

Republika Hrvatska
Vukovarsko-srijemska županija
Grad Vukovar

Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za
područje Grada Vukovara

Vukovar, 30. ožujka 2023.

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 2022.	5
5. Kupoprodaja nekretnina	6
6. Zakup poslovnih prostora i poljoprivrednog zemljišta	13
7. Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva Grada Vukovara	15
8. Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine	16
9. Zaključak	17

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 2022. 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 2022. godine.

Od podnošenja zadnjeg izvješća proteklo je razdoblje od godine dana, odnosno posljednje izvješće izrađeno je za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. 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 2022. 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 01.01.2022. DO 31.12.2022.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	254	0	0	0	0	- 5,45%
OK – stambena zgrada (kuća)	216	0	0	0	0	+ 5,88%
PZG – poslovna zgrada	2	0	0	0	0	+100,00%
VIK-nekretnina za povremeni boravak	2	0	0	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	9	0	2	0	0	+120,00 %
G – garaža	5	0	0	0	0	+25,00 %
RN – različite nekretnine	46	0	0	0	0	+43,75%
OS – ostalo	8	0	0	0	0	+33,33%
GZ – građevinsko zemljište	51	0	0	0	0	-39,29%
PZ – poljoprivredno zemljište	109	0	0	0	0	+51,95%

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.202. DO 31.12.2022.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST–stan/apartman	256	39.073.789,88	5.185.983,12	14.285,39	2.735,23	363,02	+5,95%
OK– stambena zgrada (kuća)	216	59.522.097,09	7.899.939,89	119.022,58	500,09	66,37	+39,49%
PZG-poslovne zgrade	2	1.800.793,80	239.006,41	25.738,00	69,97	9,29	+79,40%
VIK-nekretnina za povremeni boravak	2	52.000,00	6.901,59	66,00	787,88	104,57	-19,90%
PP – poslovni prostori	9	4.092.685,95	543.192,77	1.864,29	2.195,31	291,37	+108,69%
G – garaža	5	160.111,69	21.250,47	100,00	1.601,12	212,50	+74,72 %
RN – različite nekretnine	46	18.859.931,95	2.503.143,13	111.938,06	168,49	22,36	+229,30%
OS – ostalo	8	14.328.541,57	1.901.724,28	21.149,00	677,50	89,92	+77,43%
GZ–građevinsko zemljište	51	6.481.810,35	860.284,07	68.105,00	95,17	12,63	-21,12%
PZ– poljoprivredno zemljište	109	10.655.649,54	1.414.247,73	1.544.255,36	6,90	0,92	+6,91%

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
256	39.073.789,88	5.185.983,12	14.285,39	2.735,23	363,02

5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	3	447.633,64	59.411,19	82,76	5.408,82	717,87
od 25 m ² do 39 m ²	34	3.376.405,41	448.126,01	1.112,92	3.033,83	402,66
od 40 m ² do 59 m ²	127	18.461.642,69	2.450.281,07	6.672,87	2.766,67	367,20
od 60 m ² do 74 m ²	65	10.627.102,10	1.410.458,84	4.331,03	2.453,71	325,66
od 75 m ² do 119 m ²	25	6.147.450,54	815.906,90	2.085,81	2.947,27	391,17

5.2.3 OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
216	59.522.097,09	7.899.939,89	119.022,58	500,09	66,37

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

NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaje)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
Lipovača	5	618.056,95	82.030,25	6.929,00	89,20	11,84
Sotin	9	670.323,78	88.967,25	7.824,50	85,67	11,37
Vukovar	197	57.916.130,76	7.686.791,53	91.380,08	633,79	84,12

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)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
do 100 m ²	30	5.196.934,91	689.751,80	2.003,99	2.593,29	344,19
100-150 m ²	15	3.906.019,07	518.417,82	1.817,93	2.148,61	285,19
150-200 m ²	24	6.413.711,83	851.245,85	4.115,00	1.558,62	206,86
200-300 m ²	31	7.577.692,51	1.005.732,63	7.880,50	961,58	127,62
300-400 m ²	34	16.511.757,54	2.191.486,83	11.794,00	1.400,01	185,81
400-500 m ²	21	5.177.097,16	687.118,87	9.420,00	549,59	72,94
500-600 m ²	13	3.696.892,58	490.661,97	7.109,66	519,98	69,01
600-800 m ²	15	3.902.502,94	517.951,15	10.334,00	377,64	50,12
800 – 1000 m ²	8	2.295.033,59	304.603,30	7.155,50	320,74	42,57
1000 – 1500 m ²	11	1.501.757,33	199.317,45	13.225,00	113,55	15,07
1500 – 2000 m ²	4	1.330.483,35	176.585,49	6.882,00	193,33	25,66
preko 2000 m ²	10	2.012.214,28	267.066,73	37.285,00	53,97	7,16

5.2.6 PP POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
9	4.092.685,95	543.192,77	1.864,29	2.195,31	291,37

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	2	115.000,00	15.263,12	39,75	2.893,08	383,98
od 25 m ² do 39 m ²	1	172.653,68	22.915,08	36,45	4.736,73	628,67
od 40 m ² do 59 m ²	1	231.000,00	30.658,97	59,50	3.882,35	515,28
od 60 m ² do 74 m ²	0	0	0	0	0	0
od 75 m ² do 119 m ²	2	918.411,27	121.894,12	189,59	4.844,20	642,94
površine veće od 120 m ²	3	2.655.621,00	352.461,48	1.539,00	1.725,55	229,02

5.2.8 GAZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
51	6.481.810,35	860.284,07	68.105,00	95,17	12,63

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

POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
do 300 m ²	8	410.349,24	54.462,70	1.425,00	287,96	38,22
300 - 500 m ²	8	621.237,62	82.452,40	2.935,00	211,67	28,09
500 - 800 m ²	17	2.281.940,22	302.865,51	11.018,00	207,11	27,49
800 - 1000 m ²	2	134.400,00	17.837,95	1.770,00	75,93	10,08
1000 – 1500 m ²	5	427.311,68	56.714,01	6.012,00	71,08	9,43
1500 – 2000 m ²	2	40.000,00	5.308,91	3.378,00	11,84	1,57
površine veće od 2000 m ²	9	2.566.571,59	340.642,59	41.567,00	61,75	8,20

5.2.10 PZ- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
109	10.655.649,54	1.414.247,73	1.544.255,36	6,90	0,92

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

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	eur/m ²
do 1000 m ²	4	14.711,96	1.952,61	1.659,01	8,87	1,18
1000 - 2000 m ²	3	25.000,00	3.318,07	3.942,00	6,34	0,84
2000 - 4000 m ²	11	223.004,03	29.597,72	35.061,00	6,36	0,84
4000 - 6000 m ²	12	335.303,07	44.502,37	64.028,00	5,24	0,70
6000 - 8000 m ²	23	1.060.120,27	140.702,14	165.316,00	6,41	0,85
8000 - 10000 m ²	5	379.987,43	50.433,00	47.023,00	8,08	1,07
više od 10000 m ²	51	8.617.522,78	1.143.741,82	1.227.226,35	7,02	0,93

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 (± %)
2022.	2.735,23	363,02	+5,95 %
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 (± %)
2022.	500,09	66,37	+46,54
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 ZEMLIŠTE

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022.	6,90	0,92	+7,13
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 ZEMLIŠTE

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022.	95,17	12,63	-22,48%
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 (± %)
2022.	2.195,31	291,37	+65,08%
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. ZAKUP NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.202. DO 31.12.2022.

6.1.1. PP POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP

Ukupan broj obrađenih ugovora o zakupu	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA A kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA eur/m ²
2	1.526,88	202,65	62,23	24,54	3,26

6.1.2. PP - POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	600,00	79,63	23,61	25,41	3,37
od 25 m ² do 39 m ²	1	926,88	123,02	38,62	24,00	3,19
od 40 m ² do 59 m ²	0	0	0	0	0	0
od 60 m ² do 74 m ²	0	0	0	0	0	0
od 75 m ² do 119 m ²	0	0	0	0	0	0
površine veće od 120 m ²	0	0	0	0	0	0

6.1.3. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

Ukupan broj obrađenih ugovora o zakupu	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA eur/m ²
7	1.580,71	209,80	72.009,00	0,02195	0,00291

6.1.4. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA eur/m ²
do 1000 m ²	0	0	0	0	0	0
1000 - 2000 m ²	0	0	0	0	0	0
2000 - 4000 m ²	3	199,11	26,43	9.840,00	0,02023	0,00269
4000 - 6000 m ²	0	0	0	0	0	0
6000 - 8000 m ²	1	191,52	25,42	7.182,00	0,02667	0,00354
8000 - 10000 m ²	0	0	0	0	0	0
više od 10000 m ²	3	1.190,08	157,95	54.987,00	0,02164	0,00287

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

7.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2022 – 31.12.2022.		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
36	0	0

7.2. 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	1	1	0	0
OK- obiteljska kuća	2	2	0	0
GZ – građevinska zemljišta	29	29	0	0
PP- poslovni prostori	1	1	0	0
ST- stan/apartman	2	2	0	0
PZ- poljoprivredno zemljište	1	1	0	0

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

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2022.	36	+10
2021.	26	-14
2020.	40	+22
2019.	18	+14
2018.	4	-1
2017.	5	0

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

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA
ST – stan/apartman	3
OK – stambena zgrada (kuća)	2
PZG-poslovna zgrada	1
PP- poslovni prostor	3
PZ- poljoprivredno zemljište	4
GZ – građevinska zemljišta	51
GZP – gospodarske zgrade	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	64
UKUPAN BROJ IZDANIH OBAVIJESTI ZBOG NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA	4

9. ZAKLJUČAK

Članovi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Vukovara razmotrili su i dali suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. 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 2022. 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 poslovnih prostora za 120,00 % i porast kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta za 51,95 % te neznatni pad broja kupoprodaje stanova za 5,45 % i neznatni rast kupoprodaje obiteljskih kuća za 5,88 % u odnosu na 2021. godinu. Broj kupoprodajnih ugovora za građevinska zemljišta u 2022. godini niži je za 39,29 % u odnosu na 2021. godinu, što je zasigurno rezultat velikog povećanja cijene građevinskog materijala.

Uvidom u rekapitulaciju kupoprodaje po vrijednosti nekretnina vidljiv je porast kupoprodajne cijene stanova za 5,95 % unatoč manjem broju sklopljenih ugovora. Budući da je od 256 prodanih stanova tijekom 2022. godine na području Grada Vukovara, značajan broj stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koje su kupovali zaštićeni najmoprimci po znatno nižoj cijeni od tržišne (od 50,00 eura/m² i 70,00 eura/m²), porast kupoprodajne cijene u od 5,95 % u odnosu na prethodnu godinu nije pravi pokazatelj tržišne vrijednosti stanova u Vukovaru, budući da su cijene stanova tijekom 2022. godine porasle, realniji postotak bio bi bliži porastu tržišne cijene stanova od 50,00 %.

Porast vrijednosti nekretnina tijekom 2022. godine vidljiva je i kod kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća, koja je u odnosu na 2021. godinu porasla za 39,49 % , dok je cijena poljoprivrednog zemljišta u odnosu na prethodnu godinu viša samo za 6,91 %.

Temeljem navedenog, a sukladno provedenoj analizi prometa nekretnina na području Grada Vukovara vidljiv je pozitivan trend tržišta nekretnina za pojedine vrste nekretnina, i to poslovne prostore, poljoprivredna zemljište, stanove i obiteljske kuće.

IZVJEŠĆE IZRADILA

Lidija Nikšić

Predsjednica procjeniteljskog
povjerenstva

Vlasta Šibalić