

Republika Hrvatska
Vukovarsko-srijemska županija
Grad Vukovar

Izvešće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za
područje Grada Vukovara

Vukovar, ožujak 2024.

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 2023.	5
5. Kupoprodaja nekretnina	6
6. Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva Grada Vukovara	13
7. Ukupan broj zahtjeva za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine	14
8. Zaključak	15

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 2023. 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 2023. godine.

Od podnošenja zadnjeg izvješća proteklo je razdoblje od godine dana, odnosno posljednje izvješće izrađeno je za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2022. 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 2023. 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 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	131	0	0	0	0	+11,02%
OK – stambena zgrada (kuća)	218	0	0	0	0	-0,91%
PZG – poslovna zgrada	0	0	0	0	0	-100,00%
VIK-nekretnina za povremeni boravak	0	0	0	0	0	-100,00%
PP – poslovni prostori	10	0	2	0	0	+0,00 %
G – garaža	4	0	0	0	0	-20,00 %
RN – različite nekretnine	49	0	0	0	0	+0,00%
OS – ostalo	3	0	0	0	0	-70,00%
GZ – građevinsko zemljište	77	0	0	0	0	+51,85%
PZ – poljoprivredno zemljište	37	0	0	0	0	-68,91%

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.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST–stan/apartman	131	5.528.467,21	6.737,30	820,57	+7,99%
OK– stambena zgrada (kuća)	218	8.364.064,16	147.889,16	56,56	+1,96%
PZG–poslovne zgrade	0	0	0	0	0
VIK–nekretnina za povremeni boravak	0	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	10	646.341,50	1.390,22	464,92	+37,50%
G – garaža	4	20.000,00	90,00	222,22	+4,57 %
RN – različite nekretnine	49	2.480.347,85	74.403,73	33,34	+51,14%
OS – ostalo	3	155.000,00	4.203,00	36,88	+152,00%
GZ–građevinsko zemljište	77	1.246.140,84	69.269,00	17,99	+46,67%
PZ– poljoprivredno zemljište	37	264.521,26	245.901,16	1,08	+17,60%

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

5.2.1 ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
131	5.528.467,21	6.737,30	820,57

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)	eur/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	0	0	0	0
od 25 m ² do 39 m ²	24	765.665,87	799,22	958,02
od 40 m ² do 59 m ²	75	3.113.344,80	3.869,97	804,49
od 60 m ² do 74 m ²	25	1.322.647,04	1.682,08	786,32
od 75 m ² do 119 m ²	4	326.809,50	386,03	846,59

5.2.3 OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
218	8.364.064,16	147.889,16	56,56

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

NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaje)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
Lipovača	4	93.000,00	3.842,33	24,20
Sotin	8	128.000,00	11.433,00	11,20
Vukovar	206	8.143.064,16	132.613,83	61,40
UKUPNO:	218	8.364.064,16	147.889,16	56,56

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)	eur/m ²
do 100 m ²	18	379.010,45	1.003,84	377,56
100-150 m ²	11	383.042,10	1.304,46	293,64
150-200 m ²	9	352.214,50	1.515,00	232,48
200-300 m ²	34	1.494.850,00	8.396,00	178,04
300-400 m ²	29	1.328.784,61	10.012,83	132,71
400-500 m ²	22	1.148.100,00	9.679,41	118,61
500-600 m ²	17	616.300,00	9.314,00	66,17
600-800 m ²	35	1.464.950,00	213.407,54	62,58
800 – 1000 m ²	15	372.500,00	13.480,08	27,63
1000 – 1500 m ²	11	332.000,00	13.415,00	24,57
1500 – 2000 m ²	4	113.000,00	7.256,00	15,57
preko 2000 m ²	13	379.312,50	49.105,00	7,72

5.2.6 PP POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
10	646.341,50	1.390,22	464,92

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 EUR)	POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	11.500,00	20,00	464,92
od 25 m ² do 39 m ²	3	123.862,50	116,64	1.061,92
od 40 m ² do 59 m ²	1	55.100,00	52,63	1.046,93
od 60 m ² do 74 m ²	0	0	0	0
od 75 m ² do 119 m ²	2	137.250,00	167,70	818,43
površine veće od 120 m ²	3	318.629,00	1.033,25	308,38

5.2.8 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
77	1.246.140,84	69.269,00	17,99

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

POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (m ²)	KUPOPROD AJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
do 300 m ²	20	492.269,41	2.235,00	22,04
300 - 500 m ²	11	86.300,00	4.218,00	20,46
500 - 800 m ²	17	263.160,00	9.868,00	26,67
800 - 1000 m ²	8	222.800,00	7.192,00	30,98
1000 – 1500 m ²	10	369.261,00	11.918,00	30,98
1500 – 2000 m ²	5	73.443,75	8.619,00	8,52
površine veće od 2000 m ²	6	181.906,68	25.219,00	7,21

5.2.10 PZ- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
37	264.521,26	245.901,16	1,08

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 EUR)	POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
do 1000 m ²	2	16.484,64	1.735,00	9,50
1000 - 2000 m ²	3	3.828,00	3.845,50	1,00
2000 - 4000 m ²	4	15.000,00	13.488,00	1,11
4000 - 6000 m ²	13	67.000,00	70.957,66	0,94
6000 - 8000 m ²	2	13.052,62	14.983,00	0,87
8000 - 10000 m ²	1	8.100,00	8.631,00	0,94
više od 10000 m ²	12	141.056,00	132.261,00	1,07

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

5.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023.	820,57	+798,84%
2022.	71,11	-79,34%
2021.	344,20	+100,86%
2020.	171,36	-21,72%
2019.	218,90	-33,14%
2018.	327,40	-8,77%
2017.	358,86	-0,91%
2016.	362,15	+2,01%
2015.	355,03	-1,59%
2014.	360,38	-2,59%
2013.	370,37	+2,17%
2012.	362,50	+0,00%

5.3.2 KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023.	56,56	-14,79
2022.	66,37	+46,54
2021.	45,29	-21,26%
2020.	57,52	+7,18%
2019.	53,67	+480,01%
2018.	9,25	-74,95%
2017.	36,94	-51,78%
2016.	76,61	+44,83%
2015.	52,90	-82,18%
2014.	296,80	-28,15%
2013.	413,06	+34,27%
2012.	307,63	+0,00%

5.3.3 KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023.	1,08	+17,46
2022.	0,92	+7,13
2021.	0,85	-35,61%
2020.	1,33	+107,61%
2019.	0,64	-2,51%
2018.	0,66	+14,03%
2017.	0,58	-32,96%
2016.	0,86	+70,67%
2015.	0,50	-4,12%
2014.	0,52	-15,30%
2013.	0,62	+12,08%
2012.	0,55	+0,00%

5.3.4 KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023.	17,99	+42,42%
2022.	12,63	-22,48%
2021.	16,29	+67,85%
2020.	9,71	-20,97%
2019.	12,28	-25,98%
2018.	16,59	-21,32%
2017.	21,09	+119,05%
2016.	9,63	+593,54%
2015.	1,39	-93,03%
2014.	20,71	-3,58%
2013.	21,48	+18,67%
2012.	18,10	+0,00%

5.3.5 KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNI PROSTORI

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023.	464,92	+59,57%
2022.	291,37	+65,08%
2021.	176,50	-7,64%
2020.	191,09	+10,78%
2019.	172,49	-29,73%
2018.	245,46	-50,17%
2017.	492,59	+269,48
2016.	133,32	-19,21%
2015.	165,03	-77,18%
2014.	723,24	+924,52%
2013.	70,59	-91,52%
2012.	832,59	+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 01.01.2023. DO 31.12.2023.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2023 – 31.12.2023.		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
71	0	0

6.2. 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
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0
OK- obiteljska kuća	12	12	0	0
GZ – građevinska zemljišta	43	43	0	0
PP- poslovni prostori	15	15	0	0
ST- stan/apartman	1	1	0	0
PZ- poljoprivredno zemljište	0	0	0	0

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

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2023.	71	+35
2022.	36	+10
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)	6
PZG-poslovna zgrada	0
PP- poslovni prostor	1
PZ- poljoprivredno zemljište	1
GZ – građevinska zemljišta	50
GZP – gospodarske zgrade	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	58
UKUPAN BROJ IZDANIH OBAVIJESTI ZBOG NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA	1

8. ZAKLJUČAK

Članovi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Vukovara razmotrili su i dali suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. 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 2023. 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 51,85 % i porast kupoprodaje stanova za 11,02 % te neznatni pad broja kupoprodaje obiteljskih kuća za 0,91 % u odnosu na 2022. godinu. Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora za poljoprivredno zemljište u 2023. godini niži je za 68,91 % u odnosu na 2022. godinu.

Uvidom u promjenu prosječnih kupoprodajnih cijena pojedinih nekretnina u odnosu na prethodnu godinu vidljiv je veliki rast kupoprodajne cijene stanova. Na tako veliki postotak porasta cijene stanova u odnosu na 2022. godinu veliki utjecaj imao je porast prodanih stanova od strane fizičkih osoba. Naime u prethodnoj godini veliki broj prodanih stanova na području Grada Vukovara bili su stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske koji su se prodavali zaštićenim najmoprimcima po posebnom propisu i po cijeni znatno nižoj od tržišne vrijednosti što je imalo veliki utjecaj na izračun prosječne cijene stana po m². Sukladno nalogu nadležnog ministarstva u 2023. godini prodani stanovi u vlasništvu RH nisu uzeti u izračun prosječne kupoprodajne cijene stanova/apartmana (tablice 5.1, 5.2.1., 5.2.2. i 5.3.1.).

Temeljem navedenog, a sukladno provedenoj analizi prometa nekretnina na području Grada Vukovara vidljiv je pozitivan trend tržišta nekretnina za pojedine vrste nekretnina, odnosno rast cijena nekretnina, koji se posebno odnosi na građevinska zemljišta, stanove, poslovne prostore i poljoprivredno zemljište.

IZVJEŠĆE IZRADILA

Lidija Nikšić



Predsjednica procjeniteljskog
povjerenstva

Vlasta Šibalić

