

Republika Hrvatska
Vukovarsko-srijemska županija
Grad Vukovar

Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za
područje Grada Vukovara

Vukovar, 29. ožujka 2022.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

| NAZIV | STR. |
|--|------|
| 1. Sadržaj | 2 |
| 2. Uvod | 3 |
| 3. Analiza prometa nekretnina na području Grada Vukovara | 4 |
| 4. Ukupan promet nekretninama na području Grada Vukovara za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. | 5 |
| 5. Kupoprodaja nekretnina | 6 |
| 6. Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva Grada Vukovara | 14 |
| 7. Ukupan broj zahtjeva za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine | 15 |
| 8. Zaključak | 16 |

2. UVOD

Sukladno čl. 16. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“ br. 78/15) upravna tijela dužna su izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost povjerenstva za procjenu nekretnina.

U Gradu Vukovaru, Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu zadužen je za pružanje stručne i administrativno-tehničke podrške procjeniteljskom povjerenstvu i za obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Temeljem navedenog, u nastavku slijedi Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Grada Vukovara, a podaci na temelju kojih je izrađeno Izvješće sadržani su u informacijskom sustavu tržišta nekretnina – eNekretnine, i to za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine.

Od podnošenja zadnjeg izvješća proteklo je razdoblje od godine dana, odnosno posljednje izvješće izrađeno je za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine.

Naselja i mjesta koja su obuhvaćena ovim Izvješćem, a koja pripadaju Gradu Vukovaru su; Sotin, Lipovača, Borovo Naselje i Vukovar.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VUKOVARA

Korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Grada Vukovara evidentirani u sustavu eNekretnine.

Podaci su uneseni u sustav tijekom 2021. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama.

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza u Izvješću

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- PP – poslovni prostor
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- RN – različite nekretnine
- OS – ostalo
- G- garaža
- PZG – poslovne zgrade

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VUKOVARA OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

| VRSTA NEKRETNINE | KUPOPRODAJA | NAJAM | ZAKUP | PRAVO GRAĐENJA | PRAVO SLUŽNOSTI | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| ST – stan/apartman | 265 | 0 | 0 | 0 | 0 | - 0,38% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 202 | 0 | 0 | 0 | 0 | + 6,88% |
| PZG – poslovna zgrada | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| VIK-nekretnina za povremeni boravak | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| PP – poslovni prostori | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | - 42,86 % |
| G – garaža | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00 % |
| RN – različite nekretnine | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | +36,36% |
| OS – ostalo | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | -78,95% |
| GZ – građevinsko zemljište | 28 | 0 | 0 | 1 | 0 | +151,17% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 51 | 0 | 0 | 0 | 0 | +45,10% |

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

| VRSTA NEKRETNINE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m ²) | kn/m ² | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| ST – stan/apartman | 265 | 38.747.943,46 | 14.941,04 | 2.953,39 | +34,80% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 202 | 40.985.150,77 | 120.095,97 | 341,27 | - 13,48% |
| PZG-poslovne zgrade | 1 | 75.075,72 | 1.925,00 | 39,00 | +0,00% |
| VIK-nekretnina za povremeni boravak | 2 | 60.000,00 | 61,00 | 983,61 | +0,01% |
| PP – poslovni prostori | 4 | 1.183.251,94 | 889,79 | 1.329,81 | -36,97% |
| G – garaža | 4 | 59.566,73 | 65,00 | 916,41 | +17,30 % |
| RN – različite nekretnine | 30 | 3.533.506,34 | 71.384 | 49,50 | +76,49% |
| OS – ostalo | 4 | 4.298.650,17 | 9.829,00 | 437,34 | +478,14% |
| GZ – građevinsko zemljište | 78 | 19.729.295,68 | 160.703,51 | 122,77 | +28,74% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 74 | 7.987.540,45 | 1.240.091,84 | 6,44 | -35,61% |

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

| UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | UKUPNA POVRŠINA (u m²) | kn/m² |
|--|---|--|-------------------------|
| 265 | 38.747.943,46 | 14.941,04 | 2.953,39 |

5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

| POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m²) | kn/m² |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------|
| od 15 m ² do 24 m ² | 3 | 193.249,24 | 60,94 | 3.171,14 |
| od 25 m ² do 39 m ² | 34 | 3.044.861,32 | 1.100,60 | 2.766,55 |
| od 40 m ² do 59 m ² | 158 | 20.224.056,52 | 8.197,87 | 2.466,99 |
| od 60 m ² do 74 m ² | 50 | 8.603.465,75 | 3.358,90 | 2.561,39 |
| od 75 m ² do 119 m ² | 18 | 4.751.745,74 | 1.575,88 | 3.015,30 |
| površine veće od 120 m ² | 2 | 1.930.564,88 | 646,85 | 2.984,56 |
| 01.01.2021. | – | | | |
| 31.12.2021. | | | | |

5.2.3 OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA

| UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m ²) | kn/m ² |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 202 | 40.985.150,77 | 120.095,97 | 341,27 |

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

| GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m ²) | kn/m ² |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Lipovača | 3 | 122.849,76 | 5.104,00 | 24,07 |
| Vukovar | 192 | 39.771.890,96 | 92.395,72 | 430,45 |
| Sotin | 7 | 451.584,58 | 8.631,25 | 52,32 |

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

| POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m ²) | kn/m ² |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| do 100 m ² | 40 | 5.848.127,91 | 2.486,56 | 2.351,89 |
| 100-150 m ² | 29 | 6.372.160,73 | 3.590,50 | 1.774,73 |
| 150-200 m ² | 19 | 4.466.027,63 | 3.295,00 | 1.355,40 |
| 200-300 m ² | 23 | 5.700.420,55 | 5.723,00 | 996,05 |
| 300-400 m ² | 26 | 6.141.414,53 | 8.814,00 | 696,78 |
| 400-500 m ² | 11 | 2.388.604,75 | 4.906,00 | 486,87 |
| 500-600 m ² | 19 | 3.874.423,87 | 10.370,00 | 373,62 |
| 600-800 m ² | 10 | 2.449.408,51 | 7.068,00 | 346,55 |
| 800 – 1000 m ² | 4 | 415.646,12 | 3.654,25 | 113,74 |
| 1000 – 1500 m ² | 6 | 612.012,72 | 7.552,00 | 81,04 |
| 1500 – 2000 m ² | 1 | 225.565,71 | 1.837,00 | 122,79 |
| Preko 2000 m ² | 14 | 2.491.337,74 | 60.799,66 | 40,98 |
| 01.01.2021. – 31.12.2021. | | | | |

5.2.6 PP POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA

| UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m ²) | kn/m ² |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 4 | 1.183.251,94 | 889,79 | 1.329,81 |

5.2.7 PP POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

| POVRŠINA (m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m ²) | kn/m ² |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| do 15 m ² do 24 m ² | 0 | 0 | 0 | 0 |
| od 25 m ² do 39 m ² | 0 | 0 | 0 | 0 |
| od 40 m ² do 59 m ² | 0 | 0 | 0 | 0 |
| od 60 m ² do 74 m ² | 1 | 63.000,00 | 73,60 | 855,98 |
| od 75 m ² do 119 m ² | 2 | 369.926,04 | 218,19 | 1.695,43 |
| površine veće od 120 m ² | 1 | 750.325,90 | 598,00 | 1.254,73 |
| 01.01.2021. – 31.12.2021. | | | | |

5.2.8 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

| UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m ²) | kn/m ² |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 78 | 19.729.295,68 | 160.703,51 | 122,77 |

5.2.9 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

| POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (m ²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m ²) | kn/m ² |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| do 300 m ² | 17 | 411.885,86 | 2.966,51 | 138,85 |
| 300 - 500 m ² | 18 | 812.982,45 | 7.575,00 | 107,32 |
| 500 - 800 m ² | 25 | 1.009.020,19 | 15.454,00 | 65,29 |
| 800 - 1000 m ² | 2 | 40.000,00 | 1.916,00 | 20,88 |
| 1000 – 1500 m ² | 4 | 946.596,01 | 4.322,00 | 219,02 |
| 1500 – 2000 m ² | 3 | 234.538,77 | 5.548,00 | 42,27 |
| površine veće od 2000 m ² | 9 | 16.274.272,40 | 122.922,00 | 132,40 |
| 01.01.2021. – 31.12.2021. | | | | |

5.2.10 PZ- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

| UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m²) | kn/m² |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------|
| 74 | 7.987.540,45 | 1.240.091,84 | 6,44 |

5.2.11 PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

| POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | POVRŠINA (u m²) | kn/m² |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------|
| do 1000 m ² | 4 | 36.000,00 | 2.999,00 | 12,00 |
| 1000 - 2000 m ² | 2 | 24.000,00 | 2.789,00 | 8,61 |
| 2000 - 4000 m ² | 4 | 60.000,00 | 12.551,00 | 4,78 |
| 4000 - 6000 m ² | 12 | 291.245,46 | 61.423,16 | 4,74 |
| 6000 - 8000 m ² | 5 | 150.500,00 | 35.126,00 | 4,28 |
| 8000 - 10000 m ² | 6 | 406.483,08 | 55.534,00 | 7,32 |
| više od 10000 m ² | 41 | 7.019.311,91 | 1.069.669,68 | 6,56 |
| 01.01.2021. – 31.12.2021. | | | | |

5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH 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 (± %) |
|--------|--|---|---|
| 2021. | 2.593,39 | 342,64 | +100,86% |
| 2020. | 1.291,12 | 170,61 | -21,72% |
| 2019. | 1.649,28 | 217,62 | -33,14% |
| 2018. | 2.466,83 | 325,98 | -8,77% |
| 2017. | 2.703,84 | 357,30 | -0,91% |
| 2016. | 2.728,64 | 360,58 | +2,01% |
| 2015. | 2.674,99 | 353,49 | -1,59% |
| 2014. | 2.718,31 | 359,21 | -2,59% |
| 2013. | 2.790,55 | 368,76 | +2,17% |
| 2012. | 2.731,25 | 360,92 | +0,00% |

5.3.2 KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

| GODINA | KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²) | KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|--|---|---|
| 2021. | 341,27 | 45,09 | -21,26% |
| 2020. | 433,40 | 57,27 | +7,18% |
| 2019. | 404,35 | 53,35 | +480,01% |
| 2018. | 69,71 | 9,20 | -74,95% |
| 2017. | 278,33 | 36,73 | -51,78% |
| 2016. | 577,21 | 76,16 | +44,83% |
| 2015. | 398,55 | 52,59 | -82,18% |
| 2014. | 2.236,22 | 295,07 | -28,15% |
| 2013. | 3.112,22 | 410,65 | +34,27% |
| 2012. | 2.317,81 | 305,83 | +0,00% |

5.3.3 KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

| GODINA | KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²) | KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|--|---|---|
| 2021. | 6,44 | 0,85 | -35,61% |
| 2020. | 10,00 | 1,32 | +107,61% |
| 2019. | 4,82 | 0,64 | -2,51% |
| 2018. | 4,94 | 0,65 | +14,03% |
| 2017. | 4,33 | 0,57 | -32,96% |
| 2016. | 6,46 | 0,85 | +70,67% |
| 2015. | 3,79 | 0,50 | -4,12% |
| 2014. | 3,95 | 0,52 | -15,30% |
| 2013. | 4,66 | 0,62 | +12,08% |
| 2012. | 4,16 | 0,55 | +0,00% |

5.3.4 KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

| GODINA | KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²) | KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|--|---|---|
| 2021. | 122,77 | 16,22 | +67,85 |
| 2020. | 73,14 | 9,67 | -20,97% |
| 2019. | 92,54 | 12,33 | -25,98% |
| 2018. | 125,03 | 16,52 | -21,32% |
| 2017. | 158,91 | 21,00 | +119,05 |
| 2016. | 72,55 | 9,59 | +593,54 |
| 2015. | 10,46 | 1,38 | -93,03 |
| 2014. | 156,04 | 20,62 | -3,58 |
| 2013. | 161,84 | 21,39 | +18,67 |
| 2012. | 136,37 | 18,02 | +0,00% |

5.3.5 KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNI PROSTORI

| GODINA | KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²) | KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|--------|--|---|---|
| 2021. | 1.329,81 | 175,69 | -7,64% |
| 2020. | 1.439,74 | 190,25 | +10,78% |
| 2019. | 1.299,63 | 171,74 | -29,73% |
| 2018. | 1.849,38 | 244,39 | -50,17% |
| 2017. | 3.711,45 | 490,45 | +269,48 |
| 2016. | 1.004,51 | 132,74 | -19,21% |
| 2015. | 1.243,38 | 164,31 | -77,18% |
| 2014. | 5.449,28 | 720,09 | +924,52% |
| 2013. | 531,89 | 70,29 | -91,52% |
| 2012. | 6.273,15 | 828,96 | +0,00% |

6. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA VUKOVARA

6.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

| UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2021 – 31.12.2021. | | |
|---|---|---------------------------------------|
| BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE | BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU | BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE |
| 26 | 0 | 0 |

6.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

| 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 |
|------------------------------|------------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| PZG – poslovne zgrade | 2 | 2 | 0 | 0 |
| OK- obiteljska kuća | 5 | 5 | 0 | 0 |
| GZ – građevinska zemljišta | 16 | 16 | 0 | 0 |
| PP- poslovni prostori | 1 | 1 | 0 | 0 |
| ST- stan/apartman | 1 | 1 | 0 | 0 |
| PZ- poljoprivredno zemljište | 1 | 1 | 0 | 0 |

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

6.3.1 UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

| GODINA | UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj) |
|--------|------------------------------------|--|
| 2021. | 26 | -14 |
| 2020. | 40 | +22 |
| 2019. | 18 | +14 |
| 2018. | 4 | -1 |
| 2017. | 5 | 0 |

7. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA VRSTI NEKRETNINE NA PODRUČJU GRADA VUKOVARA

| VRSTA NEKRETNINE | BROJ IZDANIH IZVADAKA |
|---------------------------------------|-----------------------|
| ST – stan/apartman | 0 |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 1 |
| PZ- poljoprivredno zemljište | 3 |
| GZ – građevinska zemljišta | 27 |
| GZP – gospodarske zgrade | 0 |
| UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA = | 31 |

8. ZAKLJUČAK

Članovi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Vukovara razmatrali i dali suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Grada Vukovara.

Predmetno Izvješće utemeljeno je na podacima sadržanim u informacijskom sustavu tržišta nekretnina – eNekretnine, i to za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine za područje Grada Vukovara.

Iz rekapitulacije sklopljenih kupoprodajnih ugovora po vrsti nekretnine za razdoblje koje je obuhvaćeno ovim Izvješćem vidljiv je trend porasta kupoprodaje građevinskog zemljišta za 151,17% i porast kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta za 45,10% te neznatni pad kupoprodaje stanova za 0,38% u odnosu na kupoprodaju stanova u 2020. godini.

Uvidom u rekapitulaciju kupoprodaje po vrijednosti nekretnine vidljiv je porast kupoprodajne cijene stanova za 34,80% unatoč manjem broju sklopljenih ugovora, ali je vidljiv i pad kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta za 35,61%. Navedeni pad je značajan jer je prodaja poljoprivrednog zemljišta u 2021. godini porasla za 45,10% te unatoč navedenom porastu ostvarene kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta vrijednost kupoprodajne cijene je niža od kupoprodajne cijene ostvarene u 2020. godini.

Prosječne kupoprodajne cijene u odnosu na prethodne godine (razmatrano razdoblje obuhvaća od 2012. do 2021. godine) za stanove nakon dužeg razdoblja trenda pada cijena tijekom 2021. godine porasle su u odnosu na prethodnu godinu za **100,86%**, prosječna kupoprodajna cijena obiteljskih kuća u odnosu na prethodnu godinu niža je za **21,26%**, poslovnih prostora niža je za **7,64%**, a poljoprivrednog zemljišta niža je za **35,61%**, dok je prosječna kupoprodajna cijena građevinskih zemljišta u 2021. porasla za **67,85%**.

Temeljem navedenog, a sukladno provedenoj analizi prometa nekretnina na području Grada Vukovara vidljiv je pozitivan trend tržišta nekretnina za pojedine vrste nekretnina, odnosno za stanove i građevinska zemljišta te najveći trend porasta cijena stanova od 100,86% u odnosu na prethodnu godinu.

IZVJEŠĆE IZRADILA

Lidija Nikšić

Predsjednica procjeniteljskog
povjerenstva

Vlasta Šibalić