

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO–BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK



IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024.
GODINU ZA PODRUČJE GRADA OSIJEK

Osijek, 27. ožujka 2025. godine

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2.
2.UVOD	4.
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU VELIKOGA GRADA	4.
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	5.
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	5.
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	6.
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6.
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	7.
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	7.
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	7.
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	8.
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA	8.
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	9.
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	9.
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA	10.
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	11.
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	11.
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	12.
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA	12.
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	13.
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	13.
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA	13.
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	14.
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	14.
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA	14.
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	15.
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	15.
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA	15.
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	16.
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	16.
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	16.
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	17.
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	17.
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	18.
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	18.
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	19.
6.NAJAM NEKRETNINA	20.
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	20.
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I NASELJU	20.
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	20.
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	20.
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	21.
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA	21.
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	22.
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	22.
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA	22.
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	23.

NAZIV	STR.
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	23.
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	23.
7.ZAKUP NEKRETNINA	24.
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	24.
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	24.
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	24.
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	25.
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA	25.
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	26.
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	26.
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA	26.
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	27.
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	27.
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA	27.
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	28.
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	28.
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA	28.
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	29.
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	29.
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	29.
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	30.
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	30.
8.ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA VELIKOGA GRADA	31.
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	31.
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	31.
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	31.
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	32.
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	32.
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	32.
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	33.
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	33.
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	34.
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	34.
9.IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	35.
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	35.
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	36.
10.ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	37.
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	37.
11.ZAKLJUČAK	38.

2. UVOD

Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko–pravne odnose, Odsjek za geodeziju i procjene nekretnina koji obavlja stručne i administrativno–tehničke poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva, a temeljem članka 16. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), pregledao je i analizirao podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine za nekretnine koje su bile predmet prometa nekretnina u periodu od 01. siječnja do 31. prosinca 2024. godine te izradio Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Grada Osijeka kojem pripadaju naselja; Osijek, Brijest, Briješće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrđavica i Višnjevac.

Procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu:

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

na svojoj 12. Sjednici održanoj 27. ožujka 2025. dalo je suglasnost na ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu, za područje Grada Osijeka.



Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva

Mirko Živković, dipl.ing.geod.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU VELIKOGA GRADA

U analizi su korišteni prometi nekretnina na području Grada Osijeka evidentirani u sustavu eNekretnine Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, evidentiranih u sustav eNekretnina do 21. ožujka 2025. godine.

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

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

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

Prikazane prosječne cijene (€/m²) stambenih zgrada (obiteljskih kuća) i poslovnih zgrada su vrlo male što sigurno nije tržišno stanje. Razlog tomu je što su se za izračun prosječnih cijena tih nekretnina koristile ukupne površine katastarskih čestica upisane u Zemljišnim knjigama, a ne površina samih zgrada koje nerijetko nisu upisane ili nisu u cijelosti upisane, a pogotovo jer se ne mogu upisati površine svih etaža, u istim Zemljišnim knjigama.

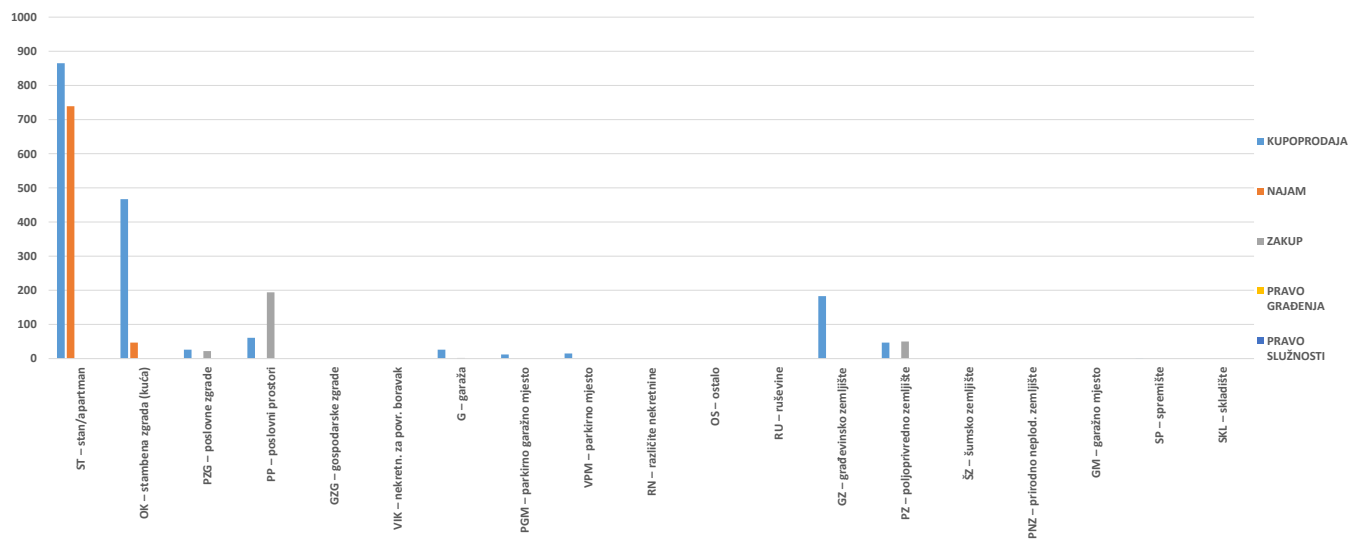
Podaci prikazani u analizi su statistički i nisu predviđeni za korištenje u izradi procjemenih elaborata.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	865	739	0	0	0	-9,02%
OK – stambena zgrada (kuća)	467	47	0	0	0	-3,20%
PZG – poslovne zgrade	26	0	22	0	0	+108,70%
PP – poslovni prostori	61	0	194	0	0	-19,30%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	26	0	2	0	0	-31,71%
PGM – parkirno garažno mjesto	12	0	0	0	0	-47,83%
VPM – parkirno mjesto	15	0	0	0	0	+400,00%
RN – različite nekretnine	0	0	0	0	0	+0,00%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	183	0	0	0	0	-8,04%
PZ – poljoprivredno zemljište	47	0	50	0	0	+1,04%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	1	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0,00%

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	865	84.874.781,55 €	62.404,48 m ²	1.360,08 €/m ²	+14,14%
OK – stambena zgrada (kuća)	467	42.115.652,84 €	258.223,76 m ²	163,10 €/m ²	+9,07%
PZG – poslovne zgrade	26	33.206.718,52 €	233.996,80 m ²	141,91 €/m ²	+30,94%
PP – poslovni prostori	61	7.724.673,12 €	8.507,84 m ²	907,95 €/m ²	+71,18%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	26	200.420,00 €	429,65 m ²	466,47 €/m ²	+10,20%
PGM – parkirno garažno mjesto	12	138.146,63 €	266,62 m ²	518,14 €/m ²	+2,78%
VPM – parkirno mjesto	15	138.271,00 €	543,23 m ²	254,53 €/m ²	+26,84%
RN – različite nekretnine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	183	8.077.280,90 €	192.545,45 m ²	41,95 €/m ²	+41,72%
PZ – poljoprivredno zemljište	47	622.386,67 €	479.035,32 m ²	1,30 €/m ²	-16,67%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	1	2.000,00 €	6,69 m ²	298,95 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	1703				
UKUPNO U ZKC:	1703				

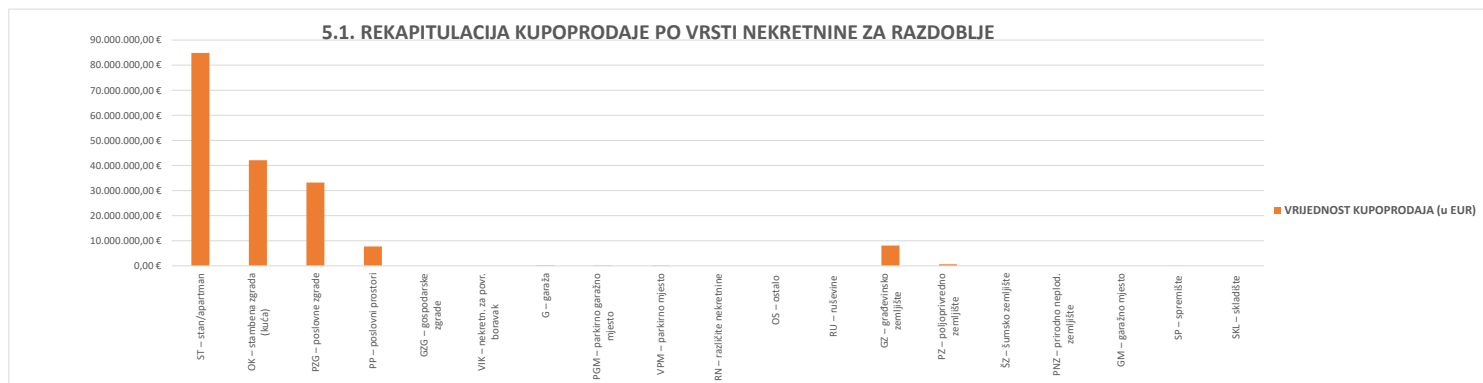
Napomene:

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

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

Za izračun prosječne cijene EUR po m² za OK, PZG, GZ I VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.



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

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
865	84.874.781,55 €	62.404,48 m ²	1.360,08 €/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.

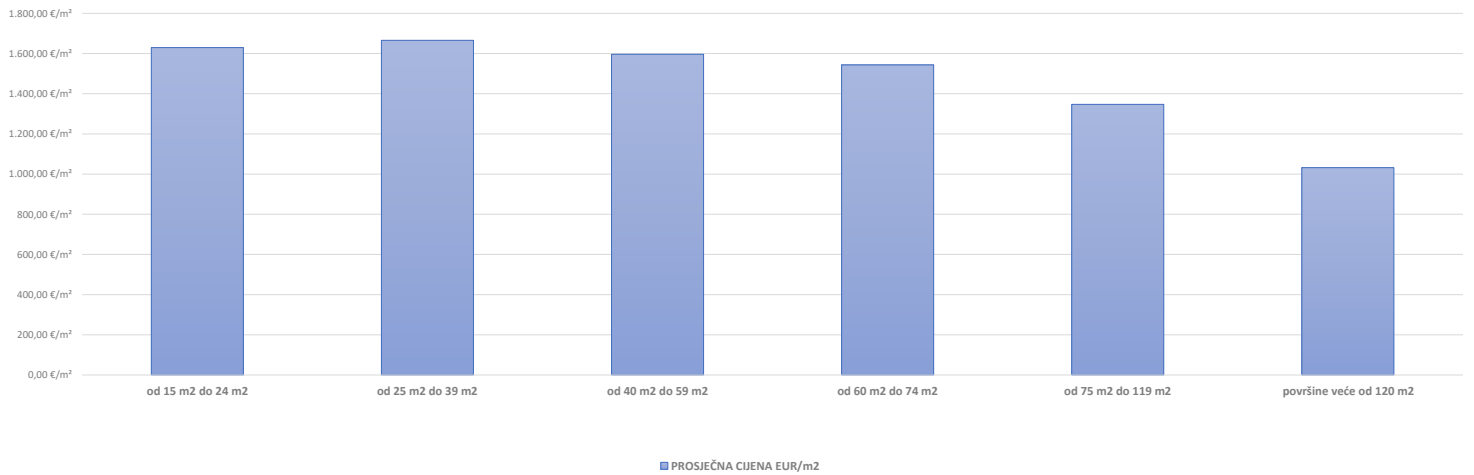
Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

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	35	1.238.344,00 €	759,93 m ²	1.629,55 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	151	8.194.549,00 €	4.919,26 m ²	1.665,81 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	283	22.806.048,25 €	14.286,39 m ²	1.596,35 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	122	12.585.843,15 €	8.155,75 m ²	1.543,19 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	161	20.048.934,59 €	14.884,63 m ²	1.346,96 €/m ²
površine veće od 120 m ²	109	19.972.562,56 €	19.355,31 m ²	1.031,89 €/m ²

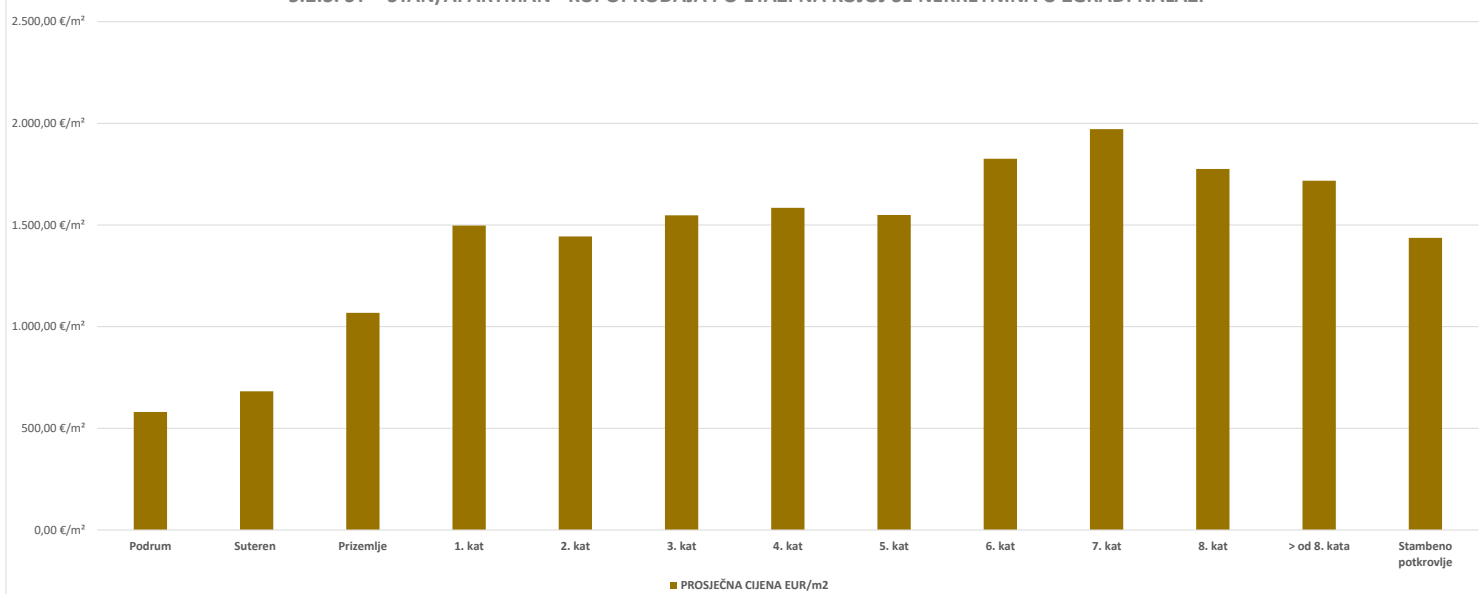
ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	1	65.000,00 €	112,01 m ²	580,31 €/m ²
Suteren	5	307.800,00 €	451,24 m ²	682,12 €/m ²
Prizemlje	204	16.415.417,84 €	15.372,02 m ²	1.067,88 €/m ²
1. kat	188	22.293.957,19 €	14.890,06 m ²	1.497,24 €/m ²
2. kat	147	15.714.167,06 €	10.885,33 m ²	1.443,61 €/m ²
3. kat	111	9.716.139,44 €	6.278,82 m ²	1.547,45 €/m ²
4. kat	92	8.164.221,75 €	5.151,42 m ²	1.584,85 €/m ²
5. kat	38	3.406.685,00 €	2.199,10 m ²	1.549,13 €/m ²
6. kat	4	476.000,00 €	260,65 m ²	1.826,20 €/m ²
7. kat	6	768.486,00 €	389,78 m ²	1.971,59 €/m ²
8. kat	6	601.800,00 €	338,90 m ²	1.775,75 €/m ²
> od 8. kata	13	1.105.350,00 €	643,43 m ²	1.717,90 €/m ²
Stambeno potkrovlje	20	2.020.000,00 €	1.405,87 m ²	1.436,83 €/m ²

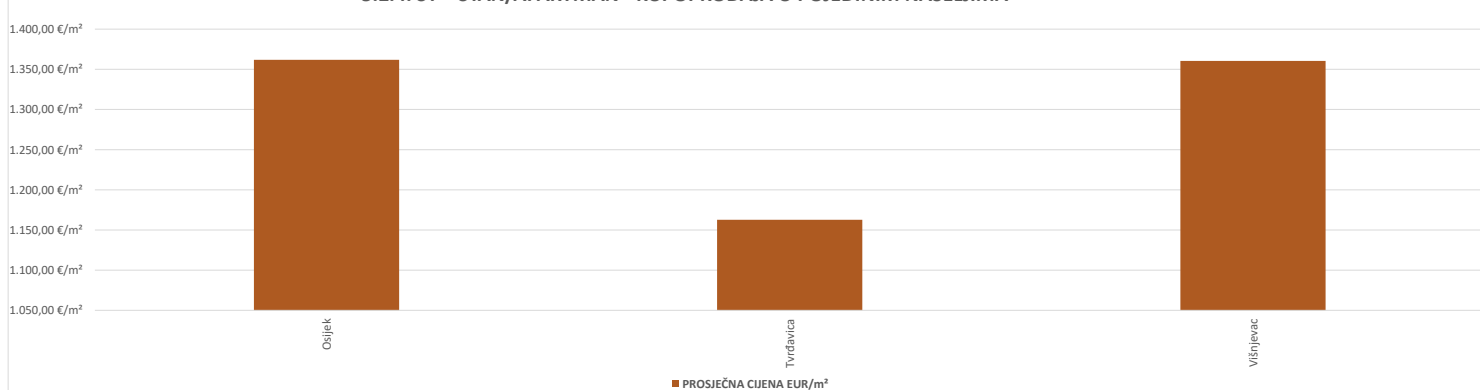
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI



5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Osijek	860	84.106.737,55 €	61.759,93 m ²	1.361,83 €/m ²
Tvrđavica	4	640.044,00 €	550,47 m ²	1.162,72 €/m ²
Višnjevac	1	128.000,00 €	94,08 m ²	1.360,54 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	865			
UKUPNO U ZKC:	865			

5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA



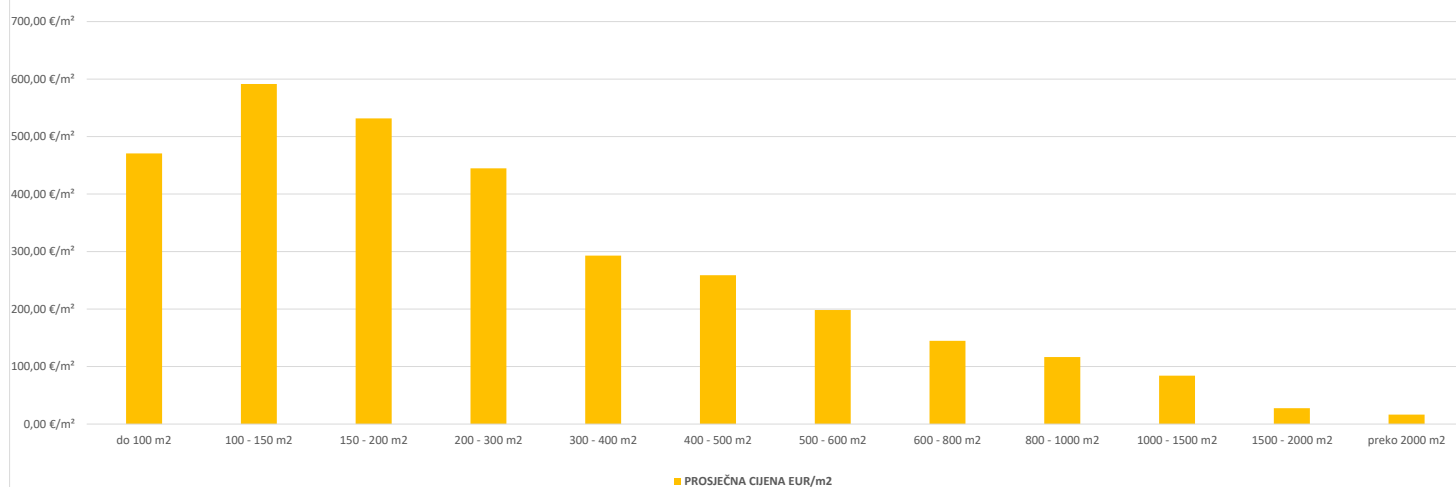
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
467	42.115.652,84 €	258.223,76 m ²	163,10 €/m ²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	48	1.422.750,00 €	3.022,59 m ²	470,71 €/m ²
100 - 150 m ²	42	3.077.400,00 €	5.203,45 m ²	591,42 €/m ²
150 - 200 m ²	37	3.347.900,00 €	6.298,24 m ²	531,56 €/m ²
200 - 300 m ²	75	8.372.000,00 €	18.825,50 m ²	444,72 €/m ²
300 - 400 m ²	74	7.418.830,00 €	25.331,91 m ²	292,87 €/m ²
400 - 500 m ²	38	4.306.426,96 €	16.629,00 m ²	258,97 €/m ²
500 - 600 m ²	30	3.233.720,69 €	16.311,17 m ²	198,25 €/m ²
600 - 800 m ²	45	4.515.325,19 €	31.212,40 m ²	144,66 €/m ²
800 - 1000 m ²	19	1.984.000,00 €	17.033,00 m ²	116,48 €/m ²
1000 - 1500 m ²	26	2.813.400,00 €	33.404,50 m ²	84,22 €/m ²
1500 - 2000 m ²	12	559.000,00 €	20.315,00 m ²	27,52 €/m ²
preko 2000 m ²	21	1.064.900,00 €	64.637,00 m ²	16,48 €/m ²

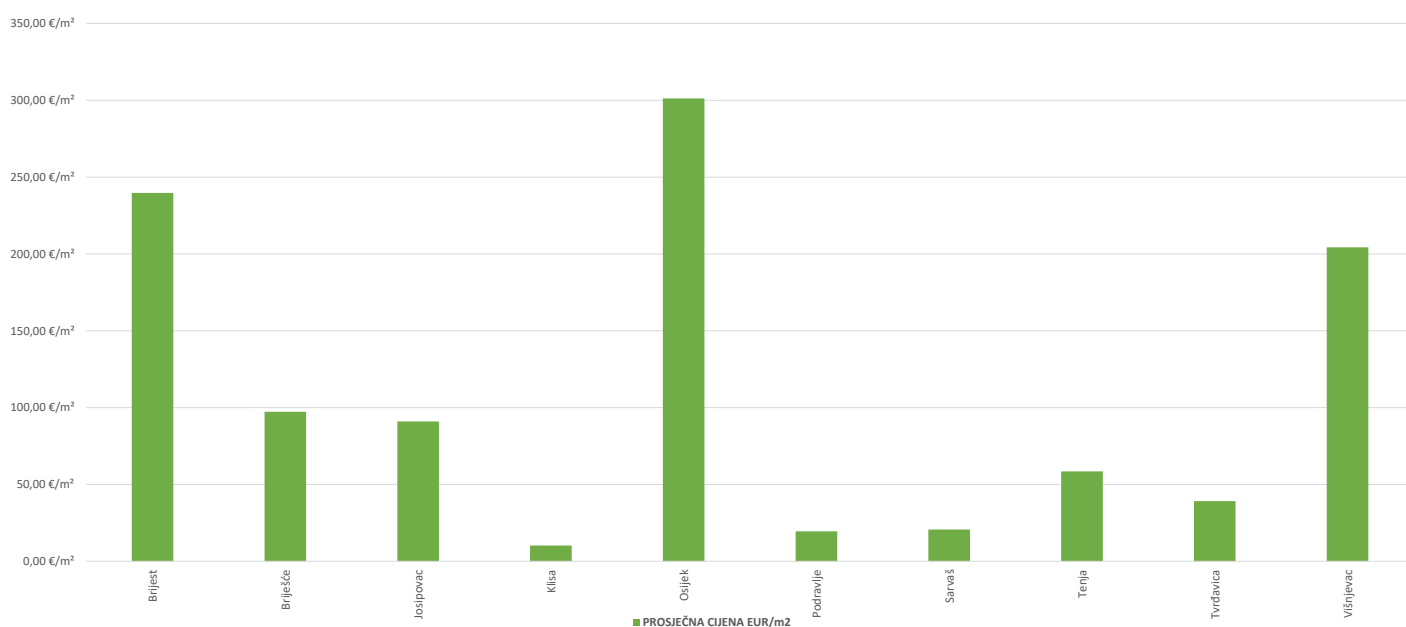
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE



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

NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Brijest	5	815.000,00 €	3.400,00 m ²	239,71 €/m ²
Briješće	10	730.173,65 €	7.502,50 m ²	97,32 €/m ²
Josipovac	20	1.323.250,00 €	14.543,00 m ²	90,99 €/m ²
Klisa	1	15.000,00 €	1.468,00 m ²	10,22 €/m ²
Osijek	308	30.417.676,80 €	100.988,49 m ²	301,20 €/m ²
Podravlje	4	168.000,00 €	8.636,00 m ²	19,45 €/m ²
Sarvaš	20	694.902,39 €	33.593,00 m ²	20,69 €/m ²
Tenja	47	3.504.250,00 €	59.923,68 m ²	58,48 €/m ²
Tvrđavica	5	310.000,00 €	7.919,00 m ²	39,15 €/m ²
Višnjevac	47	4.137.400,00 €	20.250,09 m ²	204,32 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	467			
UKUPNO U ZKC:	467			

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



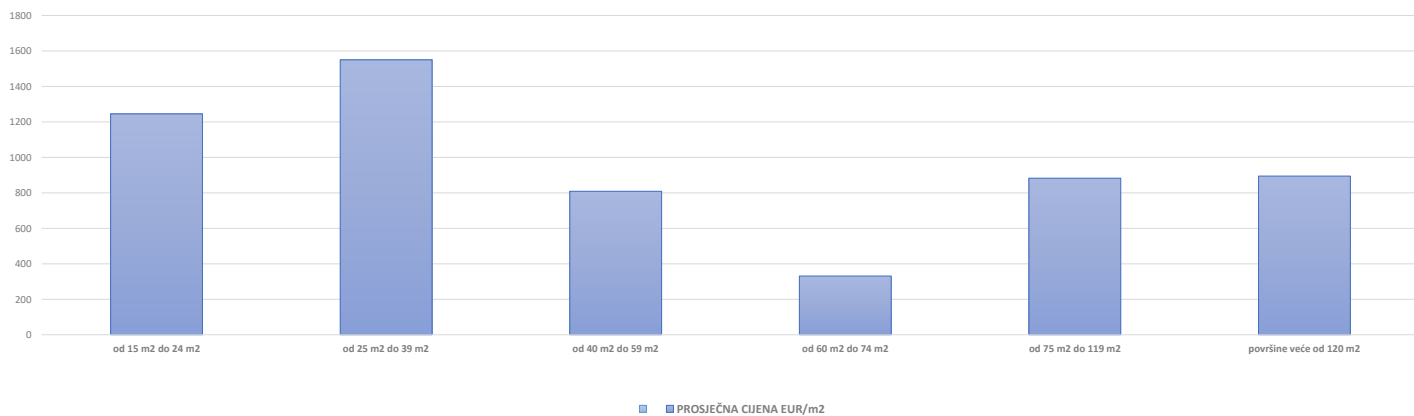
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
61	7.724.673,12 €	8.507,84 m ²	907,95 €/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	14	348.540,00 €	279,94 m ²	1.245,05 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	6	294.728,00 €	190,17 m ²	1.549,81 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	7	294.300,00 €	363,85 m ²	808,85 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	2	45.500,00 €	137,42 m ²	331,10 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	13	1.154.622,31 €	1.308,12 m ²	882,66 €/m ²
površine veće od 120 m ²	15	5.527.982,81 €	6.179,54 m ²	894,56 €/m ²

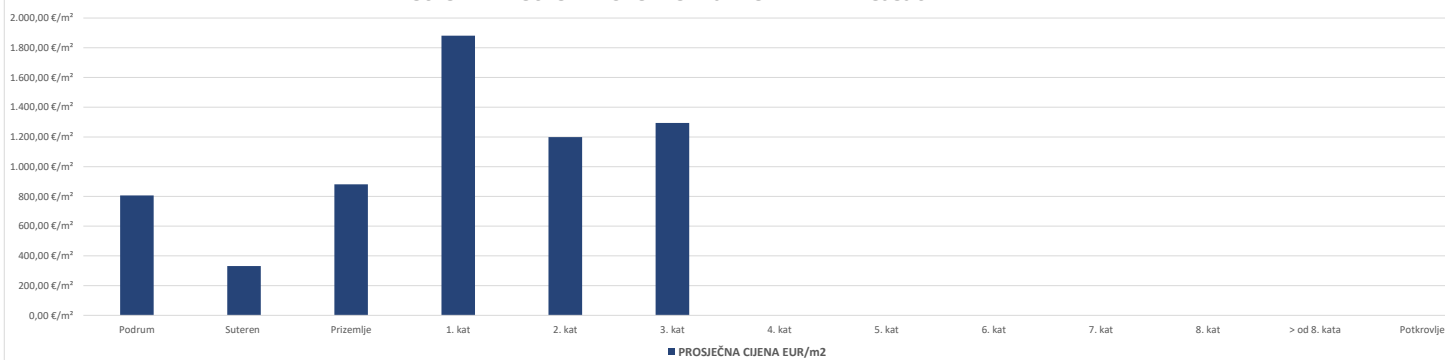
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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 m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	6	167.600,00 €	207,70 m ²	806,93 €/m ²
Suteren	2	45.500,00 €	137,42 m ²	331,10 €/m ²
Prizemlje	41	5.730.273,12 €	6.499,88 m ²	881,60 €/m ²
1. kat	3	400.000,00 €	212,65 m ²	1.881,03 €/m ²
2. kat	3	80.000,00 €	66,72 m ²	1.199,04 €/m ²
3. kat	1	231.400,00 €	178,75 m ²	1.294,55 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Osijek	61	7.724.673,12 €	8.507,84 m ²	907,95 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	61			
UKUPNO U ZKC:	61			

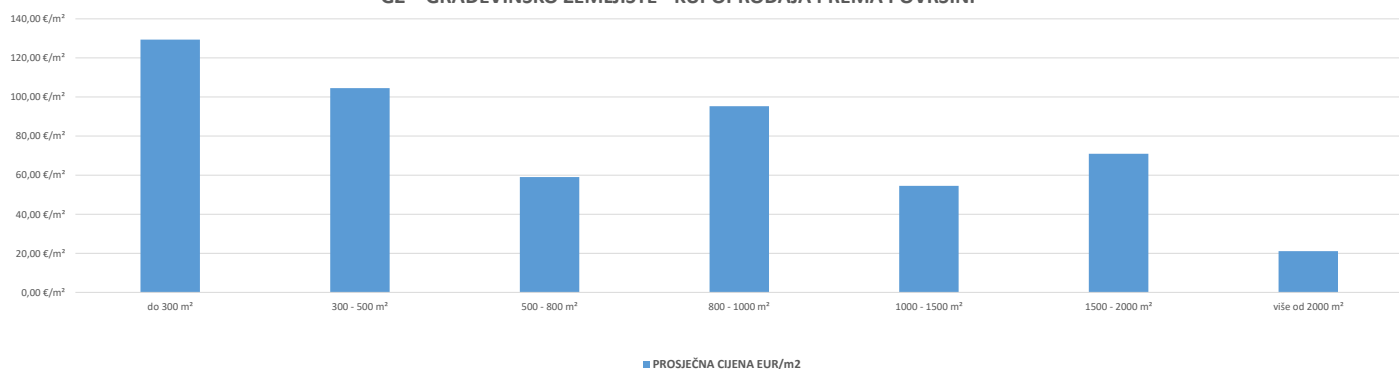
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
183	8.077.280,90 €	192.545,45 m ²	41,95 €/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	81	1.171.790,41 €	9.059,09 m ²	129,35 €/m ²
300 - 500 m ²	33	1.383.591,00 €	13.239,06 m ²	104,51 €/m ²
500 - 800 m ²	28	1.042.600,00 €	17.662,50 m ²	59,03 €/m ²
800 - 1000 m ²	6	527.310,00 €	5.534,00 m ²	95,29 €/m ²
1000 - 1500 m ²	8	538.600,00 €	9.876,00 m ²	54,54 €/m ²
1500 - 2000 m ²	6	741.000,00 €	10.441,00 m ²	70,97 €/m ²
više od 2000 m ²	21	2.672.389,49 €	126.733,80 m ²	21,09 €/m ²

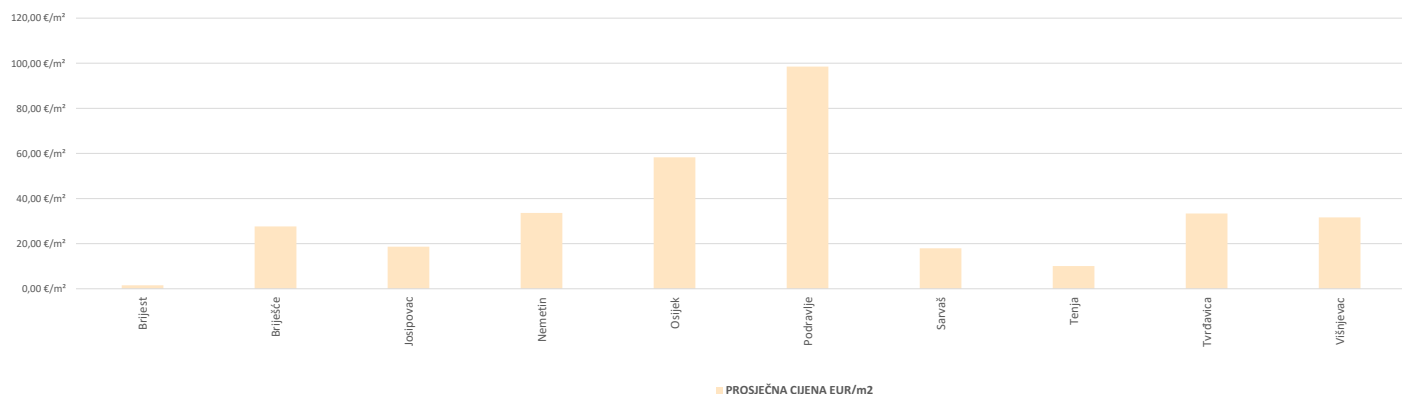
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Brijest	4	30.760,00 €	19.972,00 m ²	1,54 €/m ²
Briješće	12	271.100,00 €	9.810,00 m ²	27,64 €/m ²
Josipovac	9	165.540,00 €	8.868,30 m ²	18,67 €/m ²
Nemetin	3	311.250,00 €	9.254,00 m ²	33,63 €/m ²
Osijek	121	6.353.178,73 €	109.020,90 m ²	58,27 €/m ²
Podravlje	3	138.252,17 €	1.403,00 m ²	98,54 €/m ²
Sarvaš	1	10.000,00 €	557,00 m ²	17,95 €/m ²
Tenja	11	132.000,00 €	13.086,25 m ²	10,09 €/m ²
Tvrđavica	5	283.000,00 €	8.485,00 m ²	33,35 €/m ²
Višnjevac	14	382.200,00 €	12.089,00 m ²	31,62 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	183			
UKUPNO U ZKC:	183			

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA



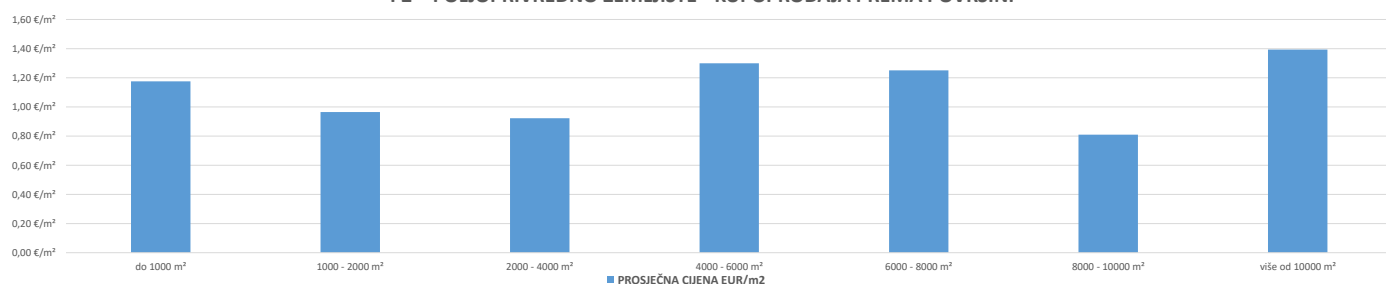
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
47	622.386,67 €	479.035,32 m ²	1,30 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	3	2.500,00 €	2.126,67 m ²	1,18 €/m ²
1000 - 2000 m ²	5	5.766,67 €	5.975,49 m ²	0,97 €/m ²
2000 - 4000 m ²	11	29.500,00 €	31.968,16 m ²	0,92 €/m ²
4000 - 6000 m ²	8	52.500,00 €	40.401,00 m ²	1,30 €/m ²
6000 - 8000 m ²	3	26.000,00 €	20.777,00 m ²	1,25 €/m ²
8000 - 10000 m ²	4	28.350,00 €	35.015,00 m ²	0,81 €/m ²
više od 10000 m ²	13	477.770,00 €	342.772,00 m ²	1,39 €/m ²

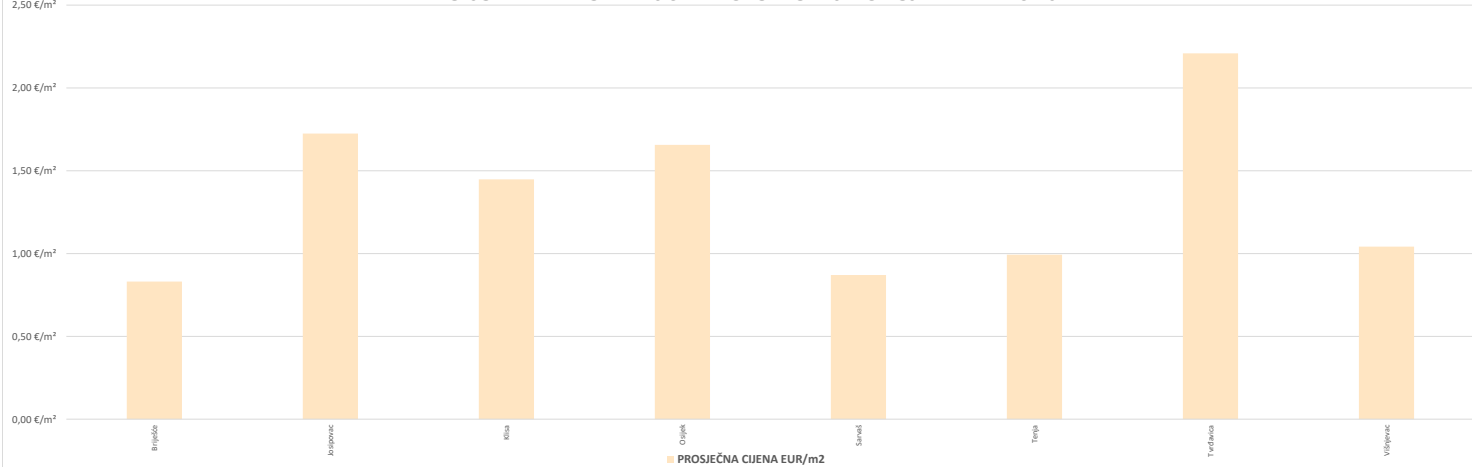
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Briješće	5	33.000,00 €	39.730,00 m ²	0,83 €/m ²
Josipovac	4	287.580,00 €	166.790,00 m ²	1,72 €/m ²
Klisa	1	25.000,00 €	17.268,00 m ²	1,45 €/m ²
Osijek	4	65.000,00 €	39.250,28 m ²	1,66 €/m ²
Sarvaš	15	35.600,00 €	40.900,72 m ²	0,87 €/m ²
Tenja	14	156.540,00 €	157.570,99 m ²	0,99 €/m ²
Tvrđavica	1	2.666,67 €	1.207,33 m ²	2,21 €/m ²
Višnjevac	3	17.000,00 €	16.318,00 m ²	1,04 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	47			
UKUPNO U ZKC:	47			

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA



5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA

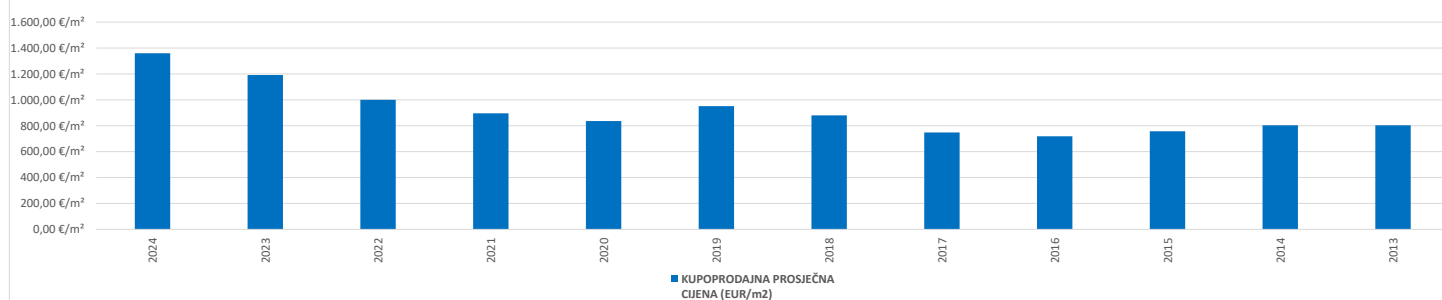
NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	0			
UKUPNO U ZKC:	0			

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

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1.360,08 €/m ²	+14,14%
2023	1.191,62 €/m ²	+19,19%
2022	999,80 €/m ²	+11,59%
2021	896,03 €/m ²	+7,15%
2020	836,24 €/m ²	-12,07%
2019	950,99 €/m ²	+8,08%
2018	879,90 €/m ²	+17,62%
2017	748,06 €/m ²	+4,15%
2016	718,27 €/m ²	-5,14%
2015	757,16 €/m ²	-5,78%
2014	803,60 €/m ²	+0,03%
2013	803,39 €/m ²	-6,83%

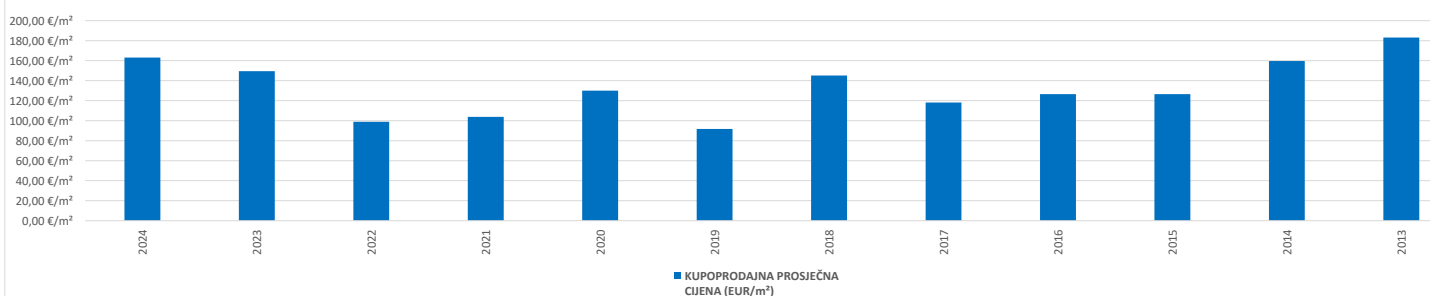
KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA



5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	163,10 €/m ²	+9,06%
2023	149,54 €/m ²	+51,13%
2022	98,95 €/m ²	-4,69%
2021	103,82 €/m ²	-20,14%
2020	130,01 €/m ²	+41,72%
2019	91,73 €/m ²	-36,90%
2018	145,18 €/m ²	+22,95%
2017	118,18 €/m ²	-6,62%
2016	126,56 €/m ²	-0,02%
2015	126,58 €/m ²	-20,72%
2014	159,66 €/m ²	-12,80%
2013	183,10 €/m ²	-4,94%

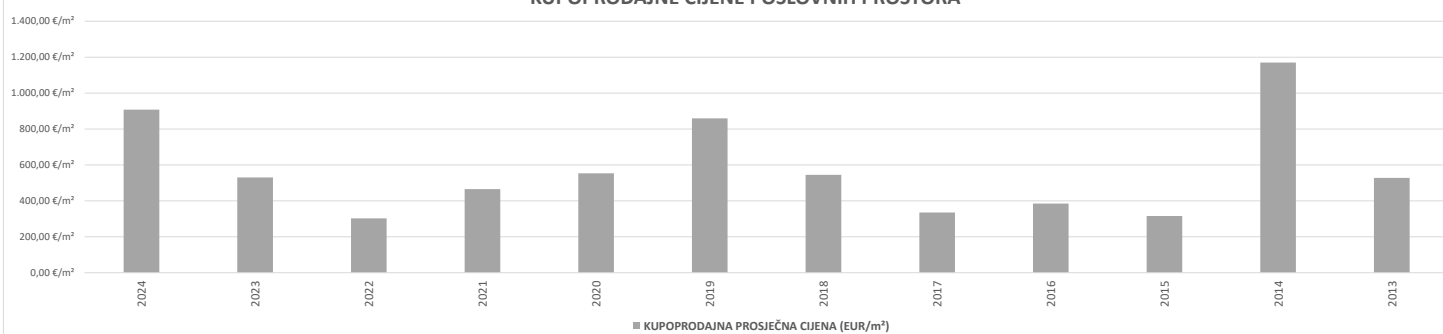
KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	907,95 €/m ²	+71,18%
2023	530,40 €/m ²	+75,35%
2022	302,48 €/m ²	-35,02%
2021	465,47 €/m ²	-15,91%
2020	553,52 €/m ²	-35,58%
2019	859,25 €/m ²	+57,69%
2018	544,91 €/m ²	+62,54%
2017	335,24 €/m ²	-12,98%
2016	385,26 €/m ²	+21,91%
2015	316,01 €/m ²	-72,99%
2014	1.170,03 €/m ²	+121,57%
2013	528,07 €/m ²	+137,33%

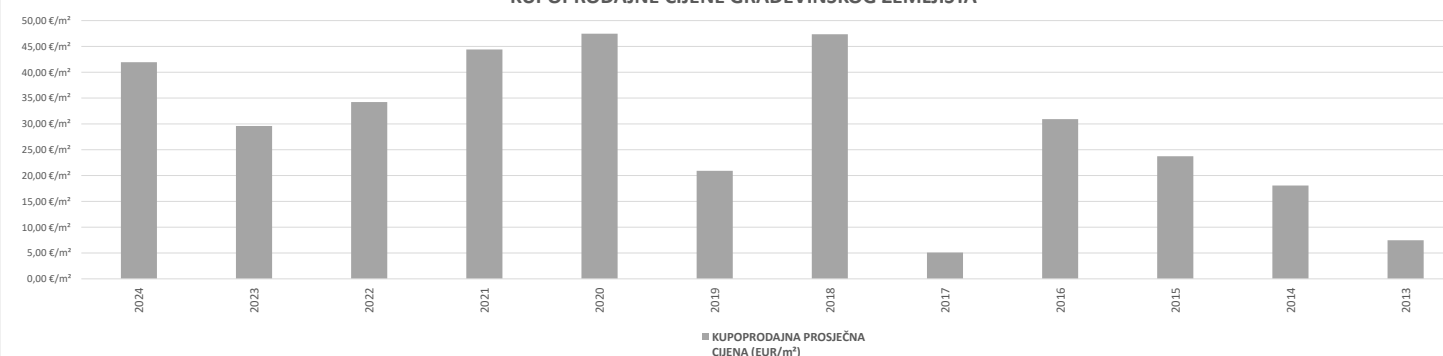
KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	41,95 €/m ²	+41,74%
2023	29,60 €/m ²	-13,53%
2022	34,23 €/m ²	-22,92%
2021	44,40 €/m ²	-6,04%
2020	47,46 €/m ²	+125,91%
2019	20,92 €/m ²	-55,82%
2018	47,36 €/m ²	+829,08%
2017	5,10 €/m ²	-83,52%
2016	30,93 €/m ²	+30,35%
2015	23,73 €/m ²	+31,34%
2014	18,07 €/m ²	+141,69%
2013	7,48 €/m ²	-82,81%

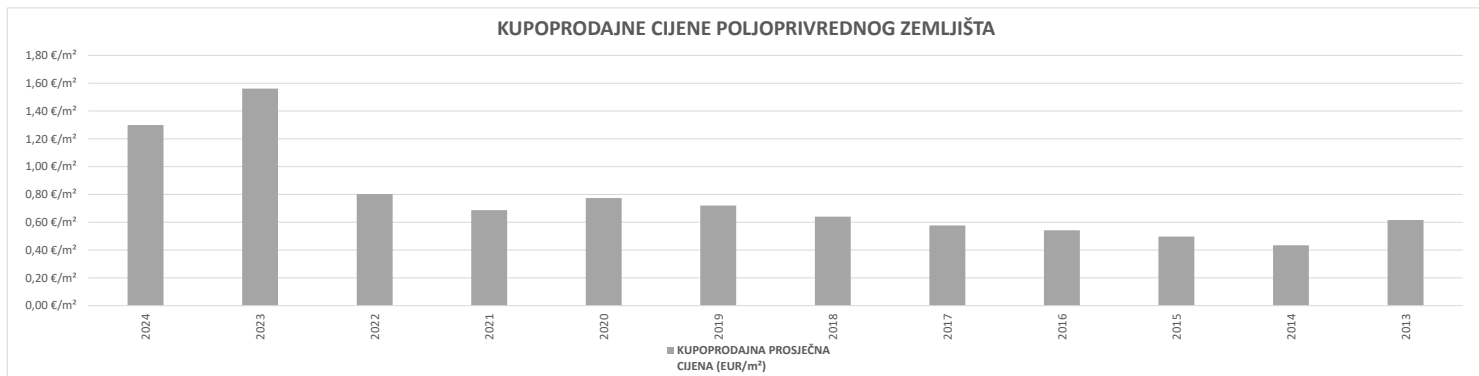
KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1,30 €/m ²	-16,79%
2023	1,56 €/m ²	+94,64%
2022	0,80 €/m ²	+16,73%
2021	0,69 €/m ²	-11,20%
2020	0,77 €/m ²	+7,94%
2019	0,72 €/m ²	+12,94%
2018	0,64 €/m ²	+10,21%
2017	0,58 €/m ²	+6,42%
2016	0,54 €/m ²	+9,00%
2015	0,50 €/m ²	+14,44%
2014	0,43 €/m ²	-29,47%
2013	0,62 €/m ²	-20,19%

KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,00 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%

5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Vrsta nekretnine	2015. godina	2016. godina	2017. godina	2018. godina	2019. godina	2020. godina	2021. godina	2022. godina	2023. godina	2024. godina
Građevinsko zemljište	100	112,947515	119,690650	99,791449	123,774765	126,503302	141,744873	153,684393	161,140076	166,145290
Poljoprivredno zemljište	100	120,454545	113,636364	131,818182	143,181818	147,727273	172,727273	193,181818	220,454545	236,363636
Stanovi/apartmani	100	99,743929	102,534476	102,907964	114,598531	123,309933	126,936145	140,198111	165,546617	197,299390
Poslovni prostori	100	103,857536	104,315491	94,607868	101,955557	104,962241	109,162925	122,461476	140,590877	147,031585

Indeksni nizovi za 2024. godinu izračunati su na osnovu podataka prometa nekretnina evidentiranih u sustav eNekretnina do 20. veljače 2025.

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	739	283.621,93 €	40.750,20 m ²	6,96 €/m ²	+19,19%
OK – stambena zgrada (kuća)	47	30.324,39 €	31.204,00 m ²	0,97 €/m ²	+10,23%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	786				
UKUPNO U ZKC:	786				

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
739	283.621,93 €	40.750,20 m ²	6,96 €/m ²

Napomene:

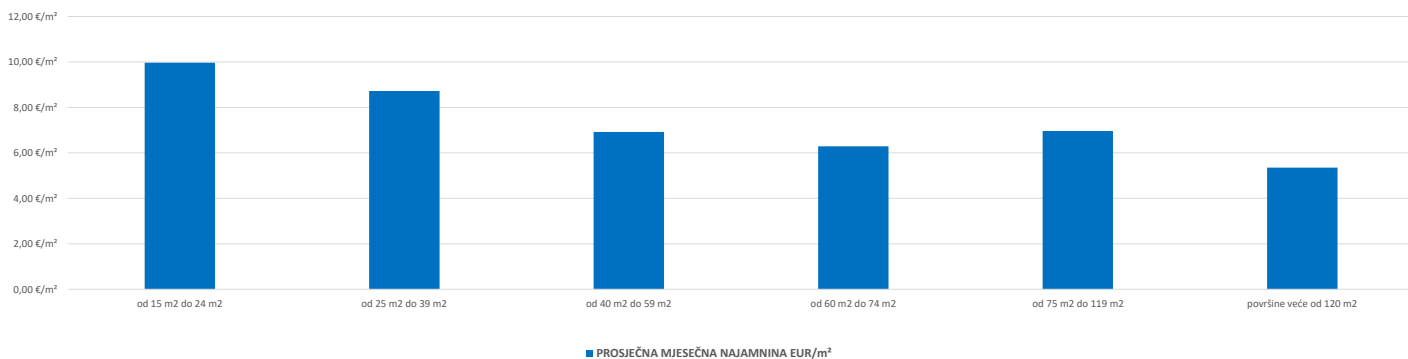
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m².

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	18	4.110,00 €	412,29 m ²	9,97 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	179	50.735,72 €	5.816,09 m ²	8,72 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	323	113.403,63 €	16.380,54 m ²	6,92 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	130	54.052,58 €	8.595,85 m ²	6,29 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	70	44.195,00 €	6.346,33 m ²	6,96 €/m ²
površine veće od 120 m ²	19	17.125,00 €	3.199,10 m ²	5,35 €/m ²

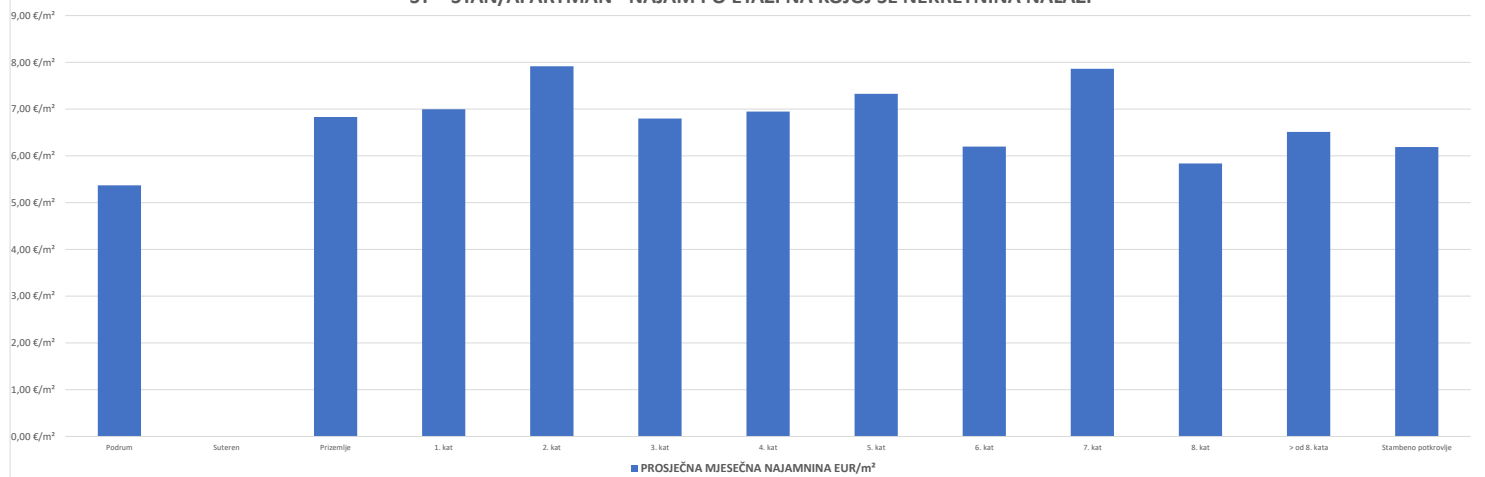
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



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	3	1.320,00 €	245,79 m ²	5,37 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	101	38.667,00 €	5.659,54 m ²	6,83 €/m ²
1. kat	141	56.405,00 €	8.062,12 m ²	7,00 €/m ²
2. kat	120	53.469,92 €	6.755,15 m ²	7,92 €/m ²
3. kat	98	38.656,06 €	5.686,54 m ²	6,80 €/m ²
4. kat	89	33.105,44 €	4.764,59 m ²	6,95 €/m ²
5. kat	45	16.646,81 €	2.272,18 m ²	7,33 €/m ²
6. kat	13	3.870,00 €	624,47 m ²	6,20 €/m ²
7. kat	5	2.680,00 €	340,83 m ²	7,86 €/m ²
8. kat	8	2.860,00 €	489,92 m ²	5,84 €/m ²
> od 8. kata	6	2.480,00 €	380,78 m ²	6,51 €/m ²
Stambeno potkrovlje	14	5.550,00 €	896,71 m ²	6,19 €/m ²

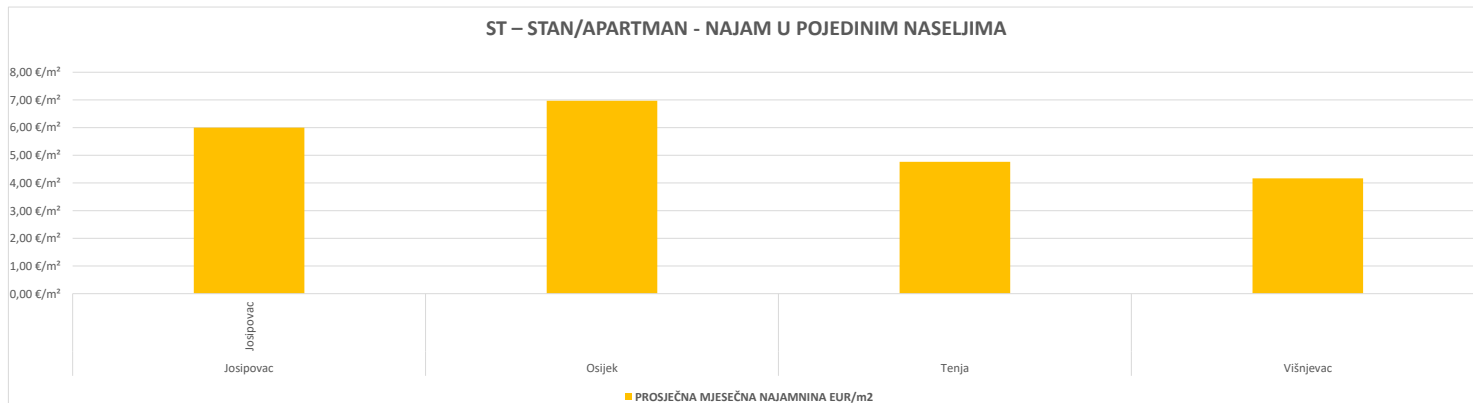
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI



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

NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Josipovac	1	300,00 €	50,00 m ²	6,00 €/m ²
Osijek	736	282.771,93 €	40.577,20 m ²	6,97 €/m ²
Tenja	1	300,00 €	63,00 m ²	4,76 €/m ²
Višnjevac	1	250,00 €	60,00 m ²	4,17 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	739			
UKUPNO U ZKC:	739			

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA



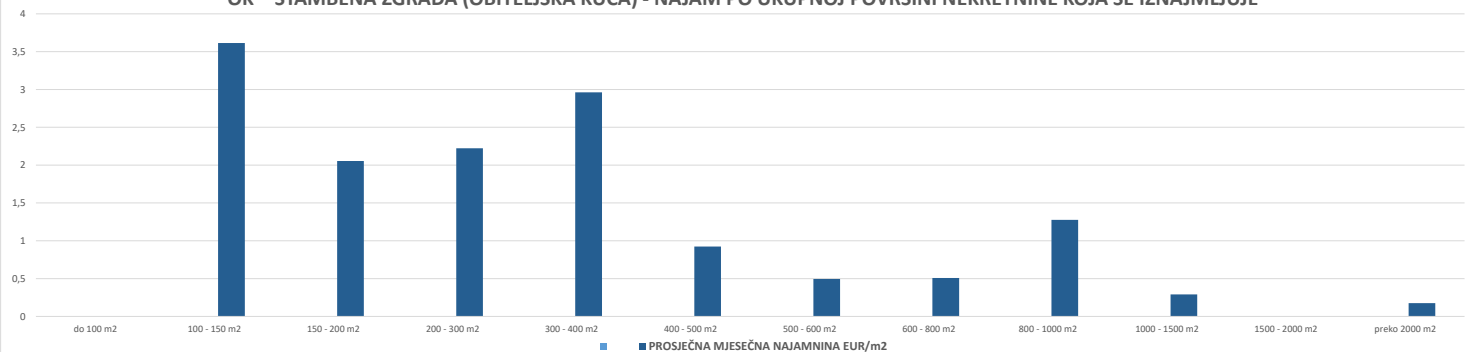
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
47	30.324,39 €	31.204,00 m ²	0,97 €/m ²

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

POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
do 100 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
100 - 150 m ²	6	2.870,00 €	794,00 m ²	3,61 €/m ²
150 - 200 m ²	3	1.050,00 €	511,00 m ²	2,05 €/m ²
200 - 300 m ²	10	5.450,00 €	2.451,00 m ²	2,22 €/m ²
300 - 400 m ²	13	12.896,67 €	4.354,00 m ²	2,96 €/m ²
400 - 500 m ²	1	390,00 €	422,00 m ²	0,92 €/m ²
500 - 600 m ²	1	250,00 €	505,00 m ²	0,50 €/m ²
600 - 800 m ²	5	1.800,00 €	3.546,00 m ²	0,51 €/m ²
800 - 1000 m ²	2	2.220,00 €	1.739,00 m ²	1,28 €/m ²
1000 - 1500 m ²	3	1.110,00 €	3.822,00 m ²	0,29 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m ²	3	2.287,72 €	13.060,00 m ²	0,18 €/m ²

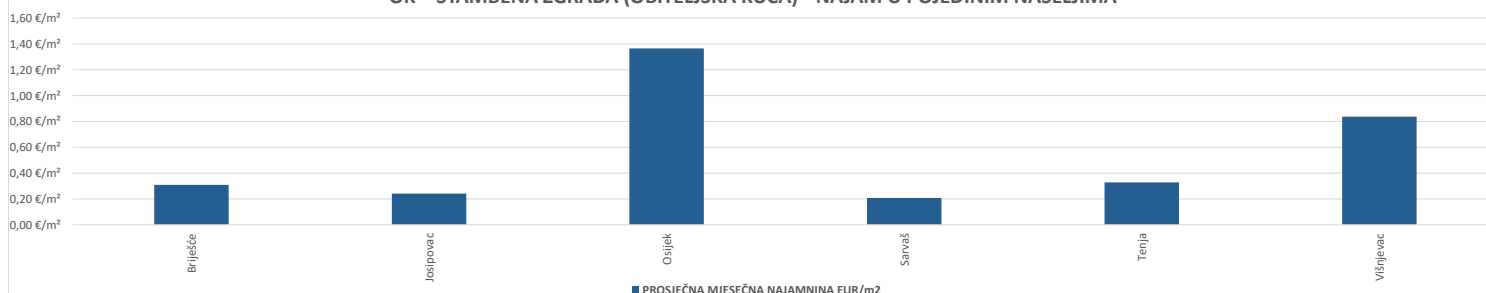
OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE



6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA

NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Briješće	1	1.500,00 €	4.857,00 m ²	0,31 €/m ²
Josipovac	2	677,72 €	2.814,00 m ²	0,24 €/m ²
Osijek	39	26.396,67 €	19.333,00 m ²	1,37 €/m ²
Sarvaš	1	300,00 €	1.447,00 m ²	0,21 €/m ²
Tenja	2	550,00 €	1.678,00 m ²	0,33 €/m ²
Višnjevac	2	900,00 €	1.075,00 m ²	0,84 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	47			
UKUPNO U ZKC:	47			

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM NASELJIMA

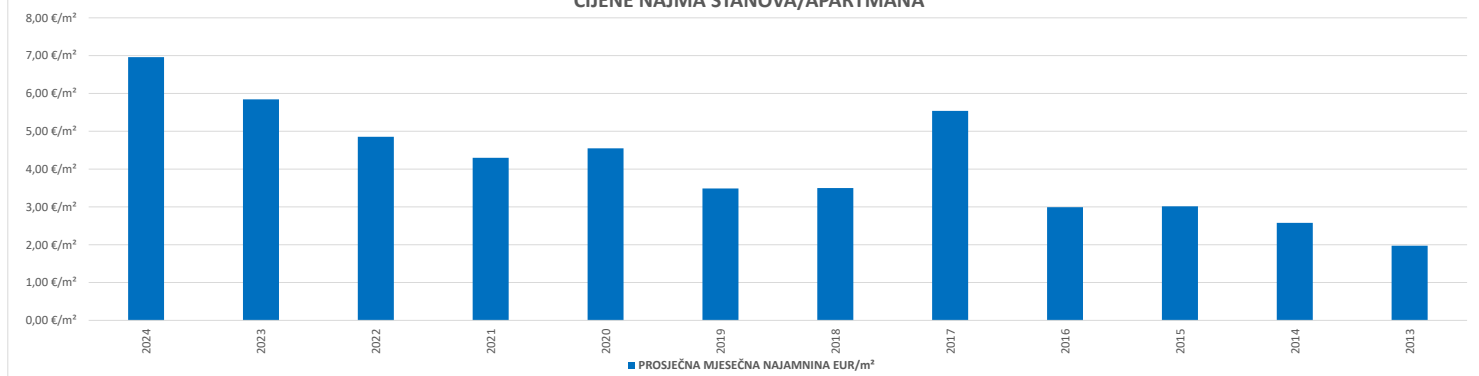


6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	6,96 €/m ²	+19,10%
2023	5,84 €/m ²	+20,42%
2022	4,85 €/m ²	+12,86%
2021	4,30 €/m ²	-5,49%
2020	4,55 €/m ²	+30,49%
2019	3,49 €/m ²	-0,42%
2018	3,50 €/m ²	-36,82%
2017	5,54 €/m ²	+85,09%
2016	2,99 €/m ²	-0,73%
2015	3,02 €/m ²	+16,91%
2014	2,58 €/m ²	+30,70%
2013	1,97 €/m ²	+0,00%

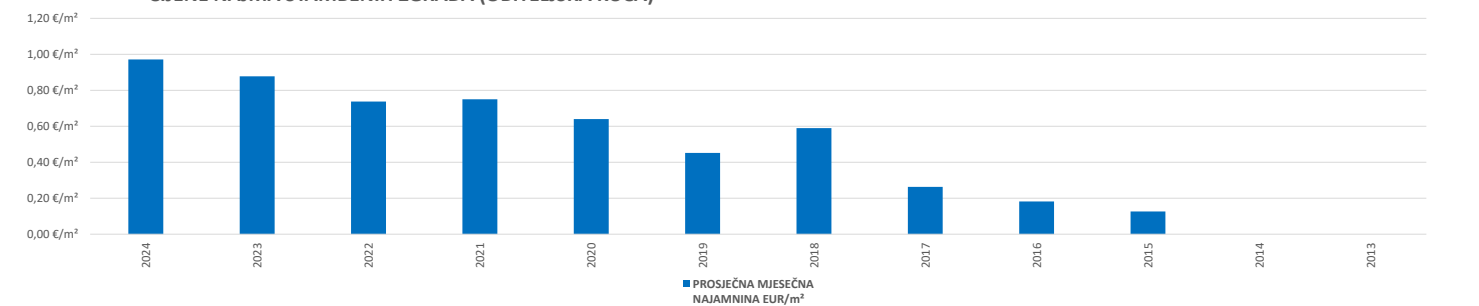
CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,97 €/m ²	+10,69%
2023	0,88 €/m ²	+19,05%
2022	0,74 €/m ²	-1,66%
2021	0,75 €/m ²	+17,18%
2020	0,64 €/m ²	+41,58%
2019	0,45 €/m ²	-23,38%
2018	0,59 €/m ²	+124,32%
2017	0,26 €/m ²	+44,33%
2016	0,18 €/m ²	+44,06%
2015	0,13 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%

CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)



7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	22	200.938,00 €	74.846,00 m ²	2,68 €/m ²	+157,00%
PP – poslovni prostori	194	182.424,69 €	30.461,34 m ²	5,99 €/m ²	-4,72%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	2	2.080,00 €	33,19 m ²	62,67 €/m ²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PZ – poljoprivredno zemljište	50	4.303,12 €	1.755.604,00 m ²	0,00245 €/m ²	+46,58%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	268				
UKUPNO U ZKC:	268				

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

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

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
194	182.424,69 €	30.461,34 m ²	5,99 €/m ²

Napomene:

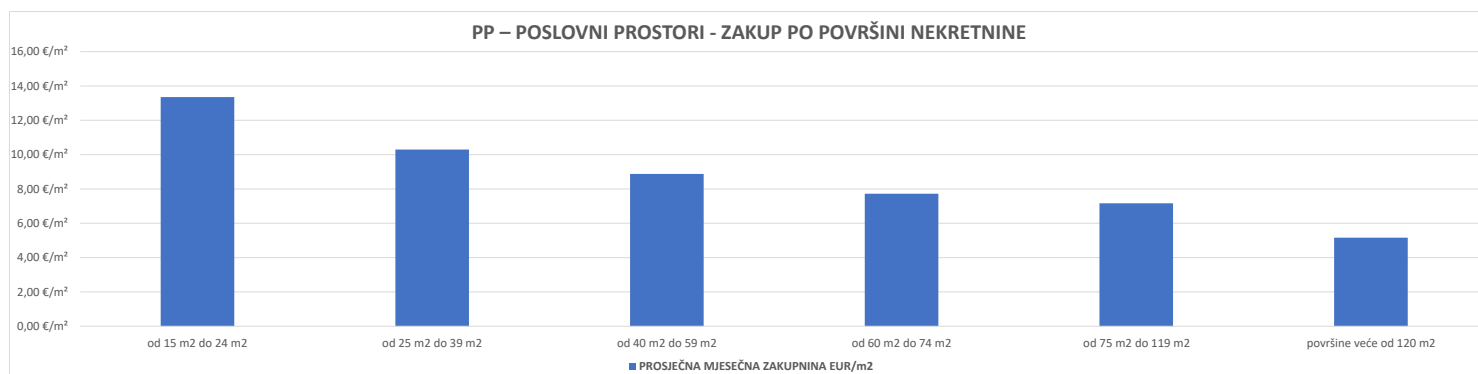
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

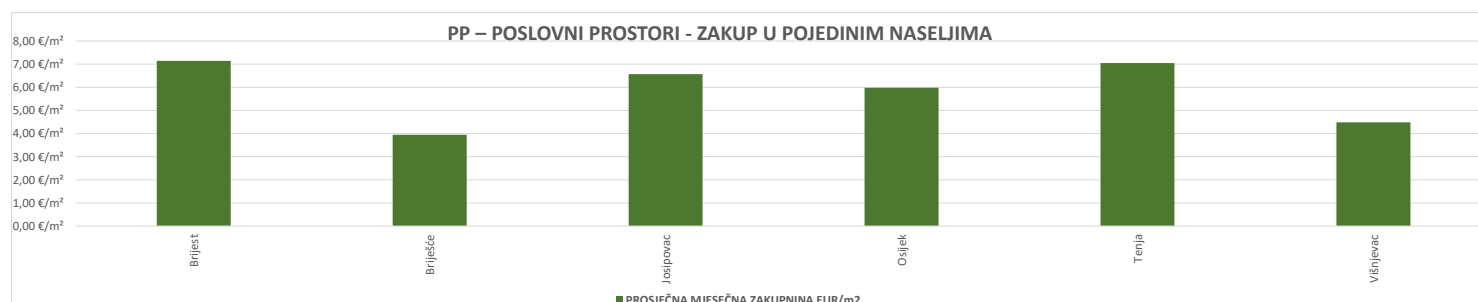
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	17	4.502,06 €	337,26 m ²	13,35 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	25	8.228,39 €	799,17 m ²	10,30 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	38	15.962,97 €	1.799,23 m ²	8,87 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	12	5.855,00 €	758,11 m ²	7,72 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	49	33.264,23 €	4.643,15 m ²	7,16 €/m ²
površine veće od 120 m ²	50	113.862,04 €	22.083,56 m ²	5,16 €/m ²



7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA

NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Brijest	1	700,00 €	98,00 m ²	7,14 €/m ²
Briješće	1	300,00 €	76,00 m ²	3,95 €/m ²
Josipovac	3	1.760,00 €	267,97 m ²	6,57 €/m ²
Osijek	183	176.948,97 €	29.592,27 m ²	5,98 €/m ²
Tenja	4	2.200,00 €	312,10 m ²	7,05 €/m ²
Višnjevac	2	515,72 €	115,00 m ²	4,48 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	194			
UKUPNO U ZKC:	194			



7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO 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	0,00 €/m ²

7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA

NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	0			
UKUPNO U ZKC:	0			

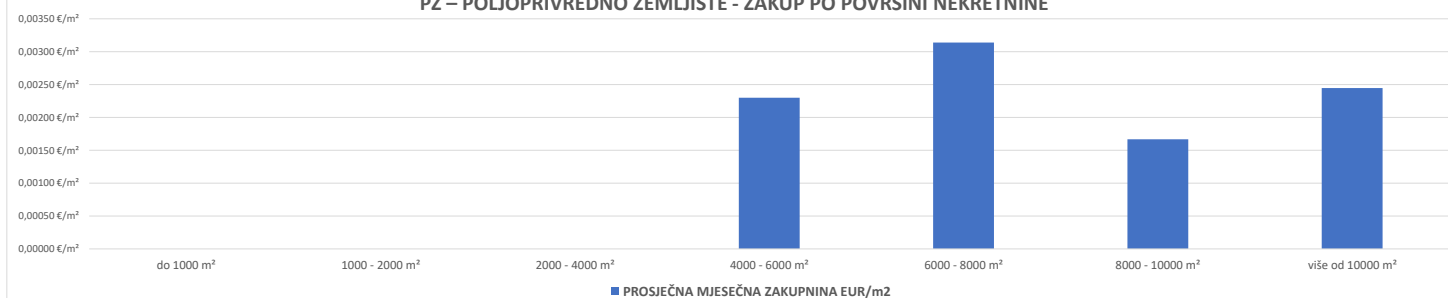
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
50	4.303,12 €	1.755.604,00 m ²	0,00245 €/m ²

7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	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	6	70,84 €	30.800,00 m ²	0,00230 €/m ²
6000 - 8000 m ²	4	86,81 €	27.653,00 m ²	0,00314 €/m ²
8000 - 10000 m ²	1	15,68 €	9.409,00 m ²	0,00167 €/m ²
više od 10000 m ²	39	4.129,79 €	1.687.742,00 m ²	0,00245 €/m ²

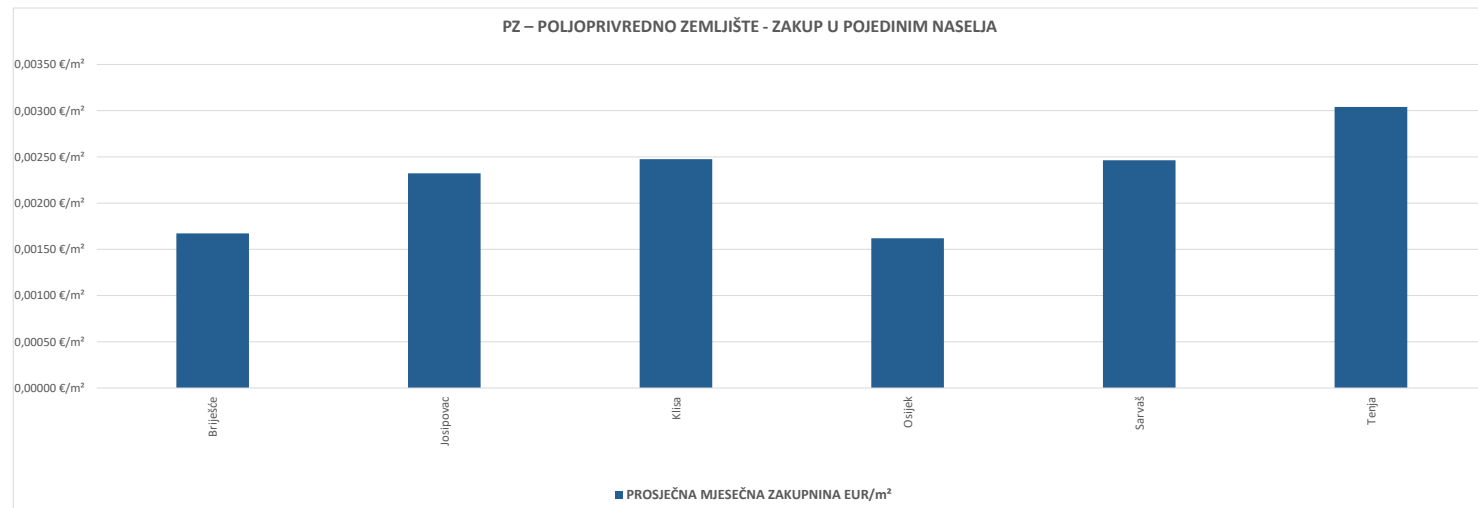
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA

ASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Briješće	7	185,58 €	110.994,00 m ²	0,00167 €/m ²
Josipovac	3	77,92 €	33.557,00 m ²	0,00232 €/m ²
Kliša	3	90,69 €	36.642,00 m ²	0,00248 €/m ²
Osijek	9	948,92 €	585.863,00 m ²	0,00162 €/m ²
Sarvaš	2	24,17 €	9.809,00 m ²	0,00246 €/m ²
Tenja	26	2.975,84 €	978.739,00 m ²	0,00304 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	50			
UKUPNO U ZKC:	50			

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM NASELJIMA



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 NASELJIMA

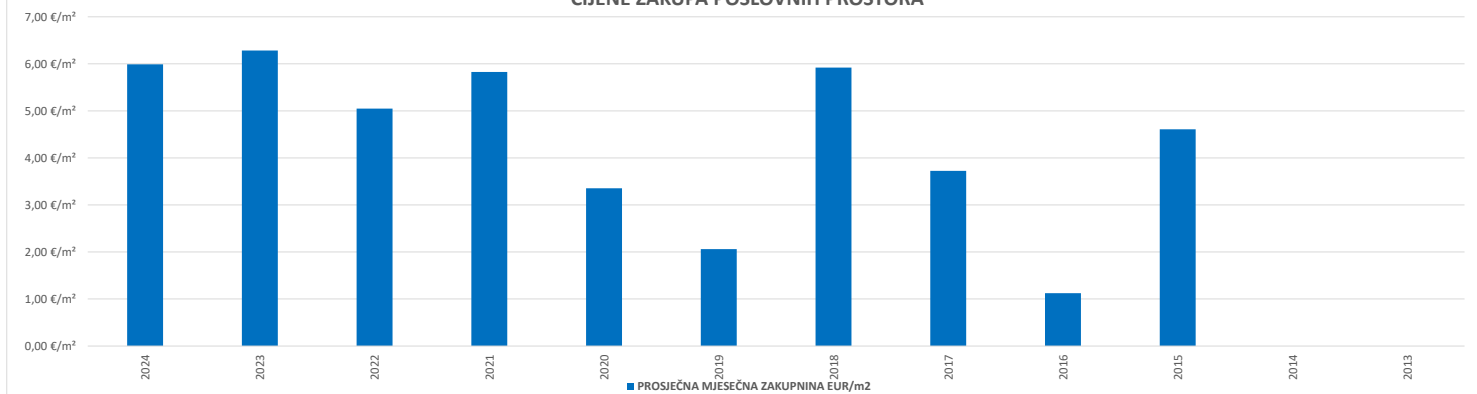
NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	0			
UKUPNO U ZKC:	0			

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

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	5,99 €/m ²	-4,69%
2023	6,28 €/m ²	+24,50%
2022	5,05 €/m ²	-13,39%
2021	5,83 €/m ²	+73,68%
2020	3,36 €/m ²	+62,76%
2019	2,06 €/m ²	-58,85%
2018	5,92 €/m ²	+58,85%
2017	3,72 €/m ²	+231,24%
2016	1,12 €/m ²	-75,60%
2015	4,61 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%

CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA



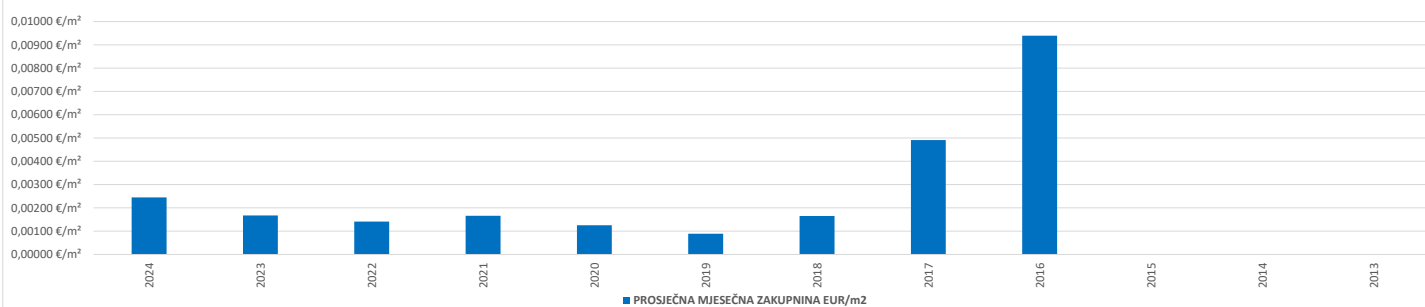
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	3,33 €/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%

7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00245 €/m ²	+46,45%
2023	0,00167 €/m ²	+18,54%
2022	0,00141 €/m ²	-14,92%
2021	0,00166 €/m ²	+32,35%
2020	0,00125 €/m ²	+41,17%
2019	0,00089 €/m ²	-46,20%
2018	0,00165 €/m ²	-66,39%
2017	0,00491 €/m ²	-47,71%
2016	0,00939 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%

CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA



7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

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

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

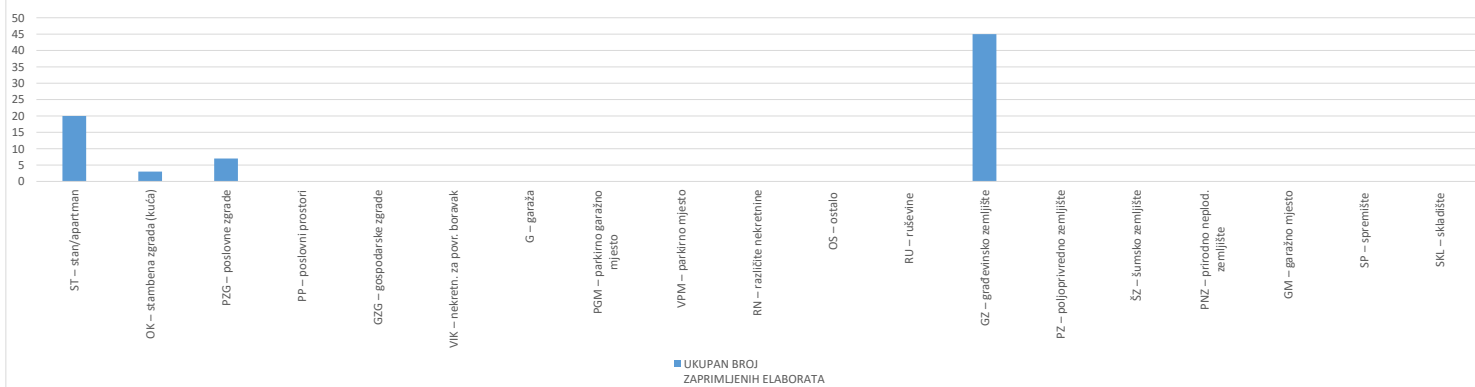
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
75	67	10	11

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	20	18	1	0
OK – stambena zgrada (kuća)	3	1	2	0
PZG – poslovne zgrade	7	5	2	4
PP – poslovni prostori	0	0	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	45	43	5	7
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0

BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVK ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

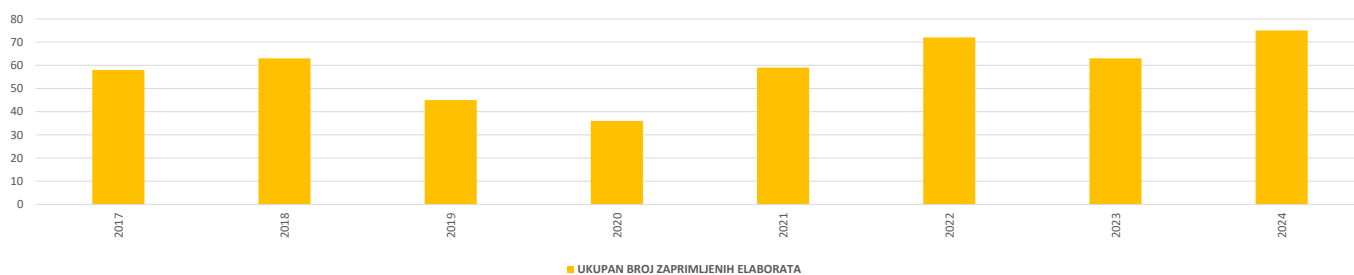
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)	VRIJEDNOSTI NEDOSTAVLJENIH ELABORATA NA PONOVI PREGLED (u eur)
10	16.941.767,94 €	17.049.916,42 €	108.148,48 €	2.079.600,00 €

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

8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017	58	+0	+0,00%
2018	63	+5	+8,62%
2019	45	-18	-28,57%
2020	36	-9	-20,00%
2021	59	+23	+63,89%
2022	72	+13	+22,03%
2023	63	-9	-12,50%
2024	75	+12	+19,05%

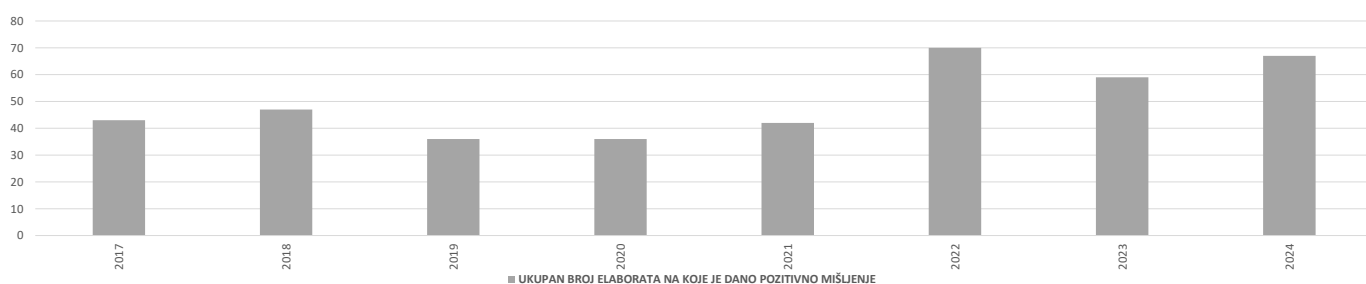
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA



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

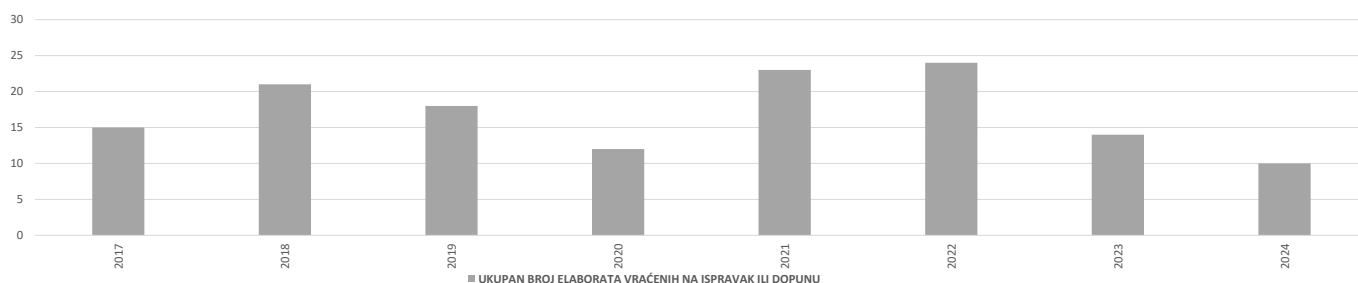
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017	43	+0	+0,00%
2018	47	+4	+9,30%
2019	36	-9	-23,40%
2020	36	+0	+0,00%
2021	42	+6	+16,67%
2022	70	+28	+66,67%
2023	59	-11	-15,71%
2024	67	+8	+13,56%

UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA



8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017	15	+0	+0,00%
2018	21	+6	+40,00%
2019	18	-3	-14,29%
2020	12	-6	-33,33%
2021	23	+11	+91,64%
2022	24	+1	+4,35%
2023	14	-10	-41,67%
2024	10	-4	-28,57%

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU**8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM**

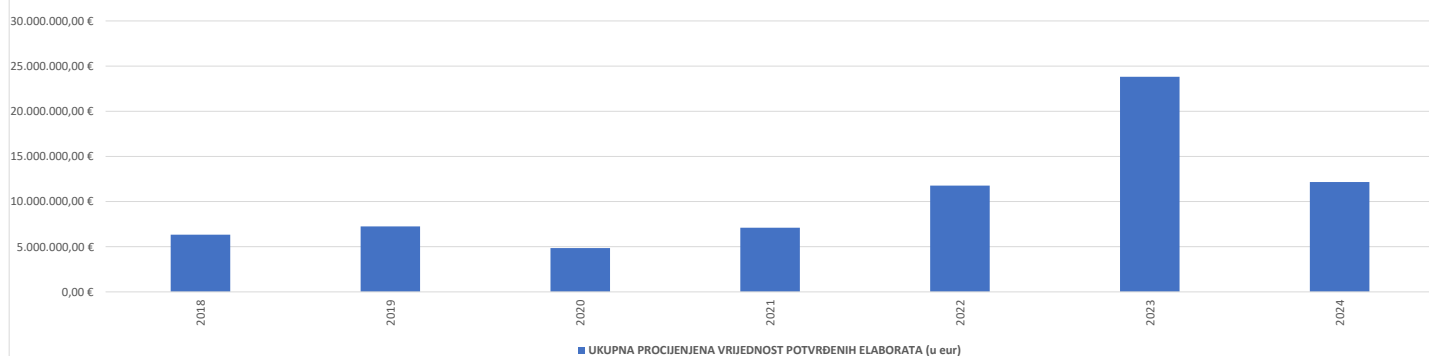
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017	0	+0	+0,00%
2018	0	+0	+0,00%
2019	0	+0	+0,00%
2020	0	+0	+0,00%
2021	2	+2	+200,00%
2022	0	-2	-100,00%
2023	1	+1	+100,00%
2024	11	+11	+1.100,00%

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

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

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2017	0	0,00 €	+0,00%
2018	47	6.325.449,60 €	+0,00%
2019	36	7.249.717,96 €	+14,61%
2020	36	4.846.585,71 €	-33,15%
2021	42	7.095.892,23 €	+46,41%
2022	70	11.767.336,92 €	+65,83%
2023	59	23.818.652,34 €	+102,41%
2024	67	12.164.913,00 €	-51,07%

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

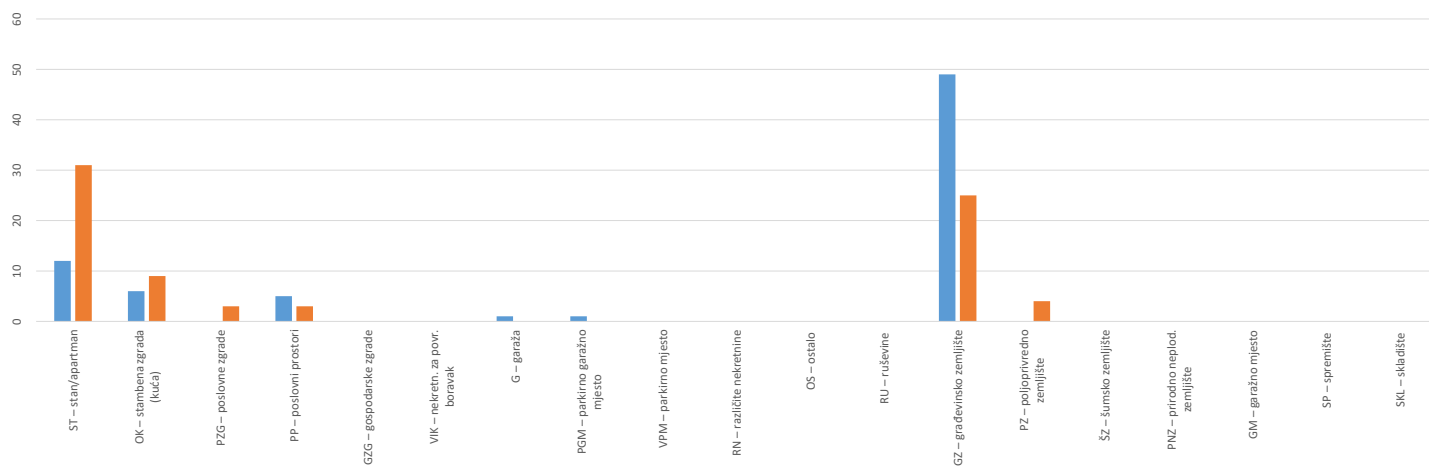


9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjavanje službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	12	31	43
OK – stambena zgrada (kuća)	6	9	15
PZG – poslovne zgrade	0	3	3
PP – poslovni prostori	5	3	8
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	1	0	1
PGM – parkirno garažno mjesto	1	0	1
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	49	25	74
PZ – poljoprivredno zemljište	0	4	4
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	74	75	149

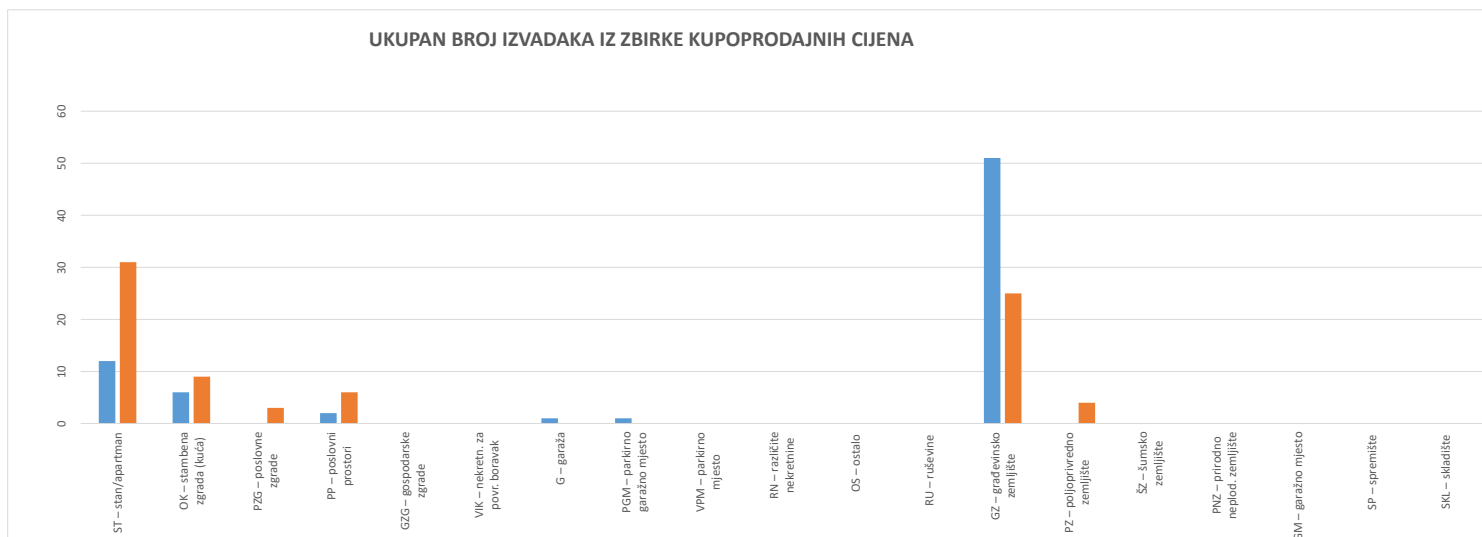
UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA



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	12	31
OK – stambena zgrada (kuća)	6	9
PZG – poslovne zgrade	0	3
PP – poslovni prostori	2	6
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	1	0
PGM – parkirno garažno mjesto	1	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	51	25
PZ – poljoprivredno zemljište	0	4
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	73	78
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		7

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

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

Ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu, za područje Grada Osijeka, izradio je Odsjek za geodeziju i procjene nekretnina Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko – pravne odnose Grada Osijeka te je na njega suglasnost dalo Procjeniteljskog povjerenstva Grada Osijeka, a sve temeljem stavka 2., članka 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015).

PROČELNICA:

dr. sc. Sanda Pašuld, dipl. iur.

