



REPUBLIKA HRVATSKA

VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša
i imovinsko-pravne poslove



Izvešće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za
područje Virovitičko-podravske županije

KLASA: 364-01/24-01/18

URBROJ: 2189-08/17-24-1

Virovitica, ožujak 2024. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE - VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	1
2. UVOD	3
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	5
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	6
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	6
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	7
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	7
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	8
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	8
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	8
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	9
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	10
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	11
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	11
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	12
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	13
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	13
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	14
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	15
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	16
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	16
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	17
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	18
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	18
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	19
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	20
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	20
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	21
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	22
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	22
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	23
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	24
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	25
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	26
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	27
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	28
5.4.1. INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE	28

5.4.2.INDEKSNİ NİZOVI POLJOPRİVREDNİH ZEMLIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŹUPANIJE	29
5.4.3.INDEKSNİ NİZOVI ŠUMSKİH ZEMLIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŹUPANIJE	30
6.NAJAM NEKRETNİNA	31
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNİNE	31
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNİNA, POVRŠINI, ETAŹI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	32
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	32
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNİNE	32
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŹI NA KOJOJ SE NEKRETNİNA NALAZI	33
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVİMA/OPĆINAMA/NASELJİMA	34
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBİTELJSKA KUĆA) – NAJAM	35
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBİTELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNİNE KOJA SE İZNAJMLİJE	35
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBİTELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVİMA/OPĆINAMA/NASELJİMA	36
6.3. PROMJENA PROSJEČNİH CIJENA NAJMA POJEDINİH NEKRETNİNA U ODNOSU NA PRETHODNE GODİNE	37
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	37
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENİH ZGRADA (OBİTELJSKİH KUĆA)	38
7.ZAKUP NEKRETNİNA	39
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNİNE ZA RAZDOBLJE	39
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNİNA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	40
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	40
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNİNE	40
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVİMA/OPĆINAMA/NASELJİMA	41
7.3. PROMJENA PROSJEČNİH CIJENA ZAKUPA POJEDINİH NEKRETNİNA U ODNOSU NA PRETHODNE GODİNE	42
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	42
8.ANALİZA ZAPRİMLJENİH PROCİEMBENİH ELABORATA KOJİ SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCİENITELSKOG POVJERENSTVA ŹUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	43
8.1. UKUPAN BROJ PROCİEMBENİH ELABORATA KOJİ SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	43
8.2. BROJ ZAPRİMLJENİH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNİNE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	44
8.3. BROJ ZAPRİMLJENİH ELABORATA KOJİ SU VRAĆENİ NA İSPRAVAK İLİ DOPUNU I RAZLIKA U PROCİENJENİM VRIJEDNOSTİMA PRIJE I NAKON İSPRAVKA İLİ DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	45
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRİMLJENİH I RAZMATRANİH PROCİEMBENİH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODİNE	45
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRİMLJENİH ELABORATA	45
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZİTİVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	46
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENİH NA İSPRAVAK İLİ DOPUNU	47
9.İZVADAK İZ ZBİRKE KUPOPRODAJNİH CIJENA	48
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA İZVATKOM İZ ZBİRKE KUPOPRODAJNİH CIJENA	48
9.2. UKUPAN BROJ İZVADAKA İZ ZBİRKE KUPOPRODAJNİH CIJENA	49
10. ZAKLJUČAK	50

2. UVOD

Dana 25. srpnja 2015. godine stupio je na snagu Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine, broj: 78/15.). Stupanjem na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina uređeni su procjena vrijednosti nekretnina, određeni su procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Župani odnosno gradonačelnici velikih gradova i Grada Zagreba bili su dužni osnovati procjeniteljska povjerenstva, radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona i povjerenstvima omogućiti stručnu i administrativno-tehničku podršku.

Odlukom župana KLASA: 022-05/15-01/09, URBROJ:2189/1-04/1-15-5 od 5. listopada 2015. godine ("Službeni glasnik" Virovitičko – podravske županije, broj 5/15.) imenovano je Procjeniteljsko povjerenstvo za područje Virovitičko-podravske županije nadležno za sve jedinice lokalne samouprave osim Grada Virovitice koji je imenovao zasebno procjeniteljsko povjerenstvo. Dana 12. studenog 2019. godine, Odlukom župana KLASA: 022-05/19-01/04, URBROJ:2189/1-04/1-19-5 ("Službeni glasnik" Virovitičko – podravske županije, broj 6/19.) produžen je mandat povjerenstvu u istom sastavu. Dana 10. prosinca 2020. godine, donesena je Odluka župana o razrješenju i imenovanju predsjednika Procjeniteljskog povjerenstva Virovitičko-podravske županije, KLASA: 022-01/20-01/09, URBROJ: 2189/1-08/1-20-1, prema kojoj je imenovan novi predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva za područje Virovitičko-podravske županije.

Sastav procjeniteljskog povjerenstva Virovitičko – podravske županije čine:

- Denis Urbanek, struč.spec.ing.aedif., predsjednik povjerenstva, službenik u Upravnom odjelu za graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove Virovitičko-podravske županije,
- Slobodanka Janeš, dipl.inž. geotehnike zamjenica predsjednika povjerenstva, pomoćnica ravnateljice Zavoda za prostorno uređenje Virovitičko – podravske županije,
- Branimir Bukvić, dipl.ing.građ., član povjerenstva, stalni sudski vještak za procjenu nekretnina,
- Goran Volenik, član povjerenstva, posrednik u prometu nekretnina,
- Darko Ferenčević, član povjerenstva, predstavnik Porezne uprave Ministarstva financija RH.

Sukladno članku 12. navedenog Zakona, Povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti, daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima, kao i druge stručne poslove propisane Zakonom.

Dakle, jedna od temeljnih zadaća Procjeniteljskog povjerenstva, prema čl. 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, upravo je davanje stručnih prijedloga i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka o izvješću o tržištu nekretnina za područje nadležnosti.

Odredbom članka 15. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad, dužni su osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva. Virovitičko-podravska županija osigurala je službenike za stručne i administrativno-tehničke poslove za poslove temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u Upravnom odjelu za graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove.

Sukladno članku 16. navedenoga Zakona, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna su na svom području osigurati pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama, ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama, evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina, pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina, izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina, izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina, vođenje i izlučivanje zbirke isprava, dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva, druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

Rad stručne službe u pogledu procjene vrijednosti nekretnina pretežito se odnosi na rad u sustavu eNekretnine, odnosno evaluaciju podataka o ostvarenom prometu nekretnina, a što podrazumijeva unos podataka iz ugovora, unos nadnevka kupoprodaje, vrste nekretnina, ploštine, kupoprodajne cijene, katastarske oznake, prošireno evidentiranje za neizgrađene katastarske čestice, unos vrste i mjere građevinskog korištenja, kategorije, prošireno evidentiranje za izgrađene katastarske čestice, unos godine izgradnje, kata, katnosti, cjenovnog bloka, izvođenje nužnih podataka, indeksnih nizova, kamatnih stopa na nekretninu, koeficijenta za prilagodbu, koeficijenta za preračunavanje, priprema izvješća o tržištu nekretnina (prijedlog ITN-a), statističkih podataka o tržištu nekretnina, nužnih podataka i drugih prilagodbi, analiza i komentara.

Službenici koji su imenovani za rad u informacijskom sustavu tržišta nekretnina – eNekretnine obavljaju stručne i administrativno - tehničke poslove propisane odredbama članka 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Obaveza upravnog tijela županije koje obavlja stručne i administrativno – tehničke poslove za potrebe povjerenstva je, sukladno čl. 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i priprema izvješća o tržištu nekretnina za područje nadležnosti, te nakon dobivanja suglasnosti Procjeniteljskog povjerenstva, objava istoga na mrežnim stranicama Virovitičko – podravske županije svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Sukladno naprijed navedenom, na temelju dostupnih službenih podataka u aplikaciji eNekretnine izrađeno je predmetno izvješće koje se po dobivanju suglasnosti Procjeniteljskog povjerenstva za područje Virovitičko-podravske županije objavljuje na mrežnim stranicama Županije i dostavlja na znanje putem elektroničke pošte Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Razdoblje na koje se odnosi izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za područje Virovitičko-podravске županije je od 1. siječnja 2023. do 31.12.2023. godine, a obrađeni podaci odnose se na gradove (izuzev Grada Virovitice koje ima zasebno Procjeniteljsko povjerenstvo) i općine na području Virovitičko – podravске županije, odnosno Grad Slatinu, Grad Orahovicu te Općine Crnac, Čačinci, Čađavica, Gradina, Lukač, Mikleuš, Nova Bukovica, Pitomača, Sopolje, Suhopolje, Špišić Bukovica, Voćin i Zdenci.

Za izradu ovoga izvješća korišteni su podaci o prometu nekretnina na području županije evidentirani u sustavu eNekretnine, a navedeni podaci su uneseni u sustav tijekom 2023. godine od strane Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove Virovitičko-podravске županije i/ili Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama, a sukladno dostupnim službenim i javnim podacima.

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza:

- ST – stan/apartman
- OK – stambena zgrada (kuća)
- PZG – poslovne zgrade
- PP – poslovni prostori
- GZP – gospodarske zgrade
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- G – garaža
- PGM – parkirno garažno mjesto
- VPM – parkirno mjesto
- RN – različite nekretnine
- OS – ostalo
- RU – ruševine
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- ŠZ – šumsko zemljište
- PNZ – prirodno neplod. zemljište
- GM – garažno mjesto
- SP – spremište
- SKL – skladište

NAPOMENA:

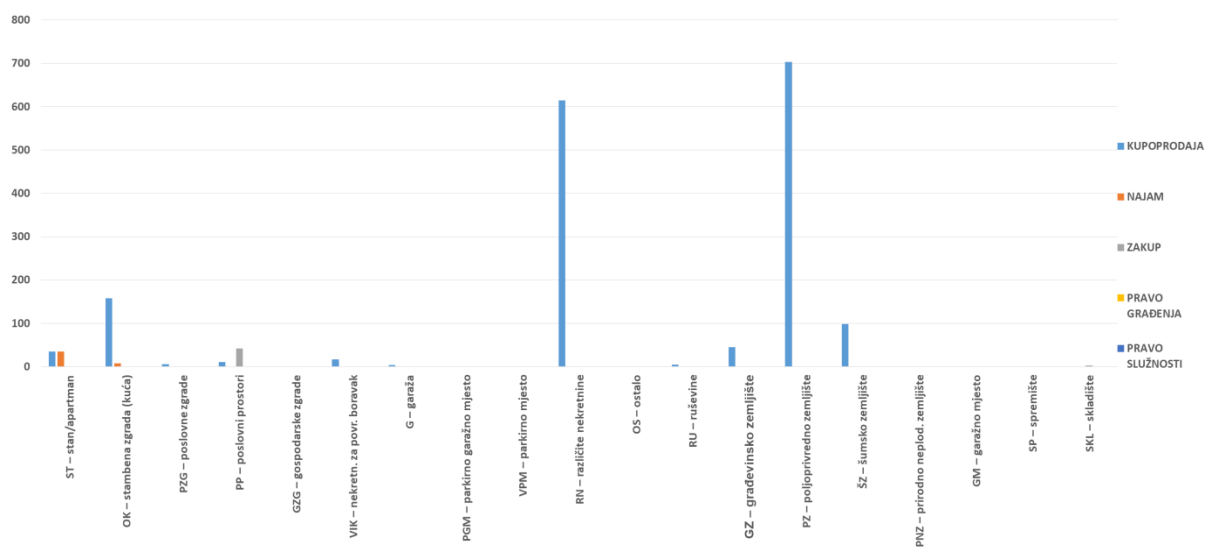
- Pojam RN-različite nekretnine označava nekretninu koja se sastoji od dvije ili više nekretnina, a koje se u pravilu razlučuju zbog svojih različitih obilježja.
- Za podatke o evidentiranim kupoprodajama kod kojih izražena vrijednost kupoprodaje značajno odstupa od ostalih evidentiranih kupoprodaja poredbenih nekretnina na istom području bez obrazloženja, iste se izuzimaju iz uzorka.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	35	35	0	0	0	-12,50%
OK – stambena zgrada (kuća)	158	8	0	0	0	+2,47%
PZG – poslovne zgrade	6	0	0	0	0	-33,33%
PP – poslovni prostori	11	0	42	0	0	+17,78%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	17	0	0	0	0	+21,43%
G – garaža	4	0	0	0	0	+300,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	1	0	0	0	0	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	614	0	0	0	0	+3,89%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	5	0	0	0	0	-37,50%
GZ – građevinsko zemljište	45	0	0	0	0	+18,42%
PZ – poljoprivredno zemljište	703	0	0	0	0	-31,35%
ŠZ – šumsko zemljište	98	0	0	0	0	-2,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100,00%
SKL – skladište	0	0	3	0	0	+50,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

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	35	1.965.439,03 €	1.830,00 m ²	1.074,01 €/m ²	+57,37%
OK – stambena zgrada (kuća)	158	7.064.587,50 €	175.336,36 m ²	40,29 €/m ²	+28,39%
PZG – poslovne zgrade	6	1.021.539,36 €	17.390,08 m ²	58,74 €/m ²	+97,95%
PP – poslovni prostori	11	316.408,42 €	519,39 m ²	609,19 €/m ²	-14,64%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	17	232.900,00 €	31.605,57 m ²	7,37 €/m ²	+17,60%
G – garaža	4	7.318,75 €	54,46 m ²	134,39 €/m ²	-61,42%
PGM – parkirno garažno mjesto	1	3.200,00 €	13,77 m ²	232,39 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RN – različite nekretnine	614	5.740.203,09 €	4.908.907,75 m ²	1,17 €/m ²	-2,32%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU – ruševine	5	15.150,00 €	5.703,25 m ²	2,66 €/m ²	+371,94%
GZ – građevinsko zemljište	45	677.792,70 €	111.190,56 m ²	6,10 €/m ²	+254,90%
PZ – poljoprivredno zemljište	703	2.655.803,75 €	5.599.409,18 m ²	0,47 €/m ²	+0,86%
ŠZ – šumsko zemljište	98	248.172,22 €	812.218,96 m ²	0,31 €/m ²	+23,40%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	7.000,00 €	19.116,28 m ²	0,37 €/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:	1698				
UKUPNO U ZKC:	1698				

Napomene:

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

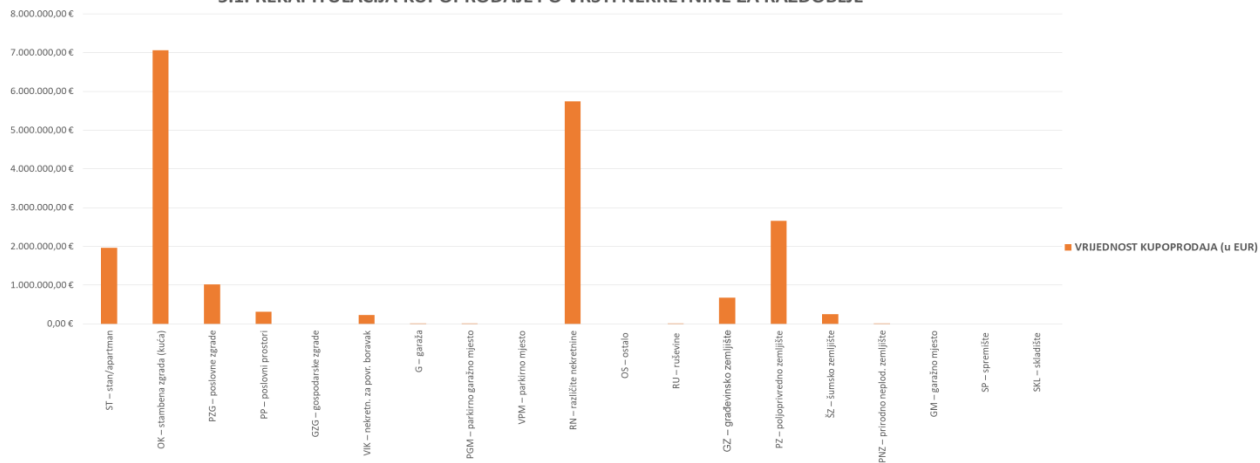
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

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

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

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



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

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
35	1.965.439,03 €	1.830,00 m ²	1.074,01 €/m ²

Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' 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.

Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

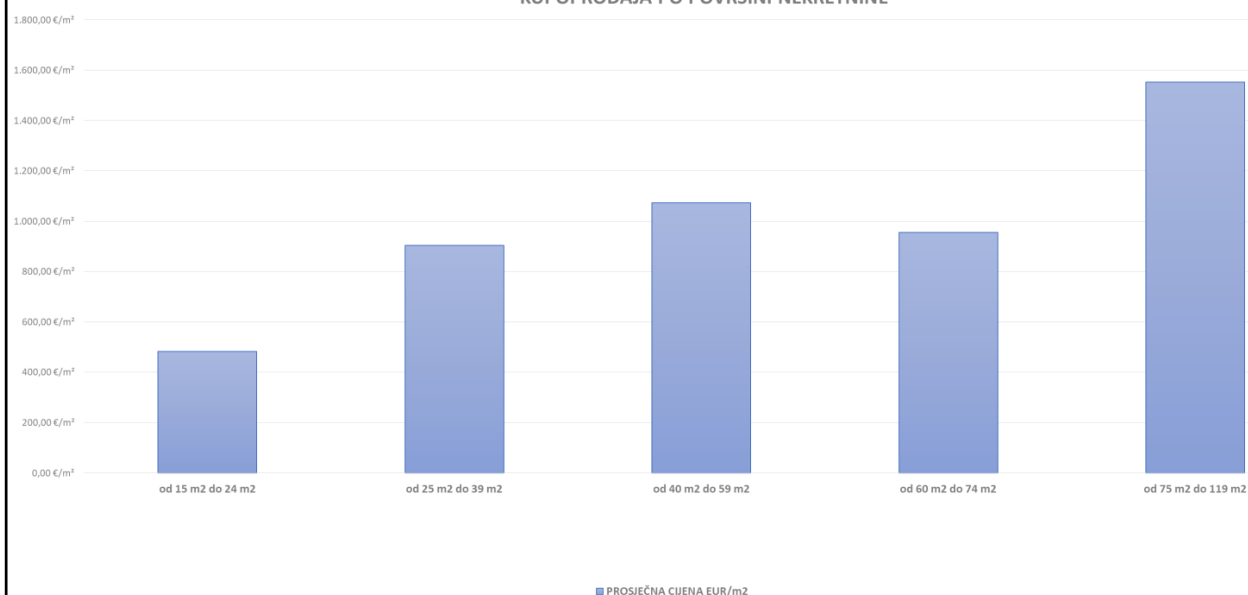
Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

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

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	11.000,00 €	22,77 m ²	483,09 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	8	243.317,30 €	268,96 m ²	904,66 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	16	890.391,73 €	829,41 m ²	1.073,52 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	7	449.380,00 €	469,86 m ²	956,41 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	3	371.350,00 €	239,00 m ²	1.553,77 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

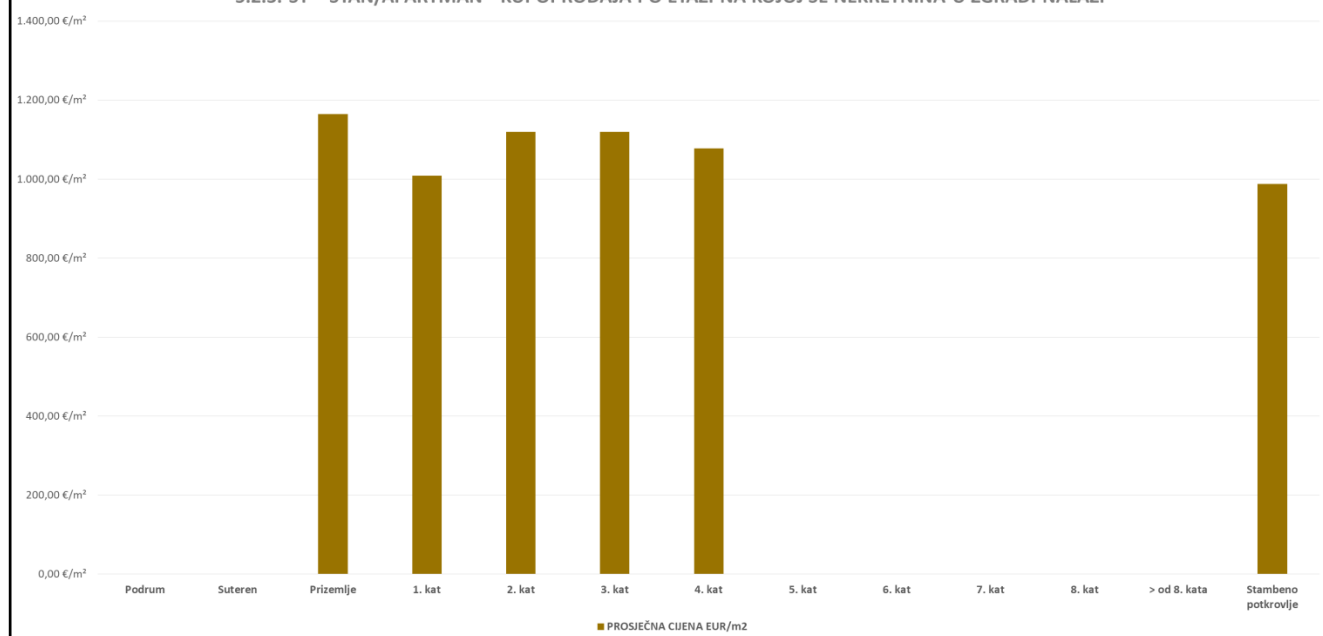
ST – STAN/APARTMAN -
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

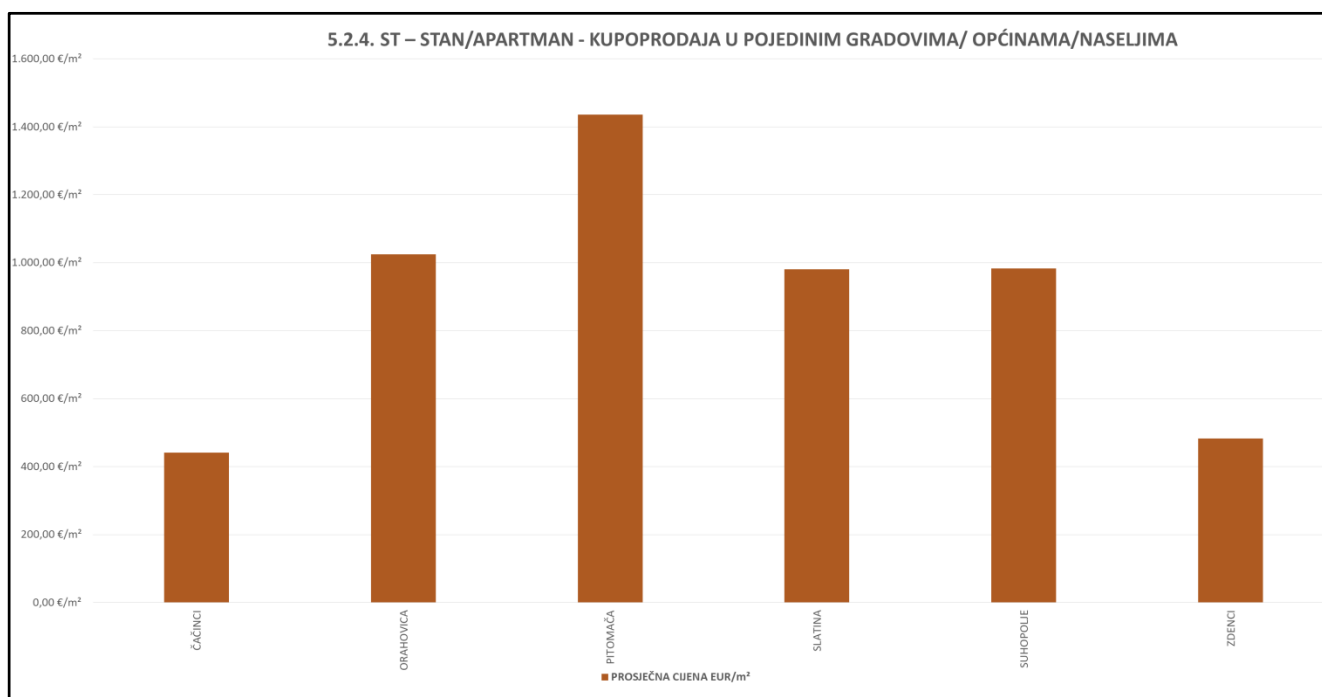
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	6	309.087,00 €	265,45 m ²	1.164,39 €/m ²
1. kat	12	685.973,73 €	680,11 m ²	1.008,62 €/m ²
2. kat	7	363.505,00 €	324,67 m ²	1.119,61 €/m ²
3. kat	5	338.256,00 €	302,15 m ²	1.119,50 €/m ²
4. kat	3	168.617,30 €	156,42 m ²	1.077,98 €/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
Stambeno potkrovlje	2	100.000,00 €	101,20 m ²	988,14 €/m ²

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



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ČAČINCI	1	26.000,00 €	58,87 m ²	441,65 €/m ²
ORAHOVICA	5	231.256,00 €	225,74 m ²	1.024,44 €/m ²
PITOMAČA	8	642.242,00 €	447,32 m ²	1.435,76 €/m ²
SLATINA	19	996.941,03 €	1.016,31 m ²	980,94 €/m ²
SUHOPOLJE	1	58.000,00 €	58,99 m ²	983,22 €/m ²
ZDENCI	1	11.000,00 €	22,77 m ²	483,09 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	70			
UKUPNO U ZKC:	35			



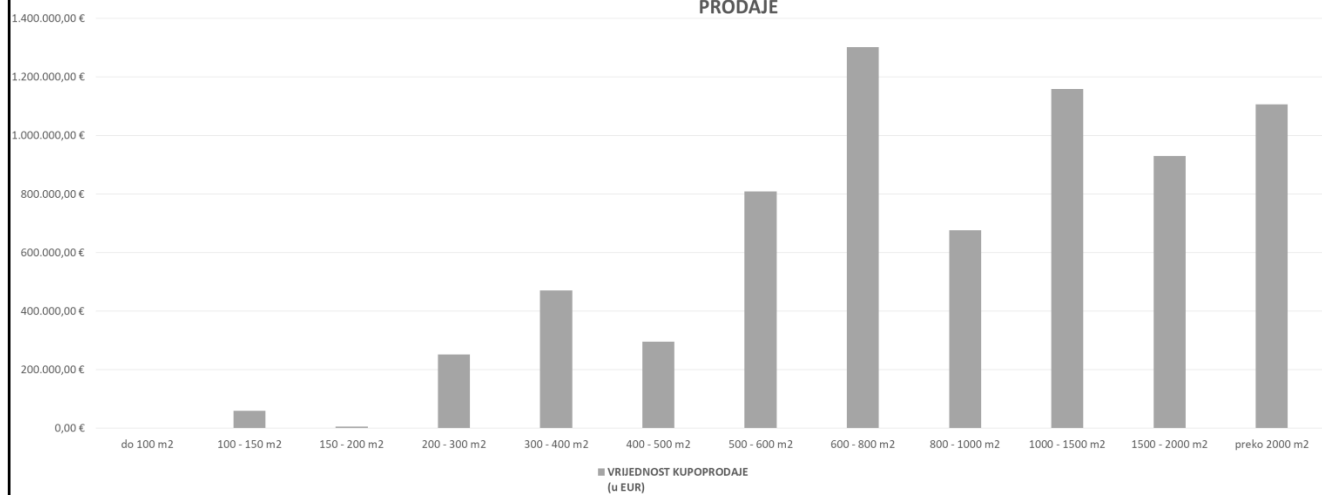
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
158	7.064.587,50 €	175.336,36 m ²	40,29 €/m ²

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

POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
100 - 150 m ²	4	59.500,00 €	495,00 m ²	120,20 €/m ²
150 - 200 m ²	1	5.000,00 €	180,00 m ²	27,78 €/m ²
200 - 300 m ²	5	252.000,00 €	1.283,00 m ²	196,41 €/m ²
300 - 400 m ²	11	471.000,00 €	3.689,83 m ²	127,65 €/m ²
400 - 500 m ²	9	296.114,60 €	4.089,29 m ²	72,41 €/m ²
500 - 600 m ²	15	808.780,00 €	8.345,25 m ²	96,92 €/m ²
600 - 800 m ²	31	1.301.600,00 €	21.926,55 m ²	59,36 €/m ²
800 - 1000 m ²	14	676.000,00 €	12.448,52 m ²	54,30 €/m ²
1000 - 1500 m ²	30	1.158.400,00 €	35.512,69 m ²	32,62 €/m ²
1500 - 2000 m ²	16	930.000,00 €	26.720,22 m ²	34,81 €/m ²
preko 2000 m ²	22	1.106.192,90 €	60.646,01 m ²	18,24 €/m ²

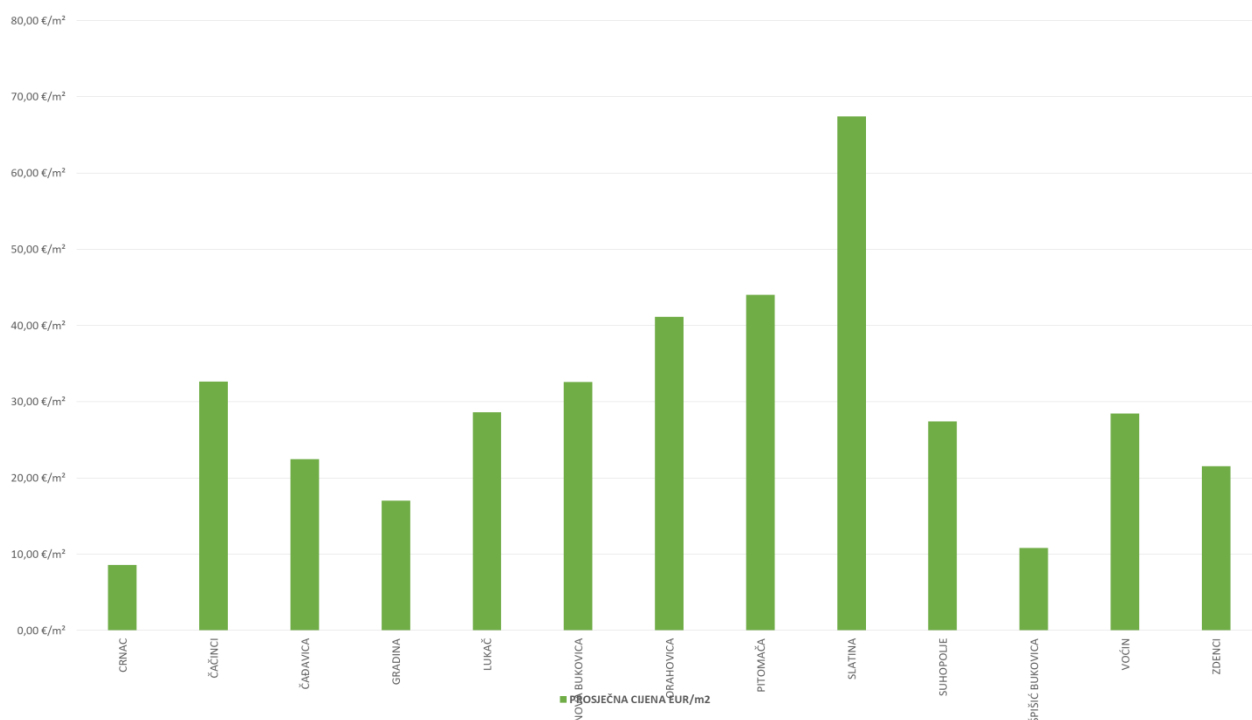
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
CRNAC	1	9.000,00 €	1.045,00 m ²	8,61 €/m ²
ČAČINCI	14	587.000,00 €	17.975,00 m ²	32,66 €/m ²
ČAĐAVICA	4	131.000,00 €	5.822,74 m ²	22,50 €/m ²
GRADINA	2	60.000,00 €	3.520,00 m ²	17,05 €/m ²
LUKAČ	3	141.000,00 €	4.923,62 m ²	28,64 €/m ²
NOVA BUKOVICA	4	145.500,00 €	4.462,00 m ²	32,61 €/m ²
ORAHOVICA	19	829.000,00 €	20.140,19 m ²	41,16 €/m ²
PITOMAČA	22	1.004.307,50 €	22.819,08 m ²	44,01 €/m ²
SLATINA	56	2.885.780,00 €	42.784,25 m ²	67,45 €/m ²
SUHOPOLJE	17	795.000,00 €	28.973,00 m ²	27,44 €/m ²
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	4	99.000,00 €	9.145,96 m ²	10,82 €/m ²
VOČIN	10	338.000,00 €	11.868,52 m ²	28,48 €/m ²
ZDENCI	2	40.000,00 €	1.857,00 m ²	21,54 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	158			
UKUPNO U ZKC:	158			

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



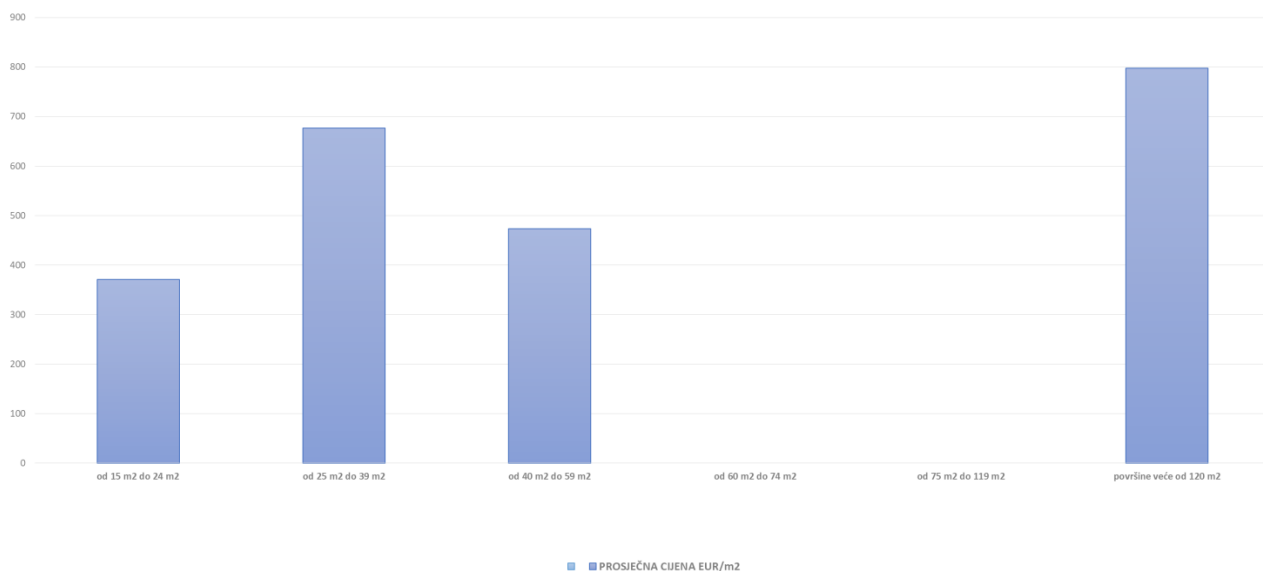
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
11	316.408,42 €	519,39 m ²	609,19 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

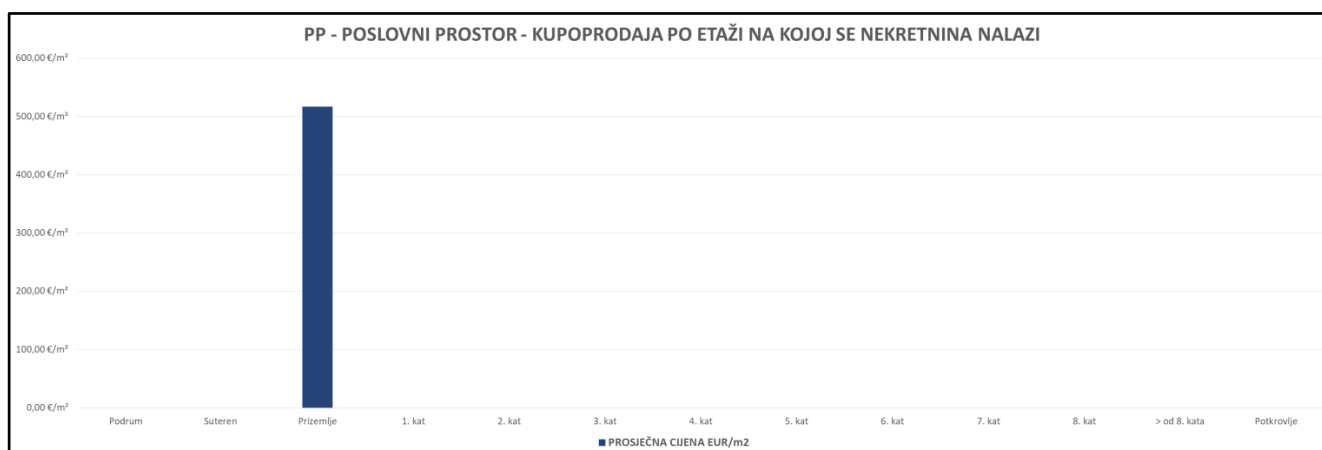
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	2	14.954,21 €	40,29 m ²	371,16 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	4	85.954,21 €	127,03 m ²	676,64 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	4	95.500,00 €	201,63 m ²	473,64 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	120.000,00 €	150,44 m ²	797,66 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



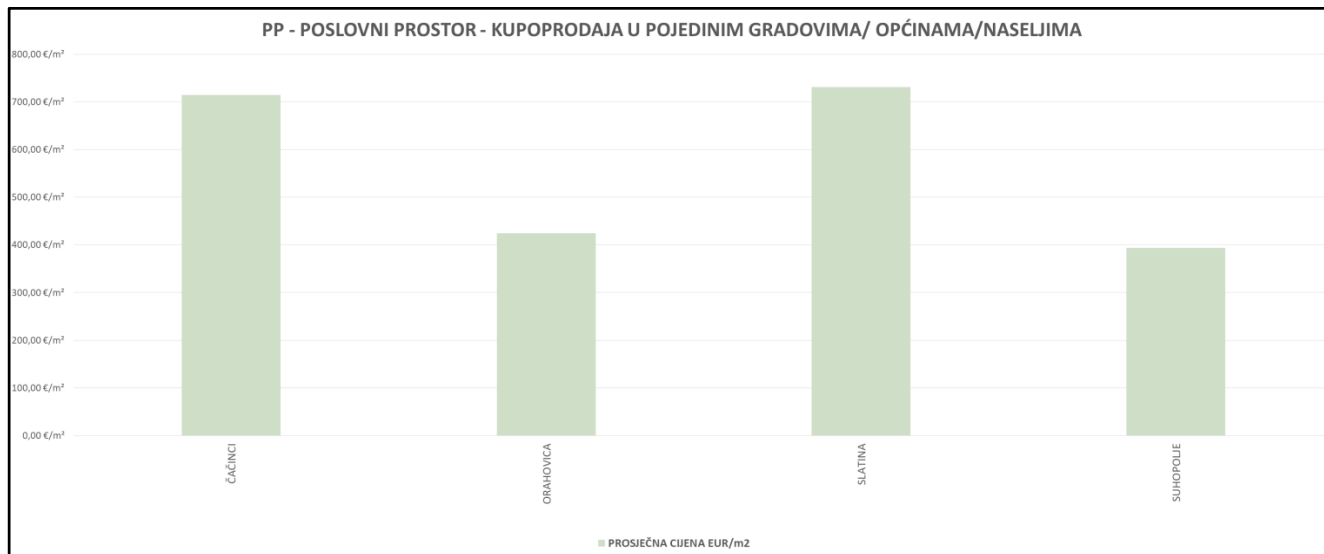
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	4	80.500,00 €	155,75 m ²	516,85 €/m ²
1. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ČAČINCI	1	35.500,00 €	49,70 m ²	714,29 €/m ²
ORAHOVICA	3	45.000,00 €	106,05 m ²	424,33 €/m ²
SLATINA	4	201.000,00 €	275,04 m ²	730,80 €/m ²
SUHOPOLJE	3	34.908,42 €	88,60 m ²	394,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	11			
UKUPNO U ZKC:	11			



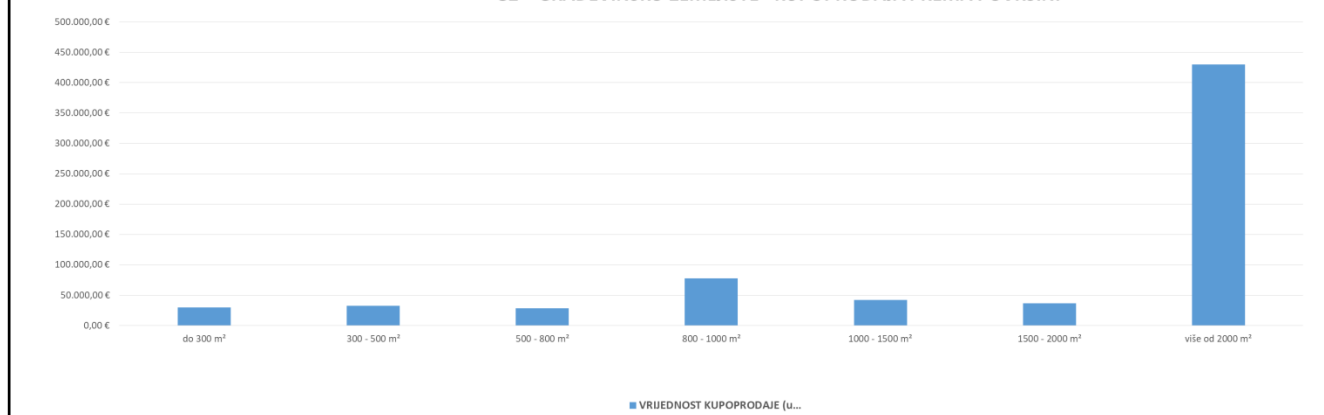
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
45	677.792,70 €	111.190,56 m ²	6,10 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

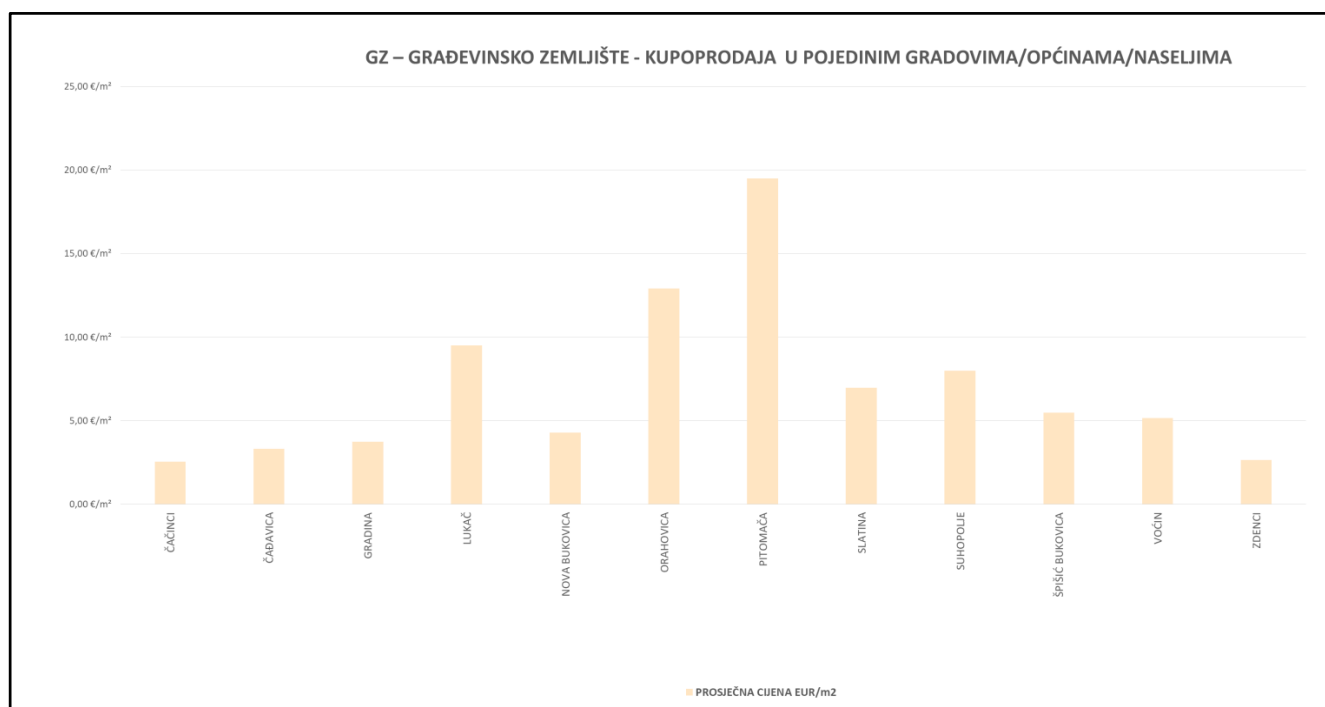
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	6	29.983,06 €	1.059,00 m ²	28,31 €/m ²
300 - 500 m ²	7	32.621,56 €	2.703,00 m ²	12,07 €/m ²
500 - 800 m ²	4	28.500,00 €	2.498,00 m ²	11,41 €/m ²
800 - 1000 m ²	7	77.696,42 €	6.601,33 m ²	11,77 €/m ²
1000 - 1500 m ²	9	42.056,00 €	11.442,25 m ²	3,68 €/m ²
1500 - 2000 m ²	5	36.900,00 €	8.551,58 m ²	4,31 €/m ²
više od 2000 m ²	7	430.035,66 €	78.335,40 m ²	5,49 €/m ²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ČAČINCI	7	30.310,00 €	11.900,00 m ²	2,55 €/m ²
ČAĐAVICA	2	59.812,00 €	18.005,00 m ²	3,32 €/m ²
GRADINA	2	15.120,00 €	4.023,25 m ²	3,76 €/m ²
LUKAČ	2	26.000,00 €	2.730,58 m ²	9,52 €/m ²
NOVA BUKOVICA	1	20.000,00 €	4.658,40 m ²	4,29 €/m ²
ORAHOVICA	7	88.300,00 €	6.842,00 m ²	12,91 €/m ²
PITOMAČA	2	20.000,00 €	1.026,00 m ²	19,49 €/m ²
SLATINA	6	351.949,66 €	50.357,00 m ²	6,99 €/m ²
SUHOPOLJE	6	20.603,62 €	2.575,00 m ²	8,00 €/m ²
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	2	3.501,00 €	637,00 m ²	5,50 €/m ²
VOČIN	7	40.696,42 €	7.872,33 m ²	5,17 €/m ²
ZDENCI	1	1.500,00 €	564,00 m ²	2,66 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	45			
UKUPNO U ZKC:	45			



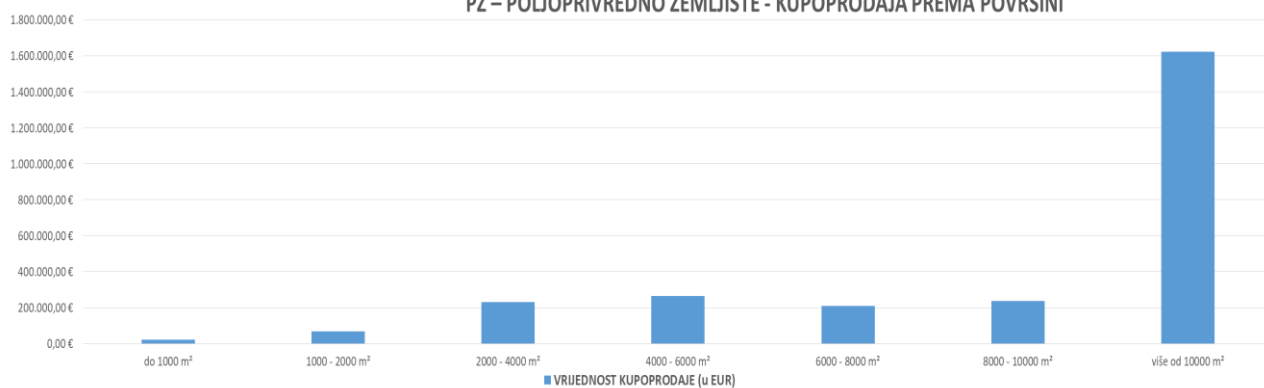
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
703	2.655.803,75 €	5.599.409,18 m ²	0,47 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

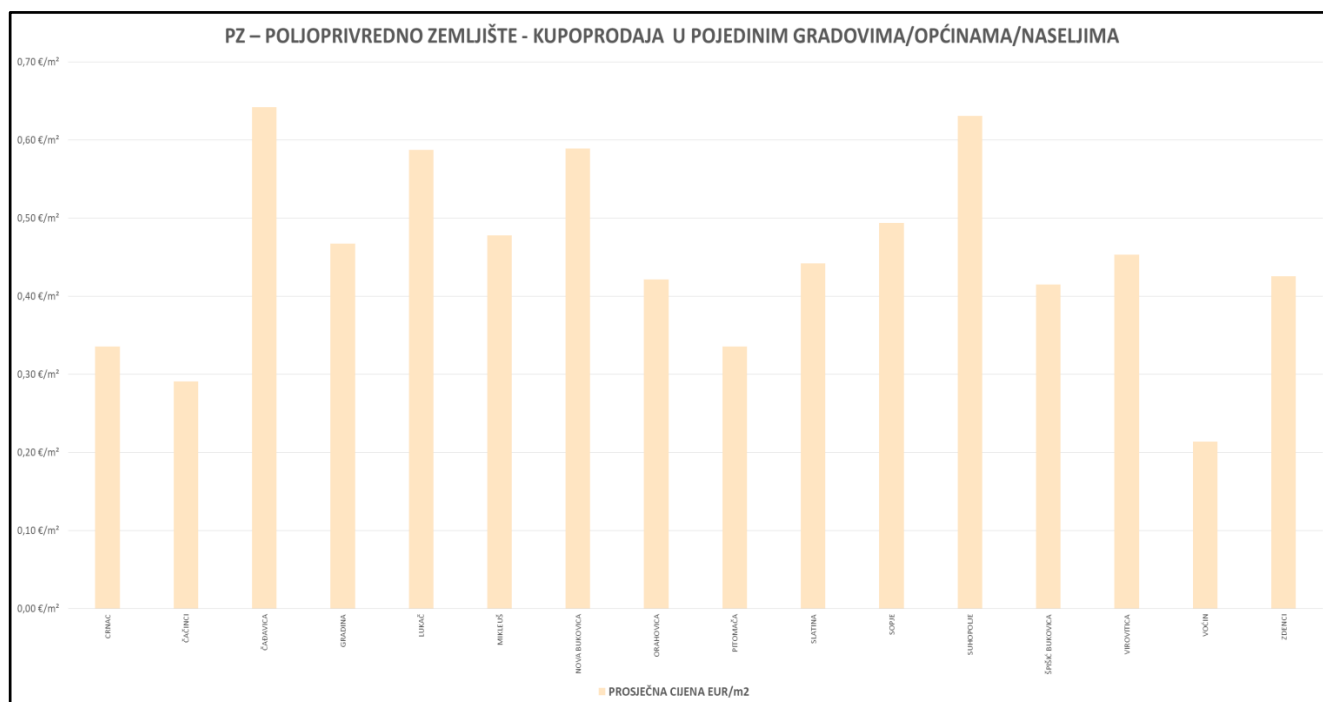
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	60	21.963,97 €	34.955,06 m ²	0,63 €/m ²
1000 - 2000 m ²	97	67.095,05 €	146.148,72 m ²	0,46 €/m ²
2000 - 4000 m ²	145	229.704,61 €	439.013,31 m ²	0,52 €/m ²
4000 - 6000 m ²	117	265.590,54 €	602.712,18 m ²	0,44 €/m ²
6000 - 8000 m ²	63	208.878,00 €	442.294,92 m ²	0,47 €/m ²
8000 - 10000 m ²	51	237.068,54 €	453.676,75 m ²	0,52 €/m ²
više od 10000 m ²	170	1.625.503,03 €	3.480.608,24 m ²	0,47 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
CRNAC	13	52.398,00 €	155.998,00 m ²	0,34 €/m ²
ČAČINCI	25	59.206,06 €	203.450,67 m ²	0,29 €/m ²
ČAĐAVICA	46	457.933,13 €	713.365,94 m ²	0,64 €/m ²
GRADINA	56	354.629,69 €	759.014,56 m ²	0,47 €/m ²
LUKAČ	73	347.410,23 €	591.402,03 m ²	0,59 €/m ²
MIKLEUŠ	15	34.650,00 €	72.457,92 m ²	0,48 €/m ²
NOVA BUKOVICA	18	68.000,00 €	115.431,67 m ²	0,59 €/m ²
ORAHOVICA	38	84.368,61 €	200.256,76 m ²	0,42 €/m ²
PITOMAČA	81	135.447,48 €	403.946,58 m ²	0,34 €/m ²
SLATINA	54	108.048,00 €	244.540,29 m ²	0,44 €/m ²
SOPJE	24	88.481,97 €	179.272,59 m ²	0,49 €/m ²
SUHOPOLJE	72	383.180,00 €	607.502,40 m ²	0,63 €/m ²
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	83	215.413,73 €	518.861,91 m ²	0,42 €/m ²
VIROVITICA	18	104.600,00 €	230.749,31 m ²	0,45 €/m ²
VOĆIN	62	97.336,84 €	455.524,88 m ²	0,21 €/m ²
ZDENCI	23	59.400,00 €	139.527,84 m ²	0,43 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	701			
UKUPNO U ZKC:	701			



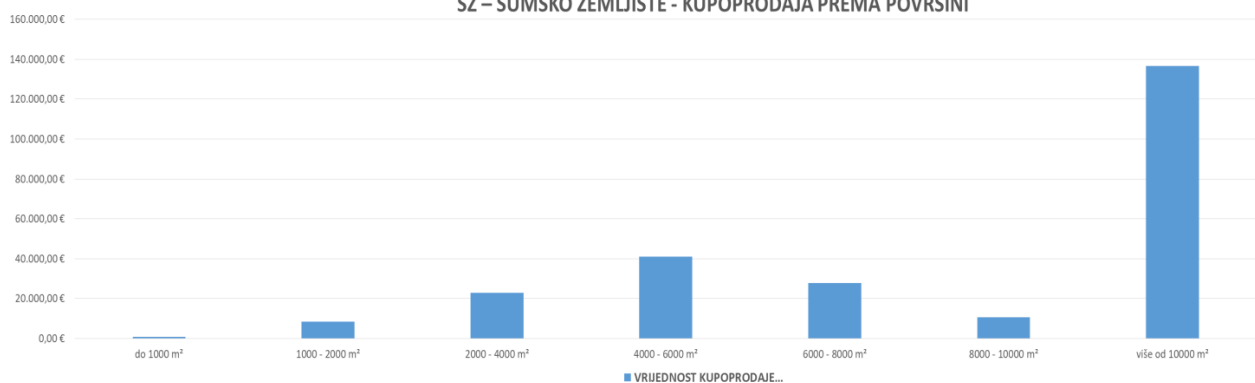
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
98	248.172,22 €	812.218,96 m ²	0,31 €/m ²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

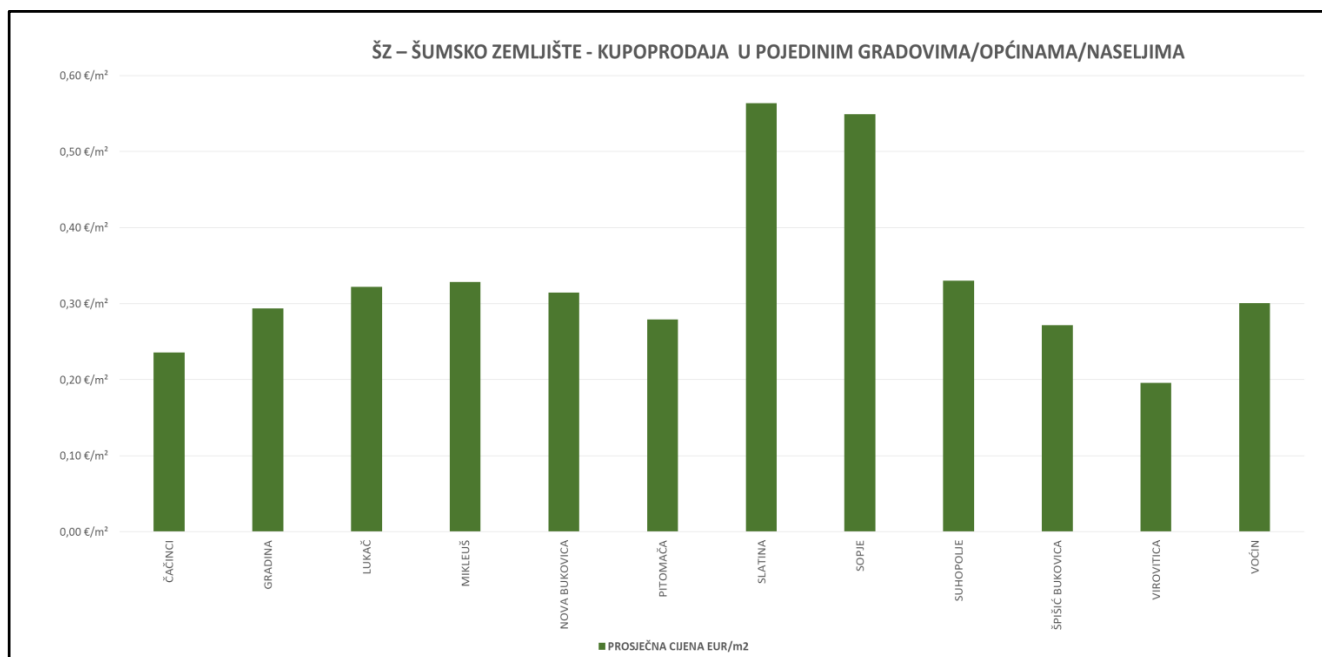
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	3	750,00 €	1.808,22 m ²	0,41 €/m ²
1000 - 2000 m ²	13	8.400,00 €	20.228,17 m ²	0,42 €/m ²
2000 - 4000 m ²	25	22.911,12 €	72.342,35 m ²	0,32 €/m ²
4000 - 6000 m ²	23	40.970,00 €	118.177,74 m ²	0,35 €/m ²
6000 - 8000 m ²	10	27.800,00 €	70.430,30 m ²	0,39 €/m ²
8000 - 10000 m ²	5	10.600,00 €	44.147,07 m ²	0,24 €/m ²
više od 10000 m ²	19	136.741,10 €	485.085,11 m ²	0,28 €/m ²

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ČAČINCI	4	19.725,00 €	83.761,49 m ²	0,24 €/m ²
GRADINA	2	2.361,12 €	8.041,00 m ²	0,29 €/m ²
LUKAČ	2	2.500,00 €	7.758,01 m ²	0,32 €/m ²
MIKLEUŠ	4	7.800,00 €	23.741,00 m ²	0,33 €/m ²
NOVA BUKOVICA	1	2.000,00 €	6.361,20 m ²	0,31 €/m ²
PITOMAČA	20	29.770,00 €	106.626,87 m ²	0,28 €/m ²
SLATINA	4	10.600,00 €	18.795,40 m ²	0,56 €/m ²
SOPJE	2	2.400,00 €	4.372,00 m ²	0,55 €/m ²
SUHOPOLJE	30	71.750,00 €	217.146,76 m ²	0,33 €/m ²
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	12	13.100,00 €	48.267,24 m ²	0,27 €/m ²
VIROVITICA	1	300,00 €	1.534,00 m ²	0,20 €/m ²
VOĆIN	16	85.866,10 €	285.813,99 m ²	0,30 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	98			
UKUPNO U ZKC:	98			

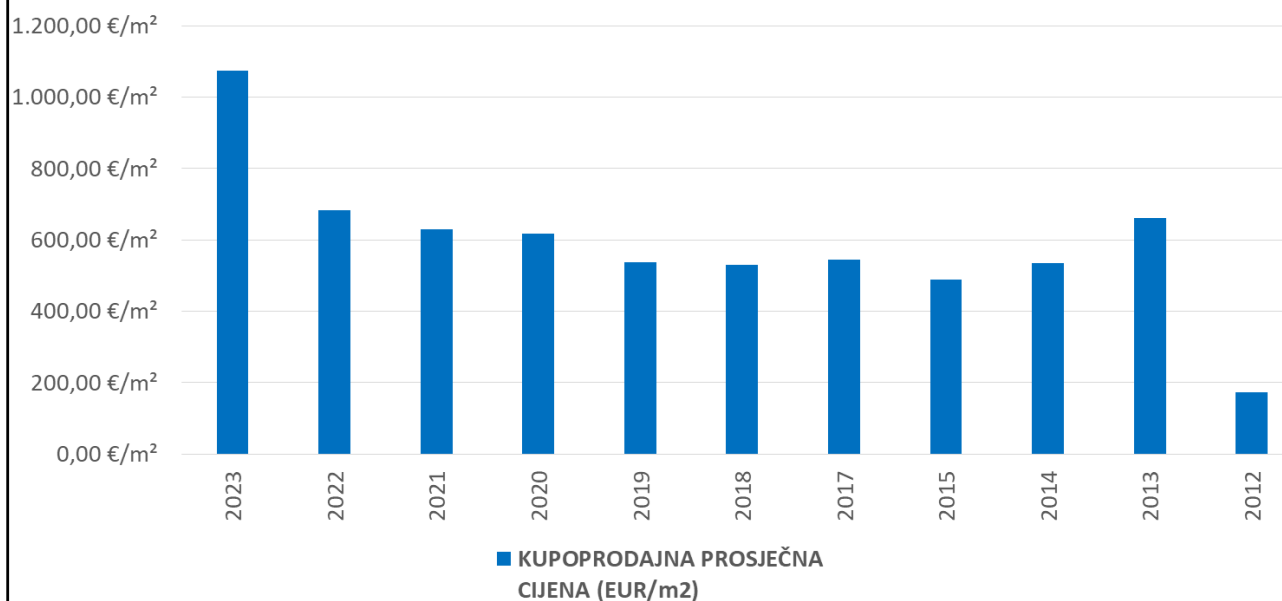


5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1.074,01 €/m ²	+57,37%
2022	682,49 €/m ²	+8,44%
2021	629,40 €/m ²	+1,92%
2020	617,55 €/m ²	+15,11%
2019	536,51 €/m ²	+1,05%
2018	530,95 €/m ²	-2,30%
2017	543,46 €/m ²	+17,94%
2015	488,94 €/m ²	-8,58%
2014	534,85 €/m ²	-19,16%
2013	661,59 €/m ²	+280,40%
2012	173,92 €/m ²	+0,00%

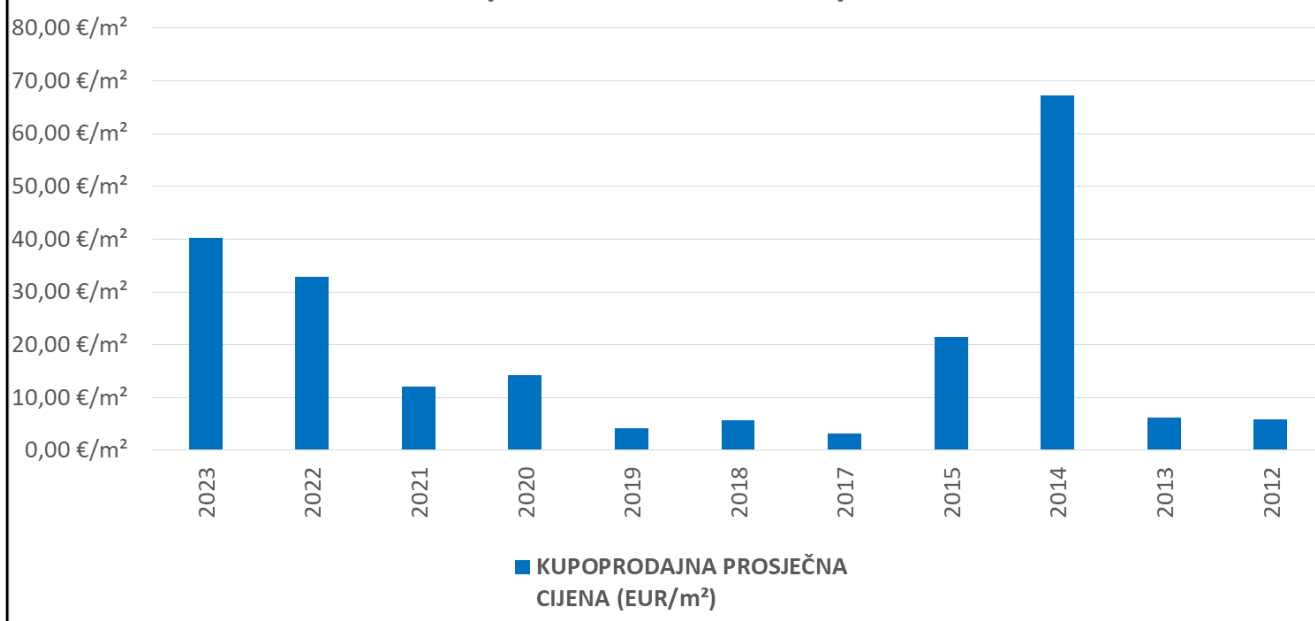
KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA



5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	40,29 €/m ²	+22,39%
2022	32,92 €/m ²	+171,47%
2021	12,13 €/m ²	-14,69%
2020	14,22 €/m ²	+239,06%
2019	4,19 €/m ²	-26,02%
2018	5,67 €/m ²	+77,16%
2017	3,20 €/m ²	+61,11%
2015	21,46 €/m ²	-68,09%
2014	67,25 €/m ²	+985,44%
2013	6,20 €/m ²	+5,67%
2012	5,86 €/m ²	+0,00%

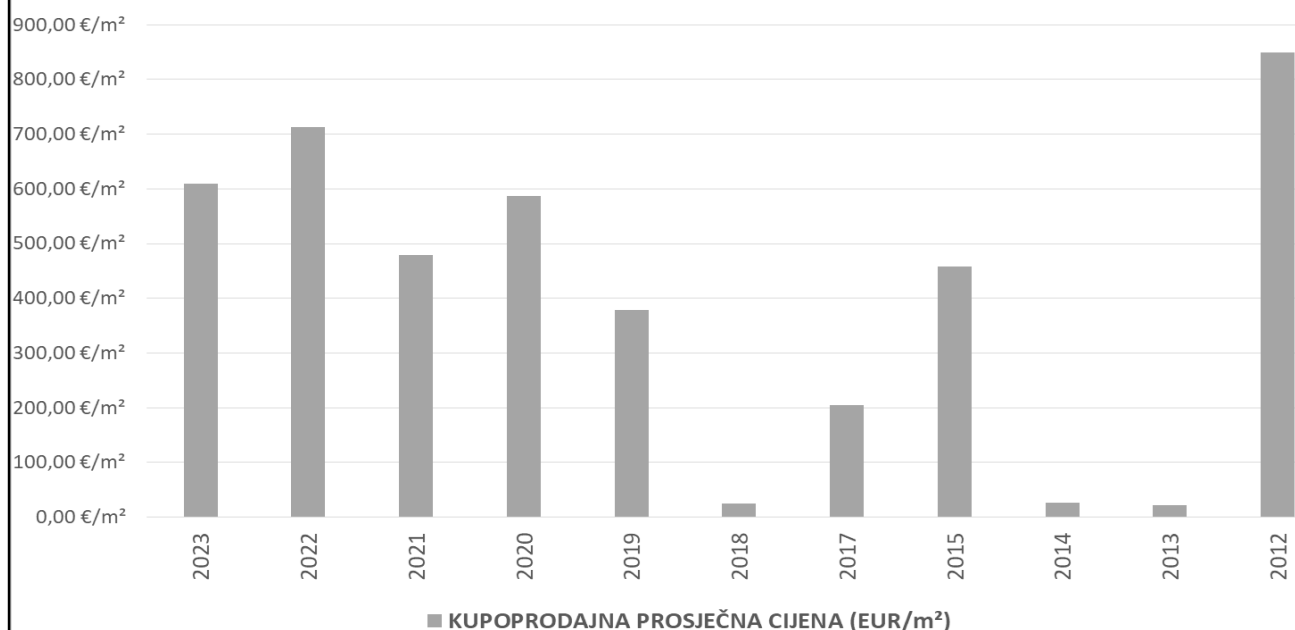
KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	609,19 €/m ²	-14,64%
2022	713,66 €/m ²	+49,11%
2021	478,61 €/m ²	-18,46%
2020	586,99 €/m ²	+54,99%
2019	378,73 €/m ²	+1.426,90%
2018	24,80 €/m ²	-87,90%
2017	205,05 €/m ²	+81,36%
2015	458,86 €/m ²	+1.689,07%
2014	25,65 €/m ²	+18,70%
2013	21,61 €/m ²	-97,45%
2012	848,88 €/m ²	+0,00%

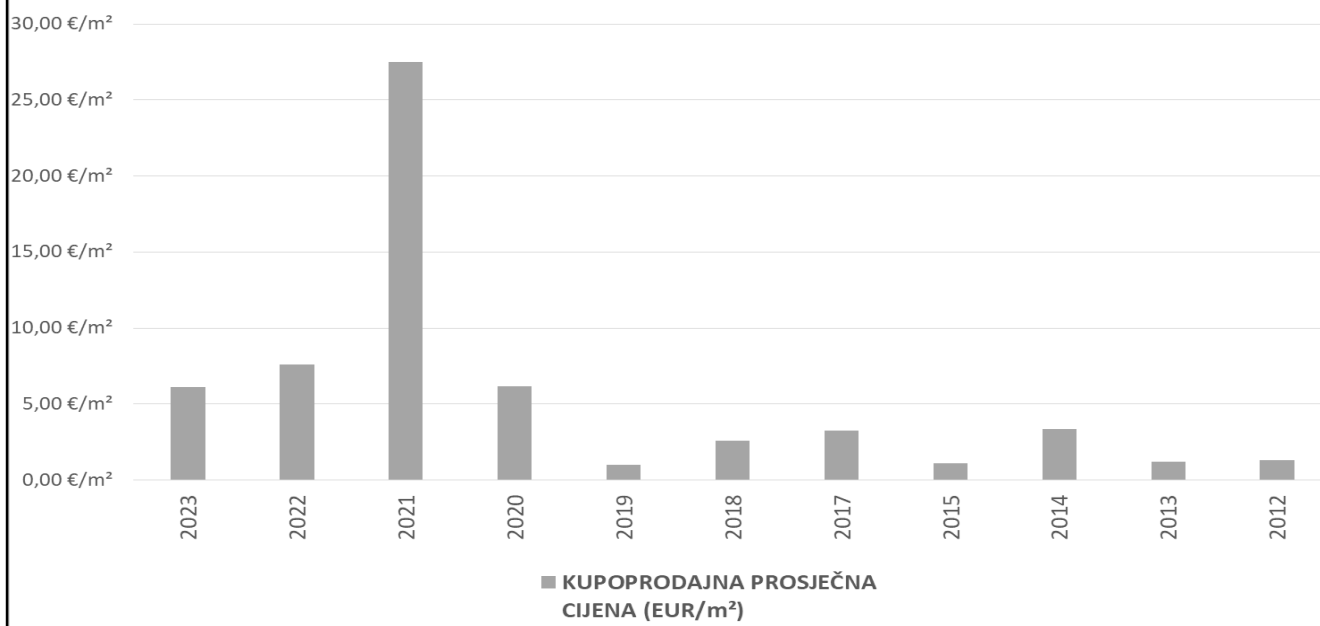
KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA



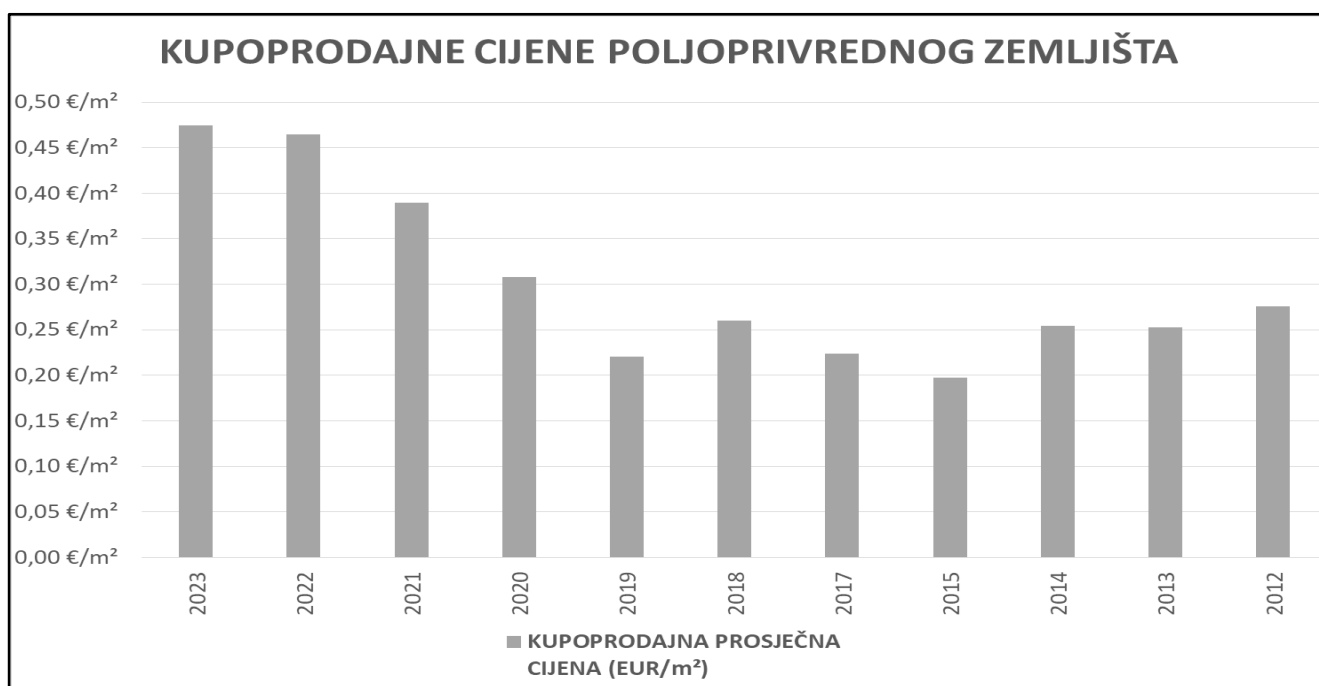
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	6,10 €/m ²	-19,67%
2022	7,59 €/m ²	-72,41%
2021	27,51 €/m ²	+344,32%
2020	6,19 €/m ²	+517,88%
2019	1,00 €/m ²	-61,62%
2018	2,61 €/m ²	-20,00%
2017	3,26 €/m ²	+4,83%
2015	1,09 €/m ²	-67,68%
2014	3,37 €/m ²	+182,21%
2013	1,19 €/m ²	-8,30%
2012	1,30 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



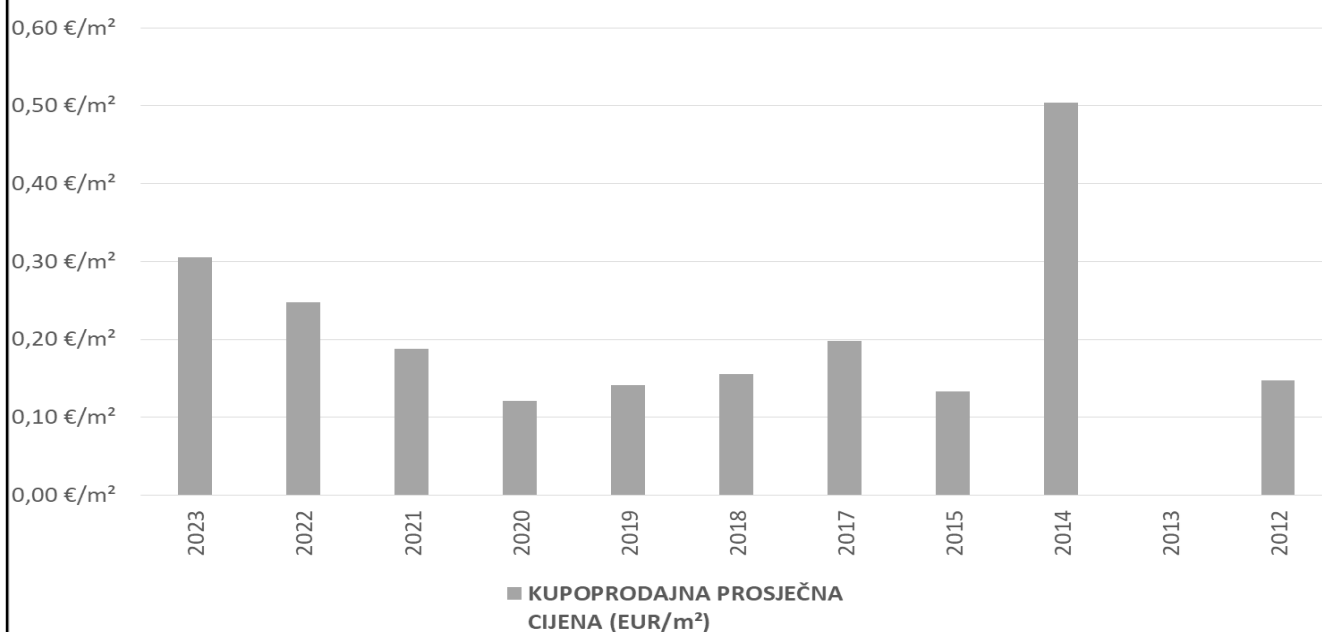
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,47 €/m ²	+2,12%
2022	0,46 €/m ²	+19,30%
2021	0,39 €/m ²	+26,46%
2020	0,31 €/m ²	+39,87%
2019	0,22 €/m ²	-15,47%
2018	0,26 €/m ²	+16,29%
2017	0,22 €/m ²	+0,45%
2015	0,20 €/m ²	-22,44%
2014	0,25 €/m ²	+0,65%
2013	0,25 €/m ²	-8,24%
2012	0,28 €/m ²	+0,00%



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,31 €/m ²	+23,47%
2022	0,25 €/m ²	+31,83%
2021	0,19 €/m ²	+55,32%
2020	0,12 €/m ²	-14,47%
2019	0,14 €/m ²	-9,03%
2018	0,16 €/m ²	-21,69%
2017	0,20 €/m ²	-20,66%
2015	0,13 €/m ²	-73,53%
2014	0,50 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,15 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

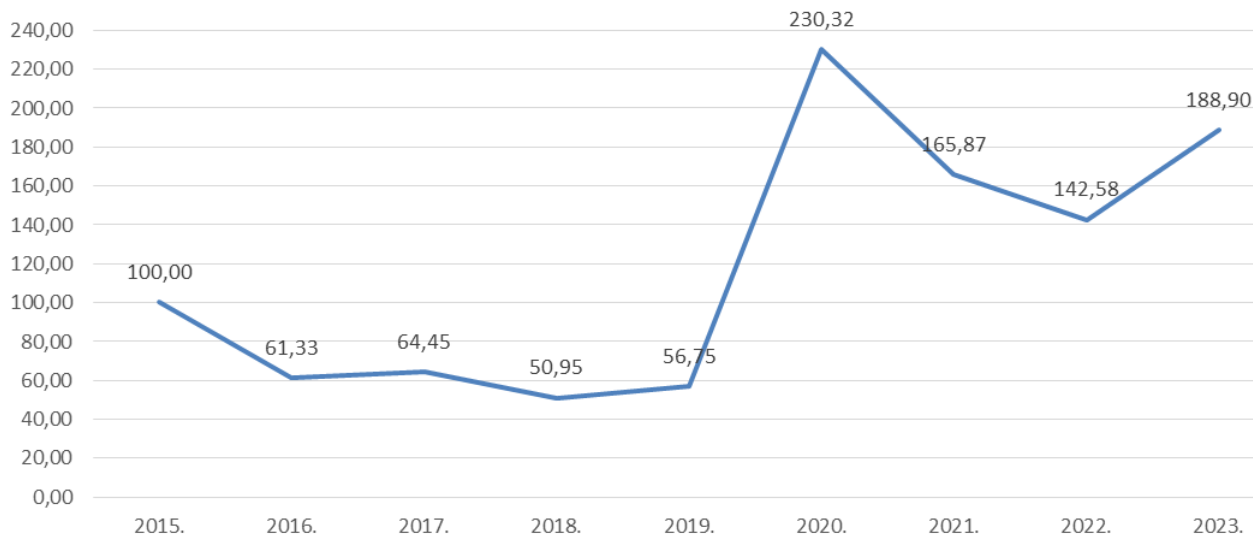


5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

5.4.1. INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO PODRAVSKE ŽUPANIJE

Godina	Aritmetička sredina svih podataka		Indeksni niz dobiven statističkom obradom - Aritmetička sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (netipičnih iznosa)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	P/M %	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	5,77	100,00	10	0,25	108,02	3,77	100,00
2016.	3,54	61,33	8	0,33	88,61	4,24	112,47
2017.	3,72	64,45	14	0,39	96,19	4,15	109,97
2018.	2,94	50,95	16	0,63	108,83	4,19	111,14
2019.	3,27	56,75	19	0,64	138,56	5,14	136,35
2020.	13,29	230,32	16	0,52	119,53	6,72	178,35
2021.	9,57	165,87	8	0,47	99,46	8,56	227,16
2022.	8,23	142,58	13	0,42	113,44	9,18	243,42
2023.	10,90	188,90	17	0,56	143,46	10,54	279,68

Indeksni niz - aritmetičkom sredinom evaluiranih podataka KP GZ



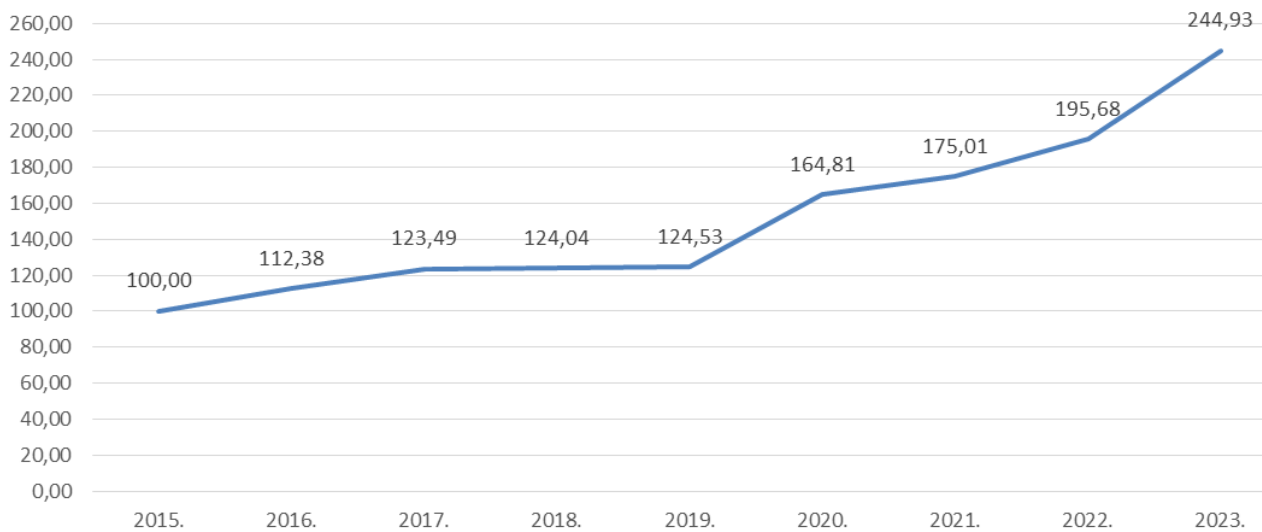
Indeksni niz dobiven statističkom analizom uz eliminaciju niskih i visokih KP GZ



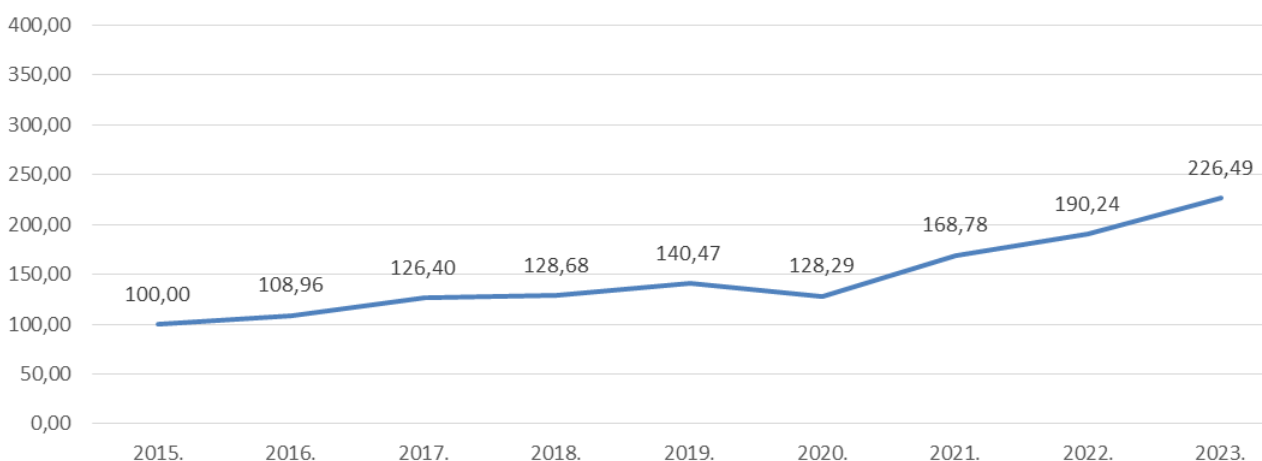
5.4.2. INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO PODRAVSKE ŽUPANIJE

Godina	Aritmetička sredina svih podataka		Indeksni niz dobiven statističkom obradom - Aritmetička sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (netipičnih iznosa)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	P/M%	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	0,20	100,00	1261	0,56	121,79	0,19	100,00
2016.	0,22	112,38	1097	0,52	117,96	0,21	108,96
2017.	0,25	123,49	1017	0,56	117,30	0,25	126,40
2018.	0,25	124,04	1067	0,51	113,98	0,25	128,68
2019.	0,25	124,53	996	0,53	119,01	0,27	140,47
2020.	0,33	164,81	825	0,60	121,63	0,25	128,29
2021.	0,35	175,01	925	0,54	117,46	0,33	168,78
2022.	0,39	195,68	963	0,55	123,58	0,37	190,24
2023.	0,49	244,93	639	0,51	113,17	0,44	226,49

Indeksni niz - aritmetičkom sredinom evaluiranih podataka KP PZ



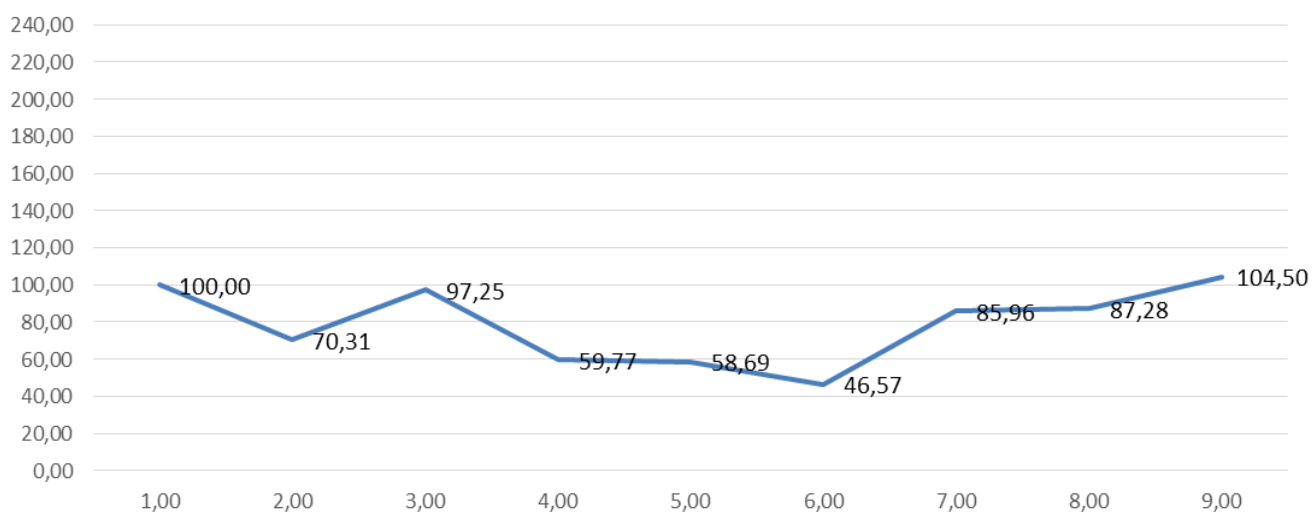
Indeksni niz dobiven statističkom analizom uz eliminaciju niskih i visokih KP PZ



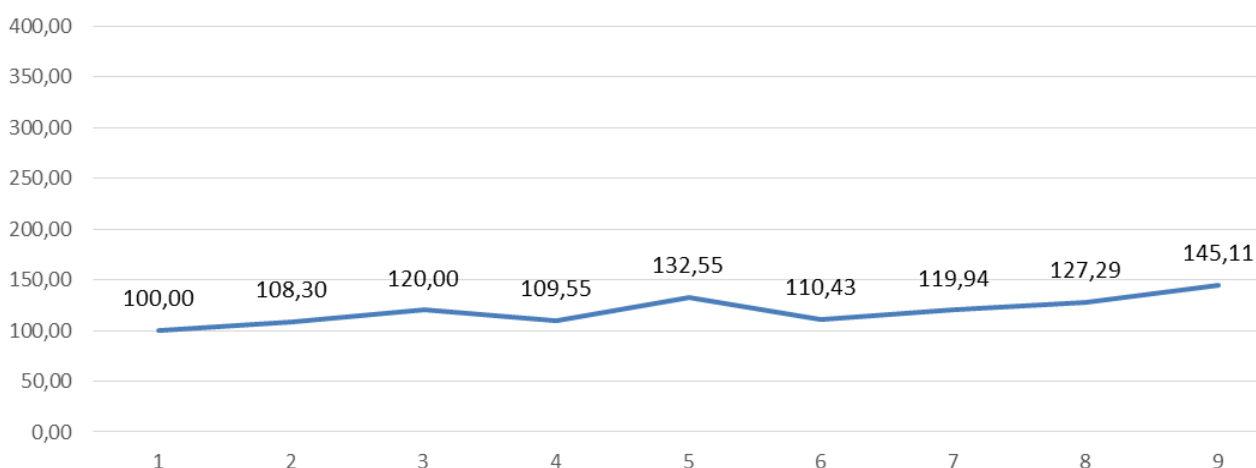
5.4.3. INDEKSNI NIZOVI ŠUMSKIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO PODRAVSKE ŽUPANIJE

Godina	Aritmetička sredina svih podataka		(netipičnih iznosa)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	P/M %	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	0,32	100,00	11	0,48	115,15	0,21	100,00
2016.	0,23	70,31	29	0,55	118,15	0,22	108,30
2017.	0,31	97,25	39	0,64	138,18	0,25	120,00
2018.	0,19	59,77	51	0,55	113,53	0,23	109,55
2019.	0,19	58,69	40	0,60	152,64	0,27	132,55
2020.	0,15	46,57	18	0,46	134,64	0,23	110,43
2021.	0,28	85,96	52	0,56	134,38	0,25	119,94
2022.	0,28	87,28	94	0,61	125,63	0,26	127,29
2023.	0,33	104,50	90	0,56	115,68	0,30	145,11

Indeksni niz - aritmetičkom sredinom evaluiranih podataka KP ŠZ



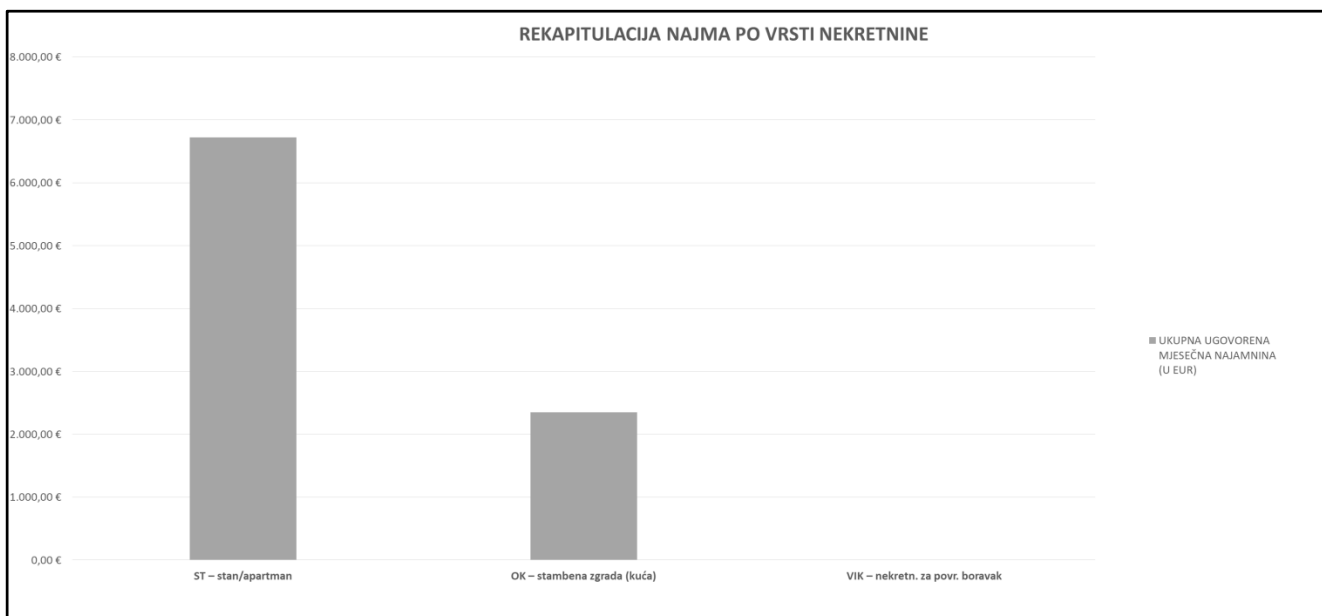
Indeksni niz dobiven statističkom analizom uz eliminaciju niskih i visokih KP ŠZ



6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

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	35	6.718,20 €	1.958,98 m ²	3,43 €/m ²	+16,78%
OK – stambena zgrada (kuća)	8	2.349,91 €	903,00 m ²	2,60 €/m ²	-22,82%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	43				
UKUPNO U ZKC:	43				



Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' 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.
 Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.
 Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
35	6.718,20 €	1.958,98 m ²	3,43 €/m ²

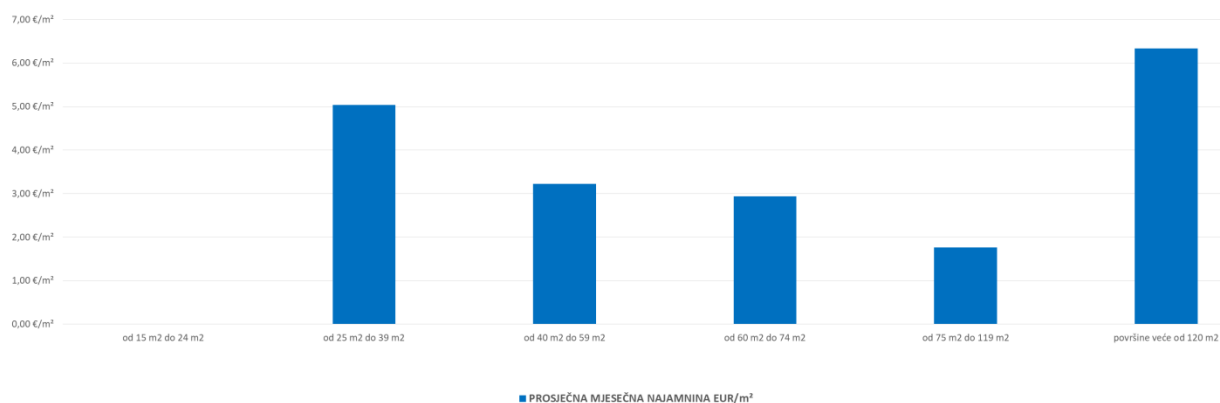
Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)' 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. Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća. Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

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

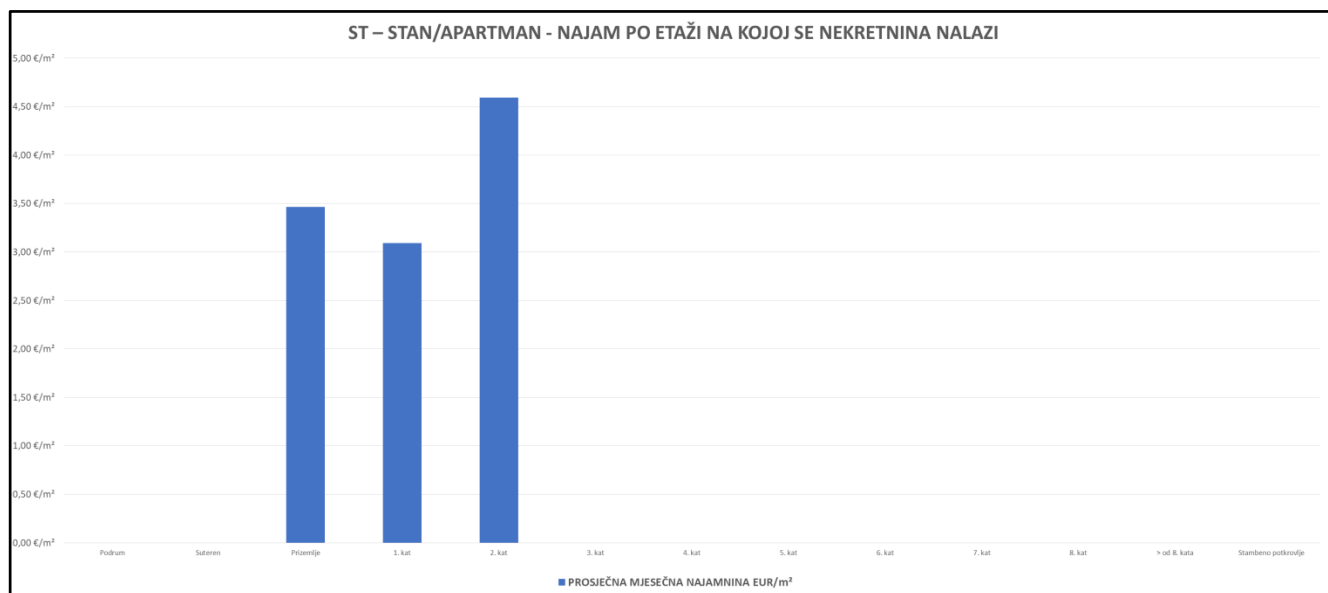
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	6	950,00 €	188,45 m ²	5,04 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	18	2.918,20 €	905,66 m ²	3,22 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	8	1.600,00 €	544,87 m ²	2,94 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	2	300,00 €	170,00 m ²	1,76 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	950,00 €	150,00 m ²	6,33 €/m ²

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



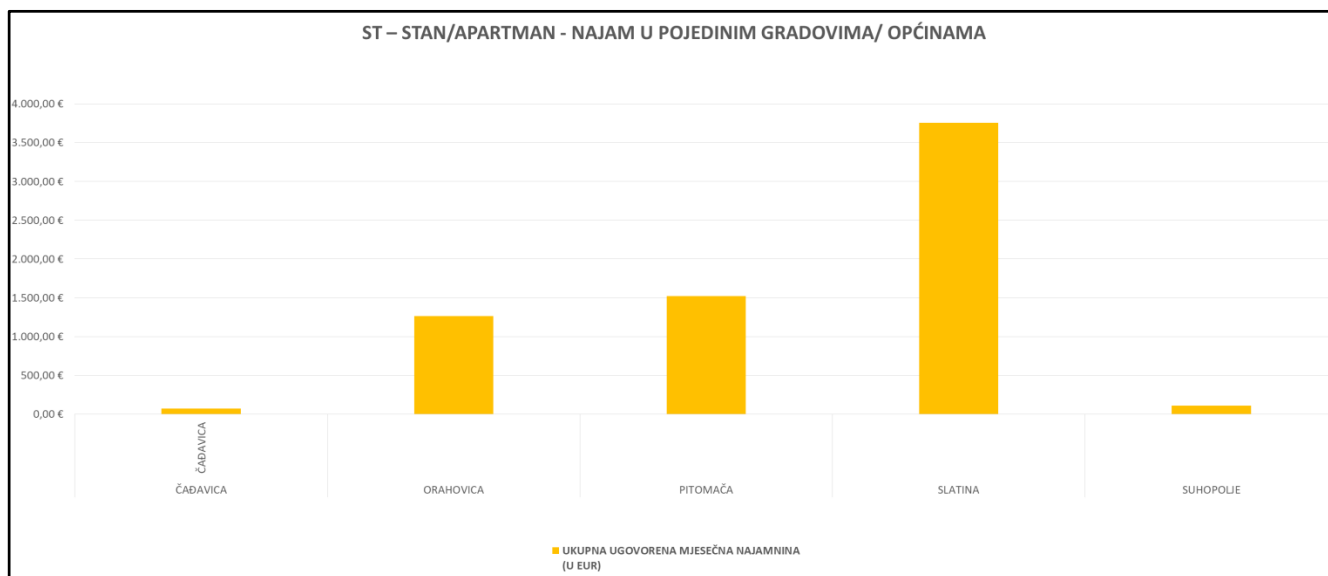
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	21	4.290,00 €	1.237,70 m ²	3,47 €/m ²
1. kat	8	1.468,20 €	474,94 m ²	3,09 €/m ²
2. kat	3	475,00 €	103,45 m ²	4,59 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
ČAĐAVICA	1	70,00 €	68,00 m ²	1,03 €/m ²
ORAHOVICA	9	1.262,00 €	387,45 m ²	3,26 €/m ²
PITOMAČA	7	1.521,20 €	433,27 m ²	3,51 €/m ²
SLATINA	17	3.755,00 €	1.010,26 m ²	3,72 €/m ²
SUHOPOLJE	1	110,00 €	60,00 m ²	1,83 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	35			
UKUPNO U ZKC:	35			



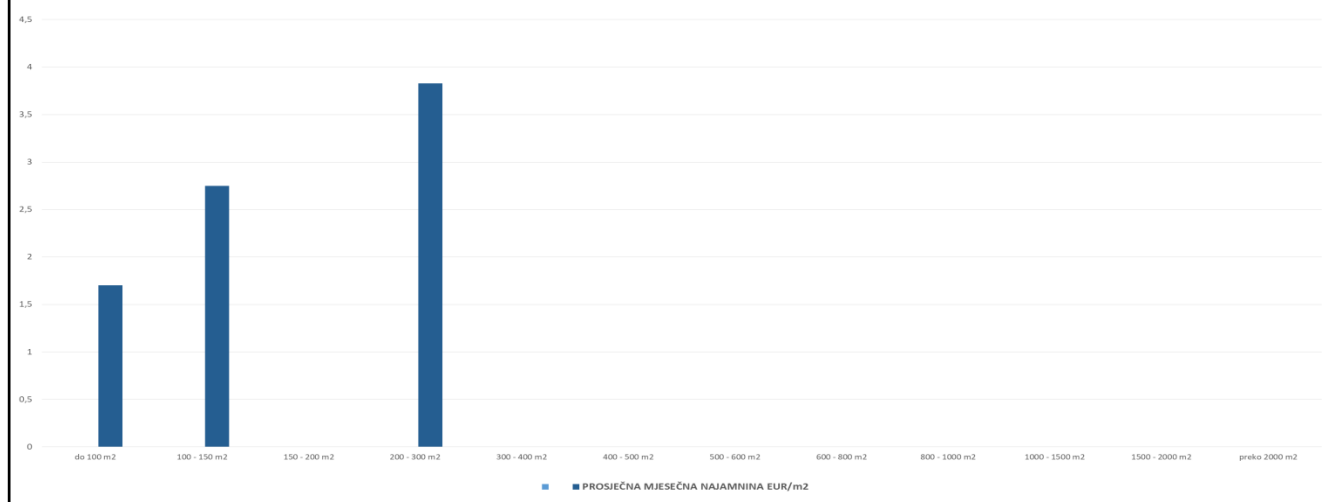
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
8	2.349,91 €	903,00 m ²	2,60 €/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	4	579,91 €	341,00 m ²	1,70 €/m ²
100 - 150 m ²	3	970,00 €	353,00 m ²	2,75 €/m ²
150 - 200 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
200 - 300 m ²	1	800,00 €	209,00 m ²	3,83 €/m ²
300 - 400 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
400 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 600 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
600 - 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
preko 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

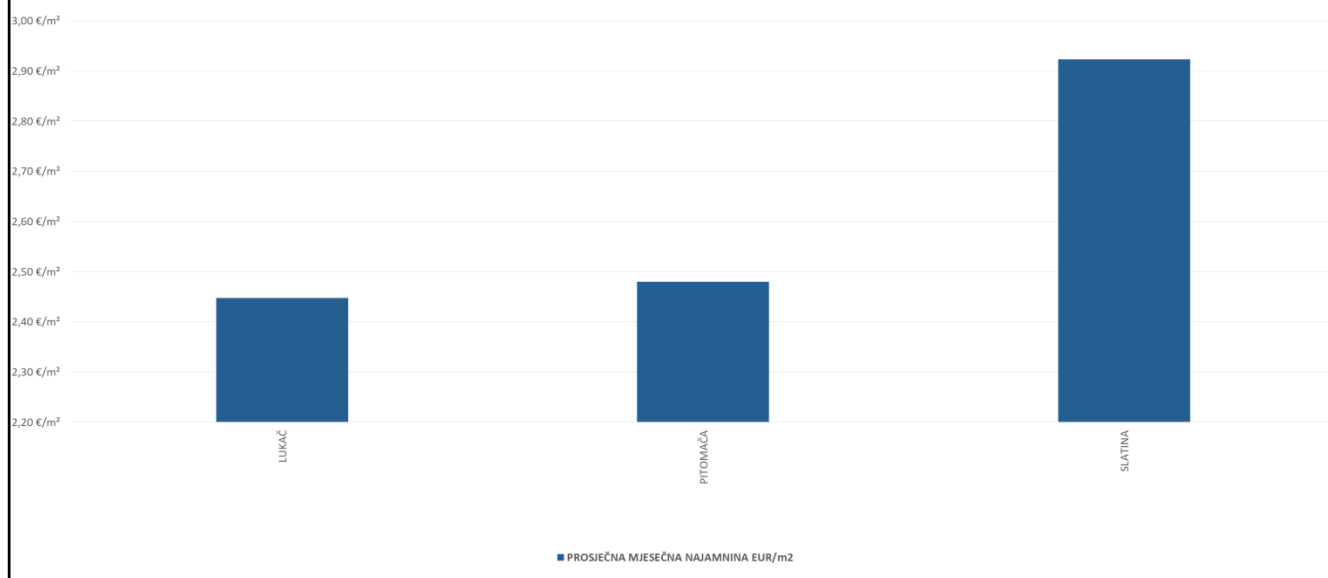
OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
LUKAČ	1	350,00 €	143,00 m ²	2,45 €/m ²
PITOMAČA	4	1.239,91 €	500,00 m ²	2,48 €/m ²
SLATINA	3	760,00 €	260,00 m ²	2,92 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	8			
UKUPNO U ZKC:	8			

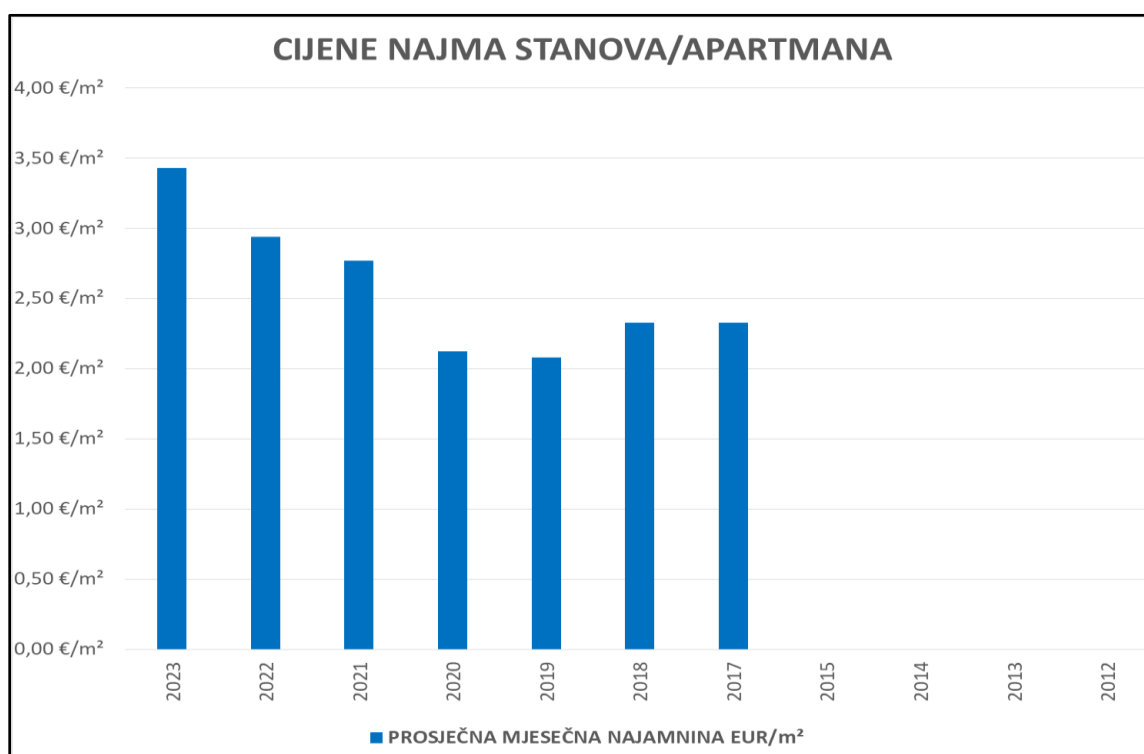
OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA

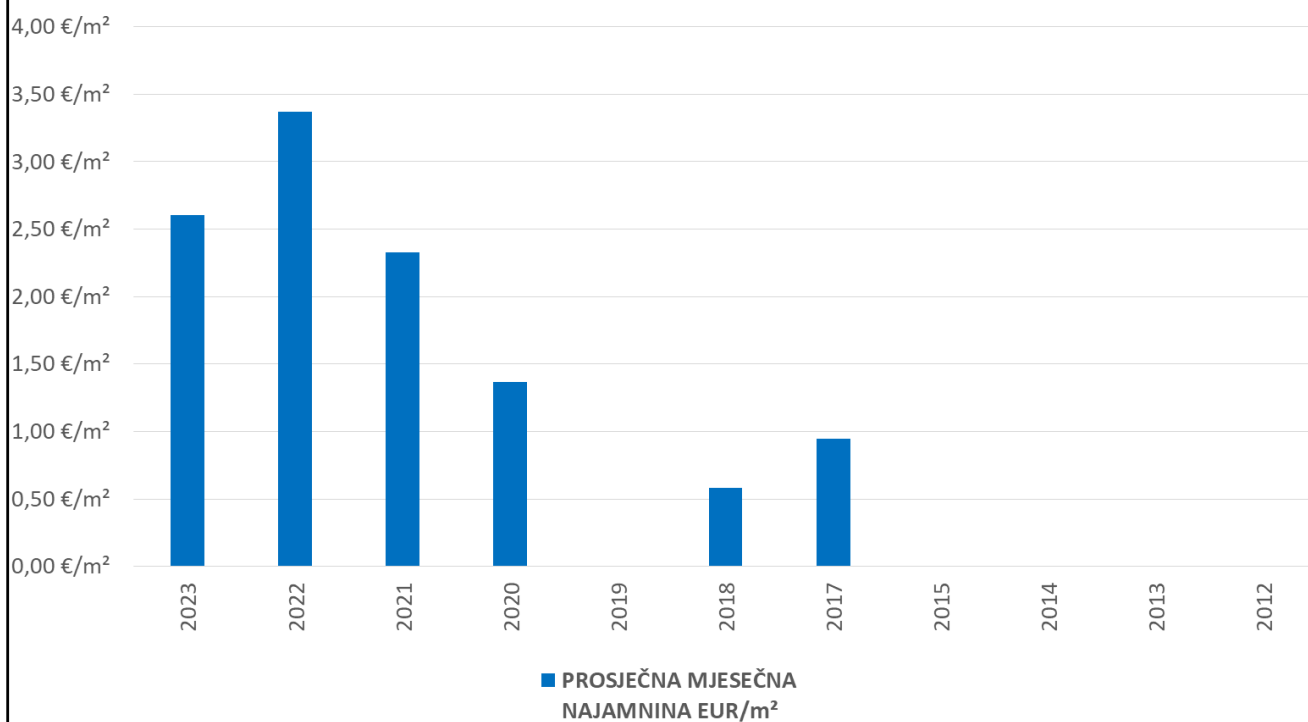
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	3,43 €/m ²	+16,78%
2022	2,94 €/m ²	+5,98%
2021	2,77 €/m ²	+30,58%
2020	2,12 €/m ²	+1,95%
2019	2,08 €/m ²	-10,56%
2018	2,33 €/m ²	+0,03%
2017	2,33 €/m ²	+38,94%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	2,60 €/m ²	-22,82%
2022	3,37 €/m ²	+44,95%
2021	2,33 €/m ²	+69,84%
2020	1,37 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,58 €/m ²	-38,42%
2017	0,95 €/m ²	+21,34%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)



7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

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	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostori	42	26.137,71 €	4.908,84 m ²	5,32 €/m ²	-5,80%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/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	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²	+0,00%
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	3	706,00 €	198,00 m ²	3,57 €/m ²	+345,97%
UKUPNO OBRADENIH:	45				
UKUPNO U ZKC:	0				

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina [KN]' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisanu oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.
Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².



**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.**

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
42	26.137,71 €	4.908,84 m ²	5,32 €/m ²

Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' 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.

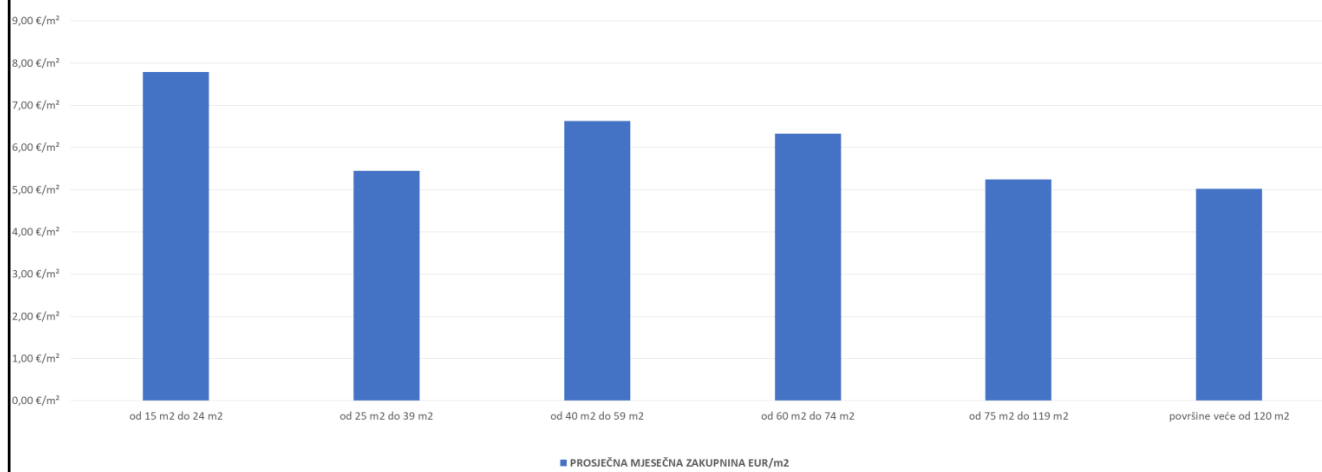
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

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

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
od 15 m ² do 24 m ²	6	965,08 €	123,88 m ²	7,79 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	8	1.320,00 €	242,22 m ²	5,45 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	6	1.935,00 €	292,00 m ²	6,63 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	3	1.230,00 €	194,47 m ²	6,32 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	7	3.419,62 €	651,91 m ²	5,25 €/m ²
površine veće od 120 m ²	10	16.968,00 €	3.378,86 m ²	5,02 €/m ²

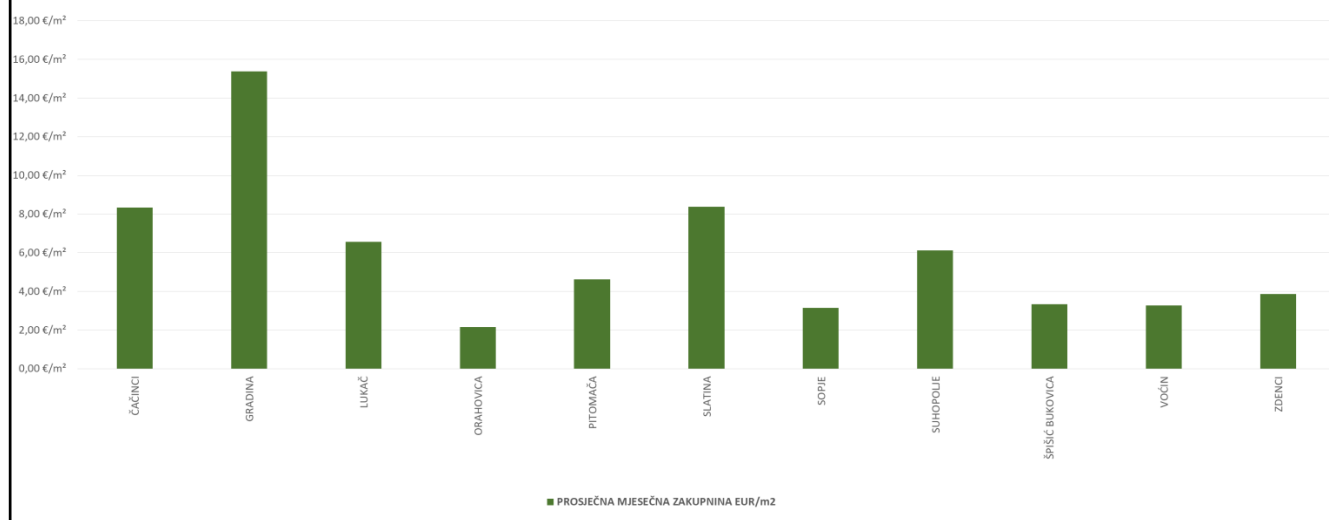
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
ČAČINCI	1	200,00 €	24,00 m ²	8,33 €/m ²
GRADINA	1	200,00 €	13,00 m ²	15,38 €/m ²
LUKAČ	2	266,00 €	40,48 m ²	6,57 €/m ²
ORAHOVICA	7	3.131,12 €	1.449,65 m ²	2,16 €/m ²
PITOMAČA	7	4.674,08 €	1.009,70 m ²	4,63 €/m ²
SLATINA	16	15.038,50 €	1.794,97 m ²	8,38 €/m ²
SOPJE	1	120,00 €	38,00 m ²	3,16 €/m ²
SUHOPOLJE	3	1.358,00 €	221,80 m ²	6,12 €/m ²
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	1	200,00 €	60,00 m ²	3,33 €/m ²
VOĆIN	1	250,00 €	76,24 m ²	3,28 €/m ²
ZDENCI	2	700,00 €	181,00 m ²	3,87 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	42			
UKUPNO U ZKC:	42			

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

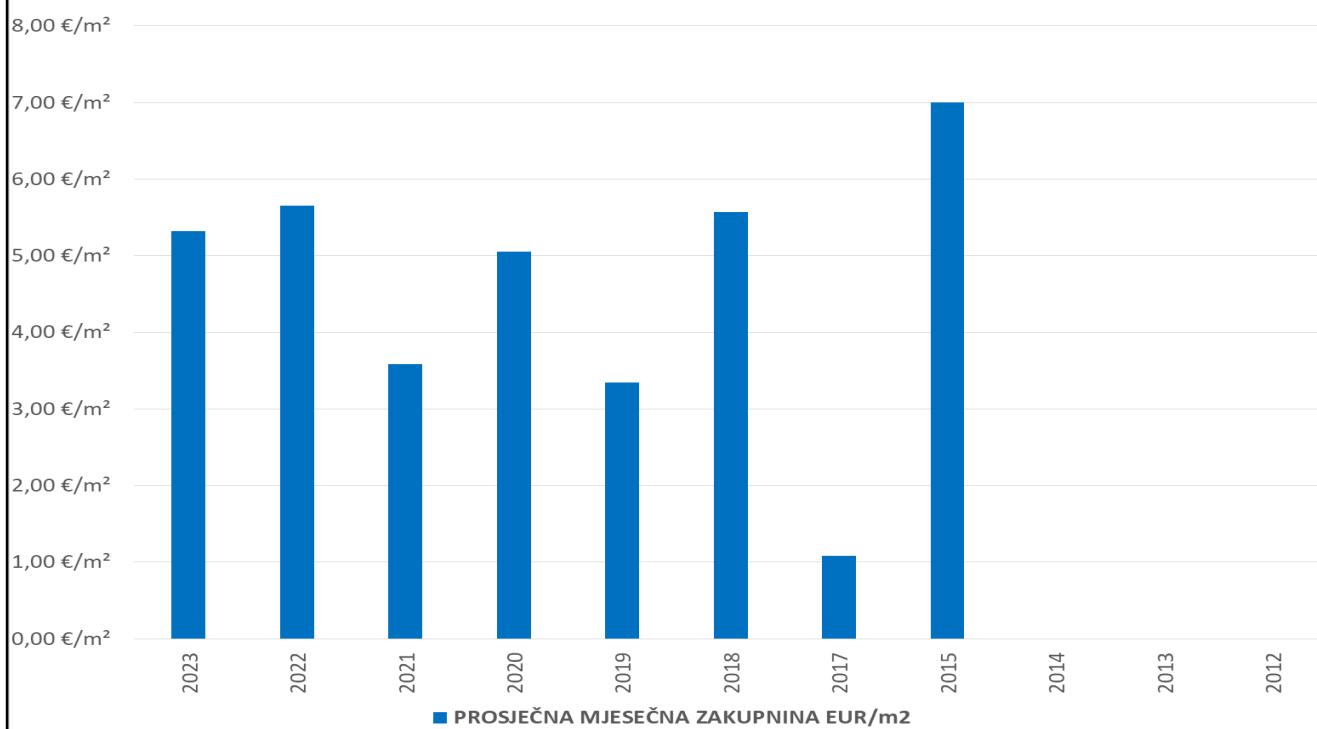


7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	5,32 €/m ²	-5,80%
2022	5,65 €/m ²	+57,67%
2021	3,58 €/m ²	-29,10%
2020	5,06 €/m ²	+51,09%
2019	3,35 €/m ²	-39,93%
2018	5,57 €/m ²	+415,26%
2017	1,08 €/m ²	-45,14%
2015	7,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA



8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI
NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE

**8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU
RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.**

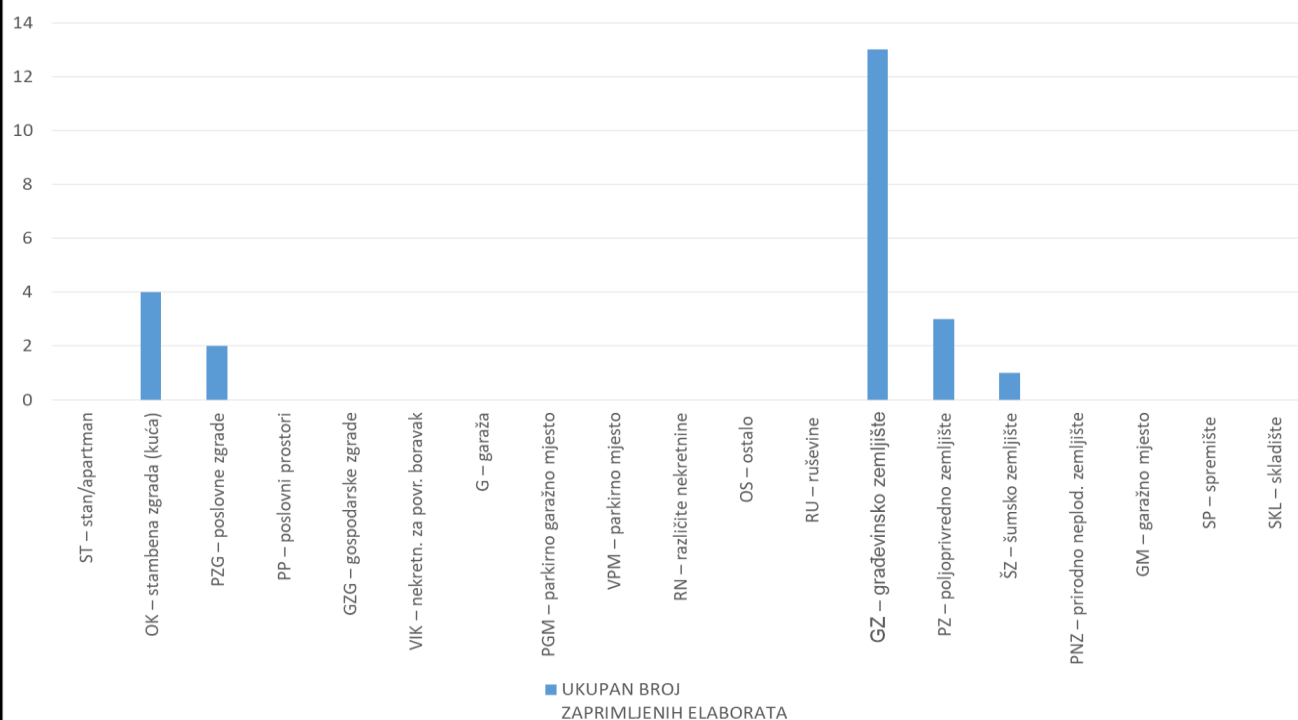
**UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA
U NAVEDENOM RAZDOBLJU**

BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
19	3	1

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	0	0	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	4	3	0	1
PZG – poslovne zgrade	2	1	1	0
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	13	12	1	0
PZ – poljoprivredno zemljište	3	2	1	0
ŠZ – šumsko zemljište	1	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 ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

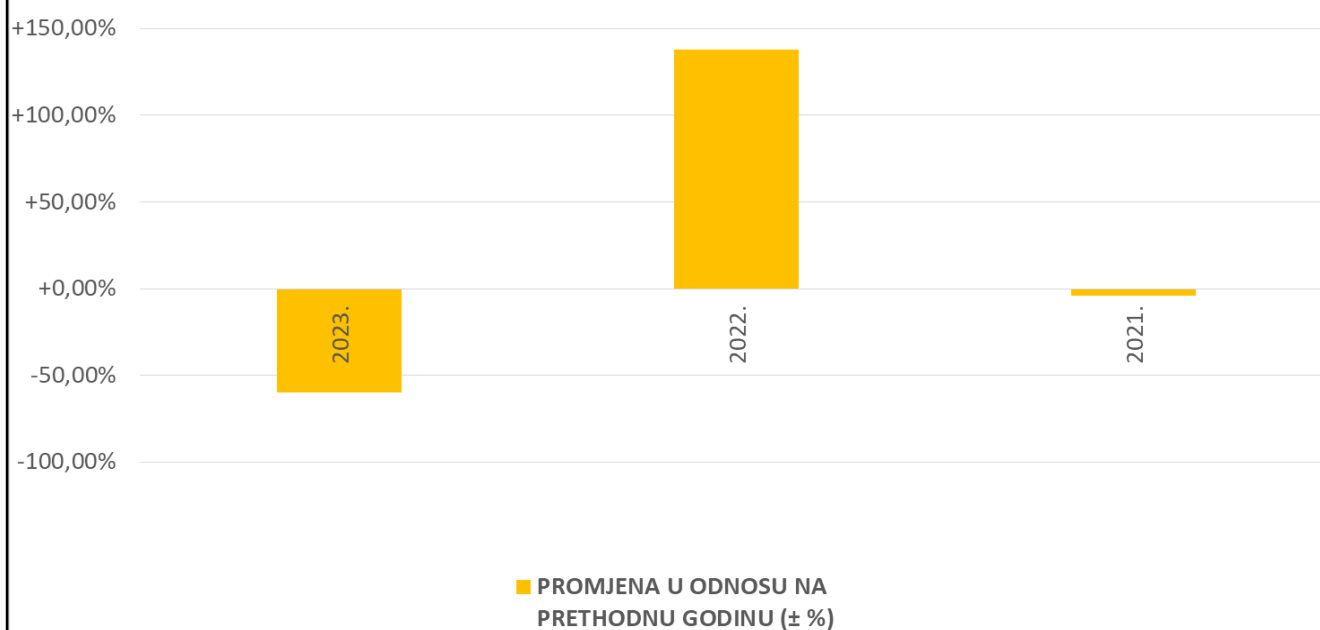
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)
3	150.828,00 EUR	153.045,00 EUR	2.217,00 EUR

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

8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023.	23	-34	-60,00%
2022.	57	+33	+138,00%
2021.	24	-1	-4,00%

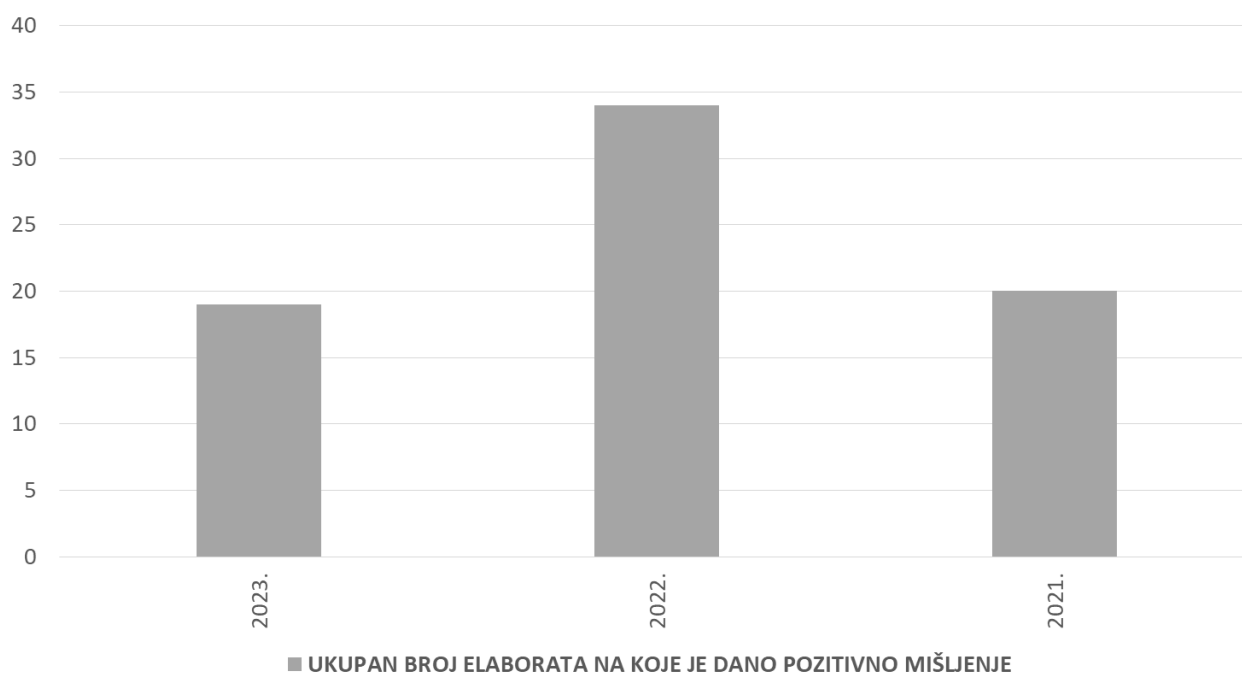
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA



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 (± %)
2023.	19	-15	-44,00%
2022.	34	+14	+70,00%
2021.	20	+5	+33,00%

UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA

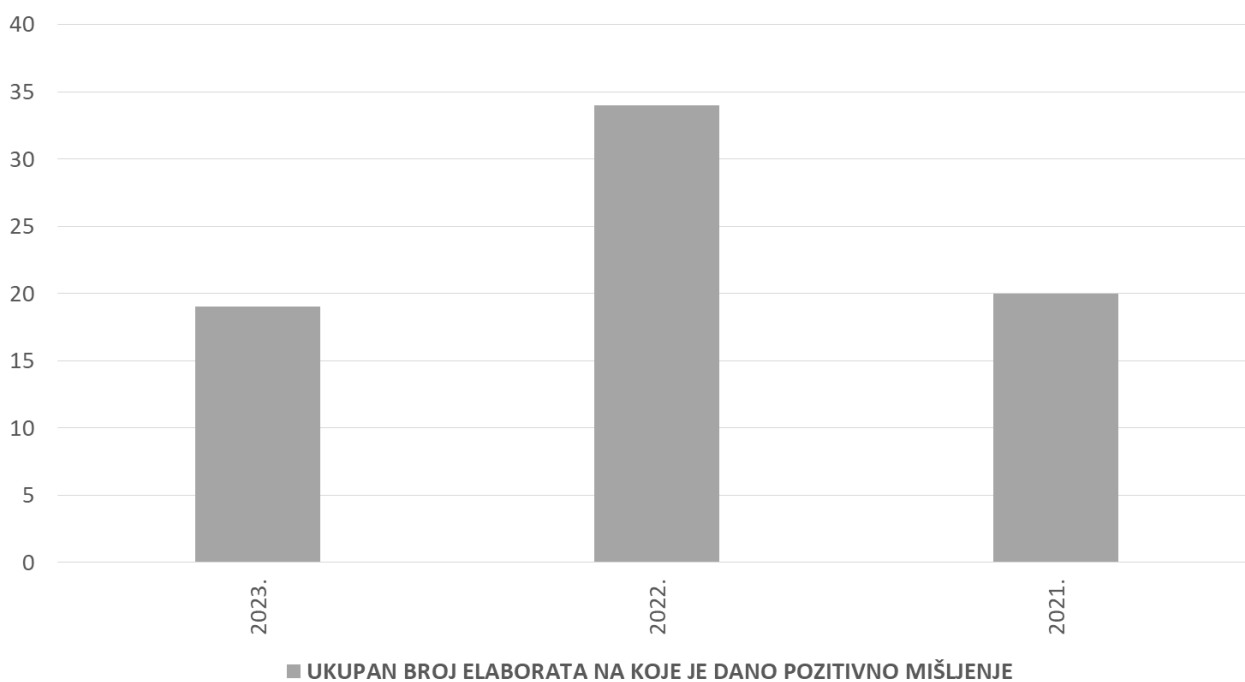


■ UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE

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 (± %)
2023.	4	-10	-71,00%
2022.	14	+10	+250,00%
2021.	4	-6	-60,00%

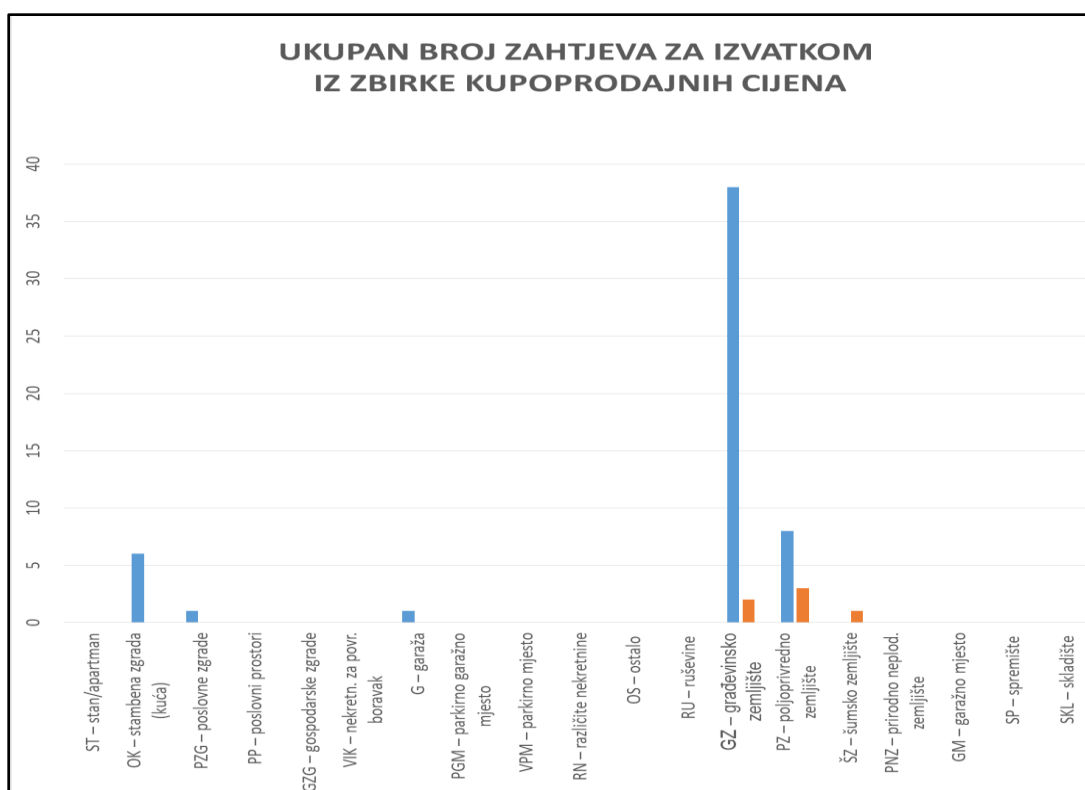
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU



■ UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE

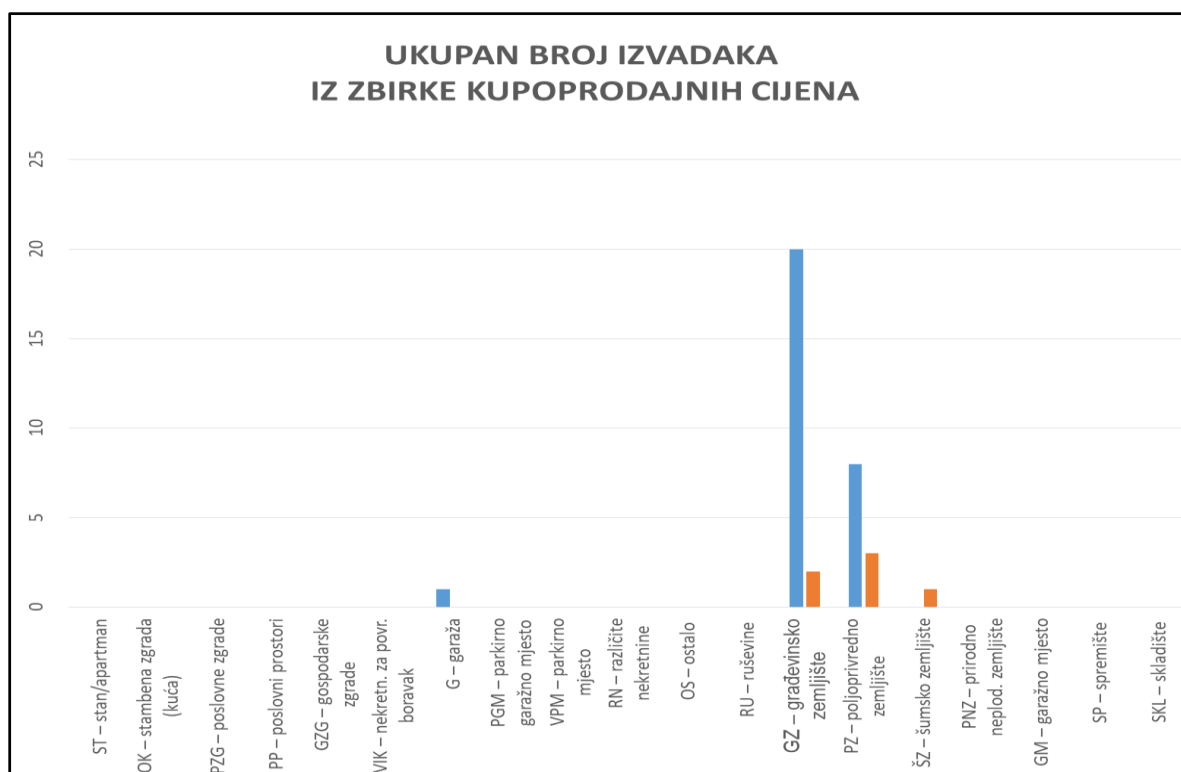
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjiva službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	0	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	6	0	6
PZG – poslovne zgrade	1	0	1
PP – poslovni prostori	0	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	1	0	1
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
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	38	2	40
PZ – poljoprivredno zemljište	8	3	11
ŠZ – šumsko zemljište	0	1	1
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	54	6	60



**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	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	1	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	20	2
PZ – poljoprivredno zemljište	8	3
ŠZ – šumsko zemljište	0	1
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	29	6
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		25



10. ZAKLJUČAK

Ukupan broj kupoprodaja nekretnina na području Virovitičko-podravске županije 2023. godini iznosio je 1698, a nekretnine koje su bile najvećim dijelom predmet kupoprodaje su poljoprivredna zemljišta (703 ugovora o kupoprodaji). Od ostalih, najveći udio imaju nekretnine navedene kao različite nekretnine (614 ugovora o kupoprodaji), obiteljske kuće (158 ugovora o kupoprodaji), šumsko zemljište (98 ugovora o kupoprodaji), građevinsko zemljište (45 ugovora o kupoprodaji), stan/apartman (35 ugovora o kupoprodaji) i nekretnine za povremeni boravak (17 ugovora o kupoprodaji). Poslovni prostori (11 ugovora o kupoprodaji), poslovne zgrade (6 ugovora o kupoprodaji), garaže (4 ugovora o kupoprodaji), parkirno mjesto (1 ugovor o kupoprodaji), ruševine (5 ugovora o kupoprodaji) i prirodno neplodno zemljište (1 kupoprodaja) su vrste nekretnina koje u su u manjem dijelu zastupljene u ukupnom prometu nekretnina Virovitičko-podravске županije.

Iz dostupnih podataka se može konstatirati da je poljoprivrednim zemljištem najviše prometovano i u zakupu nekretnina i to sa 1494 ugovora o zakupu, dok su za zakup poslovnog prostora evidentirana 42 ugovora, a za zakup skladišta 3 ugovora. Kada govorimo o najmu, može se zaključiti da su predmet najma najvećim dijelom bili stanovi (35 ugovora) te obiteljske kuće (8 ugovora).

Iskazani podaci o prometu nekretnina kao što su: stambene zgrade-obiiteljske kuće, poslovne zgrade, gospodarske zgrade i slično, za pojedinu nekretninu i dalje sadrže podatak o površini u prometu, koji je u naravi površina odnosnog zemljišta na kojem je zgrada, ali ne i podatak o površini same zgrade, što daje i podatak o jediničnoj vrijednosti nekretnine u odnosu na zemljište, ali ne i podatak o jediničnoj vrijednosti nekretnine u odnosu na zgradu.

Uspoređujući promet nekretnina iz 2023. godine sa prometom nekretnina iz 2022. godine, dolazimo do zaključka da je evidentiran pad broja kupoprodajnih ugovora svih nekretnina ali u isto vrijeme dolazi do porasta ukupne vrijednosti kupoprodaja, kao i kupoprodajne cijene/m² gotovo svih vrsta nekretnina, a posebice ako se promatra promet stanovima, obiteljskim kućama i poljoprivrednim zemljištem. Zaključujemo da je pad broja kupoprodajnih ugovora dijelom rezultat zasićenja tržišta, a dijelom rezultat porasta cijena nekretnina po m² kao posljedica općeg stanja na tržištu nekretninama.