

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO–BARANJSKA ŽUPANIJA
Grad Osijek



Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu
za područje Grada Osijeka

Osijek, 27. ožujka 2019. godine

1. SADRŽAJ

OZNAKA	NAZIV DIJELA IZVJEŠĆA:	STR.
1.	SADRŽAJ	2.
2.	UVOD	4.
3.	ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA	4.
4.	UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA	5.
5.	KUPOPRODAJA NEKRETNINA	6.
5.1.	REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE	6.
5.2.	REKAPITULACIJA KUPOPRODAJA	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 GODINI IGRADNJE	7.
5.2.4	ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI U ZGRADI	8.
5.2.5	ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA GRADA OSIJEKA	8.
5.2.6	OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA	8.
5.2.7	OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA	9.
5.2.8	OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	9.
5.2.9	GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	9.
5.2.10	GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA	10.
5.2.11	GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA NASELJE OSIJEKE - PO POVRŠINI	10.
5.2.12	GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA NASELJE OSIJEK - PO URBANISTIČKOJ NAMJENI	10.
5.2.13	G – GARAŽA – KUPOPRODAJA	11.
5.2.14	PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO – KUPOPRODAJA	11.
5.2.15	VPM – VANJSKO PARKIRNO MJESTO – KUPOPRODAJA	11.
5.2.16	PZG – POSLOVNE ZGRADE – KUPOPRODAJA	11.
5.2.17	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	11.
5.2.18	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO NASELJIMA	12.
5.2.19	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA (PPUGO)	12.
5.2.20	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTA – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	12.
5.2.21	PP – POSLOVNI PROSTORI – KUPOPRODAJA	13.
5.2.22	PP – POSLOVNI PROSTORI – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI	13.
5.3.	PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA	
	U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	13.
5.3.1	KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	13.

5.3.2	KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (KUĆA)	13.
5.3.3	KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	14.
5.3.4	KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	14.
5.3.5	KUPOPRODAJNE CIJENA POSLOVNIH PROSTORA	14.
6.	NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA	14.
6.1.	REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	14.
6.2.	REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA IPOVRŠINI NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA	15.
6.2.1	ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	15.
6.2.2	ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	15.
6.2.3	ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI U ZGRADI	15.
6.2.4	ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA	16.
6.2.5	OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – NAJAM	16.
6.2.6	OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – NAJAM PO NASELJIMA GRADA	16.
6.2.7	OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE U PROMETU	16.
7.	ZAKUP NEKRETNINA	17.
7.1.	REKAPITULACIJA ZAKUPA	17.
7.2.	REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA I POVRŠINI NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA	17.
7.2.2	PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINA	17.
7.2.3	PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA	18.
7.2.4	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	18.
7.2.5	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	18.
7.2.6	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA	19.
8.	ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA OSIJEKA	19.
8.1.	UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI	19.
8.2.	BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE	20.
8.3.	BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE	
9.	UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PO VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA	21.
10.	ZAKLJUČAK	22.

2. UVOD

Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko–pravne odnose, Odsjek za geodetsko–katastarske poslove koji obavlja stručne i administrativno–tehničke poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva, a temeljem članka 16. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), pregledao je i analizirao podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine za nekretnine koje su bile predmet prometa nekretnina u periodu od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine te izradio Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. 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 (iz reda službenika Grada Osijeka), Sandra Vuković, član i zamjenik predsjednika (predstavnik Porezne uprave), Marjan Matijević, član (iz reda posrednika u prometu nekretnina), Goran Ožbolt, član (iz reda procjenitelja) i prof.dr.sc. Željko Koški član (iz reda znanstvene zajednice), je na svojoj 27. Sjednici održanoj 27. ožujka 2019. dalo suglasnost na ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu za područje grada Osijeka.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA

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

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

Analiziran je promet nekretnina za koje postoji dovoljan broj uzoraka.

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

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA

Vrsta nekretnine	Kupoprodaja	Najam	Zakup	Pravo građenja	Pravo služnosti	Broj prometa po vrsti nekretnine	U odnosu na prethodnu godinu (±%)
ST – stan/apartman	980	451	–	–	–	1.431	+16,53
OK – stambena zgrada (kuća)	336	19	–	–	–	355	+58,48
PZG – poslovne zgrade	2	–	1	–	–	3	–70,00
PP – poslovni prostori	47	–	252	–	–	299	+15,00
GZP – gospodarske zgrade	–	–	–	–	–	–	–
VIK – nekretnina za povremeni boravak	–	–	–	–	–	–	–
G – garaža	47	–	1	–	–	48	+247,37
PGM – parkirno garažno mjesto	31	–	–	–	–	31	+14,81
GM – garažno mjesto	–	–	–	–	–	–	–
VPM – parkirno mjesto	10	–	–	–	–	10	–9,09
RN – različite nekretnine	1	–	–	–	–	1	–2.700,00
OS – ostalo	–	–	–	–	–	–	–400,00
RU – ruševine	–	–	–	–	–	–	–
GZ – građevinsko zemljište	83	–	–	9	58	150	+326,09
PZ – poljoprivredno zemljište	77	–	37	–	–	114	–34,86
ŠZ – šumsko zemljište	–	–	–	–	–	–	–
PNZ – prirodno neplodno zemljište	–	–	–	–	–	–	–
SP – spremište	4	–	–	–	–	4	+33,33
SKL – skladište	–	–	1	–	–	1	–66,66
Ukupno:	1.618	470	292	9	58	2.447	+20,72

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJA PO VRSTI NEKRETNINE

Vrsta nekretnine	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena po kn/m ²	U odnosu na prethodnu godinu (±%)
ST – stan/apartman	760	267.942.496,69	41.588,21	6.442,75	+14,61
OK – stambena zgrada (kuća)	284	107.829.267,92	98.487,55	1.094,85	-20,57
PZG – poslovne zgrade	2	3.070.000,00	5.802,00	529,13	+303,21
PP – poslovni prostori	38	87.105.619,26	21.215,85	4.105,59	+30,77
GZP – gospodarske zgrade	–	–	–	–	–
VIK – nekretnine za povremeni boravak	–	–	–	–	–
G – garaža	48	1.138.707,55	764,77	1.488,30	-25,55
PGM – parkirno garažno mjesto	31	974.302,57	626,60	1.554,90	-11,42
GM – garažno mjesto	–	–	–	–	–
VPM – parkirno mjesto	10	181.523,32	161,15	1.126,45	-25,67
RN – različite nekretnine	1	60.000,00	1.866,00	35,15	+99,94
OS – ostalo	–	–	–	–	–
RU – ruševine	–	–	–	–	–
GZ – građevinsko zemljište	54	18.186.440,79	50.962,68	356,86	-3,14
PZ – poljoprivredno zemljište	42	3.585.545,59	748.593,12	4,79	-72,75
ŠZ – šumsko zemljište	–	–	–	–	–
PNZ – prirodno neplodno zemljište	–	–	–	–	–
SP – spremište	4	257.195,24	135,44	1.898,96	–
SKL – skladište	–	–	–	–	–

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

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJA

5.2.1 ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
760	267.942.496,69	41.588,21	6.442,75

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

5.2.2 ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

Površina stana/apartmana (zaokruženo - m ²)	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	23	3.315.448,15	510,96	6.488,67
od 25 m ² do 39 m ²	194	40.198.075,71	6.342,04	6.342,35
od 40 m ² do 59 m ²	307	100.317.069,28	15.564,57	6.445,22
od 60 m ² do 74 m ²	136	58.656.365,40	9.069,84	6.467,19
od 75 m ² do 119 m ²	80	48.198.682,56	7.294,30	6.607,72
površine veće od 120 m ²	20	17.256.855,59	2.806,50	6.148,90
Ukupno:	760	267.942.496,69	41.588,21	6.442,75

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

5.2.3 ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO GODINI IZGRADNJE

Godina izgradnje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Do 1900.	4	1.581.312,02	230,12	6.871,68
Od 1901. – 1918.	13	8.389.349,32	1.336,32	5.277,95
Od 1919. – 1945.	14	5.835.034,08	958,20	6.089,58
Od 1945. – 1959.	13	4.107.308,41	693,63	5.921,47
Od 1960. – 1969.	164	43.366.578,80	7.242,84	5.987,51
Od 1970. – 1979.	179	50.761.300,19	8.265,65	6.141,24
Od 1980. – 1989.	110	38.070.120,35	6.182,25	6.157,97
Od 1990. – 1999.	13	3.624.946,44	542,92	6.676,76
Od 2000. – 2010.	135	52.284.882,57	7.447,45	7.020,51
Od 2010. – 2018.	115	59.921.664,51	8.688,83	6.896,40
Ukupno:	760	267.942.496,69	41.588,21	6.442,75

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

5.2.4 ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI U ZGRADI

Etaža stana/apartmana	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Podrum	1	147.970,92	35,64	4.151,82
Suteren	1	293.381,54	57,32	5.118,31
Prizemlje	125	41.644.451,15	6.632,40	6.278,94
Više etažni stan	8	5.543.770,57	848,40	6.534,38
Potkrovlje	17	5.924.300,09	979,94	6.045,57
1. kat	174	65.230.354,02	9.977,79	6.537,56
2. kat	140	50.742.129,65	7.568,85	6.704,07
3. kat	120	39.017.030,98	6.109,36	6.386,44
4. kat	97	33.627.189,73	5.305,07	6.338,69
5. kat	34	11.337.358,57	1.757,09	6.452,35
6. – 17. kata	43	14.434.559,47	2.316,35	6.231,60
Ukupno:	760	267.942.496,69	41.588,21	6.442,75

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

5.2.5 ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA GRADA OSIJEKA

Grad/Općina/k.o./naselje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Osijek	760	267.942.496,69	41.588,21	6.442,75
Ukupno:	760	267.942.496,69	41.588,21	6.442,75

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

5.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
284	107.829.267,92	98.487,55	1.094,85

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

5.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA

Grad/Općina/k.o./naselje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Osijek	224	86.970.708,41	65.625,88	1.325,25
Tenja	12	4.242.350,07	6.131,43	691,90
Josipovac	12	4.088.701,23	7.439,00	549,63
Višnjevac	22	7.465.628,23	9.800,22	761,78
Sarvaš	3	823.188,19	1.750,02	470,39
Briješće	6	2.707.796,80	3.937,00	687,78
Podravlje	2	754.738,16	2.088,00	361,46
Brijest	1	220.000,00	750,00	293,33
Tvrđavica	2	556.156,83	966,00	575,73
Ukupno:	284	107.829.267,92	98.487,55	1.094,85

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

5.2.8 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

Površina u prometu (zaokruženo - m ²)	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
do 150 m ²	63	14.435.248,83	5.836,12	2.473,43
od 151 m ² do 200 m ²	18	6.851.644,87	3.145,91	2.177,95
od 201 m ² do 250 m ²	38	16.359.192,75	8.692,43	1.882,01
od 251 m ² do 600 m ²	128	54.354.392,22	50.445,09	1.077,49
površine veće od 600 m ²	37	15.828.789,25	30.368,00	521,23
Ukupno:	284	107.829.267,92	98.487,55	1.094,85

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

5.2.9 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
54	18.186.440,79	50.962,68	356,86

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

5.2.10 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA

Grad/Općina/k.o./naselje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Osijek	46	17.403.161,13	47.872,68	363,53
Tenja	1	188.775,76	525,00	359,57
Josipovac	2	163.058,47	759,00	214,83
Višnjevac	3	381.445,48	1.367,00	279,04
Podravlje	1	50.000,00	439,00	113,90
Ukupno:	54	18.186.440,79	50.962,68	356,86

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

5.2.11 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA, NASELJE OSIJEK - PO POVRŠINI

Površina zemljišta (zaokruženo-m ²)	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
do 150 m ²	6	228.620,83	471,18	485,21
od 151 m ² do 200 m ²	3	408.576,96	564,00	724,43
od 201 m ² do 250 m ²	3	482.244,00	655,00	736,25
od 251 m ² do 600 m ²	42	17.066.999,00	49.272,50	346,38
površine veće od 600 m ²	0	0,00	0,00	0,00
Ukupno:	54	18.186.440,79	50.962,68	356,86

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

5.2.12 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA, NASELJE OSIJEK - PO URBANISTIČKOJ NAMJENI

Namjena po GUP-u	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Stambena namjena	29	5.882.137,62	13.330,18	519,16
Mješovita namjena	9	3.259.931,15	9.208,50	354,01
Gospodarska namjena	2	1.332.886,18	7.292,00	182,79
Poslovna namjena	6	6.928.206,18	20.042,00	345,68
Ukupno:	46	17.403.161,13	49.872,68	348,95

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

5.2.13 G – GARAŽA – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
47	1.138.207,55	764,77	1.488,30

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

5.2.14 PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
31	974.302,57	626,60	1.554,90

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

5.2.15 VPM – VANJSKO PARKIRNO MJESTO – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
10	181.523,32	161,15	1.126,42

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

5.2.16 PZG – POSLOVNE ZGRADE – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
2	3.070.000,00	5.802,00	529,13

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

5.2.17 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
42	3.585.545,59	748.593,12	4,79

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

5.2.18 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO NASELJIMA

Grad/Općina/k.o./naselje	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Osijek	3	167.220,62	36.808,00	4,54
Tenja	18	1.459.816,97	387.881,25	3,76
Josipovac	2	19.255,35	3.220,25	5,98
Sarvaš	12	1.712.739,49	256.198,88	6,68
Klisa	4	87.513,16	27.387,00	3,20
Briješće	1	37.000,00	11.499,00	3,22
Tvrđavica	2	102.000,00	25.598,74	4,32
Ukupno:	42	3.585.545,59	748.593,12	4,79

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

5.2.19 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA (PPUGO)

Kategorija poljoprivrednog tla	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Osnovna namjena	3	112.000,00	24.933,99	4,49
Osobito vrijedno tlo	23	2.265.028,87	398.728,13	5,68
Vrijedno tlo	6	374.293,18	96.582,00	3,88
Ostala obradiva tla	10	834.223,54	228.349,00	3,65
Ukupno:	42	3.585.545,59	748.593,12	4,79

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

5.2.20 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

Površina nekretnine	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Od 0 – 2999 m ²	7	49.295,33	12.730,50	3,87
Od 3000 – 9999 m ²	19	488.804,15	121.803,00	4,01
Od 10000 m ²	16	3.047.446,11	614.059,62	4,96
Ukupno:	42	3.585.545,59	748.593,12	4,79

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

5.2.21 PP – POSLOVNI PROSTORI – KUPOPRODAJA

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
38	87.105.619,26	21.215,85	4.105,59

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

5.2.22 PP – POSLOVNI PROSTORI – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI

Površina nekretnine	Kupoprodaja (broj kupoprodaja)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Cijena kn/m ²
Od 0 – 49 m ²	19	2.659.708,19	514,96	5.164,88
Od 50 – 99 m ²	9	2.954.578,63	560,40	5.272,27
Od 100 m ²	10	81.491.332,44	20.140,49	4.046,14
Ukupno:	38	87.105.619,26	21.215,85	4.105,59

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

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

5.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

Godina	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	Promjena u odnosu na prethodnu godinu (± %)
2016.	5.657,05		–
2017.	5.622,06		–0,01
2018.	6.442,75		+14,37

5.3.2 KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (KUĆA)

Godina	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	Promjena u odnosu na prethodnu godinu (± %)
2016.	350,94		–
2017.	1.320,09		+376,00
2018.	1.094,85		–17,06

5.3.3 KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Godina	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	Promjena u odnosu na prethodnu godinu (± %)
2016.	227,25		–
2017.	368,44		+62,00
2018.	356,86		–3,14

5.3.4 KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Godina	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	Promjena u odnosu na prethodnu godinu (± %)
2016.	2,78		–
2017.	17,58		+632,00
2018.	4,79		–367,01

5.3.5 KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

Godina	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	Promjena u odnosu na prethodnu godinu (± %)
2016.	4.848,04		–
2017.	3.139,36		–35,00
2018.	4.105,59		+30,78

6. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE

Vrsta nekretnine	Najam (broj ugovora)	Ugovorena Cijena (u kn)	Površina U prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²	U odnosu na prethodnu godinu (±%)
ST – stan/apartman	246	320.650,02	12.155,56	26,38	–3,69
OK – stambena zgrada (kuća)	12	12.499,64	2.803,02	4,46	+6,95

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

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA I POVRŠINI NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA

6.2.1 ST – STAN/APARTMAN – NAJAM

Ukupni najam (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost najma (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
246	320.650,02	12.155,56	26,38

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

6.2.2 ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

Površina stana/apartmana (m ²)	Najam (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost najma (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	8	7.300,00	170,89	42,72
od 25 m ² do 39 m ²	70	58.283,40	2.227,03	26,17
od 40 m ² do 59 m ²	114	157.357,88	5.660,97	27,80
od 60 m ² do 74 m ²	30	48.980,94	2.002,93	24,45
od 75 m ² do 119 m ²	24	48.727,80	2.093,74	23,27
površine veće od 120 m ²	0	0,00	0,00	0,00
Ukupno:	246	320.650,02	12.155,56	26,38

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

6.2.3 ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI U ZGRADI

Etaža stana/apartmana	Najam (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost najma (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
Prizemlje	46	39.877,71	2.027,73	19,67
Više etažni stan	1	2.800,00	75,27	37,20
Potkrovlje	8	10.817,18	465,92	23,21
1. kat	56	78.175,74	2.799,89	27,89
2. kat	35	47.362,69	1.798,17	26,34
3. kat	39	57.646,97	1.816,46	31,74
4. kat	27	35.329,84	1.355,15	26,07
5. kat	13	16.660,97	581,00	28,68
6.–17. kata	21	31.978,99	1.235,97	25,87
Ukupno:	246	320.650,02	12.155,56	26,38

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

6.2.4 ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA

Grad/Općina/k.o./naselje	Najam (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost najma (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
Osijek	245	320.491,60	12.116,04	26,45
Tenja	1	158,42	39,52	4,01
Ukupno:	246	320.650,02	12.155,56	26,38

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

6.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – NAJAM

Ukupni najam (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost najma (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
12	12.499,64	2.803,02	4,46

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

6.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – NAJAM PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA

Grad/Općina/k.o./naselje	Najam (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost najma (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
Osijek	9	9.399,64	2.291,02	4,10
Tenja	1	2.000,00	60,00	33,33
Briješće	1	300,00	342,00	0,88
Višnjevac	1	800,00	110,00	7,27
Ukupno:	12	12.499,64	2.803,02	4,46

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

6.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE U PROMETU

Površina stambenog objekta (m ²)	Najam (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost najma (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
do 150 m ²	7	6.800,00	480,02	14,17
od 251 m ² do 600 m ²	5	5.699,64	2.323,00	2,45
Ukupno:	12	12.499,64	2.803,02	4,46

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

7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA

Vrsta nekretnine	Zakup (broj ugovora)	Ugovorena cijena (u kn)	Površina U prometu (u m ²)	Cijena kn/m ² /ha	U odnosu na prethodnu godinu (±%)
PP – poslovni prostori	235	797.243,107	17.892,78 m ²	44,57	+69,40
PZ – poljoprivredno zemljište	22	19.165,31	214,4642 ha	92,65	–

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

7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA I POVRŠINI NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA

7.2.1 PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP

Ukupni zakup (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost zakupa (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
235	797.243,10	17.892,78	44,57

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

7.2.2 PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINA

Površina poslovnog prostora (m ²)	Zakup (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost zakupa (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
od 0 m ² do 24 m ²	44	54.963,38	775,00	70,52
od 25 m ² do 39 m ²	55	91.785,56	1.769,87	51,86
od 40 m ² do 59 m ²	44	105.195,11	2.053,29	51,23
od 60 m ² do 74 m ²	16	55.081,10	1.066,56	51,64
od 75 m ² do 119 m ²	38	197.302,19	3.506,66	56,26
površine veće od 120 m ²	38	292.915,76	8.721,40	33,59
Ukupno:	235	797.243,10	17.892,78	44,57

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

7.2.3 PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA

Grad/Općina/k.o./naselje	Zakup (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost zakupa (u kn)	Površina u prometu (u m ²)	Cijena kn/m ²
Osijek	218	762.970,78	17.223,33	44,30
Tenja	4	5.525,00	158,95	34,76
Josipovac	1	1.100,00	27,00	40,74
Višnjevac	9	13.347,32	324,15	41,18
Brijest	3	14.300,00	159,35	89,74
Ukupno:	235	797.243,10	17.892,78	44,57

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

7.2.4 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP

Ukupni zakup (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost zakupa (u kn)	Površina u prometu (u ha)	Cijena kn/ha
22	19.165,31	206,8646	92,65

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

7.2.5 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINA

Površina poljoprivrednog zemljišta (m ²)	Zakup (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost zakupa (u kn)	Površina u prometu (u ha)	Cijena kn/ha
više od 10.000 m ²	22	19.165,31	206,8646	92,65
Ukupno:	22	19.165,31	206,8646	92,65

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

7.2.6 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO NASELJIMA GRADA OSIJEKA

Grad/Općina/k.o./naselje	Zakup (broj ugovora)	Ugovorena vrijednost zakupa (u kn)	Površina u prometu (u ha)	Cijena kn/ha
Osijek	8	7.791,08	91,9255	84,75
Tenja	9	9.313,49	82,6112	112,74
Josipovac	1	100,00	3,5250	28,37
Sarvaš	2	1.762,27	21,4080	82,32
Klisa	2	198,47	7,3949	26,84
Ukupno:	22	19.165,31	206,8646	92,65

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

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

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI

Ukupan broj zaprimljenih procjembenih elaborata	63
Broj elaborata na koje je dato pozitivno mišljenje	47
Broj elaborata na koje je dato negativno mišljenje	14
Broj dostavljenih ispravnih elaborata na koje nije bilo upućivan zahtjev za dopunu elaborata	20
Broj elaborata za koje je upućen zahtjev za ispravak	21
Broj dostavljenih ispravaka elaborata	61
Ukupan broj pregledanih verzija procjembenih elaborata	124

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE

Ukupan broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu	Ukupna procijenjena vrijednost <u>prije</u> ispravka ili dopune (u kn)	Ukupna procijenjena vrijednost <u>nakon</u> ispravka ili dopune (u kn)	Razlika procijenjenih vrijednosti prije i nakon ispravka ili dopune (u ±kn)
21	48.823.685,78	48.136.280,78	687.405,00

8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE

Vrsta nekretnine	Broj zaprimljenih elaborata		Izdanih pozitivnih mišljenja		Izdanih negativnih mišljenja		Broj zatraženih dopuna	
	2017.	2018.	2017.	2018.	2017.	2018.	2017.	2018.
Godine								
ST – stan/apartman	23	6	20	6	1	–	–	0
OK – stambena zgrada (kuća)	2	3	0	1	0	2	–	0
PZG – poslovne zgrade	9	–	5	–	5	–	–	–
PP – poslovni prostori	–	8	–	2	–	1	–	1
GZP – gospodarske zgrade	–	–	–	–	–	–	–	–
VIK – nekretnine za povremeni boravak	–	–	–	–	–	–	–	–
G – garaža	–	–	–	–	–	–	–	–
PGM – parkirno garažno mjesto	–	–	–	–	–	–	–	–
VPM – parkirno mjesto	–	–	–	–	–	–	–	–
RU – ruševine	–	–	–	–	–	–	–	–
GZ – građevinsko zemljište	24	46	18	38	9	11	–	20
PZ – poljoprivredno zemljište	–	–	–	–	–	–	–	–
ŠZ – šumsko zemljište	–	–	–	–	–	–	–	–
PNZ – prirodno neplodno zemljište	–	–	–	–	–	–	–	–
GM – garažno mjesto	–	–	–	–	–	–	–	–
SP – spremište	–	–	–	–	–	–	–	–
SKL – skladište	–	–	–	–	–	–	–	–
UKUPNO:	58	63	43	47	15	14	–	21

9. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA PO VRSTI NEKRETNINE
NA PODRUČJU GRADA OSIJEKA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan / apartman	1
OK – stambena zgrada (kuća)	1
PZG – poslovne zgrade	0
PP – poslovni prostor	8
GZS – gospodarske zgrade	0
VIK – nekretnine za povremeni boravak	0
G – garaža	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0
GM – garažno mjesto	0
VPM – parkirno mjesto	0
GZ – građevinsko zemljište	13
PZ – poljoprivredno zemljište	0
ŠZ – šumsko zemljište	0
PNZ – prirodno neplodno zemljište	0
SP – spremište	0
SKL – skladište	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	23

10. ZAKLJUČAK

Procjeniteljsko povjerenstvo u sastavu:

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

je na svojoj 27. Sjednici održanoj 27. ožujka 2019. dalo suglasnost na izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. godinu, za područje Grada Osijeka.



Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva

Mirko Živković, dipl.ing.geod.