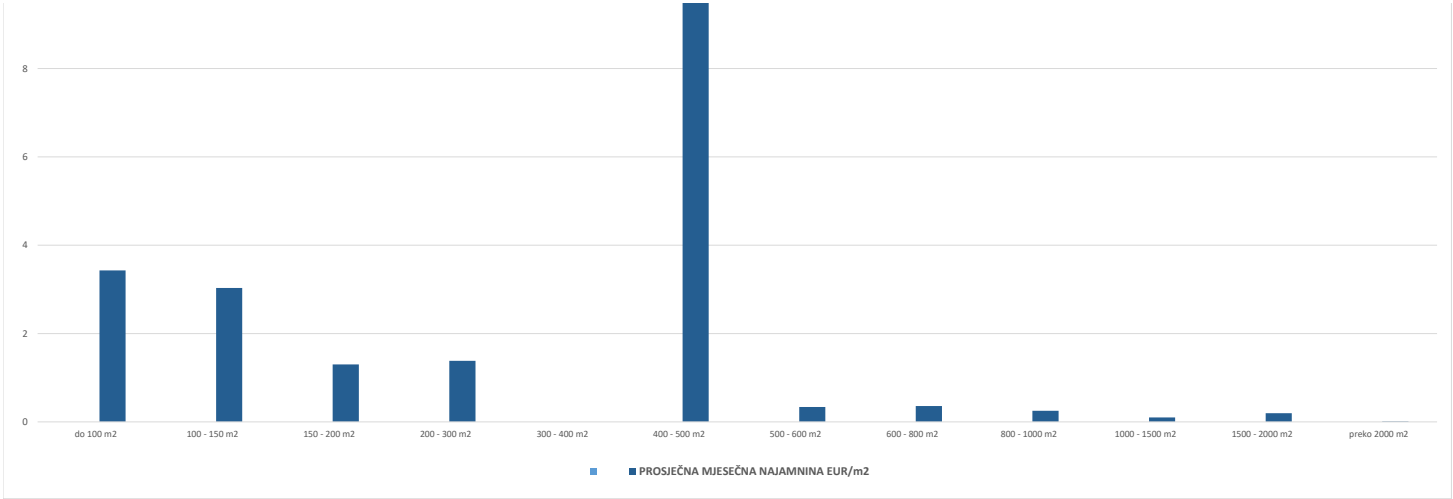
UKUPNO OBRADENIH:	58			
UKUPNO U ZKC:	58			



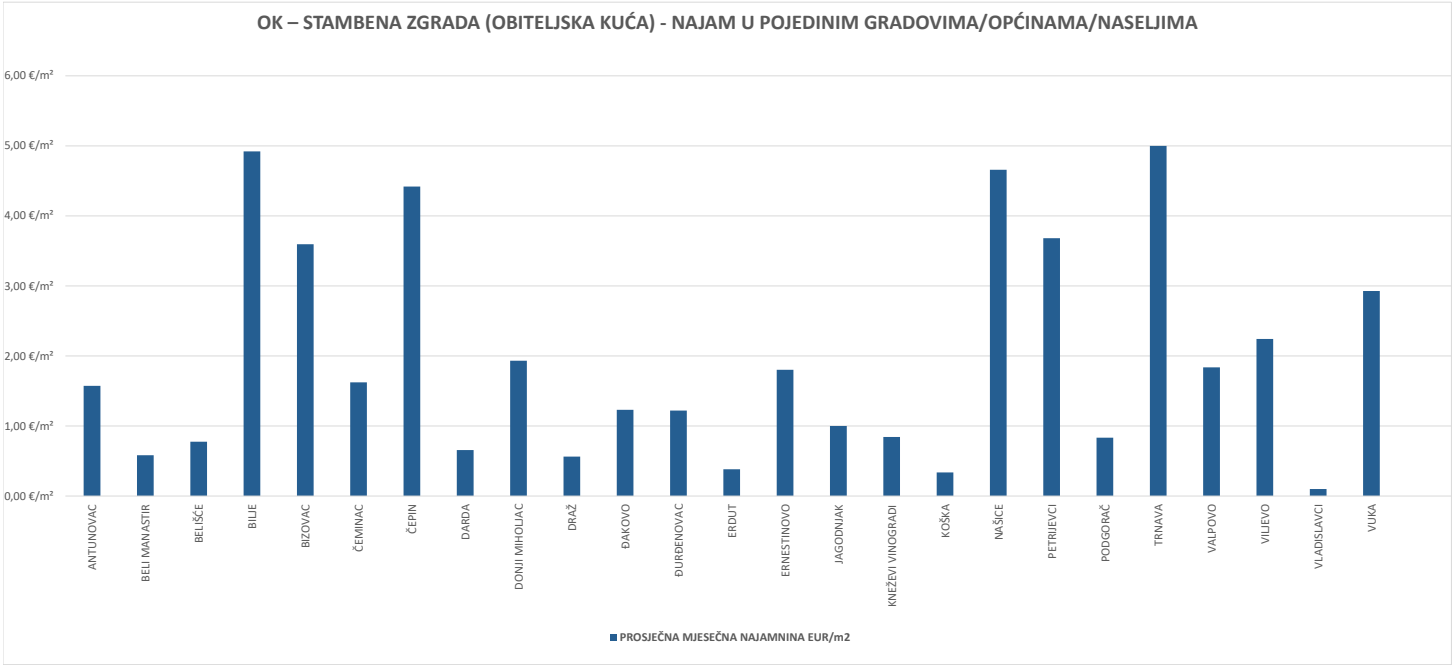
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
103	30.317,49 €	20.570,20 m²	1,47 €/m²

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 tlocrtne 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	37	6.101,80 €	1.779,86 m²	3,43 €/m²
100 - 150 m2	27	10.057,36 €	3.316,34 m²	3,03 €/m²
150 - 200 m2	16	3.650,00 €	2.806,00 m²	1,30 €/m²
200 - 300 m2	12	3.853,33 €	2.789,00 m²	1,38 €/m²
300 - 400 m2	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
400 - 500 m2	1	4.600,00 €	478,00 m²	9,62 €/m²
500 - 600 m2	1	200,00 €	593,00 m²	0,34 €/m²
600 - 800 m2	5	1.235,00 €	3.435,00 m²	0,36 €/m²
800 - 1000 m2	1	200,00 €	800,00 m²	0,25 €/m²
1000 - 1500 m2	1	100,00 €	1.000,00 m²	0,10 €/m²
1500 - 2000 m2	1	300,00 €	1.536,00 m²	0,20 €/m²
preko 2000 m2	1	20,00 €	2.037,00 m²	0,01 €/m²



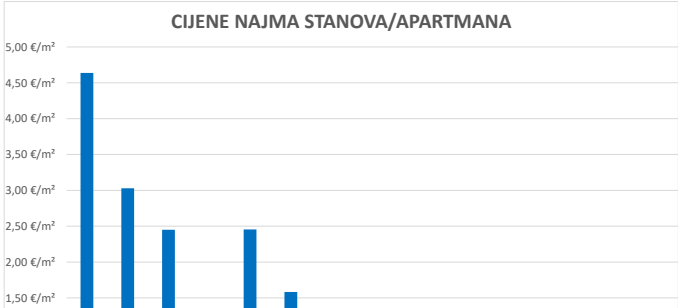


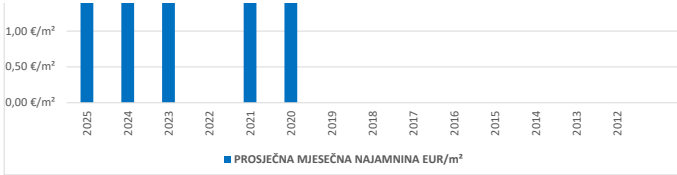
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
ANTUNOVAC	3	670,00 €	426,00 m²	1,57 €/m²
BELI MANASTIR	14	2.795,00 €	4.794,45 m²	0,58 €/m²
BELIŠĆE	6	1.930,00 €	2.488,00 m²	0,78 €/m²
BILJE	4	2.510,00 €	510,00 m²	4,92 €/m²
BIZOVAC	2	550,00 €	153,00 m²	3,59 €/m²
ČEMINAC	2	250,00 €	154,00 m²	1,62 €/m²
ČEPIN	12	8.573,00 €	1.939,97 m²	4,42 €/m²
DARDA	6	880,00 €	1.340,00 m²	0,66 €/m²
DONJI MIHOLJAC	6	1.457,36 €	754,49 m²	1,93 €/m²
DRAŽ	4	178,80 €	317,44 m²	0,56 €/m²
ĐAKOVO	11	1.030,00 €	836,85 m²	1,23 €/m²
ĐURĐENOVAC	2	510,00 €	418,00 m²	1,22 €/m²
ERDUT	3	350,00 €	916,00 m²	0,38 €/m²
ERNESTINOVO	2	400,00 €	222,00 m²	1,80 €/m²
JAGODNJAK	1	50,00 €	50,00 m²	1,00 €/m²
KNEŽEVI VINOGRADI	5	850,00 €	1.007,00 m²	0,84 €/m²
KOŠKA	1	200,00 €	593,00 m²	0,34 €/m²
NAŠICE	4	2.520,00 €	541,00 m²	4,66 €/m²
PETRIJEVCI	3	810,00 €	220,00 m²	3,68 €/m²
PODGORAČ	1	100,00 €	120,00 m²	0,83 €/m²
TRNAVA	1	250,00 €	50,00 m²	5,00 €/m²
VALPOVO	7	2.530,00 €	1.377,00 m²	1,84 €/m²
VILJEVO	1	583,33 €	260,00 m²	2,24 €/m²
VLADISLAVCI	1	100,00 €	1.000,00 m²	0,10 €/m²
VUKA	1	240,00 €	82,00 m²	2,93 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	103			
UKUPNO U ZKC:	105			



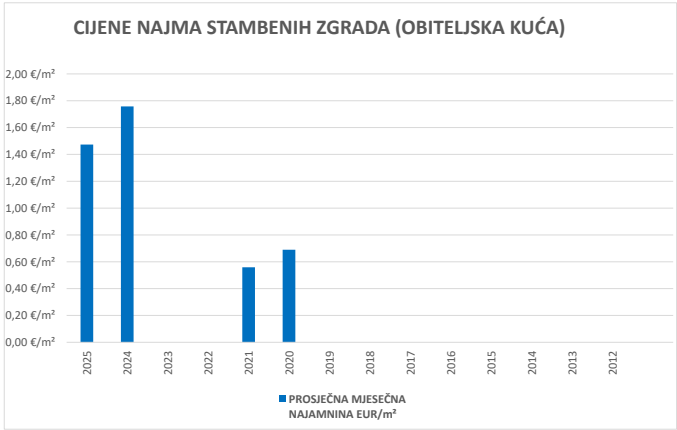
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	4,64 €/m²	+53,06%
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 (± %)
2025	1,47 €/m²	-16,14%
2024	1,76 €/m²	+0,00%
2023	0,00 €/m²	+0,00%
2022	0,00 €/m²	+0,00%
2021	0,56 €/m²	-18,94%
2020	0,69 €/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%



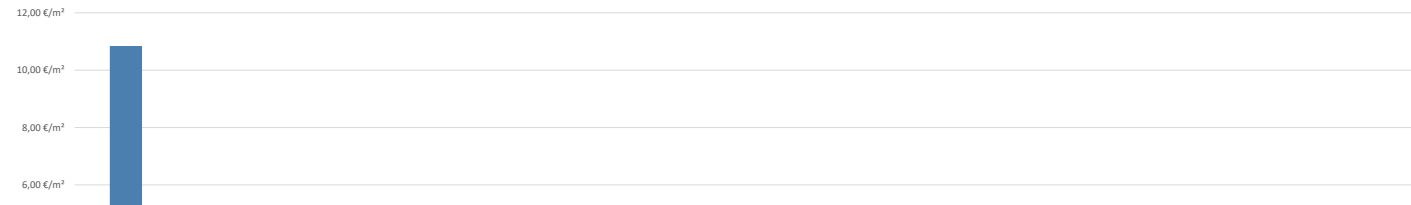
7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	6	28.550,00 €	2.633,38 m²	10,84 €/m²	+706,71%
PP – poslovni prostori	151	80.762,00 €	16.172,88 m²	4,99 €/m²	+22,78%
GZG – gospodarske zgrade	4	750,00 €	918,00 m²	0,82 €/m²	-90,41%

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	11	1.670,78 €	71.030,00 m²	0,02 €/m²	+1.742,05%
PZ – poljoprivredno zemljište	2408	213.106,40 €	107.926.530,19 m²	0,00197 €/m²	+21,57%
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:	2580				
UKUPNO U ZKC:	2593				

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



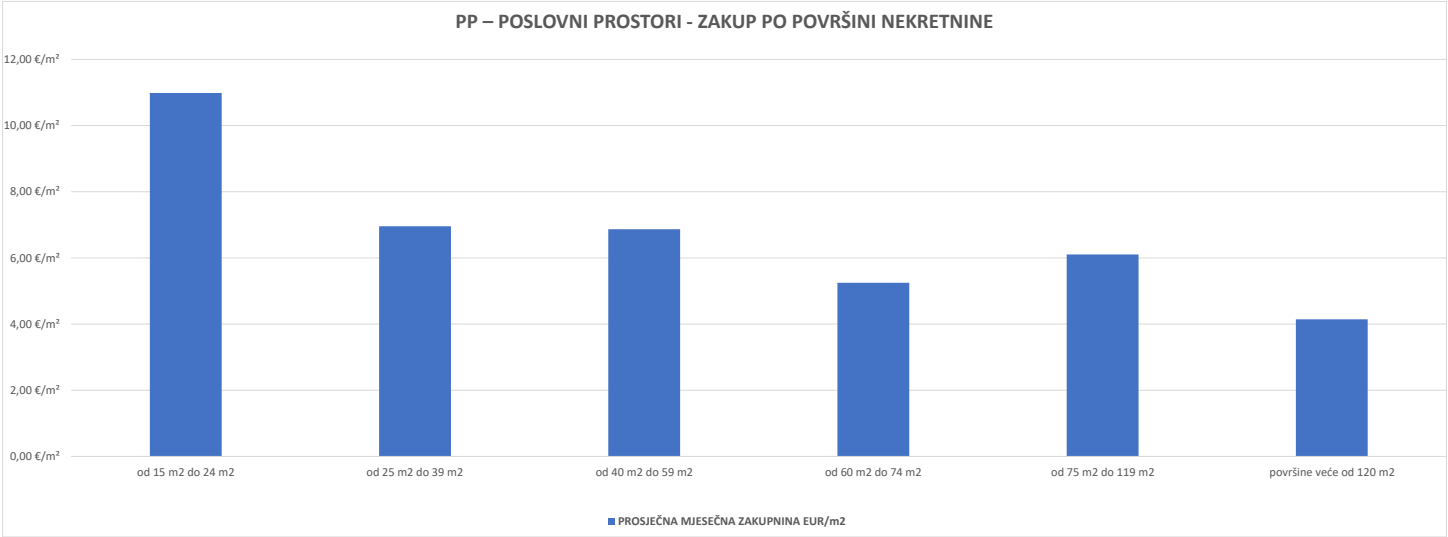


**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.**

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
151	80.762,00 €	16.172,88 m²	4,99 €/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	17	3.339,97 €	304,07 m²	10,98 €/m²
od 25 m² do 39 m²	21	4.510,14 €	648,39 m²	6,96 €/m²
od 40 m² do 59 m²	24	7.551,27 €	1.099,65 m²	6,87 €/m²
od 60 m² do 74 m²	15	5.094,75 €	970,50 m²	5,25 €/m²
od 75 m² do 119 m²	31	17.812,46 €	2.918,39 m²	6,10 €/m²
površine veće od 120 m²	41	42.327,91 €	10.216,88 m²	4,14 €/m²

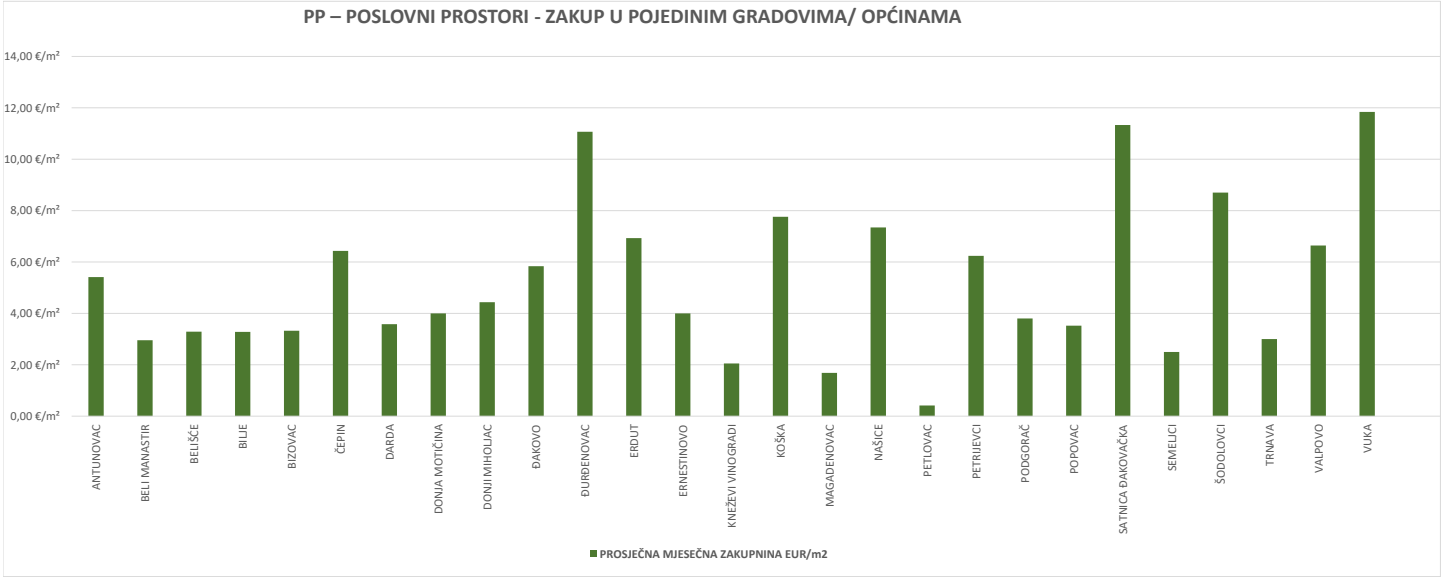


7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

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	3	1.100,00 €	203,14 m ²	5,41 €/m ²
BELI MANASTIR	8	2.286,38 €	773,92 m ²	2,95 €/m ²
BELIŠĆE	4	930,16 €	283,06 m ²	3,29 €/m ²
BILJE	7	4.022,75 €	1.226,23 m ²	3,28 €/m ²
BIZOVAC	3	798,30 €	240,00 m ²	3,33 €/m ²

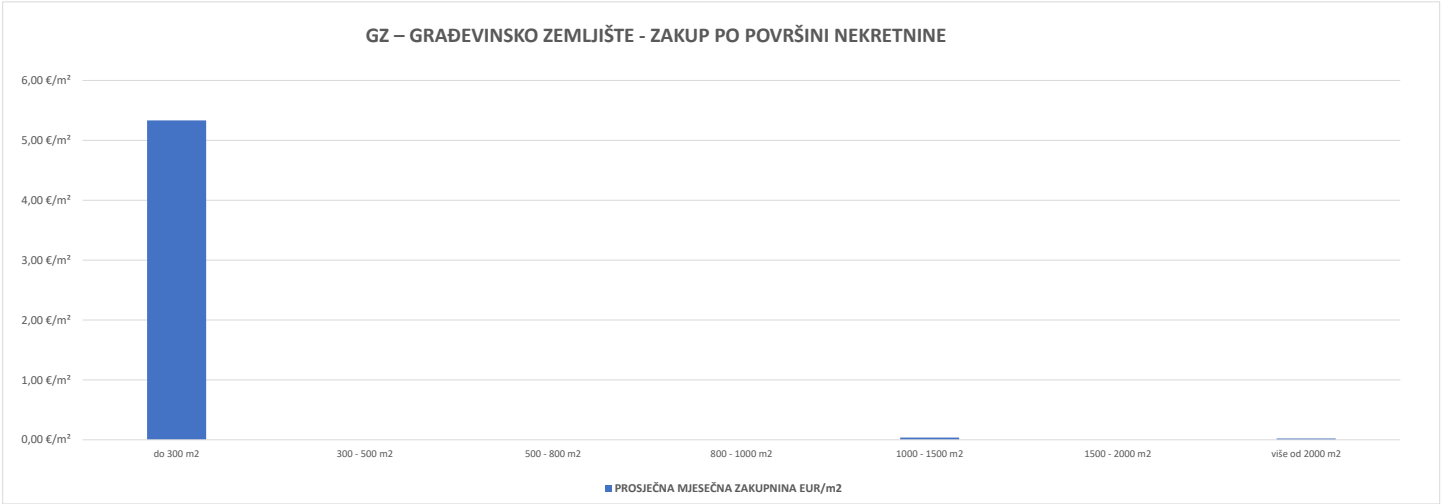
ČEPIN	5	4.300,00 €	668,42 m²	6,43 €/m²
DARDA	6	2.492,58 €	695,99 m²	3,58 €/m²
DONJA MOTIČINA	1	200,00 €	50,00 m²	4,00 €/m²
DONJI MIHOLJAC	12	3.185,45 €	717,99 m²	4,44 €/m²
ĐAKOVO	29	14.059,17 €	2.408,51 m²	5,84 €/m²
ĐURĐENOVAC	2	830,00 €	75,00 m²	11,07 €/m²
ERDUT	6	2.770,00 €	399,83 m²	6,93 €/m²
ERNESTINOVO	2	260,00 €	65,00 m²	4,00 €/m²
KNEŽEVI VINOGRADI	6	5.230,33 €	2.550,58 m²	2,05 €/m²
KOŠKA	1	800,00 €	103,10 m²	7,76 €/m²
MAGADENOVAC	2	269,54 €	159,89 m²	1,69 €/m²
NAŠICE	24	22.512,09 €	3.065,77 m²	7,34 €/m²
PETLOVAC	1	50,00 €	120,00 m²	0,42 €/m²
PETRIJEVCI	2	780,00 €	125,00 m²	6,24 €/m²
PODGORAČ	4	1.460,20 €	384,00 m²	3,80 €/m²
POPOVAC	1	500,00 €	142,00 m²	3,52 €/m²
SATNICA ĐAKOVAČKA	1	340,00 €	30,00 m²	11,33 €/m²
SEMELJCI	1	300,00 €	120,00 m²	2,50 €/m²
ŠODOLOVCI	2	1.114,00 €	128,00 m²	8,70 €/m²
TRNAVA	1	300,00 €	100,00 m²	3,00 €/m²
VALPOVO	16	7.621,05 €	1.147,45 m²	6,64 €/m²
VUKA	1	2.250,00 €	190,00 m²	11,84 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	151			
UKUPNO U ZKC:	151			

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

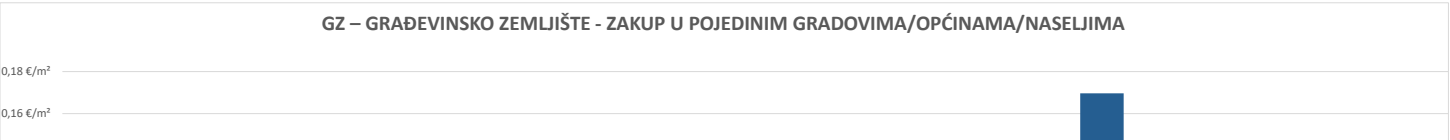


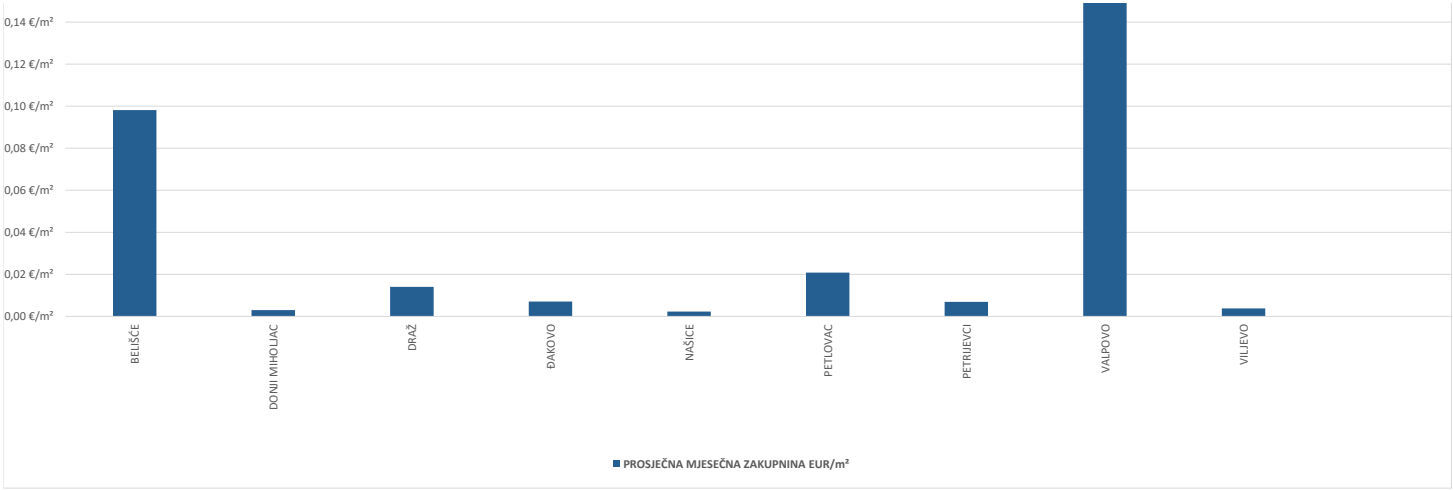
7.2.4. GZ – GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
11	1.670,78 €	71.030,00 m²	0,02 €/m²

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	1	64,00 €	12,00 m ²	5,33 €/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	3	122,91 €	3.257,00 m ²	0,04 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 2000 m ²	7	1.483,87 €	67.761,00 m ²	0,02 €/m ²



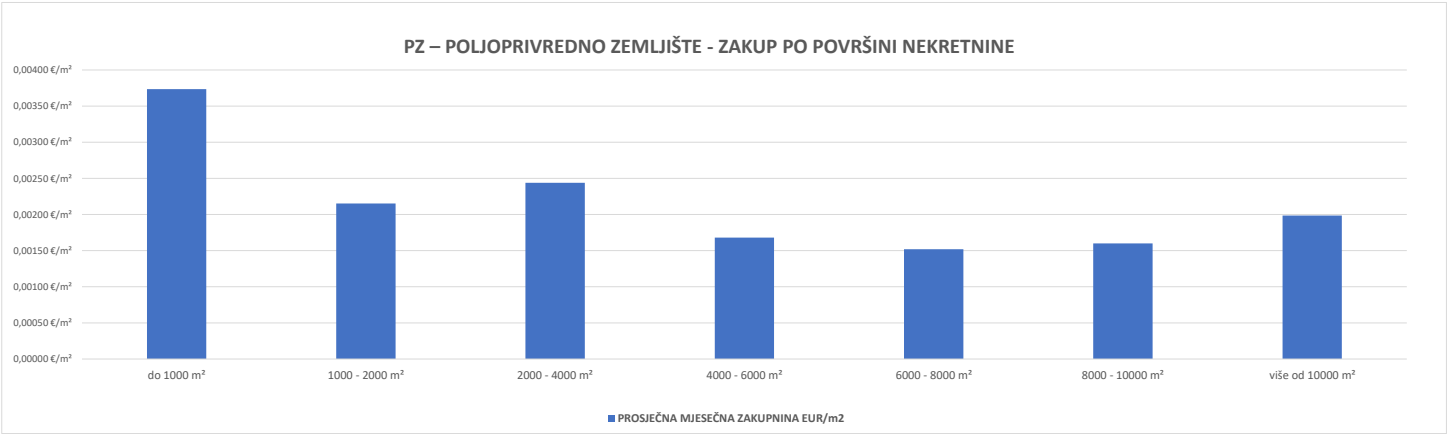
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/ASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BELIŠĆE	1	100,00 €	1.019,00 m ²	0,10 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	1	12,50 €	4.170,00 m ²	0,00 €/m ²
DRAŽ	1	14,58 €	1.038,00 m ²	0,01 €/m ²
ĐAKOVO	1	83,33 €	11.781,00 m ²	0,01 €/m ²
NAŠICE	1	83,34 €	36.407,00 m ²	0,00 €/m ²
PETLOVAC	1	86,01 €	4.125,00 m ²	0,02 €/m ²
PETRIJEVCI	1	8,33 €	1.200,00 m ²	0,01 €/m ²
VALPOVO	3	1.268,17 €	7.474,00 m ²	0,17 €/m ²
VILJEVO	1	14,52 €	3.816,00 m ²	0,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		11		
UKUPNO U ZKC:		11		





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
2408	213.106,40 €	107.926.530,19 m²	0,00197 €/m²

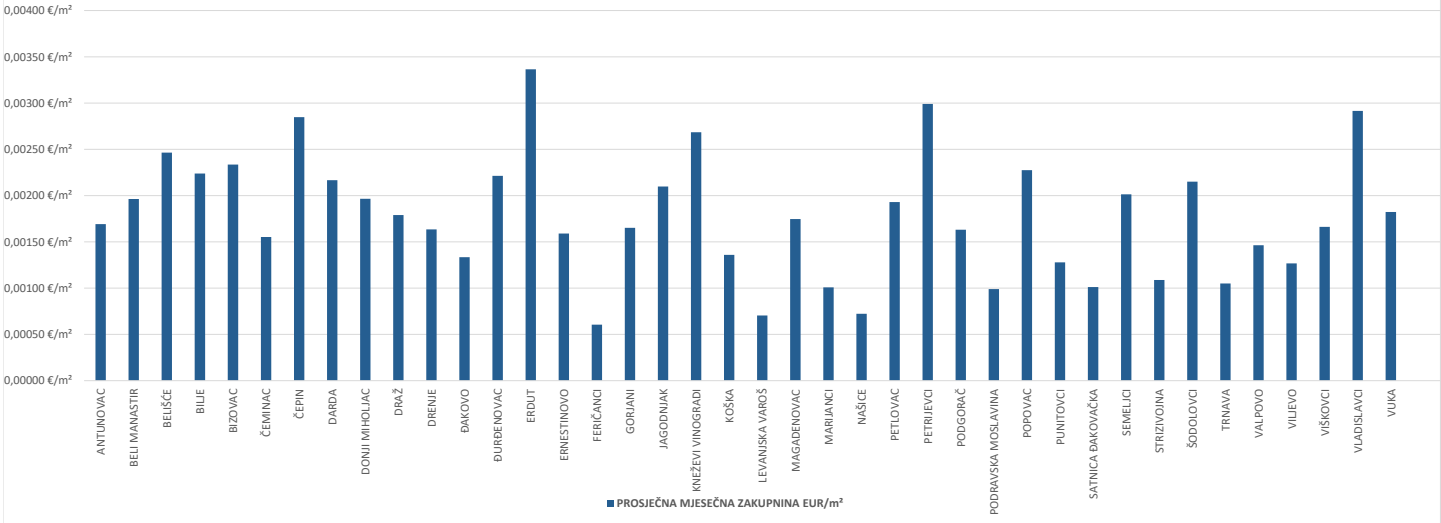
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	9	19,00 €	5.086,00 m ²	0,00374 €/m ²
1000 - 2000 m ²	40	129,04 €	59.945,75 m ²	0,00215 €/m ²
2000 - 4000 m ²	208	1.516,58 €	621.724,75 m ²	0,00244 €/m ²
4000 - 6000 m ²	242	2.080,23 €	1.238.277,75 m ²	0,00168 €/m ²
6000 - 8000 m ²	205	2.158,96 €	1.420.137,00 m ²	0,00152 €/m ²
8000 - 10000 m ²	153	2.208,28 €	1.380.439,25 m ²	0,00160 €/m ²
više od 10000 m ²	1551	204.994,31 €	103.200.919,69 m ²	0,00199 €/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	31	843,44 €	498.606,50 m ²	0,00169 €/m ²
BELI MANASTIR	51	3.387,46 €	1.725.080,50 m ²	0,00196 €/m ²
BELIŠĆE	71	8.909,46 €	3.615.754,25 m ²	0,00246 €/m ²
BILJE	87	6.613,60 €	2.953.956,00 m ²	0,00224 €/m ²
BIZOVAC	57	4.864,69 €	2.082.563,15 m ²	0,00234 €/m ²
ČEMINAC	39	2.898,56 €	1.866.521,00 m ²	0,00155 €/m ²
ČEPIN	42	26.233,98 €	9.212.178,50 m ²	0,00285 €/m ²
DARDA	67	8.496,74 €	3.920.919,00 m ²	0,00217 €/m ²
DONJI MIHOLJAC	144	8.287,23 €	4.216.032,00 m ²	0,00197 €/m ²
DRAŽ	118	15.306,47 €	8.553.553,00 m ²	0,00179 €/m ²
DRENJE	55	2.977,80 €	1.822.185,00 m ²	0,00163 €/m ²
ĐAKOVO	138	4.200,80 €	3.148.000,50 m ²	0,00133 €/m ²
ĐURĐENOVAC	81	8.473,64 €	3.827.630,50 m ²	0,00221 €/m ²
ERDUT	113	8.453,43 €	2.512.181,75 m ²	0,00336 €/m ²
ERNESTINOVO	23	2.797,94 €	1.759.675,00 m ²	0,00159 €/m ²
FERIČANCI	11	62,50 €	103.281,00 m ²	0,00061 €/m ²

GORJANI	44	1.996,59 €	1.208.964,50 m²	0,00165 €/m²
JAGODNJAK	86	19.532,25 €	9.310.429,50 m²	0,00210 €/m²
KNEŽEVI VINOGRADI	148	19.097,40 €	7.114.138,00 m²	0,00268 €/m²
KOŠKA	77	8.179,88 €	6.016.608,25 m²	0,00136 €/m²
LEVANJSKA VAROŠ	12	160,84 €	228.139,00 m²	0,00071 €/m²
MAGADENOVAC	63	4.788,03 €	2.741.334,00 m²	0,00175 €/m²
MARIJANCI	62	1.787,00 €	1.773.639,25 m²	0,00101 €/m²
NAŠICE	40	3.653,26 €	5.052.859,00 m²	0,00072 €/m²
PETLOVAC	96	5.581,22 €	2.892.083,35 m²	0,00193 €/m²
PETRIJEVCI	28	6.224,97 €	2.081.688,00 m²	0,00299 €/m²
PODGORAČ	47	2.756,47 €	1.690.323,50 m²	0,00163 €/m²
PODRAVSKA MOSLAVINA	26	812,63 €	820.547,00 m²	0,00099 €/m²
POPOVAC	34	2.109,88 €	927.489,00 m²	0,00227 €/m²
PUNITOVCI	45	856,73 €	669.870,00 m²	0,00128 €/m²
SATNICA ĐAKOVAČKA	50	941,92 €	931.682,00 m²	0,00101 €/m²
SEMELJCI	83	3.654,67 €	1.815.131,50 m²	0,00201 €/m²
STRIZIVOJNA	33	574,02 €	527.562,00 m²	0,00109 €/m²
ŠODOLOVCI	68	5.136,60 €	2.389.038,50 m²	0,00215 €/m²
TRNAVA	23	646,66 €	615.734,00 m²	0,00105 €/m²
VALPOVO	99	3.678,57 €	2.514.076,20 m²	0,00146 €/m²
VILJEVO	50	3.211,54 €	2.535.265,99 m²	0,00127 €/m²
VIŠKOVCI	39	1.839,62 €	1.106.851,00 m²	0,00166 €/m²
VLADISLAVCI	20	2.644,74 €	907.282,00 m²	0,00292 €/m²
VUKA	7	433,17 €	237.677,00 m²	0,00182 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	2408			
UKUPNO U ZKC:	2421			

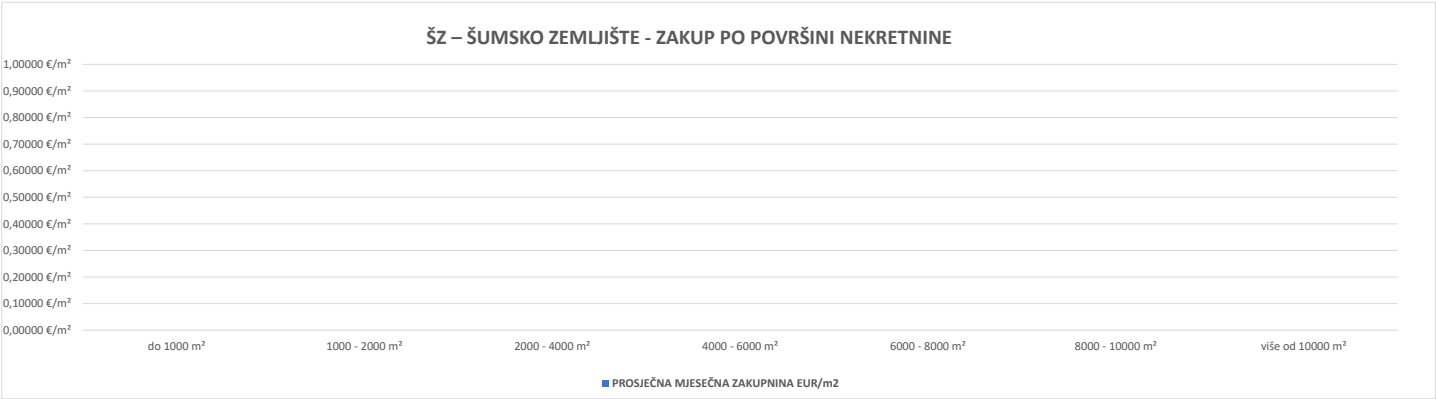
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJA



7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

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



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

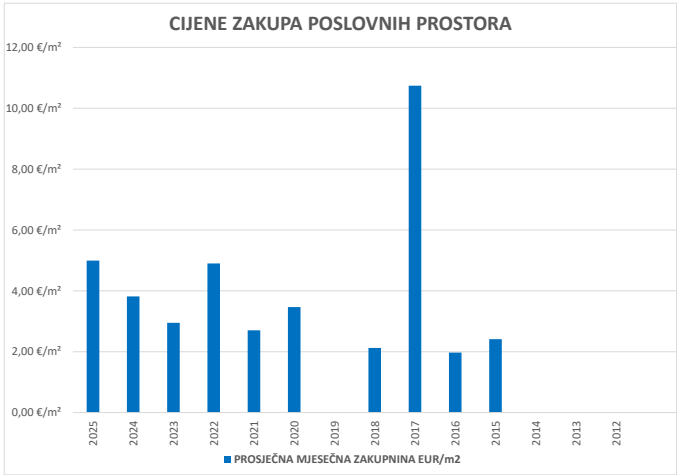


0,00000 €/m²

■ PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²

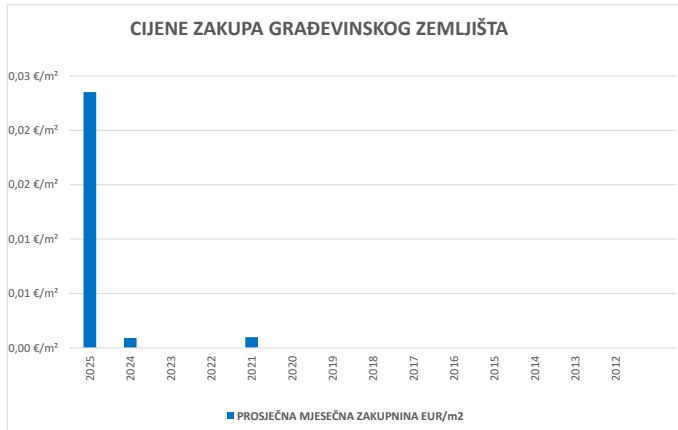
**7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA
U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	4,99 €/m ²	+30,81%
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%



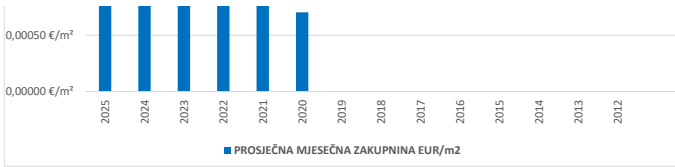
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,02 €/m ²	+2.492,25%
2024	0,00 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,00 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%

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%

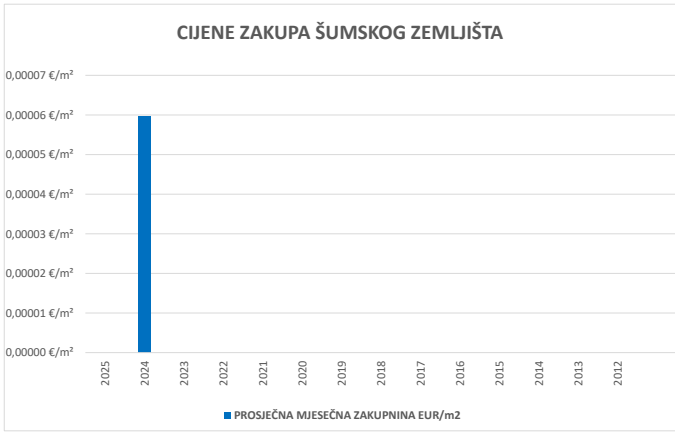


7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,00197 €/m ²	+21,44%
2024	0,00163 €/m ²	+17,89%
2023	0,00138 €/m ²	+2,21%
2022	0,00135 €/m ²	+13,16%
2021	0,00119 €/m ²	+69,07%
2020	0,00071 €/m ²	+0,00%
2019	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 (± %)
2025	0,00000 €/m ²	+0,00%
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%



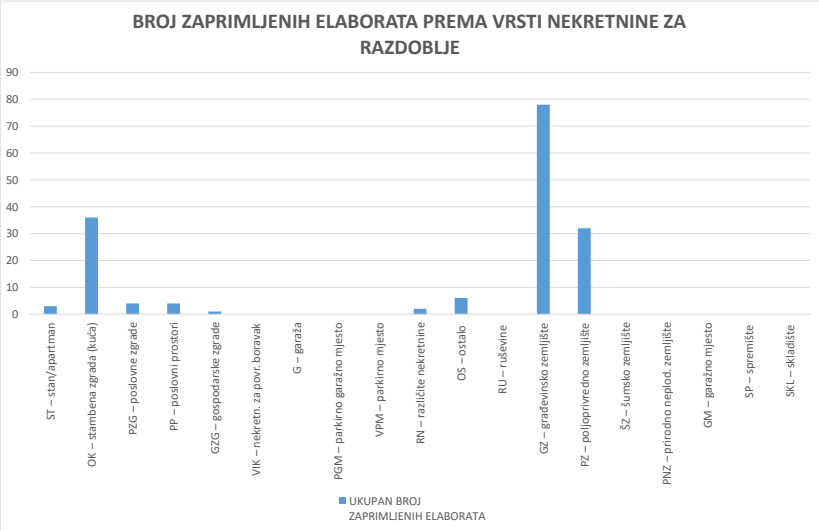
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Dopunjuje službenik!

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU

BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
132	34	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.				
VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	3	3	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	36	21	15	0
PZG – poslovne zgrade	4	1	3	0
PP – poslovni prostori	4	4	0	0
GZG – gospodarske zgrade	1	1	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	2	0	2	0
OS – ostalo	6	6	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	78	68	10	0
PZ – poljoprivredno zemljište	32	28	4	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

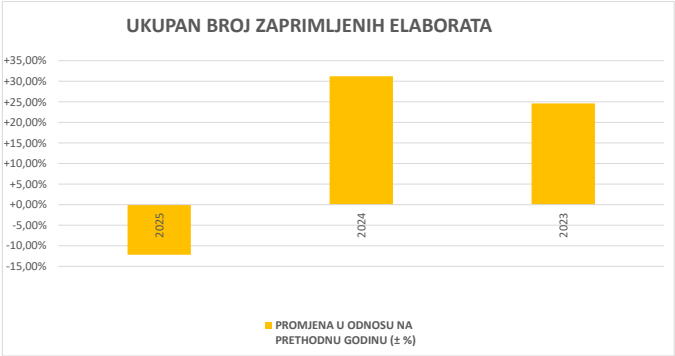


8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.
--

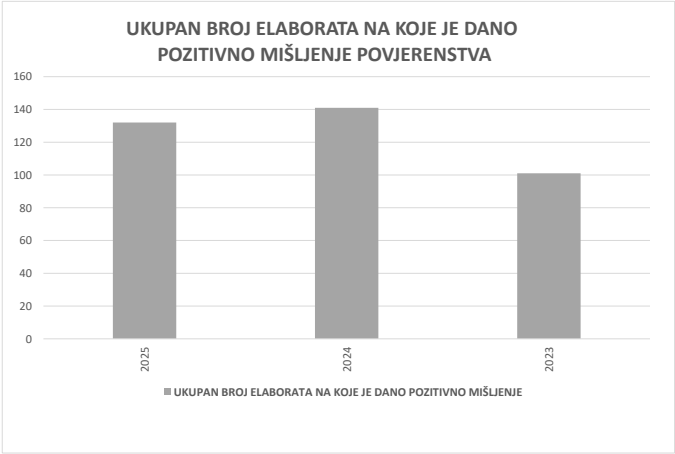
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)
34	576.588,00 EUR	649.574,00 EUR	72.986,00 EUR

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 (± %)
2025	166	-23	-12,17%
2024	189	+59	+31,22%
2023	130	+32	+24,61%

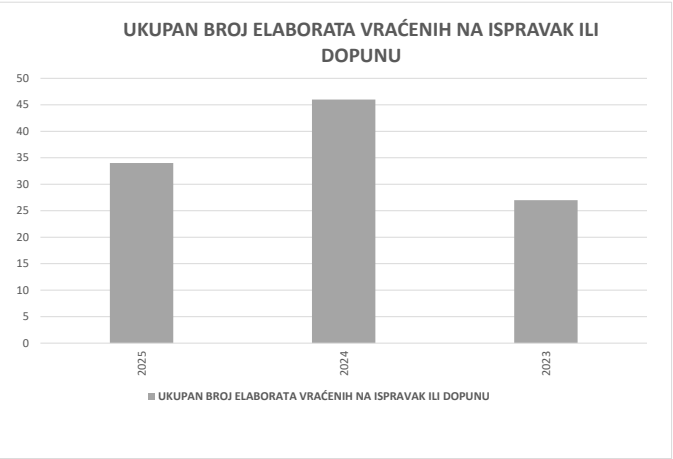


8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	132	-9	-6,38%
2024	141	+40	+17,00%
2023	101	+33	+32,67%

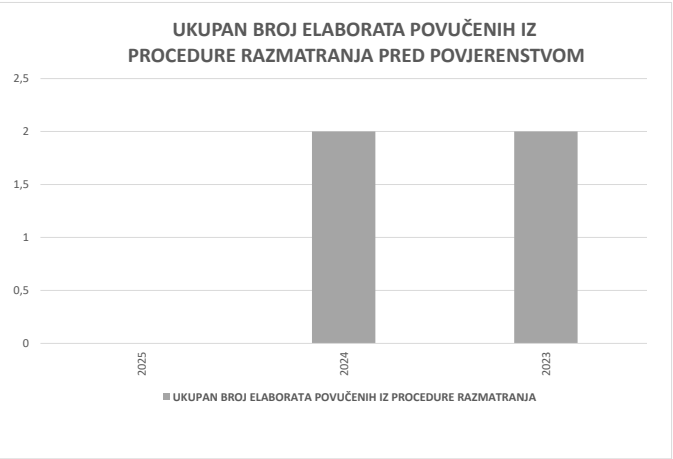


8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	34	-12	-26,09%
2024	46	+19	+86,36%
2023	27	-3	-10,00%



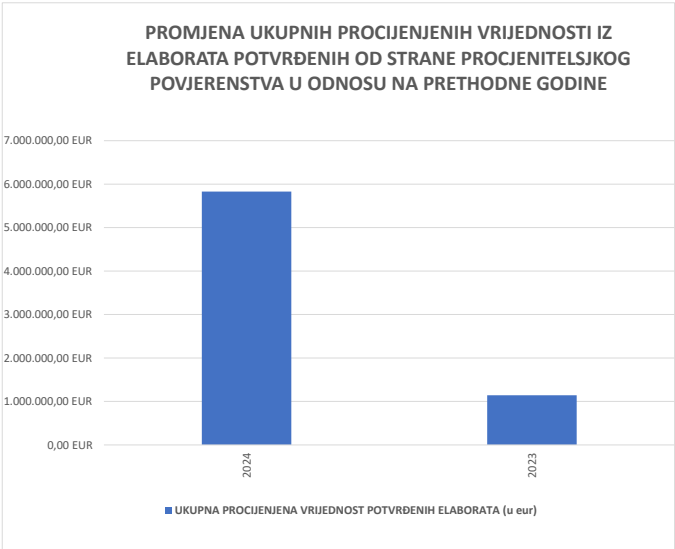
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0	-2	-200,00%
2024	2	+0	+0,00%
2023	2	+2	+200,00%



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 (± %)
2025	132	3.808.484,00 EUR	-34,68%

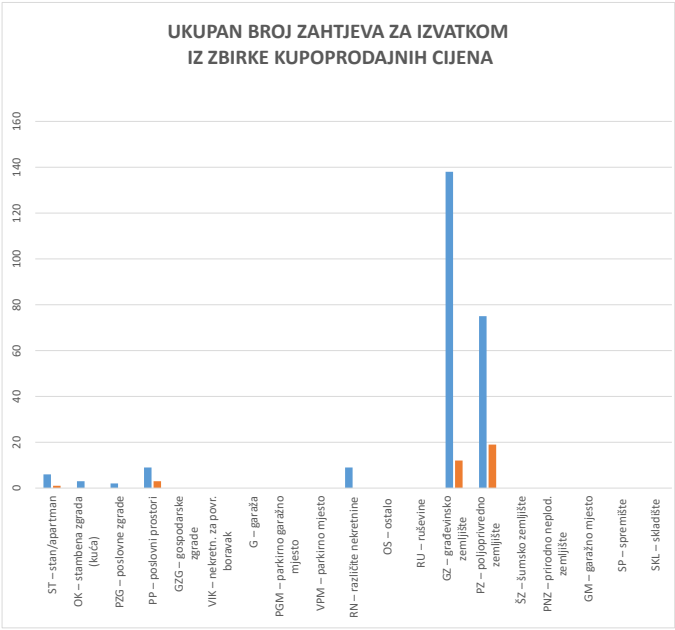
2024	141	5.830.133,43 EUR	+80,41%
2023	101	1.142.000,00 EUR	-33,91%



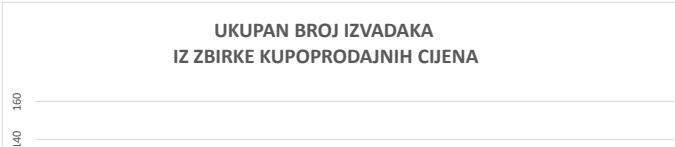
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

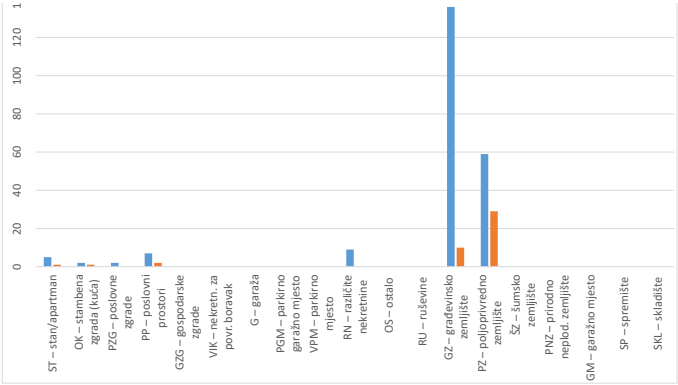
Dopunjuje službenik!

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	6	1	7
OK – stambena zgrada (kuća)	3	0	3
PZG – poslovne zgrade	2	0	2
PP – poslovni prostori	9	3	12
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	9	0	9
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	138	12	150
PZ – poljoprivredno zemljište	75	19	94
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	242	35	277



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	5	1
OK – stambena zgrada (kuća)	2	1
PZG – poslovne zgrade	2	0
PP – poslovni prostori	7	2
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	9	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	136	10
PZ – poljoprivredno zemljište	59	29
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	220	43
Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:		41





10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

Dopunjuje službenik!

10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti			
VRSTA NEKRETNINE		BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	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 ZAHTJEVA		0	0



11. ZAKLJUČAK

Članovi Povjerenstva s mandatom do 31. listopada 2027.:

- 1.Davor Silvka, voditelj pododjeka za procjenu vrijednosti nekretnina u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, predsjednik povjerenstva, davor.silvka@obz.hr, 031 221-809,
- 2.Zlatica Skarić, vodeći prostorni planer u Javnoj ustanovi Zavoda za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, zamjenik predsjednika, zlatica.skacic@prostorobz.hr, 091 7924797,
- 3.Ilijana Grujin, predstavnica Ministarstva financija, Područni ured Osijek, Ilijunaj@gmail.com, 091 5845253,
- 4.Bilva Lozanić, predstavnica Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, silva.lozanic7@gmail.com, 098 1693550 i
- 5.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 imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije:

- 1.Davor Silvka, pomoćnik pročelnika za procjenu vrijednosti nekretnina, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, davor.silvka@obz.hr, 031 221 883,
- 2.Robert Ljubešić, savjetnik za procjenu vrijednosti nekretnina Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, robert.ljubesic@obz.hr, 031 221 809,
- 3.Alan Biro, stručni suradnik za procjenu vrijednosti nekretnina Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, alan.biro@obz.hr, 031 221 809,
- 4.Damir Glavica, stručni suradnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, damir.glavica@obz.hr, 031 221 757 i
- 5.Domagoj Bogdan, referent za procjenu vrijednosti nekretnina, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, domagoj.bogdan@obz.hr, 031 221 826.

U 2025. godini zatražena su mišljenja za166 procjembena elaborata. Povjerenstvo je u navedenom razdoblju održalo 19 sjednica na kojima je razmatralo i analiziralo usklađenost 166 procjembena elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Od 166 pregledana procjembena elaborata, 145 procjembenih elaborat dostavljeni su prvi puta na mišljenje, a 21 procjembenih elaborata na ponovno mišljenje.

Od 145 procjembenih elaborata koji su dostavljeni prvi puta na mišljenje, Procjeniteljsko povjerenstvo mišljenja je da su 113 procjembena elaborata u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, a 32 procjembena elaborata nisu u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Od 21 ispravljenog procjembenog elaborata, Procjeniteljsko povjerenstvo mišljenja je da je 19 ispravljenih procjembenih elaborati usklađeno sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a 2 ispravljena procjembena elaborata nije usklađeno sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Od 34 procjembena elaborata na koje je Procjeniteljsko povjerenstvo dalo negativno mišljenje, 16 procjembenih elaborata nisu ispravljani i dostavljeni na ponovo mišljene Procjeniteljskom povjerenstvu u 2025..

»

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije izradio je indeksne nizove (bazne indekse) od 2015. do 2025. godine, a Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije, na svojoj 1. sjednici u 2026. (Zapisnik, KLASA: 364-02/26-01/1;URBROJ: 2158-05-26-5, od 22. siječnja 2026.) prihvatilo je izrađene indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje Osječko-baranjske županije koje je objavljeno na mrežnim stranicama Osječko-baranjske županije i dostavljeno Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine putem elektroničke pošte procjene.nekretnine@mpgi.hr.

Također, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, ažurirao je Plan približnih vrijednosti (zemljišta i stanova/apartmana) 1.1.2026. (za 2025.), a Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije, na svojoj 2. sjednici u 2026. (Zapisnik, KLASA: 364-02/2025-01/2/;URBROJ:2158-05-25-12, od 11. veljače 2026.) prihvatilo je ažurirani Plan približnih vrijednosti zemljišta i stanova 1.1.2026. (za 2025.) te ga putem elektroničke pošte, u traženom obliku, dostavio Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Navedeni Plan približnih vrijednosti sadrži 394 cjenovna bloka (građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta, prirodno neplodna zemljišta, stanova/apartmani i najam stanova/apartmana), koji će se implementirati u sustav eNekretnina.

Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva:

Pročelnik:

Davor Slivka

Digitalno potpisao: Davor Slivka

Datum: 2026.03.30 14:41:17 +02'00'

Suzana Kovačić

Digitalno potpisao: Suzana Kovačić

Datum: 2026.03.31 07:40:54 +02'00'

