

Republika Hrvatska
Vukovarsko-srijemska županija
Grad Vukovar

Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za
područje Grada Vukovara

Vukovar, ožujak 2025.

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 2024.	5
5. Kupoprodaja nekretnina	6
6. Analiza zaprimljenih procjembenih elaborata koji su razmatrani na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva Grada Vukovara	12
7. Ukupan broj zahtjeva za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena prema vrsti nekretnine	13
8. Zaključak	14

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 2024. 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 2024. godine.

Od podnošenja zadnjeg izvješća proteklo je razdoblje od godine dana, odnosno posljednje izvješće izrađeno je za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2023. 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 2024. 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 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	166	0	0	0	0	+48,21%
OK – stambena zgrada (kuća)	210	0	0	0	0	-1,87%
PZG – poslovna zgrada	1	0	0	0	0	+0,00%
VIK-nekretnina za povremeni boravak	5	0	0	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	7	0	2	0	0	-22,22 %
G – garaža	2	0	0	0	0	-50,00 %
RN – različite nekretnine	0	0	0	0	0	-100,00%
OS – ostalo	7	0	0	0	0	+133,33%
GZ – građevinsko zemljište	45	0	0	0	0	-21,05%
PZ – poljoprivredno zemljište	37	0	0	0	0	+15,63%

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST–stan/apartman	166	6.127.012,69	8.655,96	707,84	-20,47%
OK– stambena zgrada (kuća)	210	8.442.032,14	130.565,53	64,66	+8,14%
PZG-poslovne zgrade	1	220.000,00	11.234,00	19,58	-81,41%
VIK-nekretnina za povremeni boravak	5	47.000,00	3.670,00	12,81	+0,00%
PP – poslovni prostori	7	276.100,00	756,64	364,90	-46,42%
G – garaža	2	2.500,00	32,00	78,13	-64,84 %
RN – različite nekretnine	0	0	0	0	0,00%
OS – ostalo	7	911.407,00	52.751,50	17,28	-53,15%
GZ–građevinsko zemljište	45	574.253,10	20.053,81	28,64	-13,81%
PZ– poljoprivredno zemljište	37	499.727,19	381.467,00	1,31	+22,51%

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

5.2.1 ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
166	6.127.012,69	8.655,96	707,84

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	2	54.033,33	43,88	1.231,39
od 25 m ² do 39 m ²	40	892.948,72	1.283,42	695,76

od 40 m ² do 59 m ²	81	3.006.310,51	4.179,63	719,28
od 60 m ² do 74 m ²	29	1.232.231,83	1.926,64	639,58
od 75 m ² do 119 m ²	14	941.488,30	1.222,39	770,20

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
210	8.442.032,14	130.565,53	64,66

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	6	212.400,00	6.241,00	34,03
Sotin	5	108.000,00	4.994,00	21,63
Vukovar	190	8.019.132,14	107.077,53	74,89

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	19	433.153,56	1.306,79	331,46
100-150 m ²	16	593.651,40	1.986,18	298,89
150-200 m ²	10	385.700,00	1.734,00	222,43
200-300 m ²	34	1.313.189,68	8.393,00	156,46
300-400 m ²	26	1.244.000,00	9.158,00	1325,84
400-500 m ²	27	1.118.500,00	12.307,67	90,88
500-600 m ²	15	818.000,00	8.316,39	98,36
600-800 m ²	27	1.291.000,00	19.127,00	67,50
800 – 1000 m ²	5	188.000,00	4.570,50	41,13
1000 – 1500 m ²	16	392.837,50	19.405,00	20,24
1500 – 2000 m ²	7	344.000,00	11.949,00	28,79
preko 2000 m ²	8	320.000,00	32.312,00	9,90

5.2.6 PP POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
7	276.100,00	756,64	364,90

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	6.000,00	22,00	272,73
od 25 m ² do 39 m ²	0	0	0	0
od 40 m ² do 59 m ²	2	68.600,00	96,98	707,36
od 60 m ² do 74 m ²	1	52.500,00	63,15	831,35
od 75 m ² do 119 m ²	0	0	0	0
površine veće od 120 m ²	2	140.000,00	567,11	246,87

5.2.8 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
45	574.253,10	20.053,81	28,64

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 EUR)	POVRŠINA (u m ²)	eur/m ²
do 300 m ²	20	104.865,10	3.767,17	27,84
300 - 500 m ²	14	159.728,00	5.822,92	27,43
500 - 800 m ²	7	112.160,00	4.499,72	24,93
800 - 1000 m ²	0	0	0	0
1000 – 1500 m ²	2	40.000,00	2.356,00	16,98
1500 – 2000 m ²	2	157.500,00	3.608,00	43,65
površine veće od 2000 m ²	0	0	0	0

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	499.727,19	381.467,00	1,31

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	1	1.500,00	626,00	2,40
1000 - 2000 m ²	5	23.750,00	7.443,50	3,19
2000 - 4000 m ²	6	25.700,00	15.978,00	1,61
4000 - 6000 m ²	6	31.100,00	33.115,00	0,94
6000 - 8000 m ²	3	15.000,00	20.508,00	0,73
8000 - 10000 m ²	3	29.400,00	26.451,00	1,11
više od 10000 m ²	13	373.277,19	277.345,50	1,35

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

5.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	707,84	+13,27
2023.	624,92	+778,84%
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 (± %)
2024.	64,66	+14,32
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 ZEMLJIŠTE

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	1,31	+21,78
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 ZEMLJIŠTE

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	28,64	+59,18
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 (± %)
2024.	364,90	-21,51
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 01.01.2024. DO 31.12.2024.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2024. – 31.12.2024.		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
18	2	0

6.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

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	4	4	0	0
GZ – građevinska zemljišta	14	12	2	0
PP- poslovni prostori	0	0	0	0
ST- stan/apartman	0	0	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)
2024.	18	-53
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

7.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	Broj zahtjeva predan u eNekretninama	Broj zahtjeva predan osobno
ST- stan/apartman	3	0
OK-stambena zgrada/kuća	11	0
PGZ-poslovna zgrada	0	3
GZP-gospodarska zgrada	0	2
PP-poslovni prostor	5	0
GZ-građevinsko zemljište	41	0
PZ-poljoprivredno zemljište	6	0
UKUPAN BROJ ZAHTJEVA	66	5
UKUPNO	71	

7.2. UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA
ST – stan/apartman	3
OK – stambena zgrada (kuća)	11
PZG-poslovna zgrada	0
PP- poslovni prostor	5
PZ- poljoprivredno zemljište	6
GZ – građevinska zemljišta	41
GZP – gospodarske zgrade	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	66
UKUPAN BROJ IZDANIH OBAVIJESTI ZBOG NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA	5

8. ZAKLJUČAK

Članovi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Vukovara razmotrili su i dali suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. 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 2024. 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 stanova za 48,21 % i porast kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta 15,63 % te neznatni pad broja kupoprodaje obiteljskih kuća za 1,87 % u odnosu na 2023. godinu.

Uvidom u promjenu prosječnih kupoprodajnih cijena pojedinih nekretnina u odnosu na prethodnu godinu vidljiv je rast kupoprodajne cijene obiteljskih kuća bez obzira na pad broja sklopljenih ugovora. Također primjetan je rast kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta od 21,78%, a najznatnija promjena u odnosu na prethodnu godinu je kod kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta koja je veća za 59,18%.

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 i poljoprivredno zemljište.

IZVJEŠĆE IZRADILA

Lidija Nikšić



Predsjednica procjeniteljskog
povjerenstva

Vlasta Šibalić

