



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje i upravljanje gradskom imovinom

KLASA:940-01/15-01/22
URBROJ:2196/01-2-17-14
Vukovar, 31. ožujka 2017.

Temeljem članka 16. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.) Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje i upravljanje gradskom imovinom sastavlja

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA U 2016. GODINI
ZA PODRUČJE GRADA VUKOVARA**

Za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2016. godine u informacijskom sustavu tržišta nekretnina-eNekretnine evidentirano je 343 ugovora o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i pravo služnosti) na području Grada Vukovara, ukupne vrijednosti 42.058.702,56 kn (kupoprodaja).

Nekretnine su klasificirane prema Pravilniku o obrascu Prijave prometa nekretnina i Evidenciji prometa nekretnina („Narodne novine“ broj 157/14.), sukladno kojoj se zemljišta razvrstavaju prema namjeni (poljoprivredno, građevinsko, šuma ili šumsko zemljište i prirodno neplodno zemljište), a izgrađene nekretnine prema tipu građevine (stan/apartman, stambeni objekt (kuća), nekretnina za privremeni boravak, parkiralište, parkirno-garažno mjesto, garaža, poslovni prostor, gospodarske zgrade, ruševine, posebne nekretnine, nekretnine različitih namjena, oprema i uređaj grobnog mjesta i ostale nekretnine).

Promet nekretninama prema vrsti nekretnine i ugovora je sljedeći:

	POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE	STAN/APARTMAN	STAMBENI OBJEKT (KUĆA)	NEKRETNINE ZA PRIVREMENI BORAVAK	RAZLIČITE NEKRETNINE	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNE ZGRADE	GARAŽE	RUŠEVINE	OSTALO
KUPOPRODAJA	66	19	148	39	1	45	2		4	2	1
ZAKUP								3			
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	707545	12329	8128	4355	43	67694	143	13084	70	647	405
PROSJEČNA POSTIGNUTA CIJENA	4,78 kn	142,00 kn	3.587,00 kn	1.786,00 kn	930,00 kn		1.190,00 kn	godišnja zakupnina 72,00 kn mjesечно, bez obračunatog PDV-a	638,00 kn	2.169,00 kn	37,00 kn

Kako je vidljivo, evidentirani naplatni promet nekretninama u najvećoj mjeri predstavlja kupoprodaja poljoprivrednog i građevinskog zemljište, stanova i kuća te različitih nekretnina. Različite nekretnine predstavljaju zemljišta različitih namjena (građevinsko-poljoprivredno i sl.) te izgrađene nekretnine različitih tipova građevina (stambeno-poslovne i sl.) i njihova analiza bi zahtijevala znatna sredstva (ljudska i materijalna) pa ista nije rađena.

Što se tiče ostalih nekretnina, izvršena je raščlamba prema njihovim površinama, pri čemu je kod zemljišta uzimana površina nekretnina upisana u katastru i zemljišnim knjigama, a kod izgrađenih nekretnina neto korisna površina građevine (upisana u ugovoru ili izračunata prema podacima iz katastra i zemljišnih knjiga), pa je utvrđeno sljedeće:

Građevinsko zemljište

POVRŠINA (m ²)	do 300	301-600	601-1000	1001 i više
BROJ UGOVORA	10	7	0	1
PROSJEČNA CIJENA	108,00 kn	77,00 kn	0,00 kn	314,00 kn

Poljoprivredno zemljište

POVRŠINA (ha)	do 0,5	0,5-1	1-5	5-10	10 i više
BROJ UGOVORA	7	18	21	0	1
PROSJEČNA CIJENA	3,98 kn	3,44 kn	3,98 kn	0,00 kn	6,80 kn

Stambeni objekti (kuće)

POVRŠINA (m ²)	DO 50	51-80	81-100	101-150	151 i više
BROJ UGOVORA	4	6	9	22	8
PROSJEČNA CIJENA	2.368,00 kn	1.394,00 kn	1.722,00 kn	1.659,00 kn	1.985,00 kn

Stanovi/apartmani

POVRŠINA (m ²)	DO 30	31-50	51-70	71-90	91 i više
BROJ UGOVORA	9	45	68	22	4

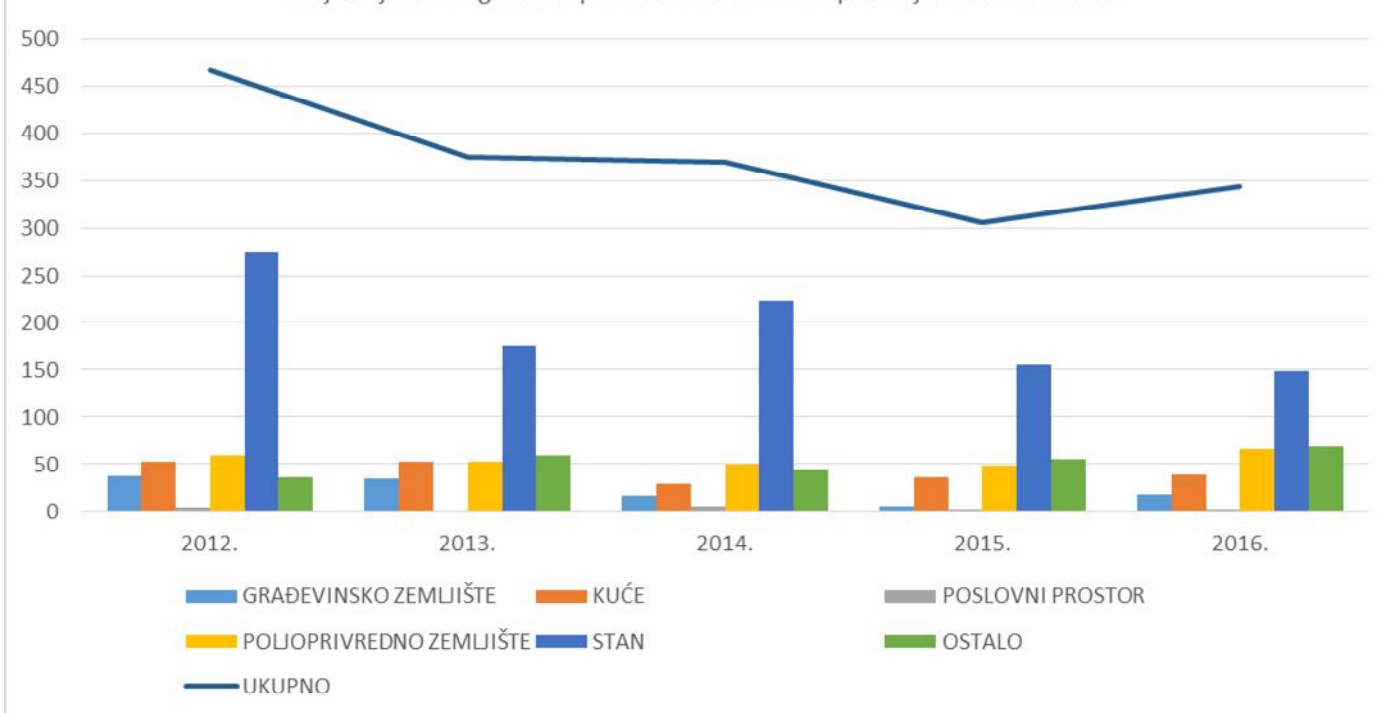
Kod stanova nisu navođene kupoprodajne cijene jer većina kupoprodaja nije ostvarena po tržišnim cijenama već se radi o kupoprodaji stanova od Republike Hrvatske sukladno posebnim propisima (141 kupoprodaja), a samo 7 kupoprodaja ostvareno je prema tržišnim uvjetima i kod ovog prometa utvrđena je prosječna cijena u visini od 3.588,00 kn.

U informacijskom sustavu tržišta nekretnina- eNekretnine evidentirane su nekretnine od 2012. godine. U nastavku se daje pregled kretanja prosječnih ostvarenih kupoprodajnih cijena i broja zaključenih ugovora najznačajnijih vrsta nekretnina.

Broj zaključenih ugovora o prometu nekretnina na području Grada Vukovara

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	GRAFIČKI PRIKAZ
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	38	35	17	6	19	
KUĆE	52	52	29	37	39	
POSLOVNI PROSTOR	5	1	6	3	2	
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	60	52	50	49	66	
STAN	275	176	223	155	148	
OSTALO	36	59	44	55	69	
UKUPNO	466	375	369	305	343	

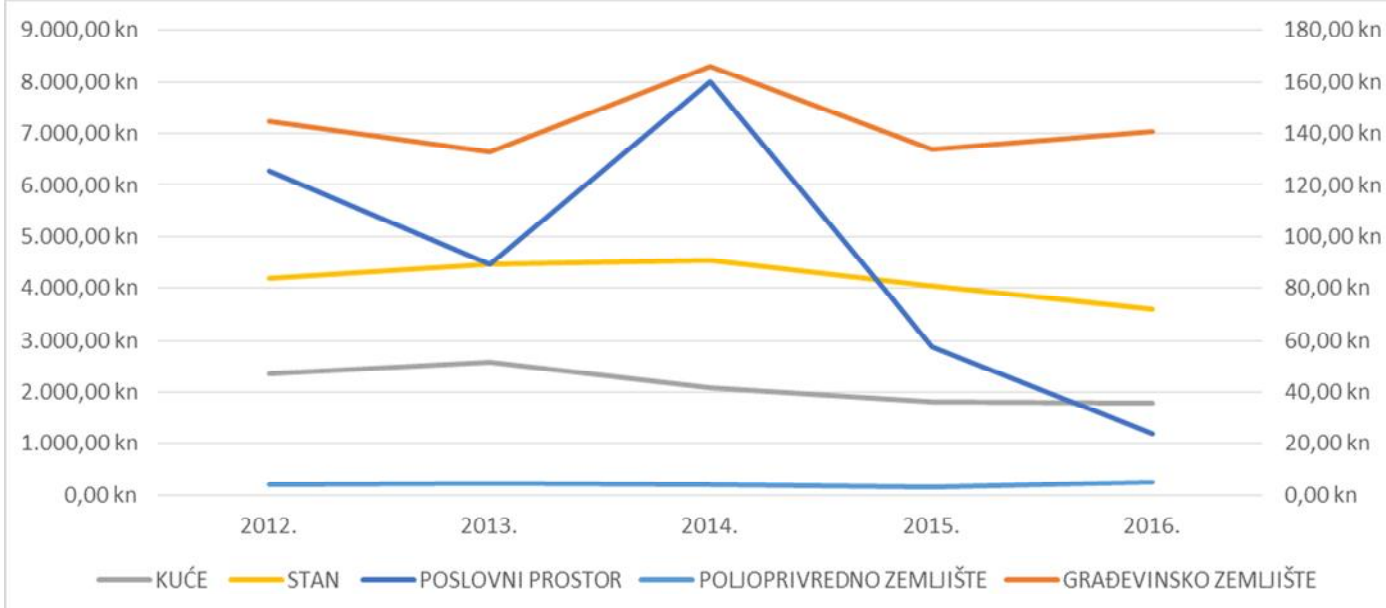
Broj zaključenih ugovora o prometu nekretnina na području Grada Vukovara



Iz navedenih podataka o broju zaključenih ugovora o prometu nekretnina vidljiv je trend pada ukupnog prometa nekretnina od 2012.-2015. godine te lagani rast u 2016. godini, čemu najviše pridonosi rast prodaje građevinskog i poljoprivrednog zemljišta te svih ostalih nekretnina, kod kojih najznačajniju ulogu igraju stanovi.

Prosječne ostvarene kupoprodajne cijene najzastupljenijih kategorija nekretnina na području Grada Vukovara

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	4,10 kn	4,60 kn	3,90 kn	3,00 kn	4,80 kn
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	145,00 kn	133,00 kn	166,00 kn	134,00 kn	141,00 kn
KUĆE	2.347,00 kn	2.568,00 kn	2.092,00 kn	1.816,00 kn	1.786,00 kn
STAN	4.183,00 kn	4.472,00 kn	4.548,00 kn	4.035,00 kn	3.588,00 kn
POSLOVNI PROSTOR	6.273,00 kn	4.470,00 kn	8.001,00 kn	2.889,00 kn	1.190,00 kn



I kod uporednog pregleda prosječnih kupoprodajnih cijena u razdoblju od 2012.-2015. godine vidljiv je pad kod svih vrsta nekretnina te lagani rast cijena zemljišta (poljoprivrednog i građevinskog) u 2016. godini.

S obzirom da nije provedena evaluacija velikog broja podataka o nekretninama i još nije izrađen plan približnih vrijednosti za područje Grada Vukovara, navedeni podaci i analize su isključivo informativnog karaktera.

Privremena pročelnica
Lidija Nikšić