

Republika Hrvatska
Osječko-baranjska županija
Grad Osijek



Izvješće o tržištu nekretnina za 2016. godinu

Uvod

Grad Osijek, Upravni odjel za urbanizam i graditeljstvo, komunalno-stambeno gospodarstvo, promet i zaštitu okoliša te mjesnu samoupravu, Odsjek za geodetsko-katastarske poslove koji obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva, a temeljem članka 16. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), pregledao je i analizirao podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine za nekretnine koje su bile predmet kupoprodaje, zakupa i najma u periodu od 01. siječnja do 31. prosinca 2016. godine te izradio Izvješće o tržištu nekretnina za 2016. godinu za područje Grada Osijeka kojem pripadaju naselja; Osijek, Brijest, Briješće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrđavica i Višnjevac.

Analizirajući podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine utvrđeno je da su neke nekretnine evidentirane s nepotpunim podacima kao i s nerealnim vrijednostima pa su takve izuzete pri izradi ovog Izvješća o tržištu nekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu; Mirko Živković, predsjednik (službenik Grada Osijeka), Sandra Vuković, član i zamjenik predsjednika (predstavnik Porezne uprave), Marijan Matijević, član (predstavnik posrednika u prometu nekretnina), Goran Ožbolt, član (predstavnik procjenitelja) i prof.dr.sc. Željko Koški član (predstavnik znanstvene zajednice), je na svojoj 5. Sjednici održanoj 30. ožujka 2017. dalo suglasnost na izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za 2016. godinu.

Analiza prometa nekretnina na području Grada Osijeka

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

Podatke o prometu nekretnina u sustav eNekretnine upisivala je stručna služba Grada Osijeka na osnovu dostavljenih ugovora o transakcijama od strane javnih bilježnika, a od svibnja 2016. podatke je unosila Porezna uprava jer ugovori o transakcijama nisu dolazili u Grad Osijek.

Analizirane su kupoprodaje nekretnina za koje postoji dovoljan broj uzoraka. Vrste nekretnine za koje je napravljena detaljnija analiza kupoprodaje su:

- ST – Stan/apartman,
- OK – Stambeni objekt (kuća),
- PP – Poslovni prostori,
- GZ – Građevinsko zemljište i
- PZ – Poljoprivredno zemljište.

Nisu analizirane nekretnina za koje nije bilo dovoljno uzoraka ili nemaju dovoljno karakterističnih obilježja. Vrste nekretnina koje nisu obuhvaćeni detaljnijom analizom su:

- PZG – Poslovne zgrade,
- GZP – Gospodarske zgrade,
- VIK – Nekretnina za povremeni boravak,
- G – Garaža,
- PGM – Parkirno garažno mjesto,
- VPM – Parkirno mjesto,
- RN – Različite nekretnine,
- OS – Ostalo,
- RU – Ruševine,
- ŠZ – Šumsko zemljište,
- PNZ – Prirodno neplodno zemljište,
- SP – Spremište i
- SKL – Skladište.

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

Sadržaj analize prometa nekretnina na području Grada Osijeka

Br.tabl.	Naziv analize	Str.
1.	Grad Osijek promet nekretnina od 01.01. do 31.12.2016.	5.
2.	Grad Osijek rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine.....	5.
3.	ST – naselje Osijek analiza kupoprodaje.....	6.
4.	ST – naselje Osijek kupoprodaja po površini nekretnine.....	6.
5.	ST – naselje Osijek kupoprodaja po položaju nekretnine u zgradi.....	6.
6.	OK – Grad Osijek kupoprodaja.....	7.
7.	OK – Grad Osijek kupoprodaja za naselja Grada Osijeka.....	7.
8.	OK – naselje Osijek kupoprodaja po površini prodaje.....	7.
9.	PP – Grad Osijek kupoprodaja.....	8.
10.	PP – Grad Osijek kupoprodaja po katastarskim općinama	8.
11.	PP – naselje Osijek kupoprodaja po površini prodaje.....	8.
12.	GZ – Grad Osijek kupoprodaja	9.
13.	GZ – Grad Osijek kupoprodaja po katastarskim općinama.....	9.
14.	GZ – naselje Osijek kupoprodaja po površini prodaje.....	9.
15.	PZ – Grad Osijek kupoprodaja	10.
16.	PZ – Grad Osijek kupoprodaja po katastarskim općinama.....	10.
17.	PZ – Grad Osijek po površini prodaje.....	10.

Površine navedene u tablicama 2., 6., 7. i 8. su površine cijelih ili dijelova katastarskih čestica koje su predmet kupoprodaje, a ne površine stambenih objekata (kuća).

1. GRAD OSIJEK - PROMET NEKRETNINA OD 01.01.2016. DO 31.12.2016.

Vrsta nekretnine	Kupoprodaja	Najam	Zakup
ST – Stan/apartman	863	111	
OK – Stambeni objekt (kuća)	250	3	
PZG – Poslovne zgrade	8		
PP – Poslovni prostori	49		60
GZP – Gospodarske zgrade	0		
VIK – Nekretnina za povremeni boravak	0		
G – Garaža	37		
PGM – Parkirno garažno mjesto	9		
VPM – Parkirno mjesto	10		
RN – Različite nekretnine	137		
OS – Ostalo	32		
RU – Ruševine	0		
GZ – Građevinsko zemljište	97		
PZ – Poljoprivredno zemljište	102		15
ŠZ – Šumsko zemljište	0		
PNZ – Prirodno neplodno zemljište	0		
SP – Spremište	2		
SKL – Skladište	2		

2. GRAD OSIJEK - REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE

Kupoprodaja - Grad Osijek od 01.01.2016. do 31.12.2016.	Ukupno	Uzorak*	Vrijednost kupoprodaje	m ²	kn/m ²
ST – Stan/apartman	863	693	210.351.407,25	37183,94	5657,05
OK – Stambeni objekt (kuća)	250	179	61.563.334,77	23667,49	350,94
PZG – Poslovne zgrade**	2	2	69.205.097,80	41142	1682,10
PP – Poslovni prostori	38	38	40.259.517,95	8304,28	4848,04
GZP – Gospodarske zgrade**	0				
VIK – Nekretnina za povremeni boravak	0				
G – Garaža**	24	24	605.367,00	372,28	1626,11
PGM – Parkirno garažno mjesto**	8	8	209.250,93	155,60	1344,80
VPM – Parkirno mjesto**	4	4	101.518,76	63,16	1607,33
RN – Različite nekretnine**	135	135	82.152.237,70	77777,67	1056,24
OS – Ostalo	0				
RU – Ruševine	0				
GZ – Građevinsko zemljište	97	65	36.554.576,40	160855,95	227,25
PZ – Poljoprivredno zemljište	102	42	899.798,96	324093,51	2,78
ŠZ – Šumsko zemljište	0				
PNZ – Prirodno neplodno zemljište	0				
SP – Spremište**	2	2	205.000,00	104,80	1956,11
SKL – Skladište**	2	1	35.000,00	38,51	908,85

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podatcima i nerealnim vrijednostima.

** Nedovoljno podataka ili karakteristika za analizu

**ST – STAN/APARTMAN
(KUPOPRODAJA)**

3. ST – NASELJE OSIJEK - KUPOPRODAJE OD 01.01.2016. DO 31.12.2016.

Ukupna kupoprodaja	Uzorak u izvještaju	Vrijednost kupoprodaje uzorka	m ² uzorka	kn/m ²
863	693*	210.351.407,25	37183,94	5657,05

4. ST – NASELJE OSIJEK - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

Stan površine	Uzorak*	Vrijednost	m ²	kn/m ²
Od 15 do 24 m ²	17	2.481.916,11	388,09	6395,21
Od 25 do 39 m ²	188	34.412.546,22	6200,06	5550,36
Od 40 do 59 m ²	292	80.895.792,24	14589,09	5544,95
Od 60 do 74 m ²	108	42.440.496,24	7204,51	5890,82
Od 75 do 119 m ²	78	42.232.260,81	7149,12	5907,34
Od 120 do 300 m ²	10	7.888.395,63	1653,07	4771,97
01.01.2016 – 31.12.2016.	693	210.351.407,25	37183,94	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

5. ST – NASELJE OSIJEK - KUPOPRODAJA PO POLOŽAJU NEKRETNINE U ZGRADI

Stan površine	Uzorak*	Vrijednost	m ²	kn/m ²
Prizemlje	359	102.088.824,70	18868,40	5410,57
1. kat	78	25.590.526,09	4369,54	5856,57
2. kat	77	22.998.037,31	3900,11	5896,77
3. kat	67	20.832.456,36	3458,58	6023,41
4. kat	52	14.726.340,03	2586,87	5692,73
5. kat	37	13.985.748,58	2312,57	6047,71
6. kat	4	1.903.073,21	258,12	7372,82
7. kat	4	2.266.517,79	287,71	7877,79
8. kat	3	2.050.269,07	368,18	5568,66
9. kat	3	1.015.908,32	181,77	5588,98
10. kat	2	623.671,54	124,65	5003,38
11. kat	1	206.654,32	40,34	5122,81
Nije definiran kat	6	2.063.379,93	427,10	4831,14
01.01.2016 – 31.12.2016.	693	210.351.407,25	37183,94	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

**OK – STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
(KUPOPRODAJA)**

6. OK – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA OD 01.01.2016. DO 31.12.2016.

Ukupno kupoprodaja	Uzorak u izvještaju	Vrijednost kupoprodaje uzorka	m ² uzorka	kn/m ²
250	179*	61.563.334,77	23667,49	350,94

7. OK – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA ZA NASELJA GRADA OSIJEKA

Naselje	Uzorak*	Vrijednost	m ²	kn/m ²
Osijek	143	50.440.382,40	18297,28	2756,71
Tenja	10	3.381.591,82	1529,46	2210,97
Josipovac	5	1.255.137,35	706,08	1777,61
Višnjevac	12	4.653.354,85	2152,49	2161,85
Sarvaš	4	417.934,38	270,85	1543,05
Klisa	1	44.878,56	135,24	331,84
Briješće	0	0	0	0
Podravlje	2	902.085,94	354,09	1324,29
Brijest	1	324.946,27	114	2850,41
Tvrđavica	1	143.023,20	108	1324,29
01.01.2016 – 31.12.2016.	179	61.563.334,77	23667,49	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

8. OK – NASELJE OSIJEK - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI PRODAJE

Površina	Uzorak*	Vrijednost	m ²	kn/m ²
Do 150 m ²	103	30.593.928,02	8719,10	3508,84
Od 151 – 200 m ²	18	10.170.892,31	3069,08	3313,99
Od 201 – 250 m ²	14	7.303.324,80	3066,38	2381,74
Od 251 – 699 m ²	8	2.434.683,54	3490,33	697,55
Od 700 m ²	0	0	0	0
01.01.2016 – 31.12.2016.	143	50.502.828,67	18344,89	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

**PP – POSLOVNI PROSTORI
(KUPOPRODAJA)**

9. PP – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA OD 01.01.2016. DO 31.12.2016.

Ukupno kupoprodaja	Uzorak u izvještaju	Vrijednost kupoprodaje uzorka	m ² uzorka	kn/m ²
38	38*	40.259.517,95	8304,28	4848,04

10. PP – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA PO KATASTARSKOJ OPĆINI

Katastarska općina	Uzorak*	Vrijednost	m ²	kn/m ²
Osijek	33	39.229.517,95	7501,12	5229,82
Tenja	0	0	0	0
Josipovac	0	0	0	0
Višnjevac	5	1.030.000,00	803,16	1282,43
Sarvaš	0	0	0	0
Klisa	0	0	0	0
Briješće	0	0	0	0
Podravlje	0	0	0	0
Brijest	0	0	0	0
Tvrđavica	0	0	0	0
01.01.2016 – 31.12.2016.	38	40.259.517,95	8304,28	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

11. PP – NASELJE OSIJEK - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI PRODAJE

Površina	Uzorak*	Vrijednost	m ²	kn/m ²
Od 0 – 49 m ²	13	2.045.611,77	441,34	4635,00
Od 50 – 99 m ²	7	2.322.070,92	453,60	5119,20
Od 100	13	34.861.835,26	6606,18	5277,15
01.01.2016 – 31.12.2016.	33	39.229.517,95	7501,12	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

**GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
(KUPOPRODAJA)**

12. GZ – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA

Ukupno kupoprodaja	Uzorak u izvještaju	Vrijednost kupoprodaje uzorka	m² uzorka	kn/m²
97	65*	36.554.576,40	160855,95	227,25

13. GZ – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA PO KATASTARSKIM OPĆINAMA

Katastarska općina	Uzorak*	Vrijednost	m²	kn/m²
Osijek	44	35.472.631,60	116005,70	305,78
Tenja	6	248.165,85	24688,25	10,05
Josipovac	8	669.217,82	15518,00	43,13
Sarvaš	1	10.000,00	1512,00	6,61
Klisa	2	9.000,00	837,00	10,75
Briješće	2	70.000,00	1419,00	49,33
Tvrđavica-Podravlje	2	75561,13	876,00	86,26
01.01.2016 – 31.12.2016.	65	36.554.576,40	160855,95	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

14. GZ – NASELJE OSIJEK - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI PRODAJE

Površina	Uzorak*	Vrijednost	m²	kn/m²
Do 150 m ²	3	69.058,26	235,20	293,62
Od 151 – 200 m ²	5	818.847,34	888,50	921,61
Od 201 – 250 m ²	2	325.803,60	450,00	724,01
Od 251 – 699 m ²	18	3.426.928,13	7722,00	443,79
Od 700 m ²	16	30.831.994,27	106710,00	288,93
01.01.2016 – 31.12.2016.	44	35.472.631,60	116005,70	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

**PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
(KUPOPRODAJA)**

15. PZ – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA

Ukupno kupoprodaja	Uzorak u izvještaju	Vrijednost kupoprodaje uzorka	m ² uzorka	kn/m ²
102	42*	899.798,96	324093,51	2,78

16. PZ – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA PO KATASTARSKIM OPĆINAMA

Katastarska općina	Uzorak*	Vrijednost	m ²	kn/m ²
Osijek	10	201.621,17	70540,00	2,86
Tenja	16	395.415,00	139718,26	2,83
Josipovac	5	95.200,00	36175,00	2,63
Sarvaš	6	66.417,25	23951,25	2,77
Klisa	2	19.534,24	7689,00	2,54
Briješće	3	121.611,30	46020,00	2,64
Tvrđavica-Podravlje	0	0	0	0
01.01.2016 – 31.12.2016.	42	899.798,96	324093,51	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

17. PZ – GRAD OSIJEK - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI PRODAJE

Površina	Uzorak*	Vrijednost	m ²	kn/m ²
Od 0 -2999 m ²	11	70.533,95	19205,25	3,67
Od 3000-9999 m ²	15	255.376,14	97732,26	2,61
Od 10000	16	573.888,87	207156,00	2,77
01.01.2016 – 31.12.2016.	42	899.798,96	324093,51	

* Iz izvještaja su izuzete nekretnine s nepotpunim podacima i nerealnim vrijednostima.

Zaključak

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Osijeka u sastavu:

1. Mirko Živković, predsjednik (službenik Grada Osijeka),
2. Sandra Vuković, član i zamjenik predsjednika (predstavnik Porezne uprave),
3. Marijan Matijević, član (predstavnik posrednika u prometu nekretnina),
4. Goran Ožbolt, član (predstavnik procjenitelja),
5. prof.dr.sc. Željko Koški član (predstavnik znanstvene zajednice),

je na svojoj 5. Sjednici održanoj 30. ožujka 2017. dalo suglasnost na izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za 2016. godinu.



Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva

Mirko Živković, dipl.ing.geod.