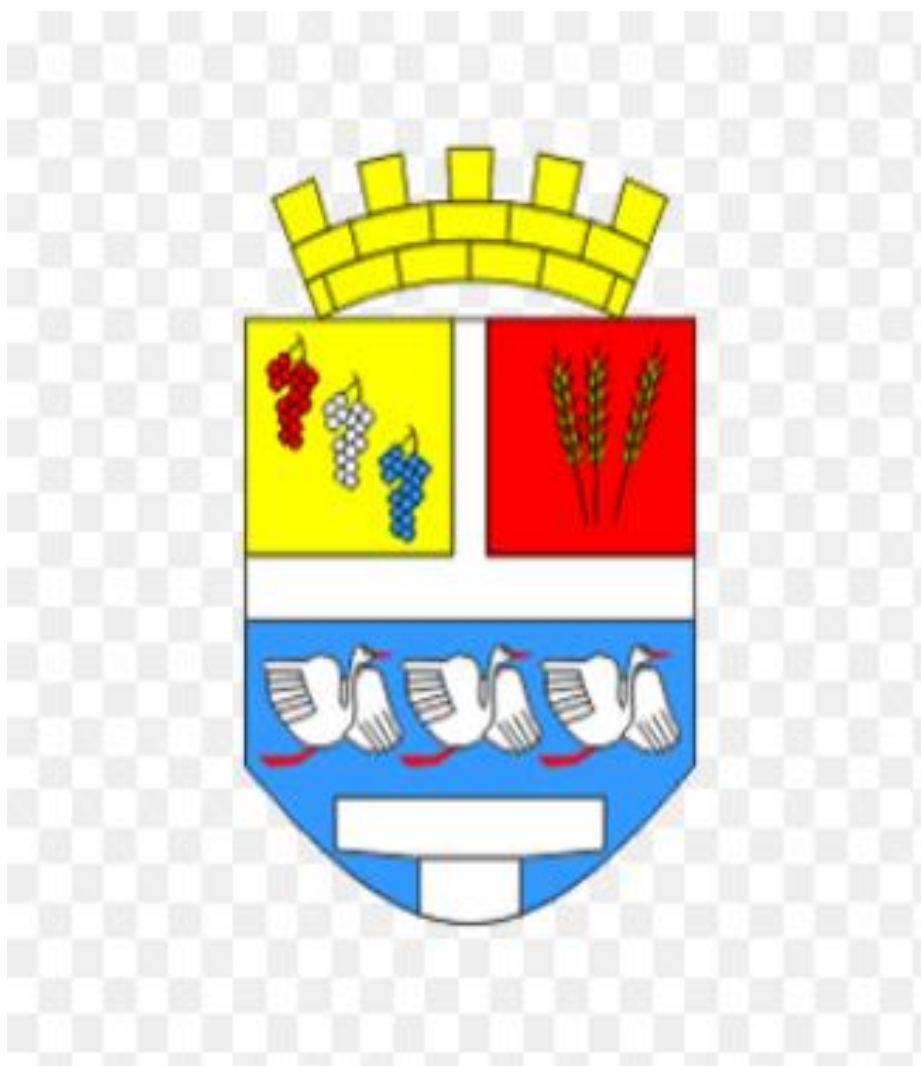


**REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD VINKOVCI**

**Upravni odjel za investicije, fondove Europske unije i imovinu**

---

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA  
ZA PODRUČJE GRADA VINKOVACA  
ZA 2024. godinu**



Vinkovci, 31. ožujka 2025. god.



4.6.3 PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama .....	29
4.7 Promjena prosječnih kupoprodajnih cijena pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine .....	30
4.7.1 Kupoprodajne cijene stanova/apartmana.....	30
4.7.2 Kupoprodajne cijene stambenih zgrada/obiteljskih kuća.....	31
4.7.3 Kupoprodajne cijene poslovnih prostora.....	32
4.7.4 Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta.....	33
4.7.5 Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta .....	34
5. NAJAM NEKRETNINA .....	35
5.1 Rekapitulacija najma po vrsti nekretnina (ukupno) .....	35
5.2 Rekapitulacija najma stanova/apartmana .....	35
5.3 Najam stanova – ukupno .....	35
5.3.1 Najam po površini nekretnine .....	36
5.3.2 Najam po etaži na kojoj se nekretnina nalazi .....	37
5.3.3 ST – stan/apartman - najam po pojedinim katastarskim općinama.....	39
5.4 Rekapitulacija najma stambena zgrada (obiteljska kuća).....	39
5.4.1 Najam stambenih objekata (obiteljska kuća) – ukupno .....	39
5.4.2 Najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje .....	40
5.4.3 OK- stambena zgrada (obiteljska kuća) – najam po pojedinim katastarskim općinama .....	42
5.5 Promjena prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine .....	43
5.5.1 Cijena najma stanova/apartman .....	43
5.5.2 Cijena najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća).....	44
6. ZAKUP NEKRETNINA.....	45
6.1 Rekapitulacija zakupa nekretnina po vrsti nekretnina (ukupno) .....	45
6.2 Zakup poslovnih prostora – ukupno .....	47
6.2.1 PP-zakup poslovnih prostora po površini nekretnine.....	47
6.2.2 Poslovni prostor - Zakup po pojedinim katastarskim općinama .....	48
6.3 Zakup građevinskog zemljišta po površini.....	49
6.3.1 Građevinsko zemljište – zakup po pojedinim katastarskim općinama.....	50
6.4 Zakup poljoprivrednog zemljišta – ukupno .....	51
6.5 Zakup poljoprivrednog zemljišta po površini .....	51
6.6 Poljoprivredno zemljište – zakup po pojedinim katastarskim općinama.....	52
6.7 Promjena prosječnih cijena zakupa pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine .....	53
6.7.1 Cijena zakupa poslovnih prostora .....	53

6.7.2 Cijena zakupa građevinskog zemljišta .....	54
6.7.3 Cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta .....	55
7. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA .....	56
7.1 Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2024. do 31.12.2024. ....	56
7.2 Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024. ....	57
7.3 Broj zaprimljenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu .....	58
7.4 Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine .....	59
7.5 Promjena ukupnih procijenjenih vrijednosti iz elaborata potvrđenih od strane .....	60
procjeniteljskog povjerenstva u odnosu na prethodne godine .....	60
8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	61
8.1 Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena .....	61
9. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA .....	63
10. ZAKLJUČAK .....	65
10.1 Dodatni podatci .....	65

## 1. UVOD

Temeljem članka 16. st. 2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) (dalje u tekstu: ZPVN) Grad Vinkovci kao veliki grad obvezan je svake godine do 31. ožujka izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za područje svoje nadležnosti.

Rješenjem od 14. listopada 2015. godine određeno je da stručne i administrativno-tehničke poslove za povjerenstvo obavlja Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom i mjesnu samoupravu, Odsjek za imovinske poslove, a izmjenom istog Rješenja od 17. rujna 2021. godine novoosnovani Upravni odjel za investicije, fondove Europske unije i imovinu, Odsjek za imovinske poslove.

Predmet ovog Izvješća su podaci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2024. godine.

Područje nadležnosti grada Vinkovaca obuhvaća područja katastarskih općina Vinkovci I, Vinkovci II, Vinkovačko Novo Selo i Mirkovci.

Predmetno Izvješće je izrađeno na temelju raspoloživih podataka koji su preuzeti iz Zbirke kupoprodajnih cijena koja je sastavni dio aplikacije eNekretnine u koju se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podaci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, a prikazuje podatke o rasponima postignutih kupoprodajnih cijena za različite vrste nekretnina (stanovi, kuće, poslovni prostori, zemljišta i dr.), podatke o visini kretanja ugovorenih zakupnina i najamnina i druge analize u svezi s promjenama i razvojem na lokalnom tržištu nekretnina.

Obzirom da je baza podataka u aplikaciji eNekretnine promjenjiva i da se s tekućom godinom ne zaključavaju uneseni podaci već se naknadno unose i ugovori iz prethodne godine, te da sadrži i ugovore unesene od Porezne uprave sa nižim cijenama od stvarnih cijena na nekom području, iste podatke treba uzeti kao okvirne.

Ugovori koji su dva puta uneseni od strane Porezne uprave te oni u kojima su predmet kupoprodaje dvije ili više različitih nekretnina sa istom ukupnom cijenom se smatraju nevažeći te nisu uzeti u razmatranje. Također aneksi ugovora za koje u evidenciji nemamo osnovne ugovore nisu uzeti u obzir.

## 2. OPĆE INFORMACIJE

Sustav eNekretnine je mrežna aplikacija koja omogućava pregled realiziranog prometa nekretnina preko zbirke kupoprodajnih cijena, a propisan je odredbom članka 6. ZPVN-a.

Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina, a vodi je Upravno tijelo velikoga grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.

ZPVN propisao je osnivanje mješovitih, interdisciplinarnih i stručnih procjeniteljskih povjerenstava, službi i imenovanje službenika za obavljanje administrativno-tehničkih poslova, a za potrebe provođenja Zakona Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostavilo je informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine).

### 2.1 Procjeniteljsko povjerenstvo

U skladu sa čl. 10. i 11. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15), Rješenjem Gradonačelnika, od 15. listopada 2019. god., imenovano je Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina na području grada Vinkovaca. Povjerenstvo se sastoji od članova i to: Davora Mecanovića kao predsjednika Povjerenstva, Vladimira Bukne kao zamjenika predsjednika, te Anđelka Bilića, Hrvoja Majstorovića i Ive Bikića kao članova.

Predmetnim Rješenjima članovi su imenovani na razdoblje od četiri godine, odnosno do 15. listopada 2023. godine.

Slijedom navedenog, Rješenjem od 15. listopada 2023. godine imenovano je novo Povjerenstvo na razdoblje od četiri godine, koje se sastoji od dosadašnjih članova.

Procjeniteljsko povjerenstvo je stručno tijelo koje je samostalno i neovisno.

Zadace povjerenstva su:

- davanje stručnih prijedloga i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz ZKC,
- davanje stručnih prijedloga i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina za područje svoje nadležnosti,
- davanje stručnih prijedloga i mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama zakona na zahtjev Grada Vinkovaca, za svoje potrebe,
- vršenje razmjene približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti s drugim povjerenstvima,
- obavljanje i drugih stručnih poslova.

Prijedlozi i mišljenja povjerenstva obvezujući su za upravna tijela.

Tijekom 2024. godine pripremljeno je i održano pet sjednica na kojima su na zahtjev i za potrebe jedinice lokalne samouprave dana mišljenja o usklađenosti za 32 procjembena elaborata s odredbama Zakona, te mišljenje na izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Vinkovaca za 2024. godinu.

## **2.2 Stručni i administrativno-tehnički poslovi**

Rješenjima od 04. studenog 2015. godine, 24. kolovoza 2016. godine, 27. siječnja 2021. i 08. ožujka 2024. god., imenovani su ovlaštene službenici za rad u eNekretninama. Jedan službenik na dnevnoj bazi obavlja administrativno-tehničke poslove, odnosno evaluiranje pristiglih podataka u aplikaciji eNekretnine, na zahtjev ovlaštenih osoba izdaju izvratke iz zbirke kupoprodajnih cijena, daju usmene informacije o kretanju cijena na određenom području za konkretnu vrstu nekretnine, te obavljaju druge poslove za potrebe Povjerenstva.

Gradu Vinkovcima je tijekom 2024. godine pristiglo ukupno 51 zahtjev za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Na temelju pristiglih zahtjeva izdano je 51 izvadaka.

## **3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VINKOVACA**

Korišteni podaci o prometu nekretnina na području grada Vinkovaca evidentirani su u sustavu eNekretnine.

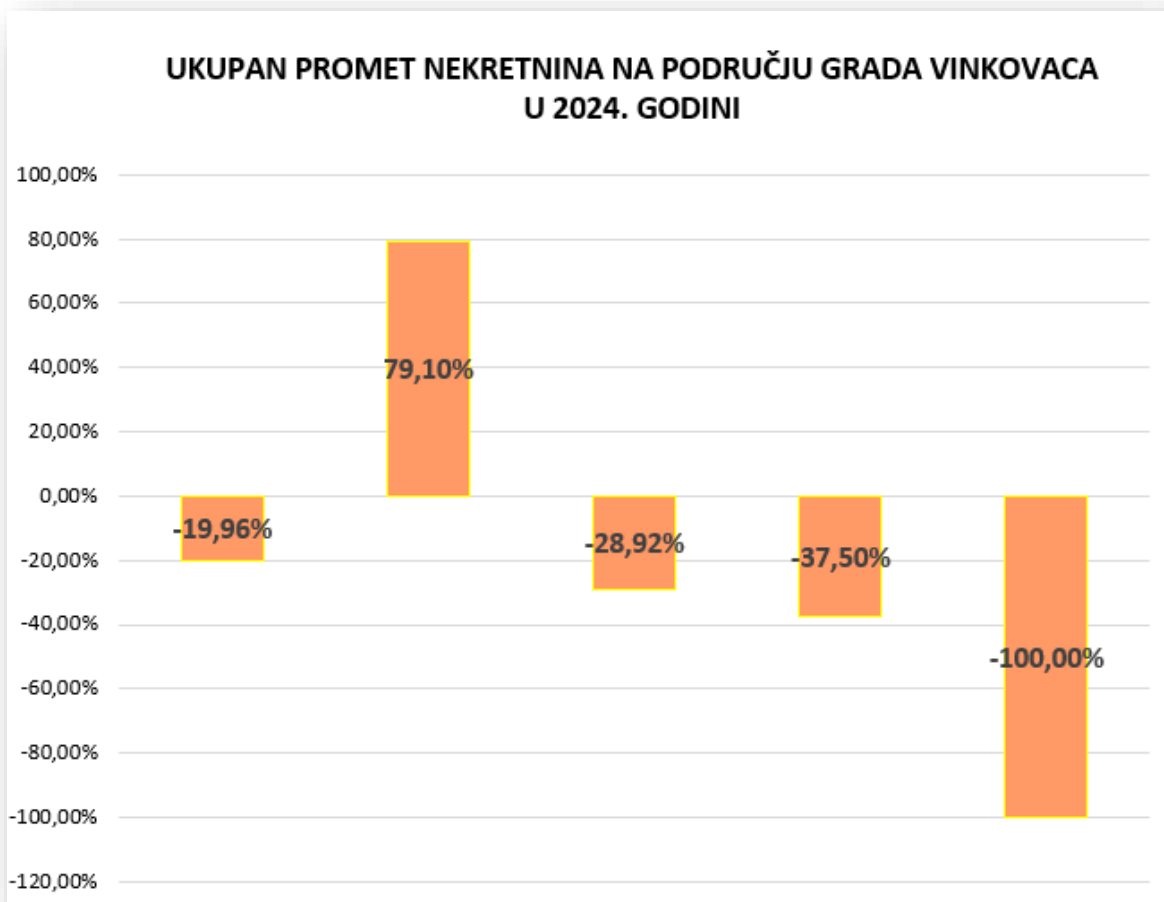
Podaci su uneseni u sustav tijekom 2024. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama o kupoprodaji, dok podaci o najmu, zakupu, pravu građenja i pravu služnosti nisu povezani, obzirom da u aplikaciju eNekretnine pristižu povezani podaci s digitalnim ugovorom od strane Porezne uprave samo za kupoprodajne ugovore, a nepovezane ugovore ovlaštene službenik za rad u eNekretninama prvo treba povezati da bi se isti mogli prenijeti u zbirku kupoprodajnih cijena i koristiti za potrebe izdavanja izvratka te izrade predmetnog izvješća.

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- PP – poslovni prostor
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište

### 3.1. Ukupan promet nekretnina na području grada Vinkovaca u 2024. god.

KUPOPRODAJA	ZAKUP	NAJAM	PRAVO SLUŽNOSTI	PRAVO GRAĐENJA	
389	120	59	10	0	
-19,96%	79,10%	-28,92%	-37,50%	-100,00%	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)



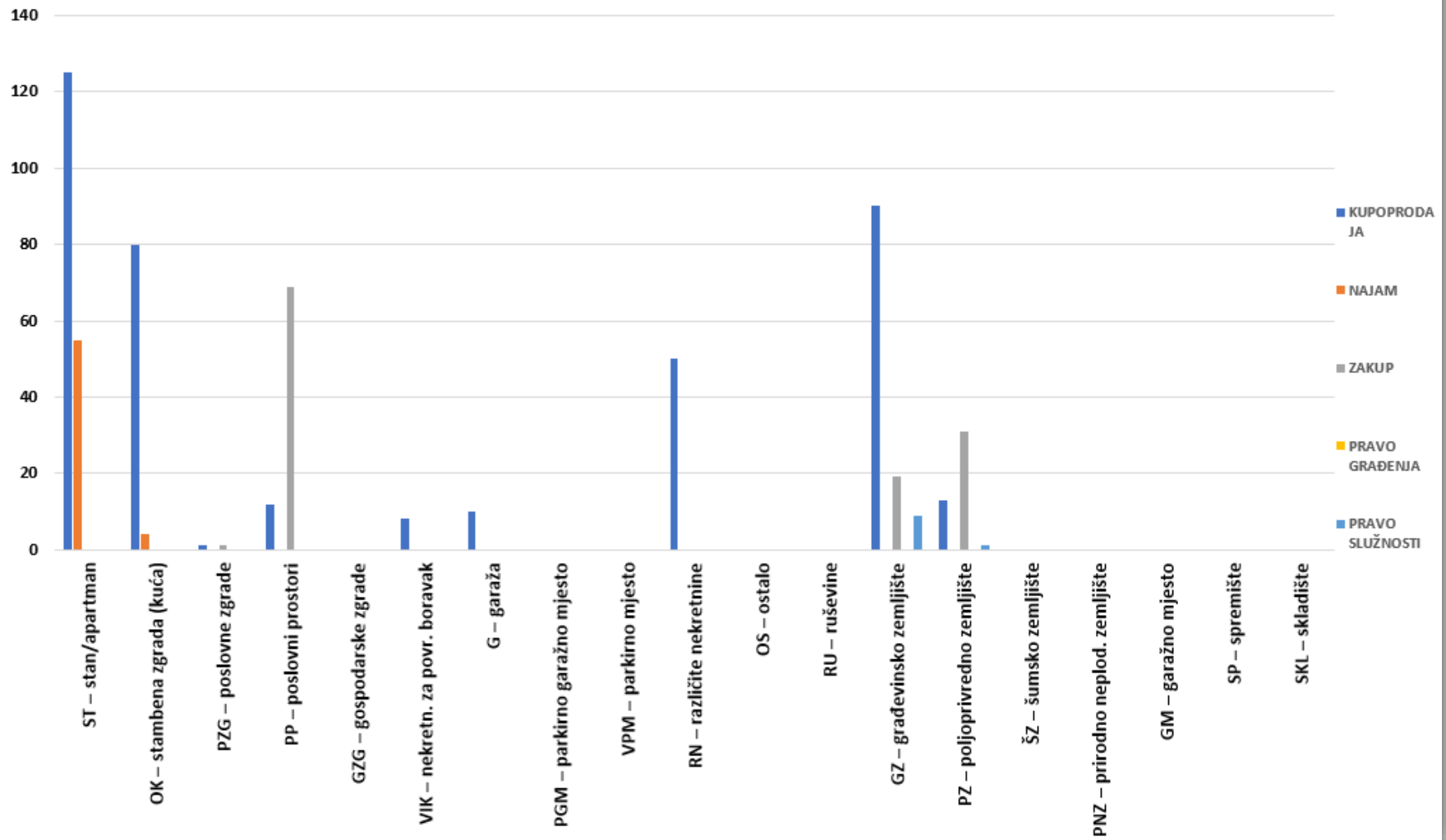
Iz gore prikazane tablice vidimo da se broj ugovora o kupoprodaji, najmu, pravu služnosti i pravu građenja smanjio u odnosu na 2023. godinu dok se broj ugovora o zakupu povećao.



### 3.2 Ukupan promet prema vrstama nekretnina

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	125	55	0	0	0	+1,12%
OK – stambena zgrada (kuća)	80	4	0	0	0	+18,31%
PZG – poslovne zgrade	1	0	1	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	12	0	69	0	0	+52,83%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – <u>nekretn. za povr. boravak</u>	8	0	0	0	0	+14,29%
G – garaža	10	0	0	0	0	+66,67%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	50	0	0	0	0	-25,37%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	90	0	19	0	9	+38,82%
PZ – poljoprivredno zemljište	13	0	31	0	1	+45,16%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
PNZ – prirodno <u>neplod. zemljište</u>	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0,00%

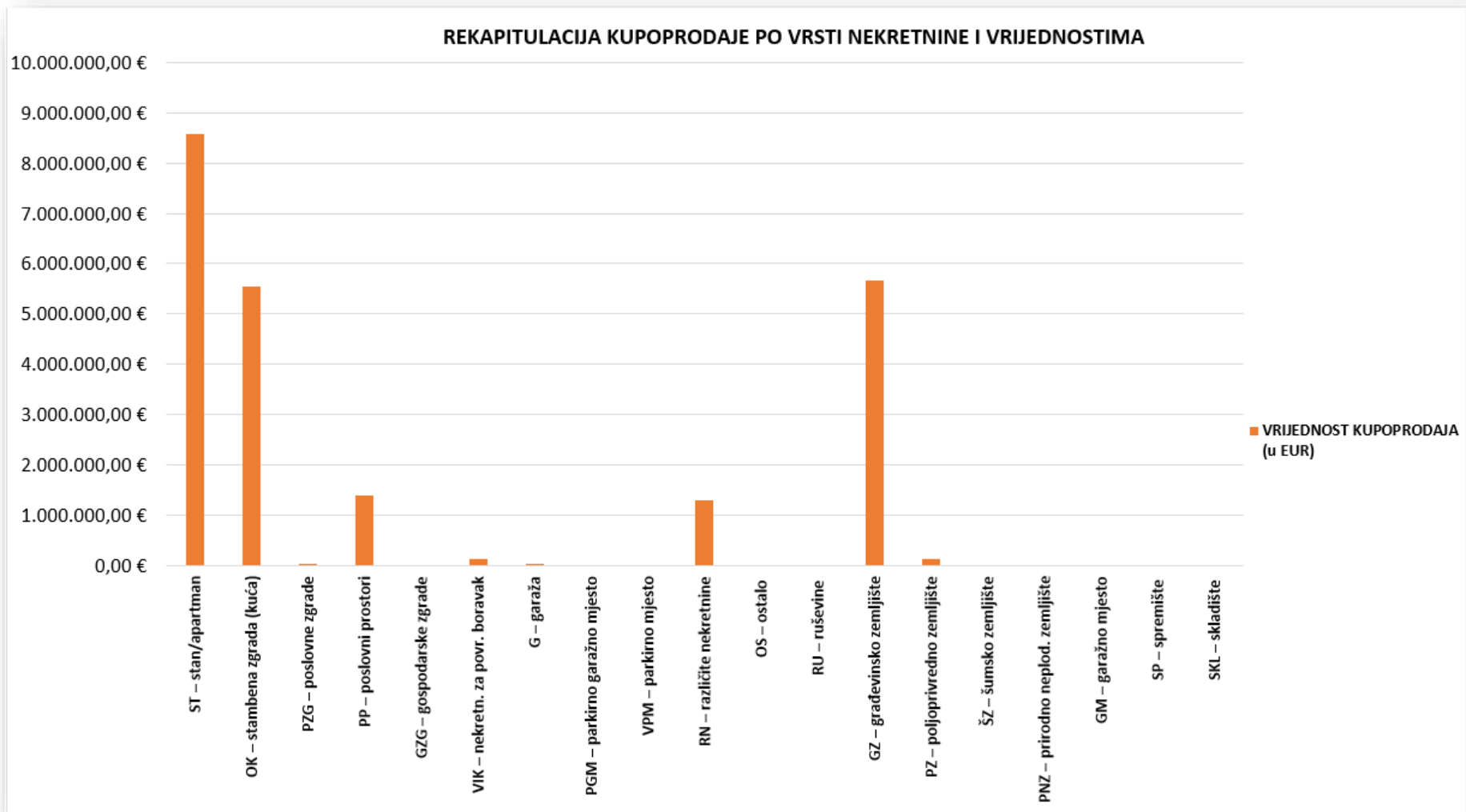
## UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VINKOVACA



## 4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

### 4.1 Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnina (ukupno)

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	125	8.589.278,26 €	7.063,65 m <sup>2</sup>	1.215,98 €/m <sup>2</sup>	+11,43%
OK – stambena zgrada (kuća)	80	5.552.500,00 €	9.458,33 m <sup>2</sup>	587,05 €/m <sup>2</sup>	+44,77%
PZG – poslovne zgrade	1	20.000,00 €	48,00 m <sup>2</sup>	416,67 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PP – poslovni prostori	12	1.393.650,00 €	3.821,80 m <sup>2</sup>	364,66 €/m <sup>2</sup>	-56,00%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	8	126.000,00 €	1.352,50 m <sup>2</sup>	93,16 €/m <sup>2</sup>	-81,29%
G – garaža	10	40.152,18 €	161,41 m <sup>2</sup>	248,76 €/m <sup>2</sup>	-55,04%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
RN – različite nekretnine	50	1.287.113,76 €	117.498,95 m <sup>2</sup>	10,95 €/m <sup>2</sup>	-71,44%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	90	5.671.453,98 €	84.362,50 m <sup>2</sup>	67,23 €/m <sup>2</sup>	+24,44%
PZ – poljoprivredno zemljište	13	136.682,26 €	96.684,24 m <sup>2</sup>	1,41 €/m <sup>2</sup>	-17,08%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



## 4.2 Rekapitulacija kupoprodaje stanova/apartmana

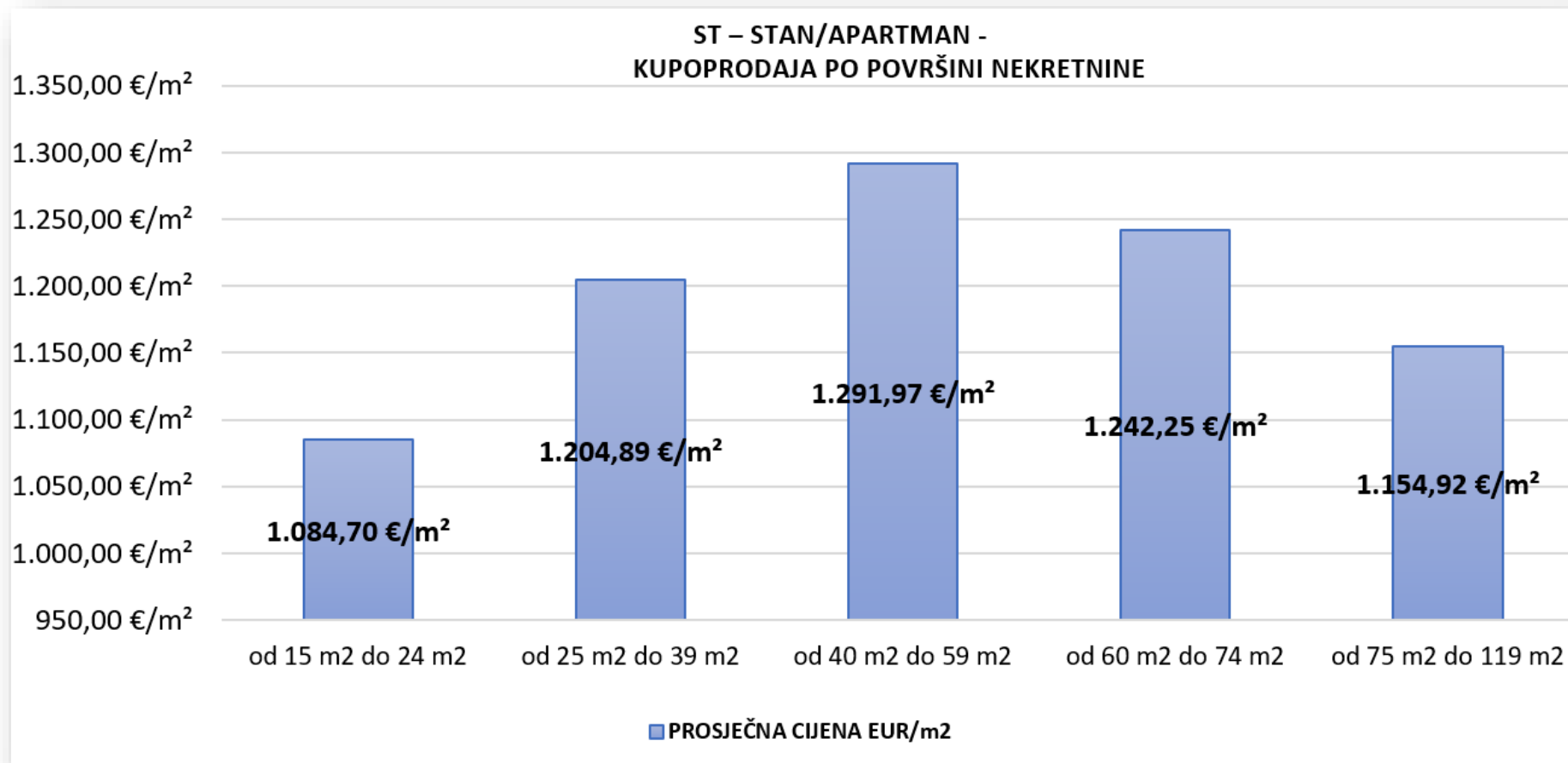
### 4.2.1 Ukupna kupoprodaja stanova na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
125	8.589.278,26 €	7.063,65 m <sup>2</sup>	1.215,98 €/m <sup>2</sup>

### 4.2.2 ST – Stan/Apartman - kupoprodaja po površini nekretnine

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	3	73.000,00 €	67,30 m <sup>2</sup>	1.084,70 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	30	1.164.281,25 €	966,30 m <sup>2</sup>	1.204,89 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	46	2.998.526,25 €	2.320,90 m <sup>2</sup>	1.291,97 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	23	1.900.420,00 €	1.529,82 m <sup>2</sup>	1.242,25 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	21	2.141.050,76 €	1.853,85 m <sup>2</sup>	1.154,92 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	2	312.000,00 €	325,48 m <sup>2</sup>	958,58 €/m <sup>2</sup>

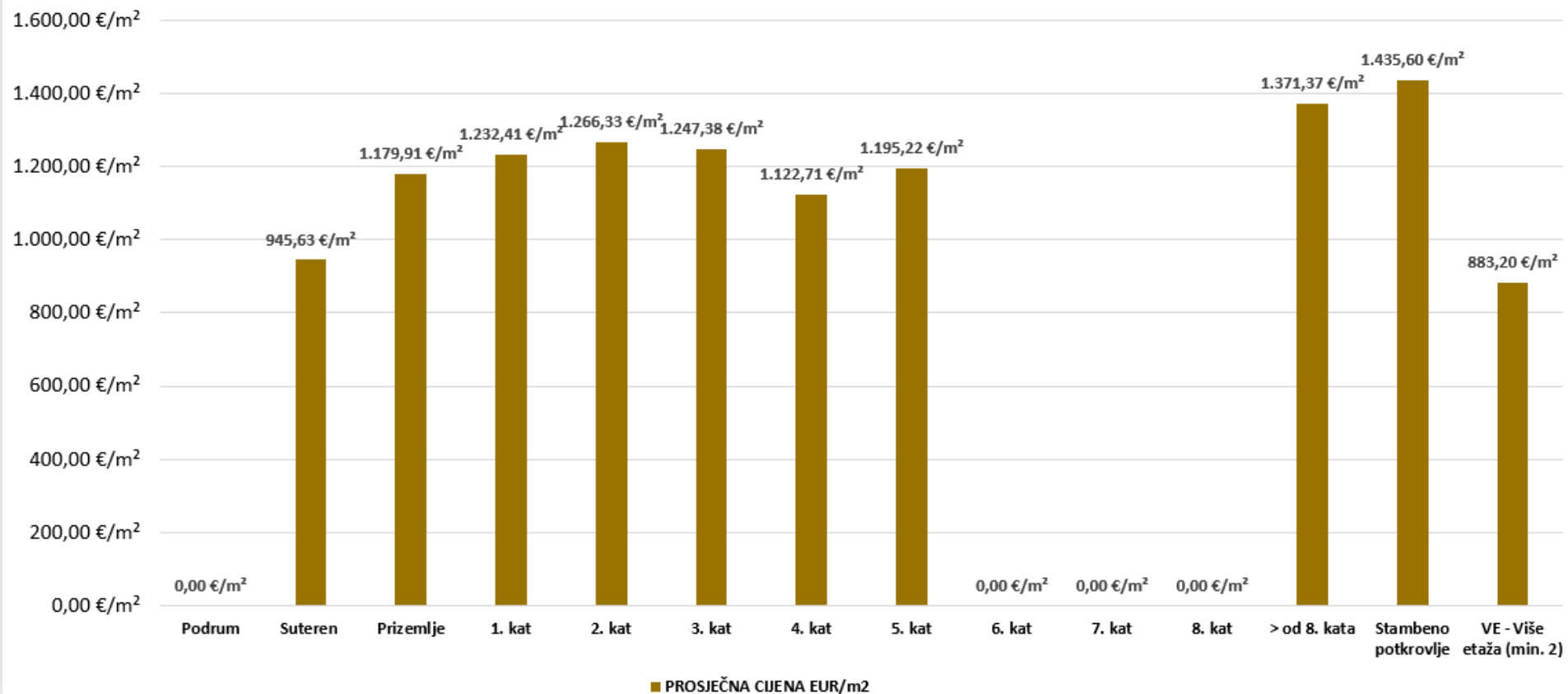
Iz priložene tablice je vidljivo da su se najviše prodavali stanovi površine 40 do 59 m<sup>2</sup>. U 2023. godini također je bilo najviše kupoprodaja stanova u površine od 40 do 59 m<sup>2</sup>.



#### 4.2.3 Kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Suteren	1	20.000,00 €	21,15 m <sup>2</sup>	945,63 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	26	1.571.630,00 €	1.331,99 m <sup>2</sup>	1.179,91 €/m <sup>2</sup>
1. kat	23	1.489.515,53 €	1.208,62 m <sup>2</sup>	1.232,41 €/m <sup>2</sup>
2. kat	34	2.465.650,23 €	1.947,09 m <sup>2</sup>	1.266,33 €/m <sup>2</sup>
3. kat	16	1.070.098,75 €	857,88 m <sup>2</sup>	1.247,38 €/m <sup>2</sup>
4. kat	18	1.336.383,75 €	1.190,32 m <sup>2</sup>	1.122,71 €/m <sup>2</sup>
5. kat	1	69.000,00 €	57,73 m <sup>2</sup>	1.195,22 €/m <sup>2</sup>
6. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	1	50.000,00 €	36,46 m <sup>2</sup>	1.371,37 €/m <sup>2</sup>
Stambeno potkrovlje	4	397.000,00 €	276,54 m <sup>2</sup>	1.435,60 €/m <sup>2</sup>
VE - Više etaža (min. 2)	1	120.000,00 €	135,87 m <sup>2</sup>	883,20 €/m <sup>2</sup>

### ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI

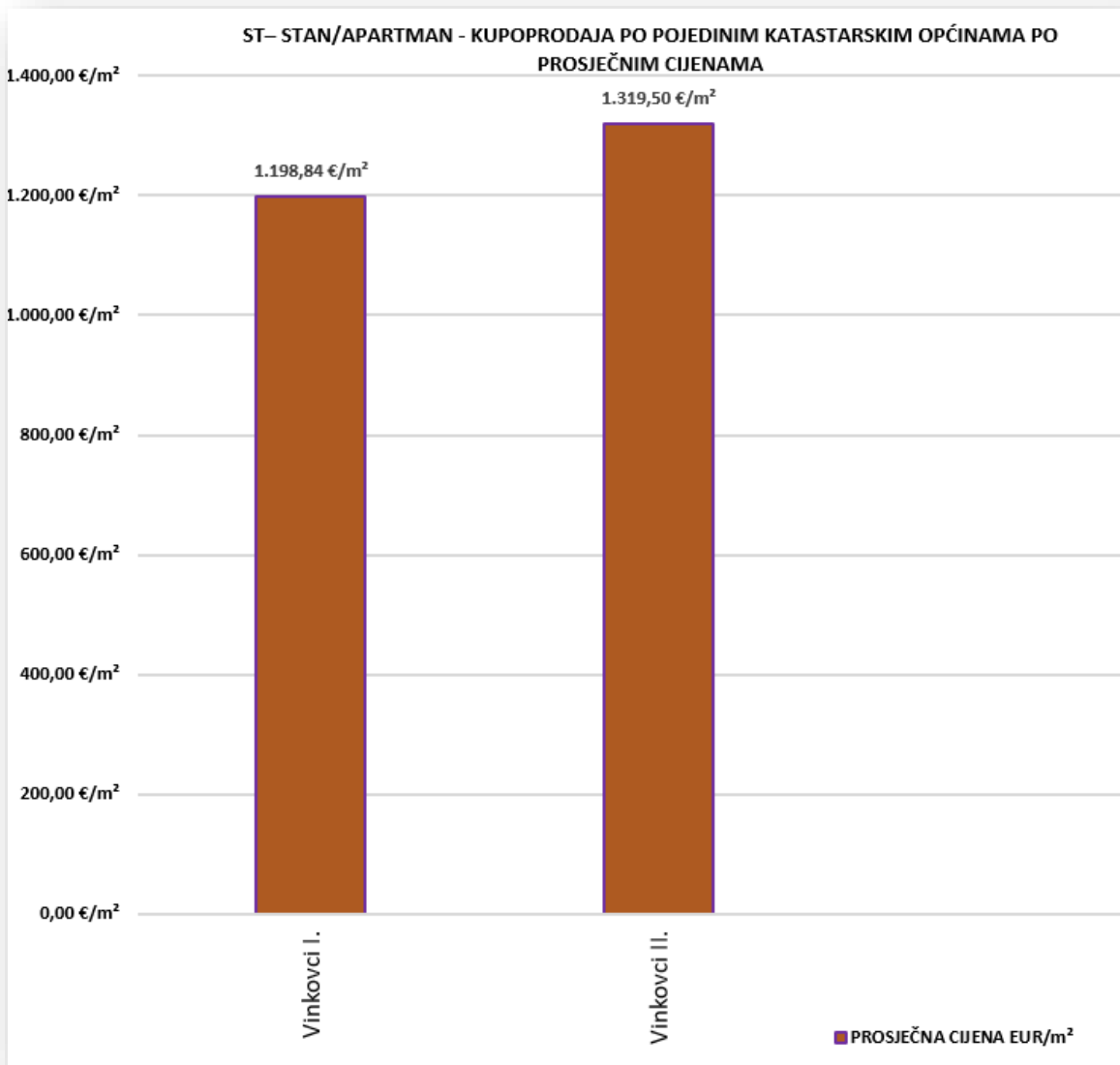




#### 4.2.4 Stan/Apartman – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	110	7.264.992,01 €	6.060,02 m <sup>2</sup>	1.198,84 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	15	1.324.286,25 €	103,63 m <sup>2</sup>	1.319,50 €/m <sup>2</sup>

Najviše kupoprodaje bilo je u k.o. Vinkovci I., kao i prethodne godine.



### 4.3 Rekapitulacija kupoprodaje stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

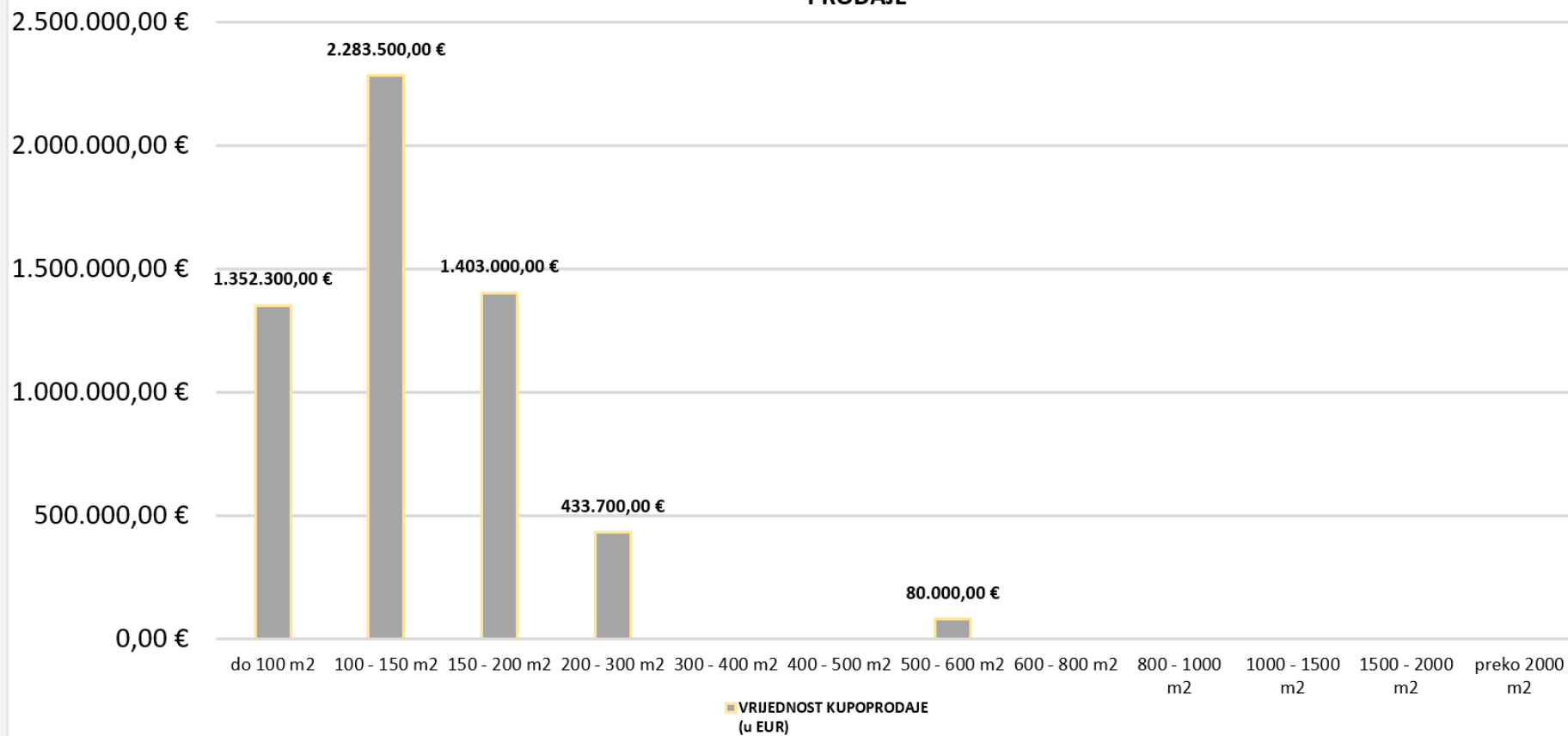
#### 4.3.1 Ukupna kupoprodaja stambenih zgrada (obiteljskih kuća) na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
80	5.552.500,00 €	9.458,33 m <sup>2</sup>	587,05 €/m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Kupoprodaja po površini nekretnine

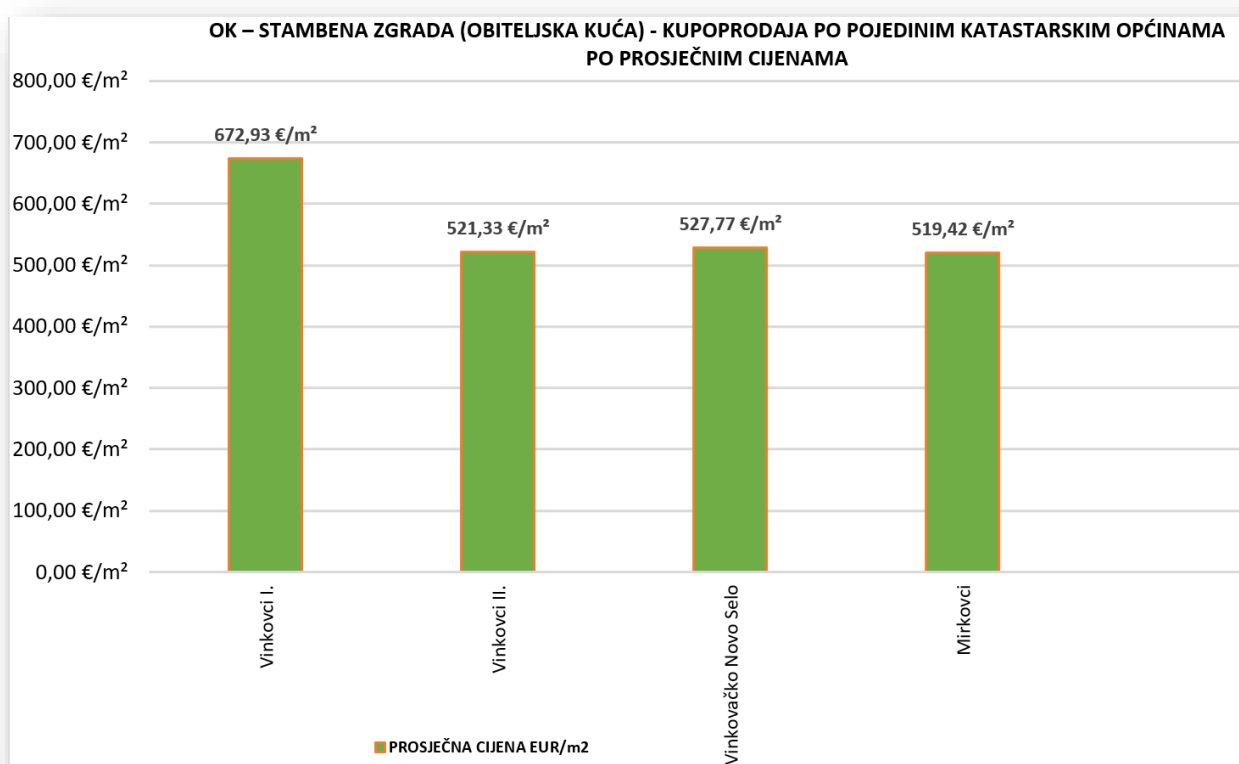
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> ) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 100 m <sup>2</sup>	32	1.352.300,00 €	2.169,33 m <sup>2</sup>	623,37 €/m <sup>2</sup>
100 - 150 m <sup>2</sup>	32	2.283.500,00 €	3.829,00 m <sup>2</sup>	596,37 €/m <sup>2</sup>
150 - 200 m <sup>2</sup>	11	1.403.000,00 €	1.872,00 m <sup>2</sup>	749,47 €/m <sup>2</sup>
200 - 300 m <sup>2</sup>	4	433.700,00 €	1.086,00 m <sup>2</sup>	399,36 €/m <sup>2</sup>
300 - 400 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
400 - 500 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
500 - 600 m <sup>2</sup>	1	80.000,00 €	502,00 m <sup>2</sup>	159,36 €/m <sup>2</sup>
600 - 800 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
preko 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

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



### 4.3.3 Stambena zgrada (obiteljska kuća) - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	38	2.714.000,00 €	4033,08 m <sup>2</sup>	672,93 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	22	1.590.200,00 €	3.050,25 m <sup>2</sup>	521,33 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	15	927.300,00 €	1.757,00 m <sup>2</sup>	527,77 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	5	321.000,00 €	618,00 m <sup>2</sup>	519,42 €/m <sup>2</sup>



Najviše kupoprodaja kuća bilo je Vinkovci I. U odnosu na prošlu godinu kupoprodaja se povećala, te je najviše prodano kuća u površini do 100 m<sup>2</sup>, te u površini od 100 i 150 m<sup>2</sup>.

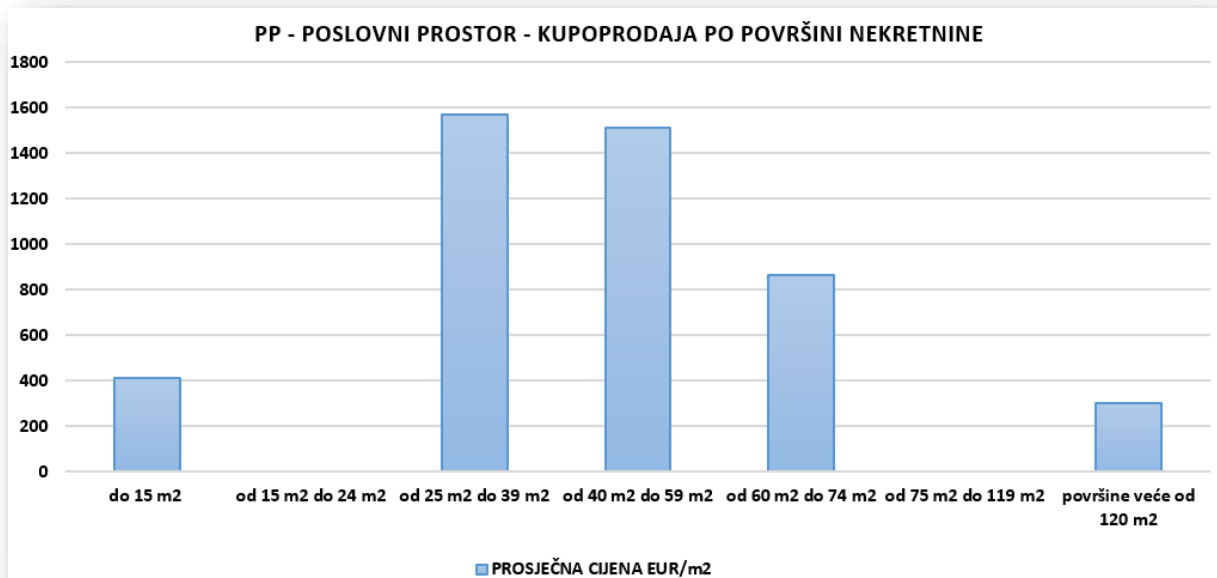
#### 4.4 Rekapitulacije kupoprodaje poslovnih prostora

##### 4.4.1 Ukupna kupoprodaja poslovnih prostora na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
12	1.393.650,00 €	3.821,80 m <sup>2</sup>	364,66 €/m <sup>2</sup>

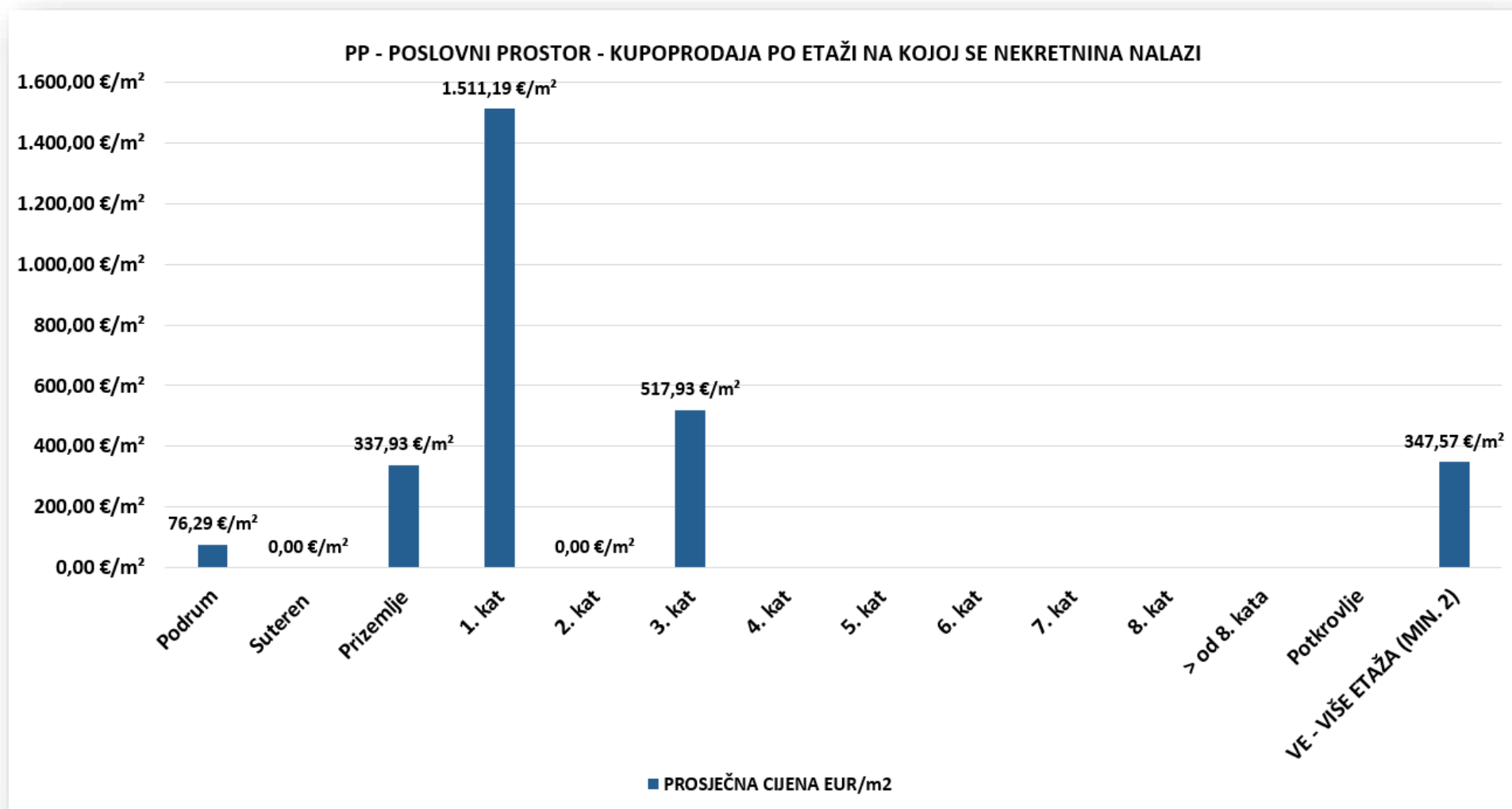
##### 4.4.2 Kupoprodaja po površini nekretnine

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 15 m <sup>2</sup>	1	6.000,00 €	14,60 m <sup>2</sup>	410,96 €/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	2	89.000,00 €	56,70 m <sup>2</sup>	1.569,66 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	1	81.000,00 €	53,60 m <sup>2</sup>	1.511,19 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	3	165.500,00 €	191,98 m <sup>2</sup>	862,07 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	5	1.052.150,00 €	3.504,92 m <sup>2</sup>	300,19 €/m <sup>2</sup>



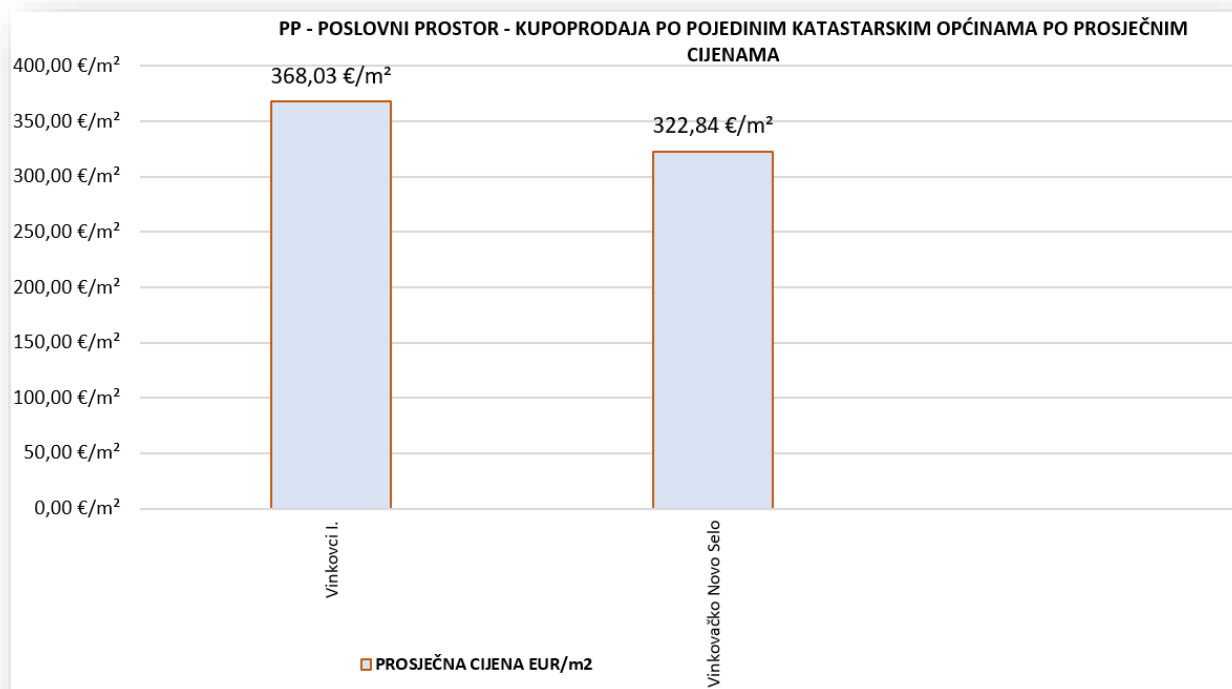
#### 4.4.3 Kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	1	5.000,00 €	65,54 m <sup>2</sup>	76,29 €/m <sup>2</sup>
Suteren	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	7	357.650,00 €	1.058,36 m <sup>2</sup>	337,93 €/m <sup>2</sup>
1. kat	1	81.000,00 €	53,60 m <sup>2</sup>	1.511,19 €/m <sup>2</sup>
2. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3. kat	1	94.000,00 €	181,49 m <sup>2</sup>	517,93 €/m <sup>2</sup>
4. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
VE - VIŠE ETAŽA (MIN. 2)	2	856.000,00 €	2.462,81 m <sup>2</sup>	347,57 €/m <sup>2</sup>



#### 4.4.4 Poslovni prostor – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	11	1.301.500,00 €	3.536,37 m <sup>2</sup>	368,03 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	1	92.150,00 €	285,43 m <sup>2</sup>	322,84 €/m <sup>2</sup>





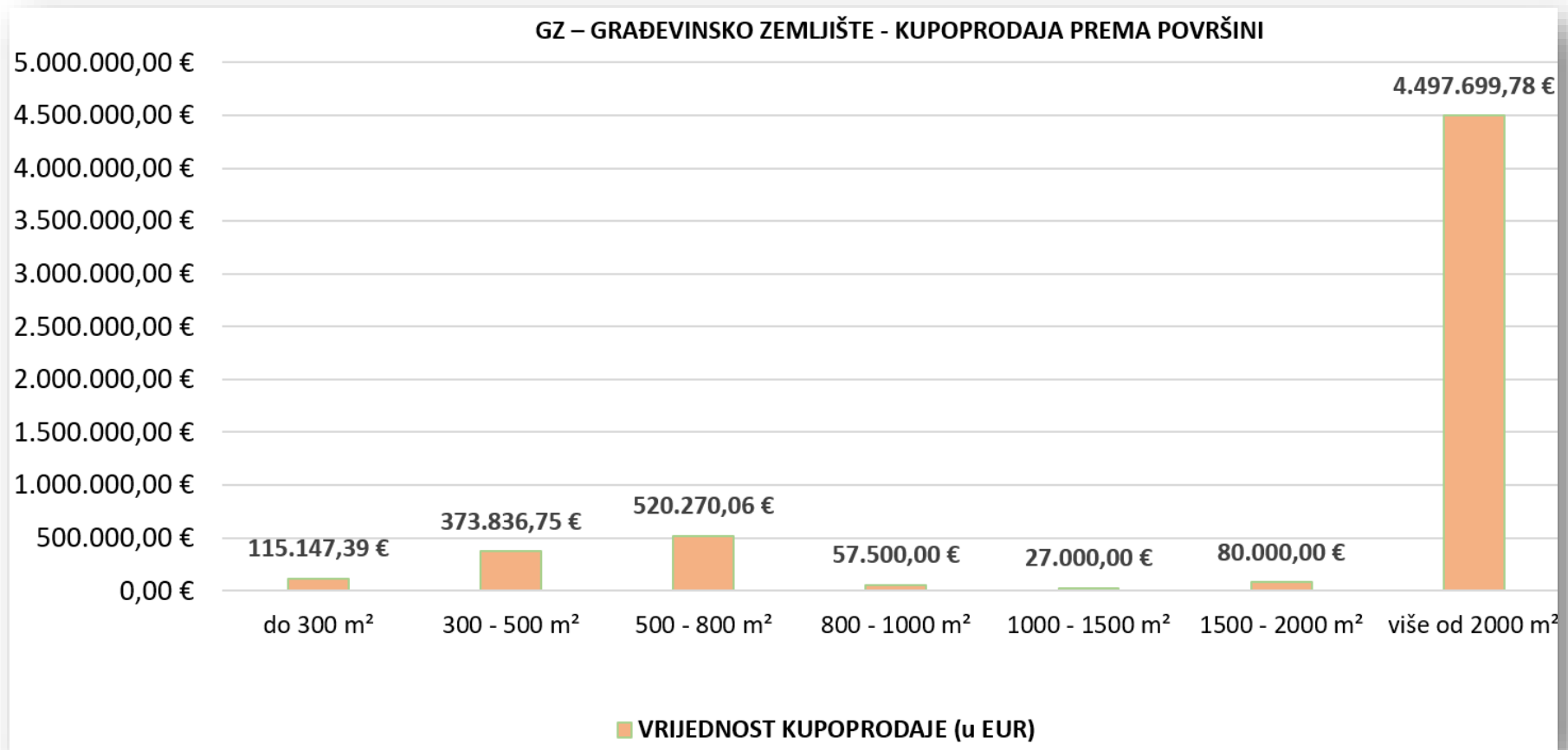
#### 4.5 Rekapitulacija kupoprodaje građevinskog zemljišta

##### 4.5.1 Ukupna kupoprodaja građevinskog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
90	5.671.453,98 €	84.362,50 m <sup>2</sup>	67,23 €/m <sup>2</sup>

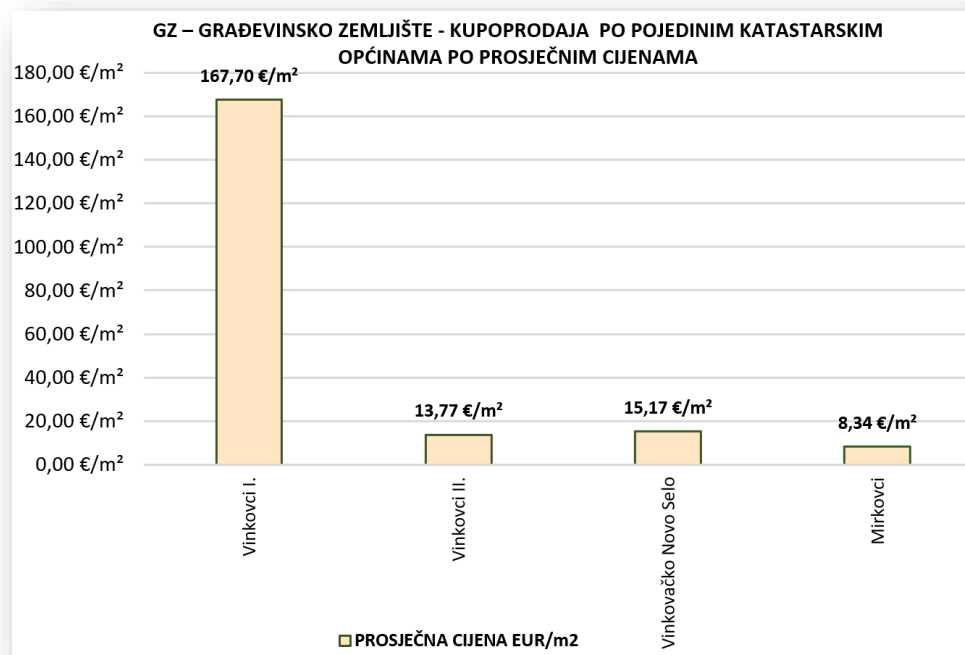
##### 4.5.2 Kupoprodaja prema površini nekretnine

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	15	115.147,39 €	1.964,50 m <sup>2</sup>	58,61 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	28	373.836,75 €	11.548,00 m <sup>2</sup>	32,37 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	30	520.270,06 €	19.291,00 m <sup>2</sup>	26,97 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	8	57.500,00 €	7.073,00 m <sup>2</sup>	8,13 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	2	27.000,00 €	2.258,00 m <sup>2</sup>	11,96 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	1	80.000,00 €	1.918,00 m <sup>2</sup>	41,71 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	6	4.497.699,78 €	40.310,00 m <sup>2</sup>	111,58 €/m <sup>2</sup>



#### 4.5.3 GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	28	4.941.956,93 €	29.469,00 m <sup>2</sup>	167,70 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	39	572.249,06 €	41.543,50 m <sup>2</sup>	13,77 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	10	102.000,00 €	6.725,00 m <sup>2</sup>	15,17 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	13	55.247,99 €	6.625,00 m <sup>2</sup>	8,34 €/m <sup>2</sup>



U 2024. godini nastavio se trend kupoprodaje građevinskog zemljišta kao i prethodne godine. Najniža cijena je i dalje u k.o. Mirkovci, a najviše se prodalo zemljišta površine od 500 i 800 m<sup>2</sup>.

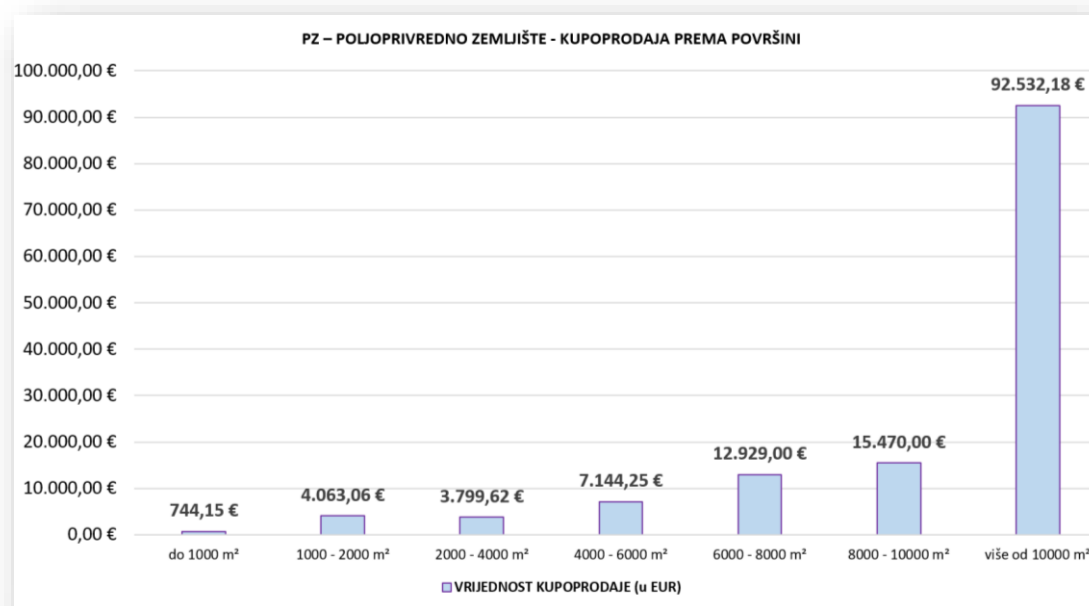
#### 4.6 Rekapitulacija kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta

##### 4.6.1 Ukupna kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
13	136.682,26 €	96.684,24 m <sup>2</sup>	1,41 €/m <sup>2</sup>

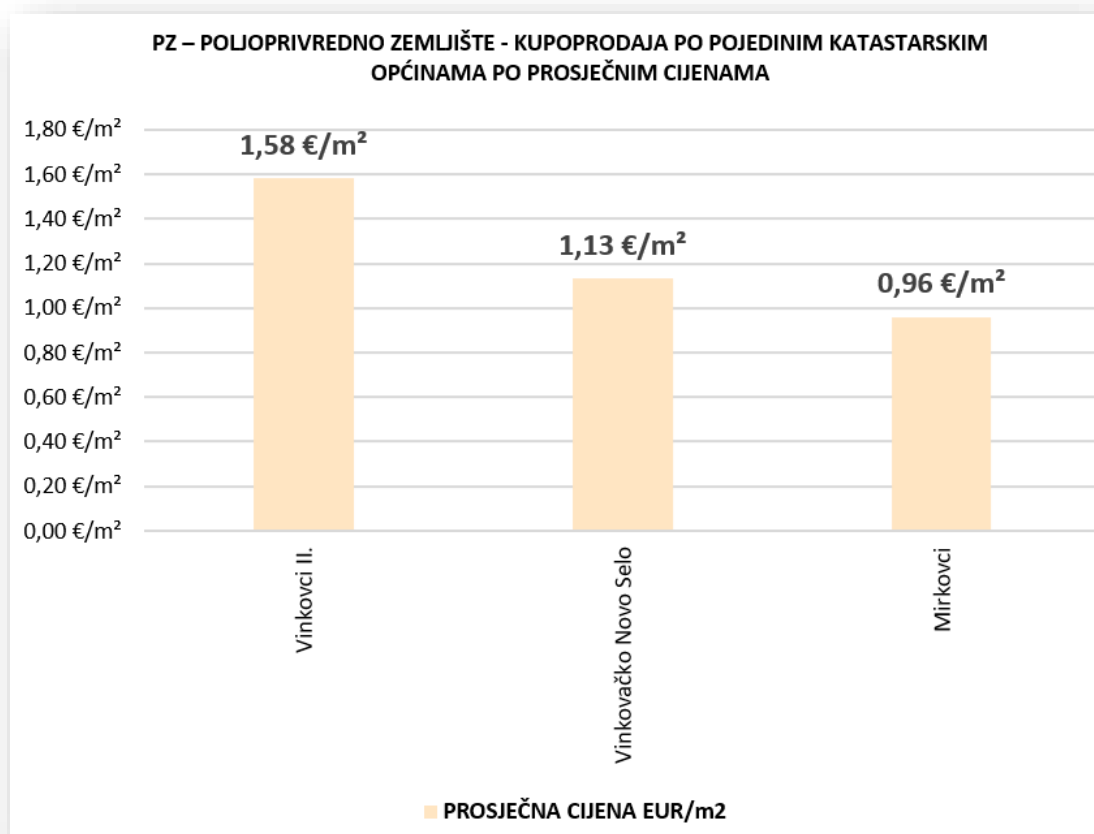
##### 4.6.2 Kupoprodaja prema površini nekretnine

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	3	744,15 €	539,25 m <sup>2</sup>	1,38 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	2	4.063,06 €	2.944,25 m <sup>2</sup>	1,38 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	1	3.799,62 €	3.762,00 m <sup>2</sup>	1,01 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	2	7.144,25 €	10.373,74 m <sup>2</sup>	0,69 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	2	12.929,00 €	13.042,00 m <sup>2</sup>	0,99 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	1	15.470,00 €	8.901,00 m <sup>2</sup>	1,74 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	2	92.532,18 €	57.122,00 m <sup>2</sup>	1,62 €/m <sup>2</sup>



#### 4.6.3 PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	9	108.421,46 €	68.462,24 m <sup>2</sup>	1,58 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	1	7.929,00 €	6.997,00 m <sup>2</sup>	1,13 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	3	20.331,80 €	21.225,00 m <sup>2</sup>	0,96 €/m <sup>2</sup>

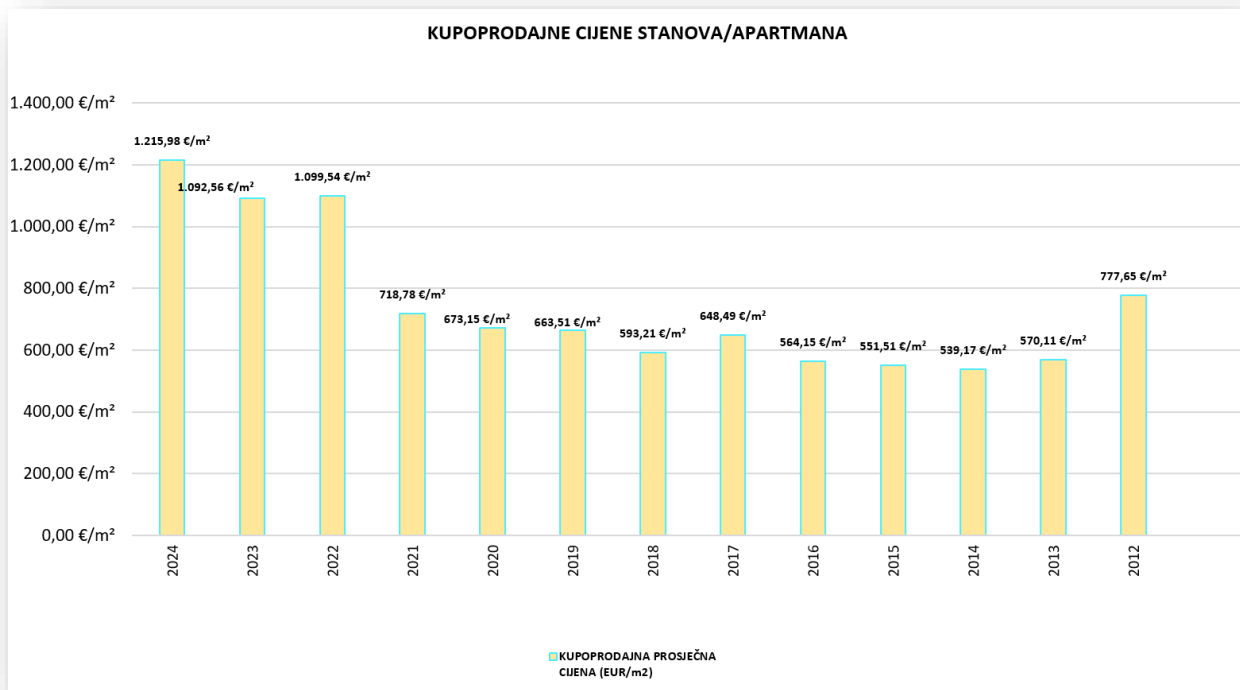


Iz priloženih tabela vidimo da je najveća kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta do 1000 m<sup>2</sup>, te da je istih najviše prodano u k.o. Vinkovci II.

## 4.7 Promjena prosječnih kupoprodajnih cijena pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine

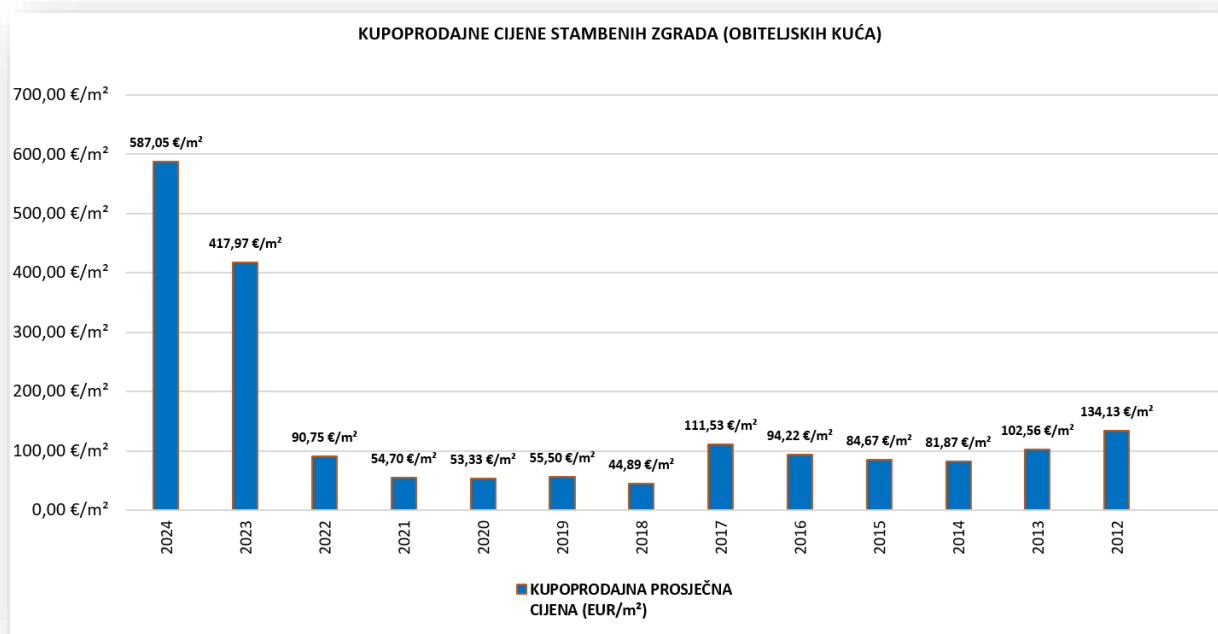
### 4.7.1 Kupoprodajne cijene stanova/apartmana

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1.215,98 €/m <sup>2</sup>	+11,30%
2023	1.092,56 €/m <sup>2</sup>	-0,63%
2022	1.099,54 €/m <sup>2</sup>	+52,97%
2021	718,78 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	673,15 €/m <sup>2</sup>	+1,45%
2019	663,51 €/m <sup>2</sup>	+11,85%
2018	593,21 €/m <sup>2</sup>	-8,52%
2017	648,49 €/m <sup>2</sup>	+14,95%
2016	564,15 €/m <sup>2</sup>	+2,29%
2015	551,51 €/m <sup>2</sup>	+2,29%
2014	539,17 €/m <sup>2</sup>	-5,43%
2013	570,11 €/m <sup>2</sup>	-26,69%
2012	777,65 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



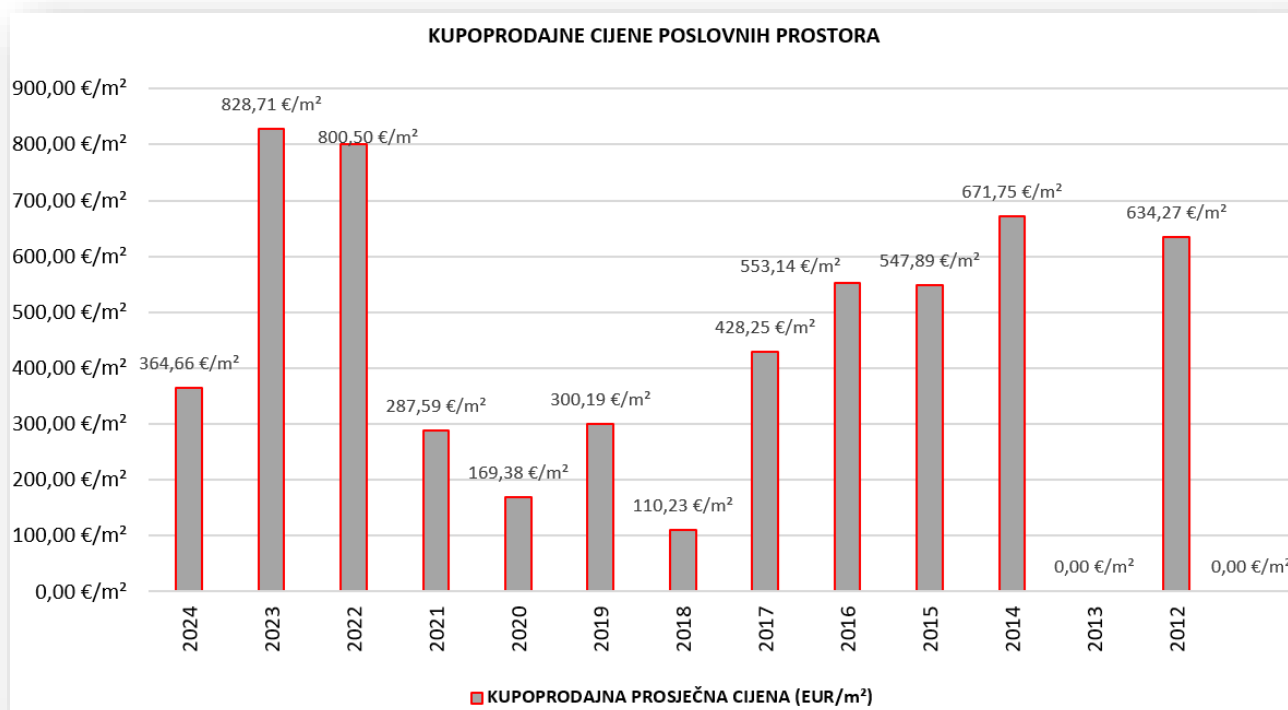
#### 4.7.2 Kupoprodajne cijene stambenih zgrada/obiteljskih kuća

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	587,05 €/m <sup>2</sup>	+40,45%
2023	417,97 €/m <sup>2</sup>	+360,58%
2022	90,75 €/m <sup>2</sup>	+65,90%
2021	54,70 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	53,33 €/m <sup>2</sup>	-3,90%
2019	55,50 €/m <sup>2</sup>	+23,63%
2018	44,89 €/m <sup>2</sup>	-59,75%
2017	111,53 €/m <sup>2</sup>	+18,37%
2016	94,22 €/m <sup>2</sup>	+11,28%
2015	84,67 €/m <sup>2</sup>	+3,42%
2014	81,87 €/m <sup>2</sup>	-20,17%
2013	102,56 €/m <sup>2</sup>	-23,54%
2012	134,13 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



### 4.7.3 Kupoprodajne cijene poslovnih prostora

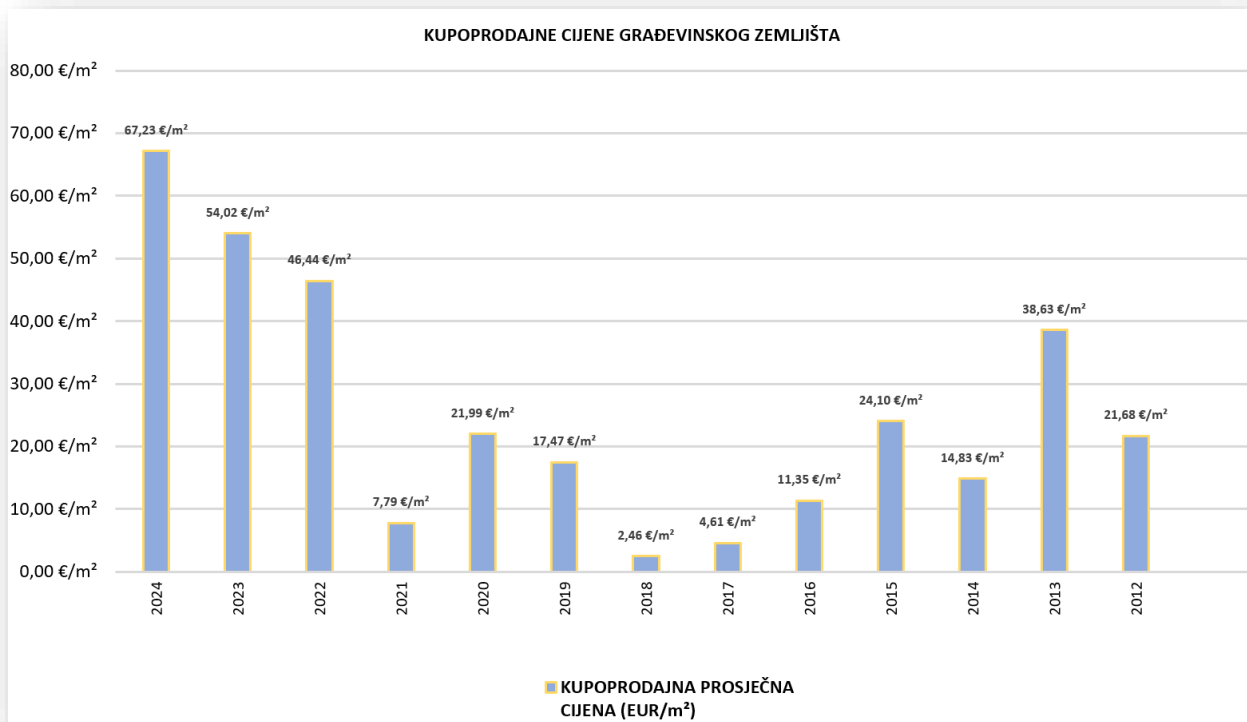
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	364,66 €/m <sup>2</sup>	-56,00%
2023	828,71 €/m <sup>2</sup>	+3,52%
2022	800,50 €/m <sup>2</sup>	+178,34%
2021	287,59 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	169,38 €/m <sup>2</sup>	-43,58%
2019	300,19 €/m <sup>2</sup>	+172,32%
2018	110,23 €/m <sup>2</sup>	-74,26%
2017	428,25 €/m <sup>2</sup>	-22,58%
2016	553,14 €/m <sup>2</sup>	+0,96%
2015	547,89 €/m <sup>2</sup>	-18,44%
2014	671,75 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	634,27 €/m <sup>2</sup>	+0,00%





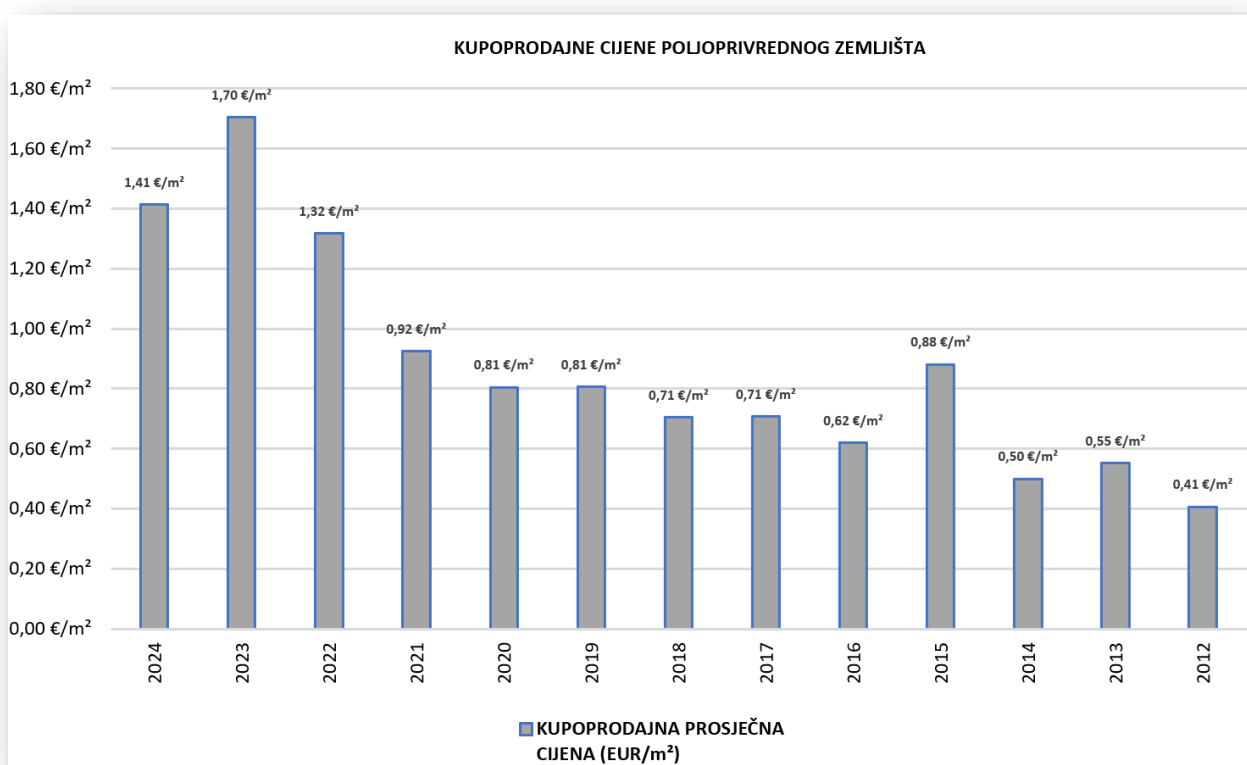
#### 4.7.4 Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	67,23 €/m <sup>2</sup>	+24,44%
2023	54,02 €/m <sup>2</sup>	+16,33%
2022	46,44 €/m <sup>2</sup>	+495,83%
2021	7,79 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	21,99 €/m <sup>2</sup>	+25,86%
2019	17,47 €/m <sup>2</sup>	+611,62%
2018	2,46 €/m <sup>2</sup>	-46,76%
2017	4,61 €/m <sup>2</sup>	-59,37%
2016	11,35 €/m <sup>2</sup>	-52,91%
2015	24,10 €/m <sup>2</sup>	+62,55%
2014	14,83 €/m <sup>2</sup>	-61,62%
2013	38,63 €/m <sup>2</sup>	+78,14%
2012	21,68 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



#### 4.7.5 Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1,41 €/m <sup>2</sup>	-17,08%
2023	1,70 €/m <sup>2</sup>	+29,40%
2022	1,32 €/m <sup>2</sup>	+42,47%
2021	0,92 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	0,81 €/m <sup>2</sup>	-0,14%
2019	0,81 €/m <sup>2</sup>	+14,39%
2018	0,71 €/m <sup>2</sup>	-0,47%
2017	0,71 €/m <sup>2</sup>	+14,43%
2016	0,62 €/m <sup>2</sup>	-29,74%
2015	0,88 €/m <sup>2</sup>	+76,17%
2014	0,50 €/m <sup>2</sup>	-9,34%
2013	0,55 €/m <sup>2</sup>	+35,50%
2012	0,41 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

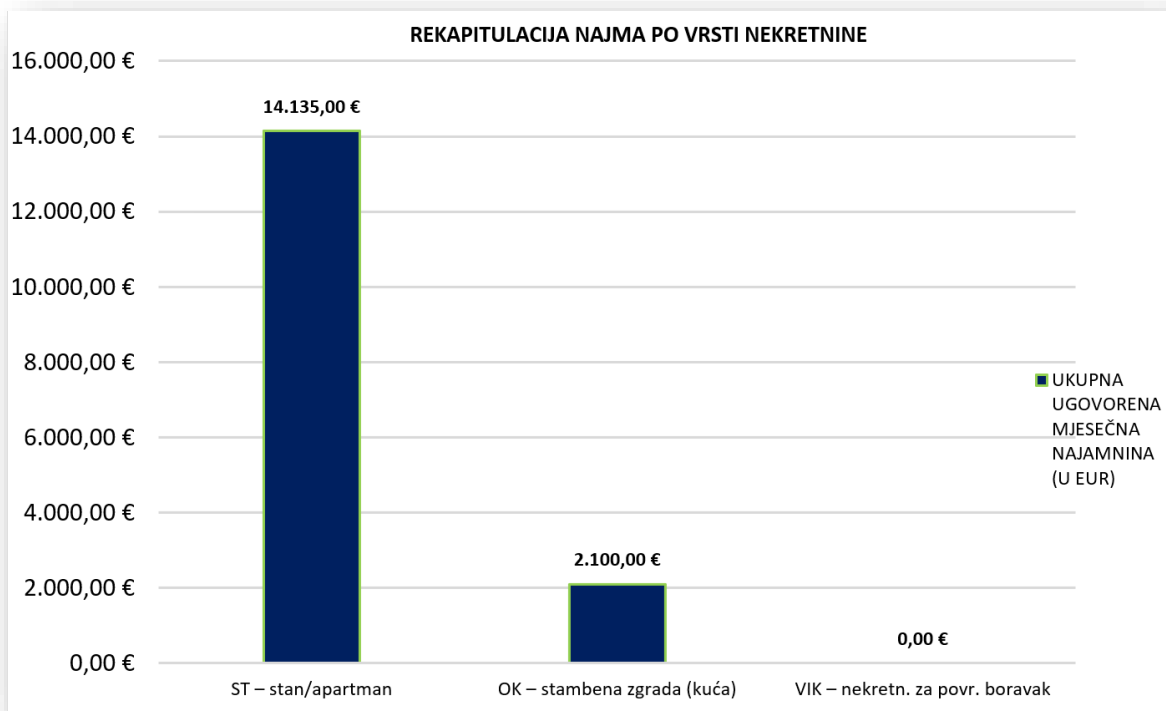


## 5. NAJAM NEKRETNINA

### 5.1 Rekapitulacija najma po vrsti nekretnina (ukupno)

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	55	14.135,00 €	2.675,88 m <sup>2</sup>	5,28 €/m <sup>2</sup>	+12,24%
OK – stambena zgrada (kuća)	4	2.100,00 €	963,00 m <sup>2</sup>	2,18 €/m <sup>2</sup>	+78,90%

### 5.2 Rekapitulacija najma stanova/apartmana

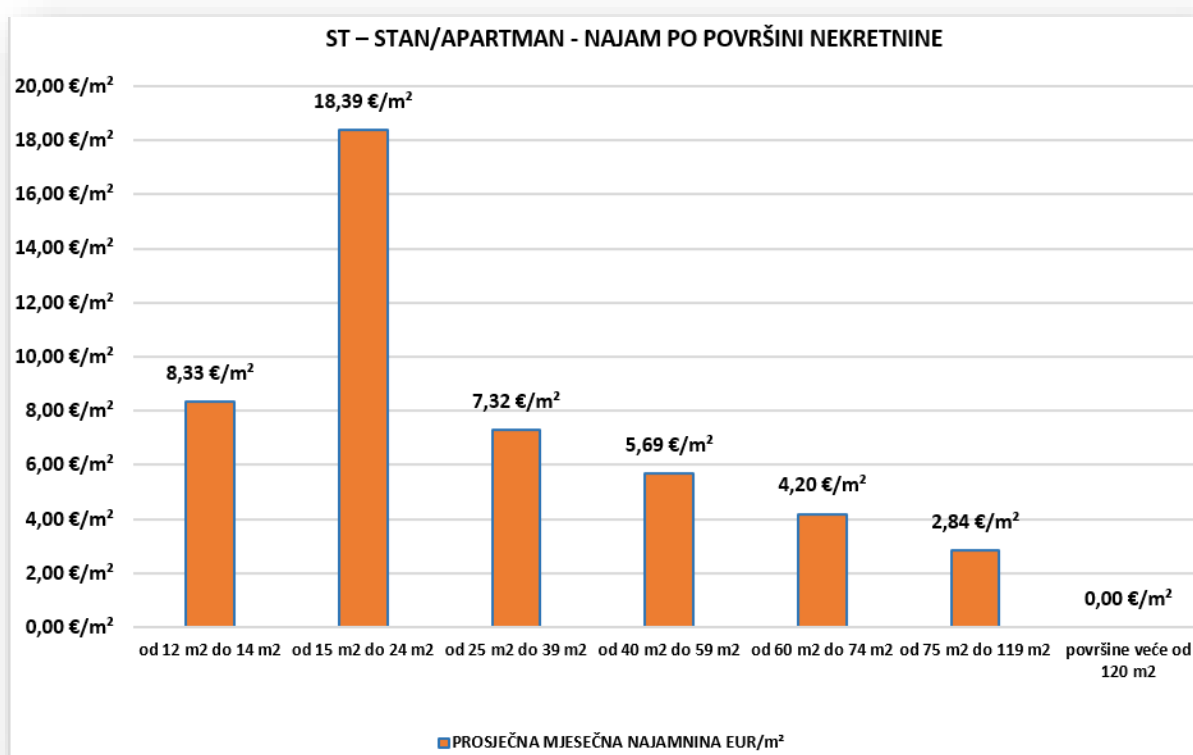


### 5.3 Najam stanova – ukupno

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
55	14.135,00 €	2.675,88 m <sup>2</sup>	5,28 €/m <sup>2</sup>

### 5.3.1 Najam po površini nekretnine

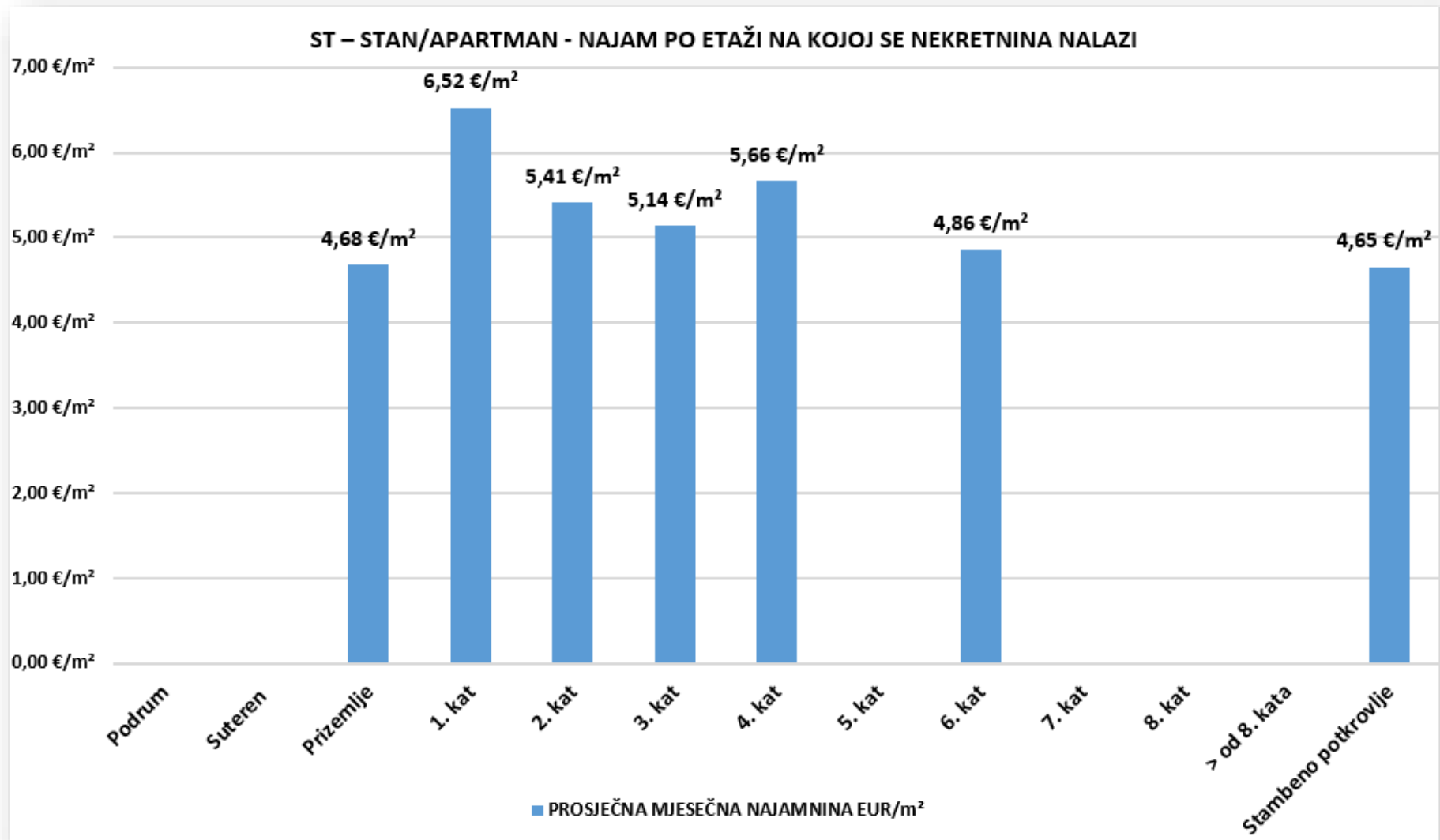
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
od 12 m <sup>2</sup> do 14 m <sup>2</sup>	1	100,00 €	12,00 m <sup>2</sup>	8,33 €/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	1	400,00 €	21,75 m <sup>2</sup>	18,39 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	14	3.175,00 €	433,69 m <sup>2</sup>	7,32 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	20	5.360,00 €	941,87 m <sup>2</sup>	5,69 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	17	4.640,00 €	1.104,77 m <sup>2</sup>	4,20 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	2	460,00 €	161,80 m <sup>2</sup>	2,84 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>



Iz vidljivih podataka vidimo da su se najviše iznajmljivali dvosobni stanovi, odnosno stanovi od 40 do 59 m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Najam po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

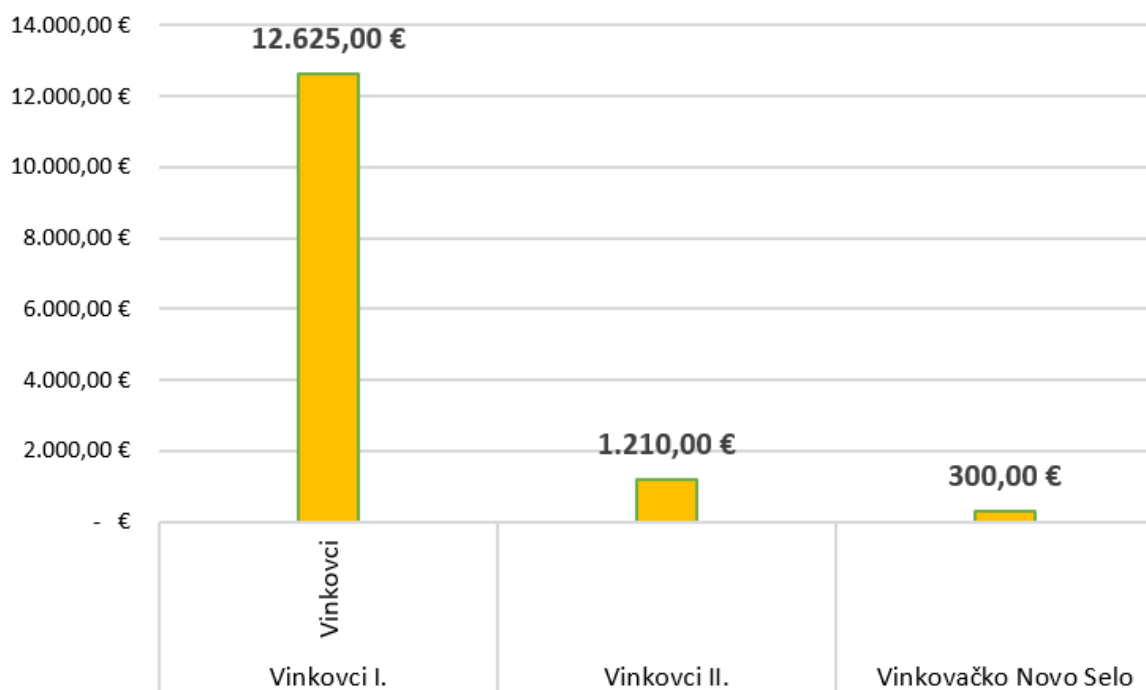
ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Suteren	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	17	4.270,00 €	912,47 m <sup>2</sup>	4,68 €/m <sup>2</sup>
1. kat	9	2.895,00 €	443,81 m <sup>2</sup>	6,52 €/m <sup>2</sup>
2. kat	17	4.040,00 €	746,68 m <sup>2</sup>	5,41 €/m <sup>2</sup>
3. kat	4	1.050,00 €	204,38 m <sup>2</sup>	5,14 €/m <sup>2</sup>
4. kat	3	880,00 €	155,40 m <sup>2</sup>	5,66 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	1	200,00 €	41,18 m <sup>2</sup>	4,86 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Stambeno potkrovlje	4	800,00 €	171,96 m <sup>2</sup>	4,65 €/m <sup>2</sup>



### 5.3.3 ST – stan/apartman - najam po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	49	12.625,00 €	2.306,74 m <sup>2</sup>	5,47 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	5	1.210,00 €	301,14 m <sup>2</sup>	4,02 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	1	300,00 €	68,00 m <sup>2</sup>	4,41 €/m <sup>2</sup>

#### REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



### 5.4 Rekapitulacija najma stambena zgrada (obiteljska kuća)

#### 5.4.1 Najam stambenih objekata (obiteljska kuća) – ukupno

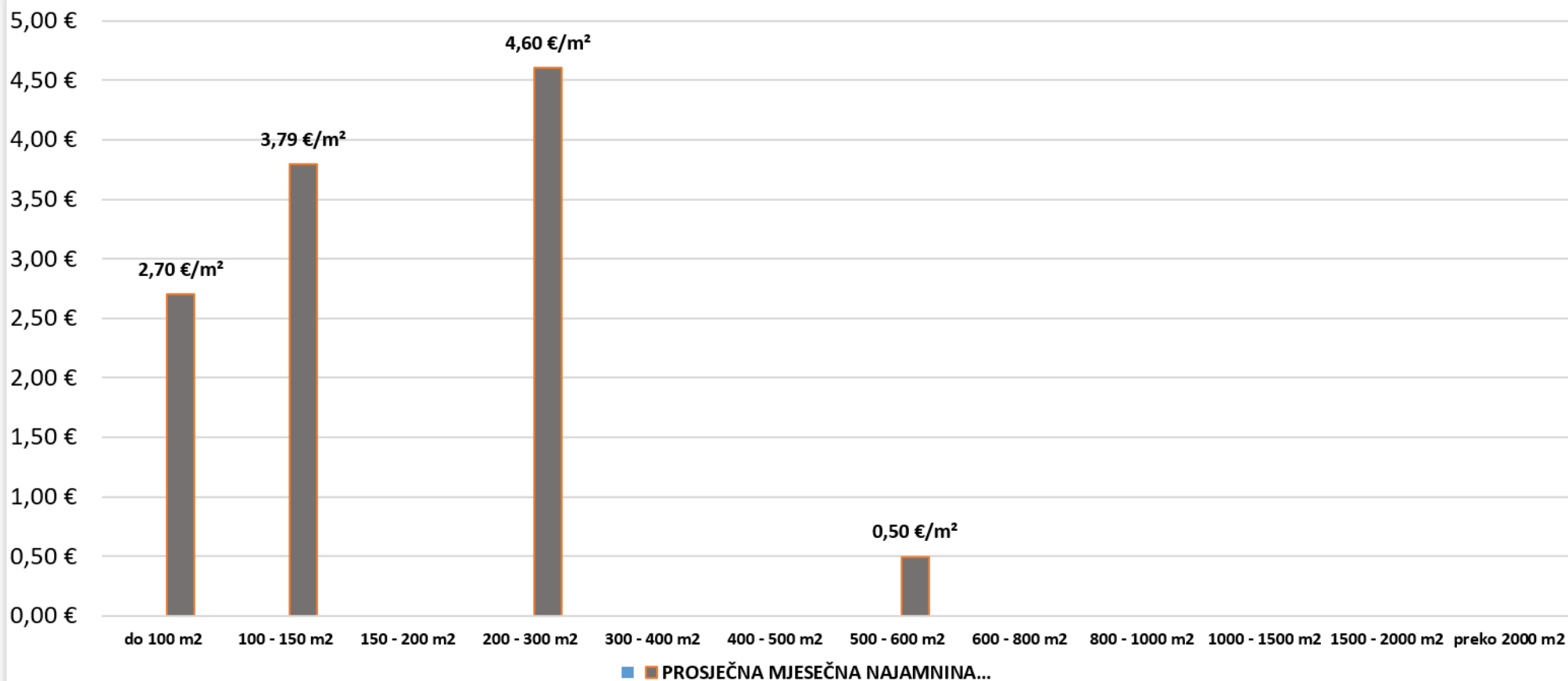
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
4	2.100,00 €	963,00 m <sup>2</sup>	2,18 €/m <sup>2</sup>

#### 5.4.2 Najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje

POVRŠINA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 100 m <sup>2</sup>	1	200,00 €	74,00 m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>
100 - 150 m <sup>2</sup>	1	550,00 €	145,00 m <sup>2</sup>	3,79 €/m <sup>2</sup>
150 - 200 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
200 - 300 m <sup>2</sup>	1	1.100,00 €	239,00 m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>
300 - 400 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
400 - 500 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
500 - 600 m <sup>2</sup>	1	250,00 €	505,00 m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>
600 - 800 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
preko 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

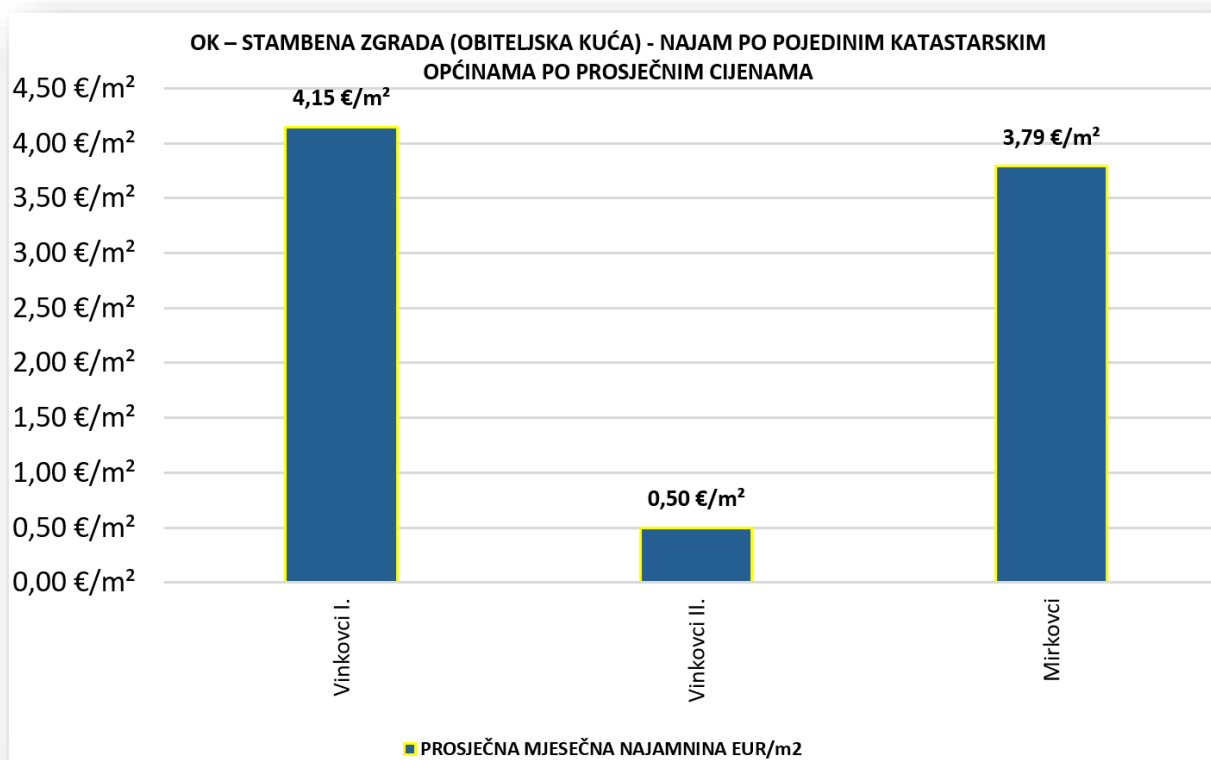


OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE



### 5.4.3 OK- stambena zgrada (obiteljska kuća) – najam po pojedinim katastarskim općinama

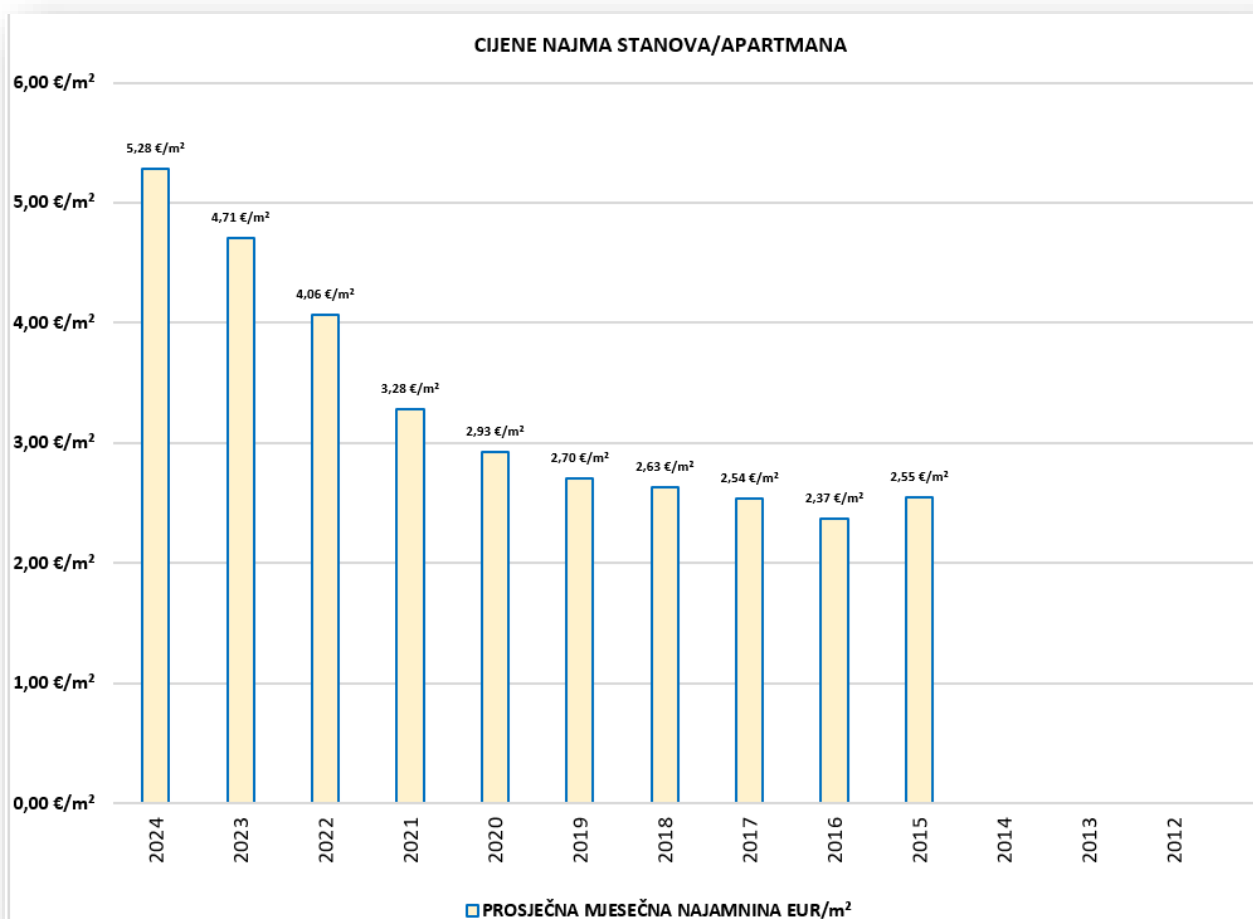
NAZIV K.O.	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	2	1.300,00 €	313,00 m <sup>2</sup>	4,15 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	1	250,00 €	505,00 m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	1	550,00 €	145,00 m <sup>2</sup>	3,79 €/m <sup>2</sup>



## 5.5 Promjena prosječnih cijena najma pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine

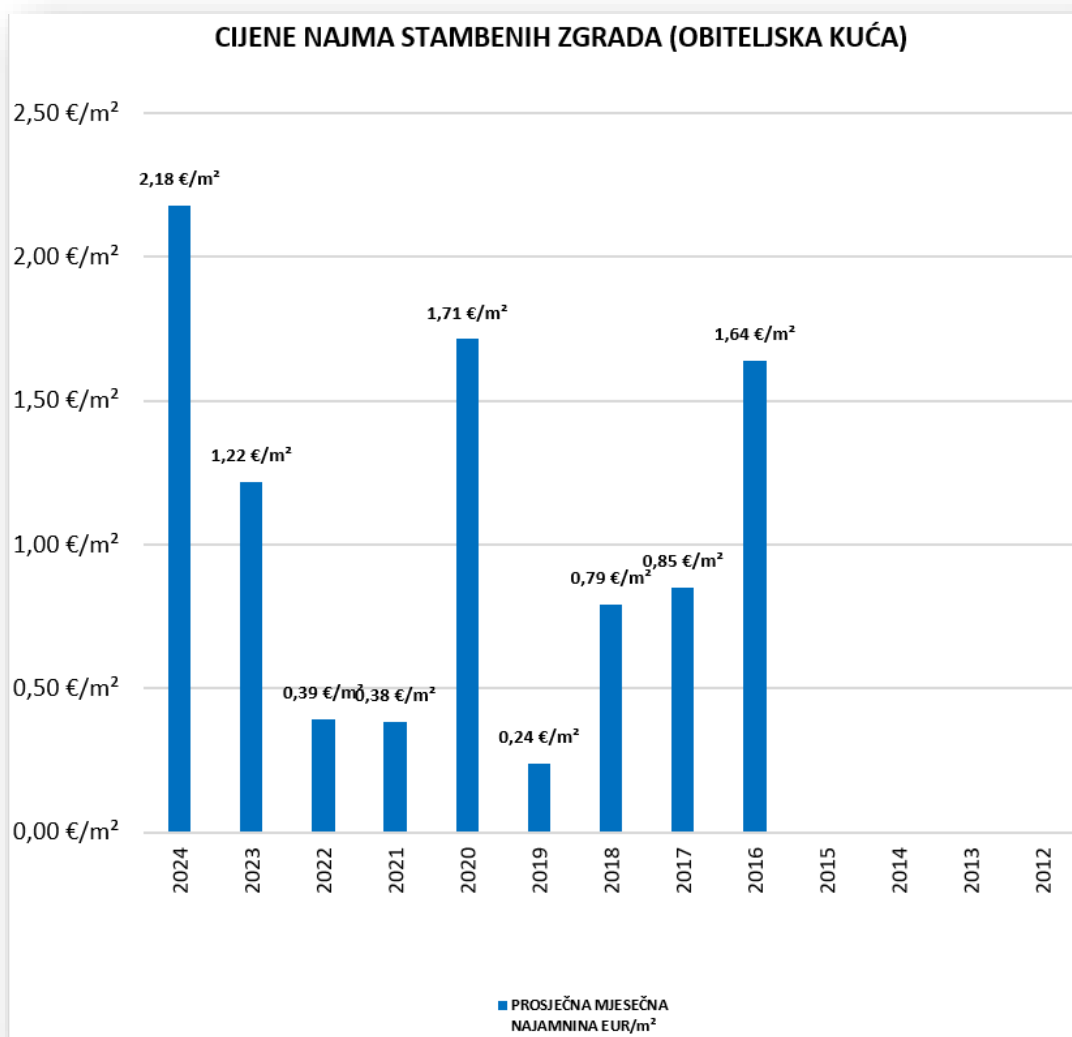
### 5.5.1 Cijena najma stanova/apartman

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	5,28 €/m <sup>2</sup>	+12,24%
2023	4,71 €/m <sup>2</sup>	+15,80%
2022	4,06 €/m <sup>2</sup>	+23,90%
2021	3,28 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	2,93 €/m <sup>2</sup>	+8,37%
2019	2,70 €/m <sup>2</sup>	+2,90%
2018	2,63 €/m <sup>2</sup>	+3,54%
2017	2,54 €/m <sup>2</sup>	+6,95%
2016	2,37 €/m <sup>2</sup>	-6,77%
2015	2,55 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



### 5.5.2 Cijena najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	2,18 €/m <sup>2</sup>	+78,90%
2023	1,22 €/m <sup>2</sup>	+209,86%
2022	0,39 €/m <sup>2</sup>	+2,74%
2021	0,38 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	1,71 €/m <sup>2</sup>	+613,17%
2019	0,24 €/m <sup>2</sup>	-69,58%
2018	0,79 €/m <sup>2</sup>	-7,18%
2017	0,85 €/m <sup>2</sup>	-48,02%
2016	1,64 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

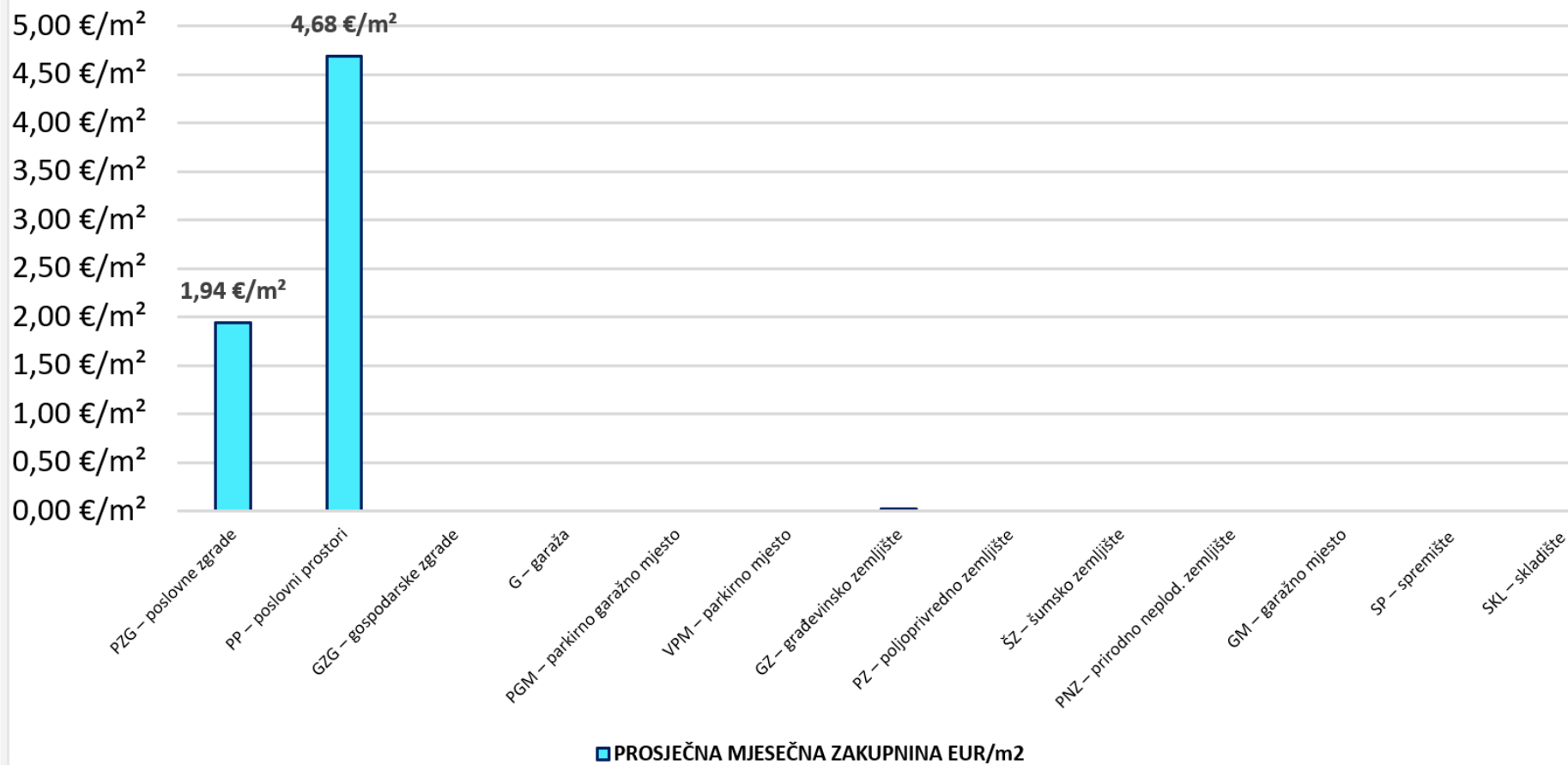


## 6. ZAKUP NEKRETNINA

### 6.1 Rekapitulacija zakupa nekretnina po vrsti nekretnina (ukupno)

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	1	250,00 €	129,05 m <sup>2</sup>	1,94 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PP – poslovni prostori	69	63.807,91 €	13.623,14 m <sup>2</sup>	4,68 €/m <sup>2</sup>	-46,04%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
G – garaža	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1	200,00 €	9.634,00 m <sup>2</sup>	0,02 €/m <sup>2</sup>	+967,74%
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PNZ – prirodno <u>neplod.</u> zemljište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

### REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE

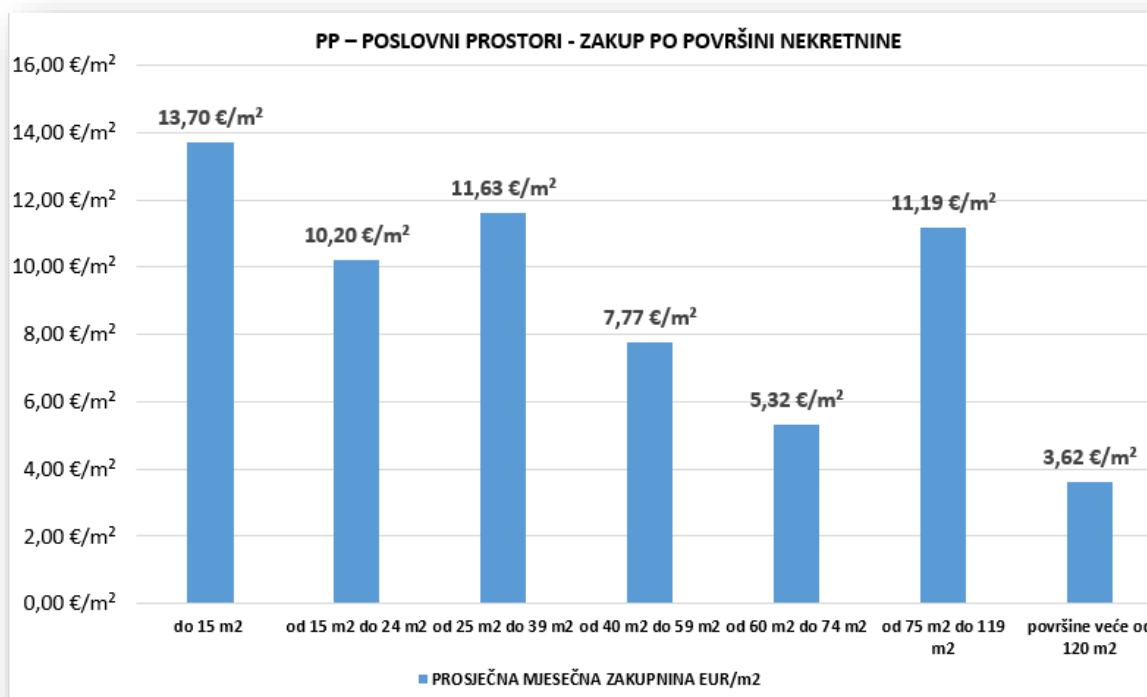


## 6.2 Zakup poslovnih prostora – ukupno

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
69	63.807,91 €	13.623,14 m <sup>2</sup>	4,68 €/m <sup>2</sup>

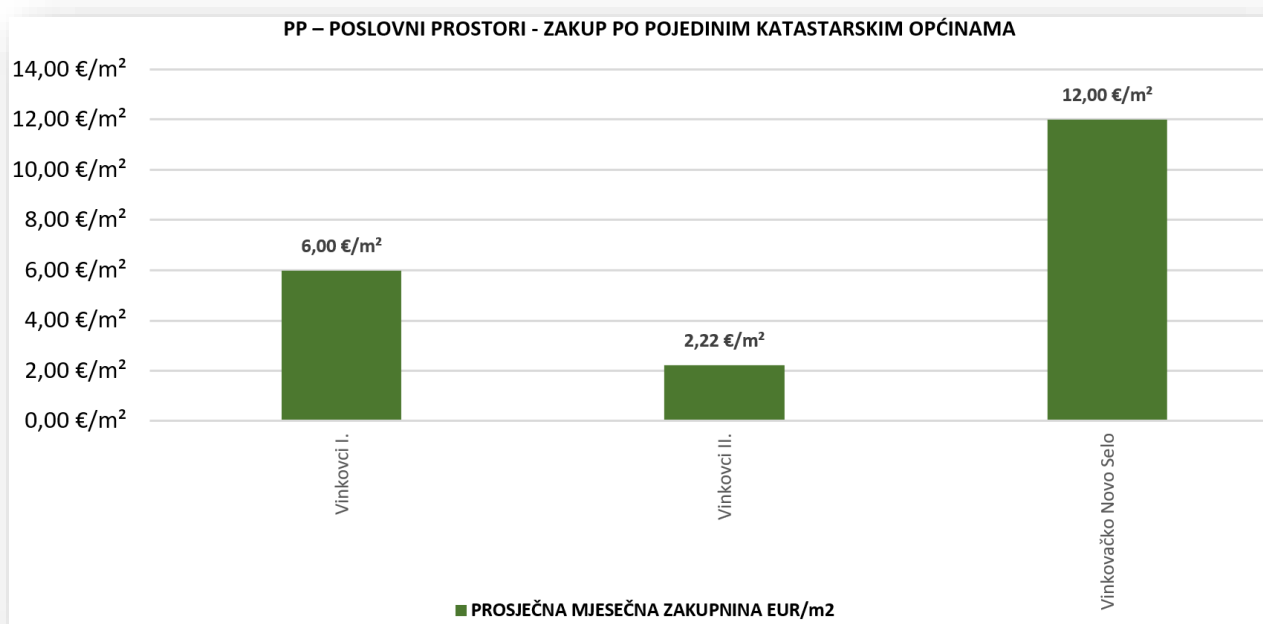
### 6.2.1 PP-zakup poslovnih prostora po površini nekretnine

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 15 m <sup>2</sup>	1	200,00 €	14,60 m <sup>2</sup>	13,70 €/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	4	700,00 €	68,62 m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	10	3.716,58 €	319,68 m <sup>2</sup>	11,63 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	13	5.016,27 €	645,67 m <sup>2</sup>	7,77 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	6	2.125,00 €	399,45 m <sup>2</sup>	5,32 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	11	11.864,03 €	1.060,20 m <sup>2</sup>	11,19 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	24	40.186,03 €	11.114,92 m <sup>2</sup>	3,62 €/m <sup>2</sup>



## 6.2.2 Poslovni prostor - Zakup po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	54	47.205,99 €	7.863,09 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	11	11.951,92 €	5.372,40 m <sup>2</sup>	2,22 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	4	4.650,00 €	387,65 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>



Najveći broj zakupa poslovnih prostora odnosi se na k.o. Vinkovci I. U odnosu na prethodnu godinu povećao se broj zakupa poslovnih prostora.

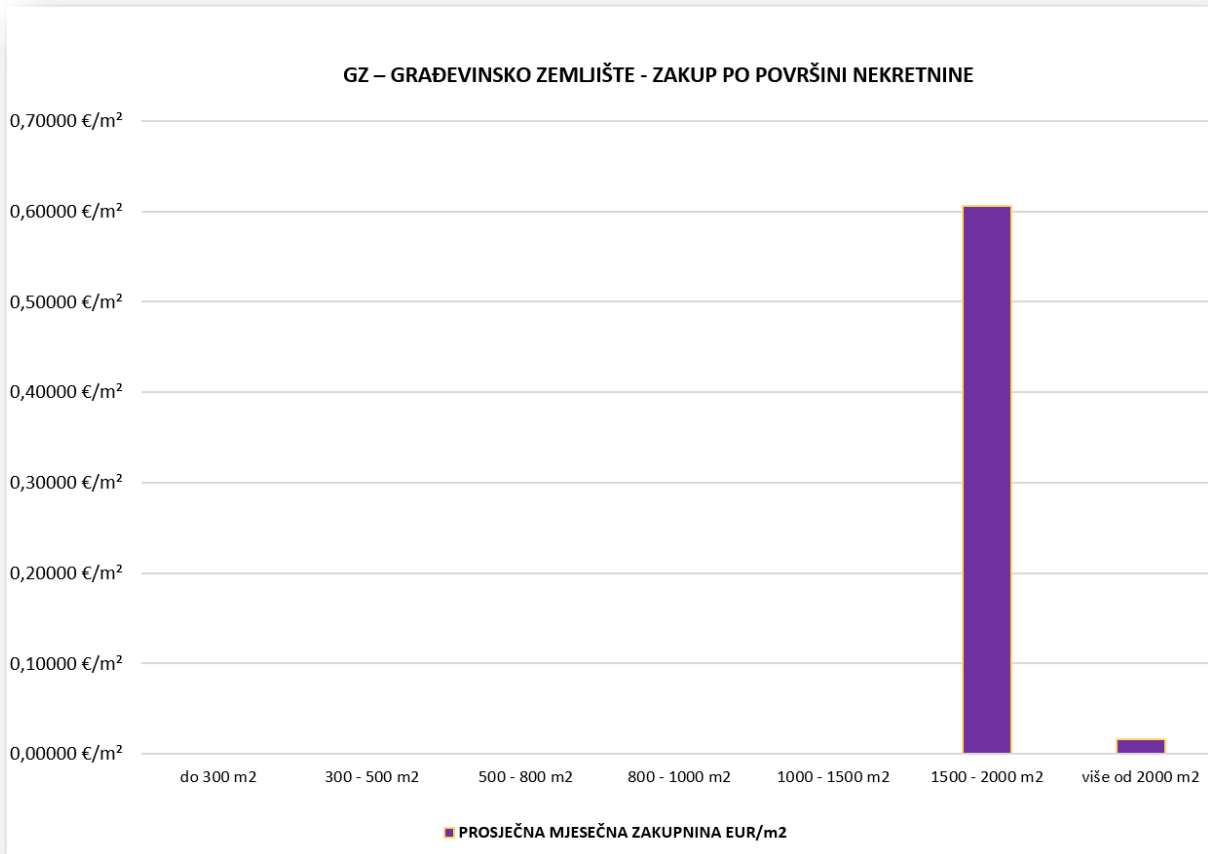


### 6.3 Zakup građevinskih zemljišta – ukupno

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
19	6.107,69 €	249.820,00 m <sup>2</sup>	0,02 €/m <sup>2</sup>

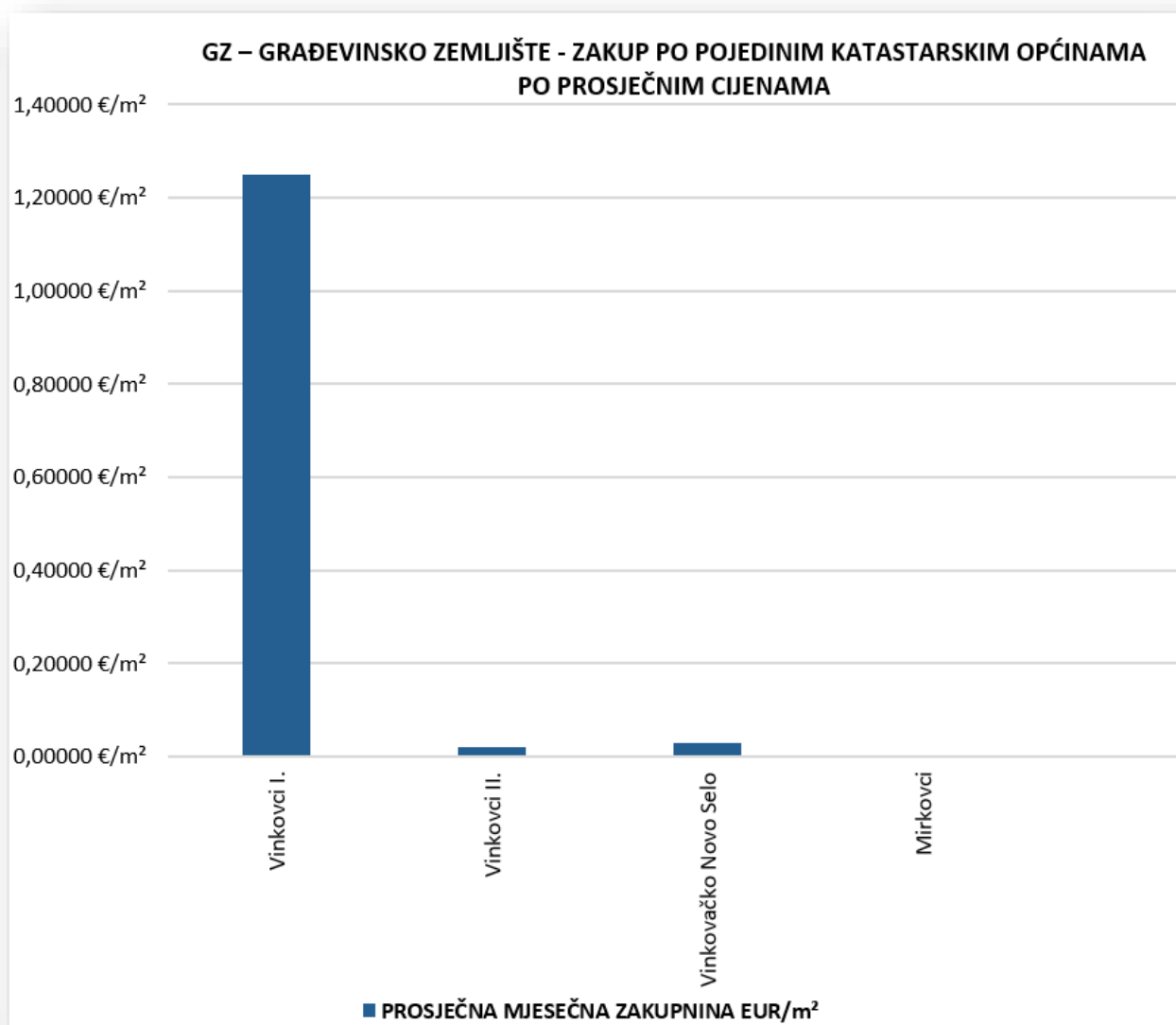
### 6.3 Zakup građevinskog zemljišta po površini

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	2	2.004,60 €	3.307,00 m <sup>2</sup>	0,60617 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	17	4.103,09 €	246.513,00 m <sup>2</sup>	0,01664 €/m <sup>2</sup>



### 6.3.1 Građevinsko zemljište – zakup po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	1	2.000,00 €	1.604,00 m <sup>2</sup>	1,25000 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	15	4.040,44 €	22.321,00 m <sup>2</sup>	0,02000 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	2	57,25 €	20.181,00 m <sup>2</sup>	0,02830 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	1	10,00 €	4.714,00 m <sup>2</sup>	0,00212 €/m <sup>2</sup>



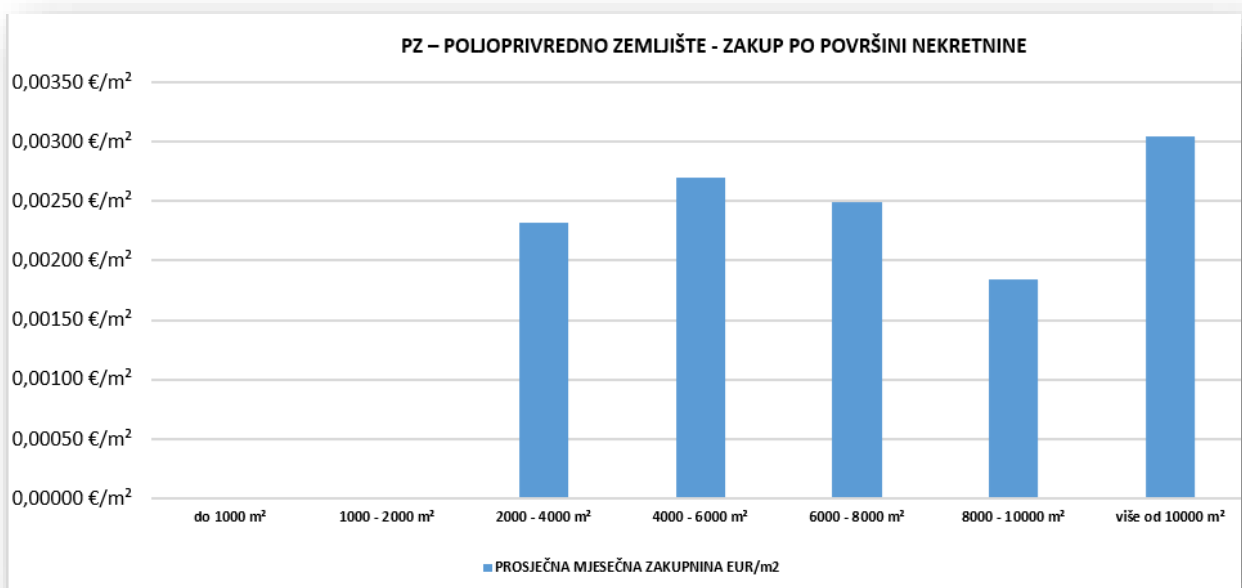
Veći broj zakupa građevinskog zemljišta u poljoprivredne svrhe odnosi se na k.o. Vinkovci II., a najmanje u k.o. Mirkovci. U zakup je dano najviše zemljišta u površini većoj od 2000m<sup>2</sup>.

#### 6.4 Zakup poljoprivrednog zemljišta – ukupno

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
31	1.020,08 €	365.531,00 m <sup>2</sup>	0,00279 €/m <sup>2</sup>

#### 6.5 Zakup poljoprivrednog zemljišta po površini

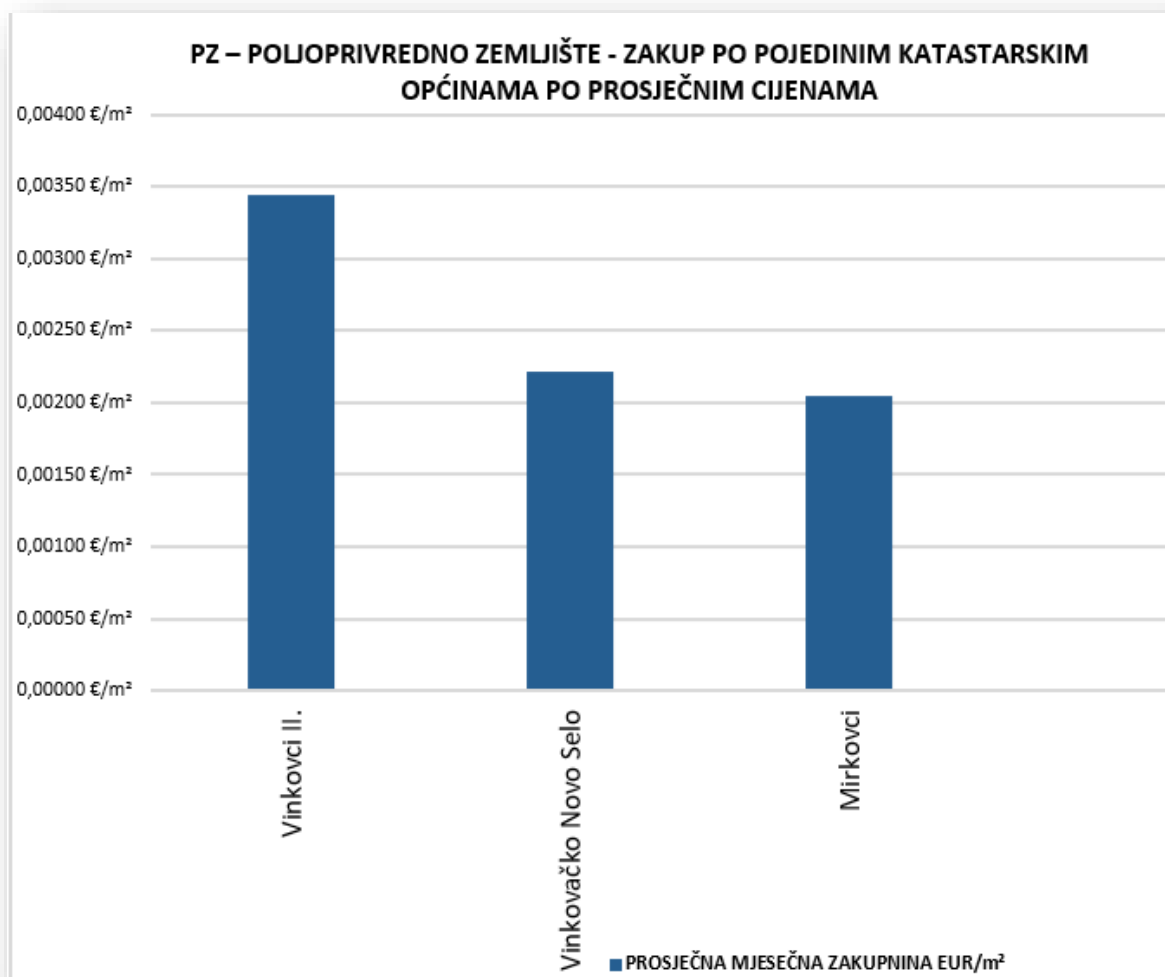
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	4	28,78 €	12.387,50 m <sup>2</sup>	0,00232 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	8	109,32 €	40.533,62 m <sup>2</sup>	0,00270 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	2	35,84 €	14.399,00 m <sup>2</sup>	0,00249 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	6	94,48 €	51.166,63 m <sup>2</sup>	0,00185 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	11	751,66 €	247.044,25 m <sup>2</sup>	0,00304 €/m <sup>2</sup>



## 6.6 Poljoprivredno zemljište – zakup po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	12	660,37 €	191.903,00 m <sup>2</sup>	0,00344 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	4	47,73 €	21.496,00 m <sup>2</sup>	0,00222 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	15	311,98 €	152.132,00 m <sup>2</sup>	0,00205 €/m <sup>2</sup>

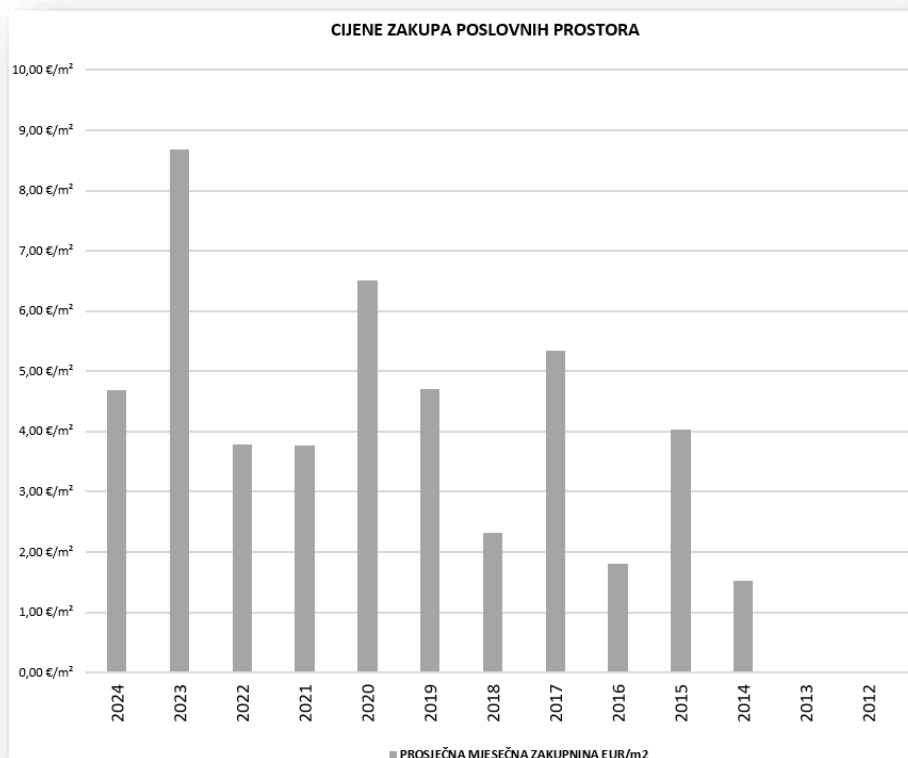
Kao i prethodne godine, najviše zakupa poljoprivrednog zemljišta bilo je u k.o. Mirkovci i to površine veće od 10000 m<sup>2</sup>.



## 6.7 Promjena prosječnih cijena zakupa pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine

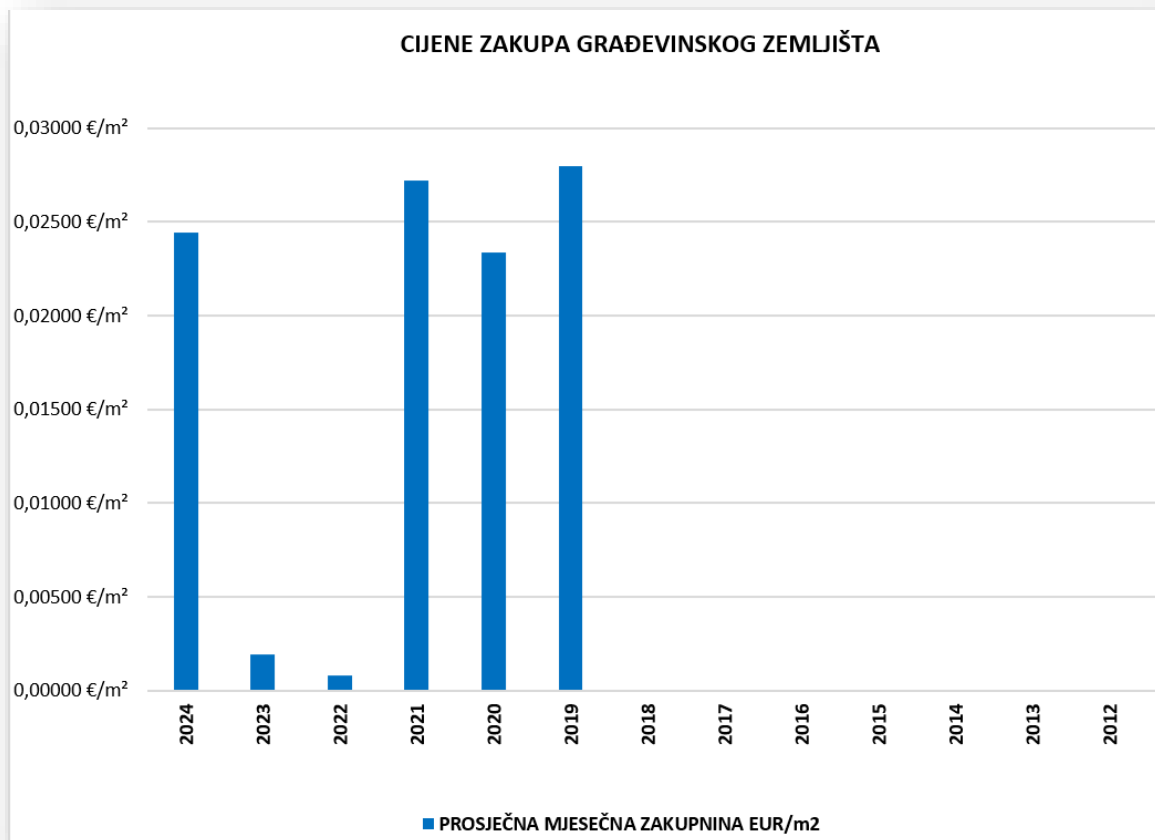
### 6.7.1 Cijena zakupa poslovnih prostora

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	4,68 €/m <sup>2</sup>	-46,04%
2023	8,68 €/m <sup>2</sup>	+129,19%
2022	3,79 €/m <sup>2</sup>	+0,65%
2021	3,76 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	6,50 €/m <sup>2</sup>	+38,18%
2019	4,71 €/m <sup>2</sup>	+103,55%
2018	2,31 €/m <sup>2</sup>	-56,74%
2017	5,34 €/m <sup>2</sup>	+197,13%
2016	1,80 €/m <sup>2</sup>	-55,48%
2015	4,04 €/m <sup>2</sup>	+166,33%
2014	1,52 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



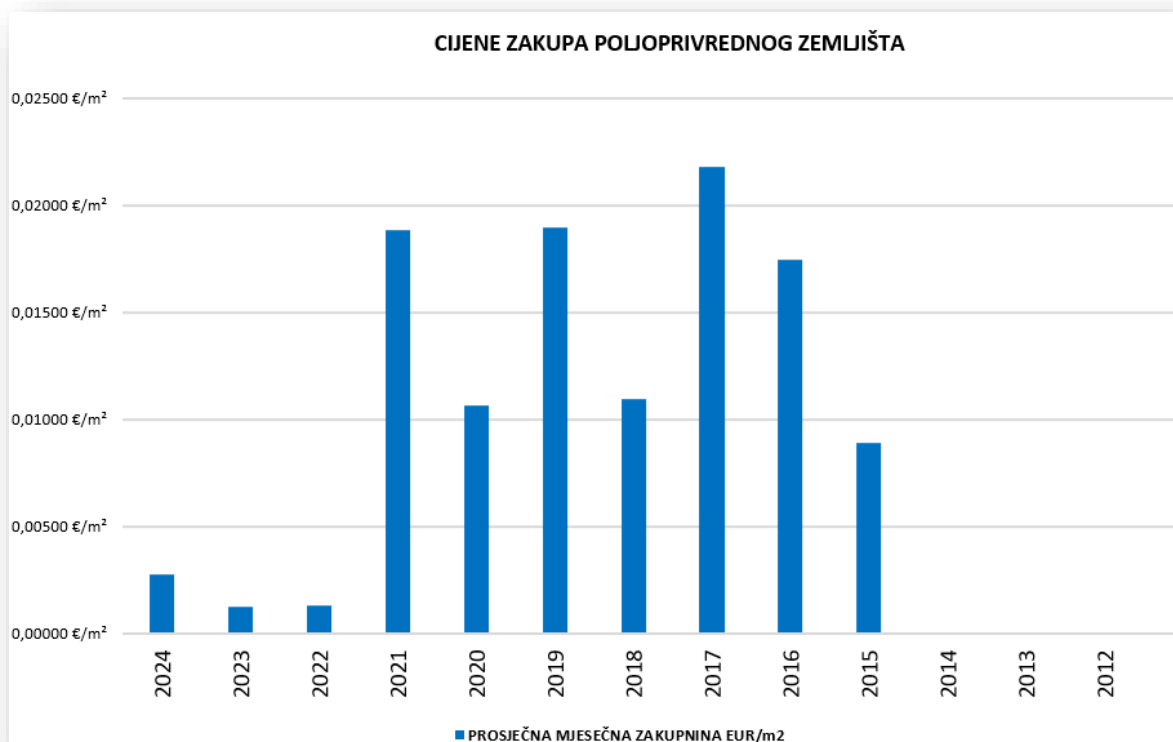
## 6.7.2 Cijena zakupa građevinskog zemljišta

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,02445 €/m <sup>2</sup>	+79,34%
2023	0,00194 €/m <sup>2</sup>	-97,51%
2022	0,00079 €/m <sup>2</sup>	-97,11%
2021	0,02719 €/m <sup>2</sup>	+16,40%
2020	0,02336 €/m <sup>2</sup>	-16,48%
2019	0,02797 €/m <sup>2</sup>	+100,00%
2018	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2017	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2016	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



### 6.7.3 Cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,00279 €/m <sup>2</sup>	+44,08%
2023	0,00123 €/m <sup>2</sup>	-6,11%
2022	0,00131 €/m <sup>2</sup>	-93,07%
2021	0,01886 €/m <sup>2</sup>	+77,26%
2020	0,01064 €/m <sup>2</sup>	-43,65%
2019	0,01898 €/m <sup>2</sup>	+72,83%
2018	0,01093 €/m <sup>2</sup>	-49,86%
2017	0,02180 €/m <sup>2</sup>	+63,75%
2016	0,01748 €/m <sup>2</sup>	+96,48%
2015	0,00890 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



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

### 7.1 Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2024. do 31.12.2024.

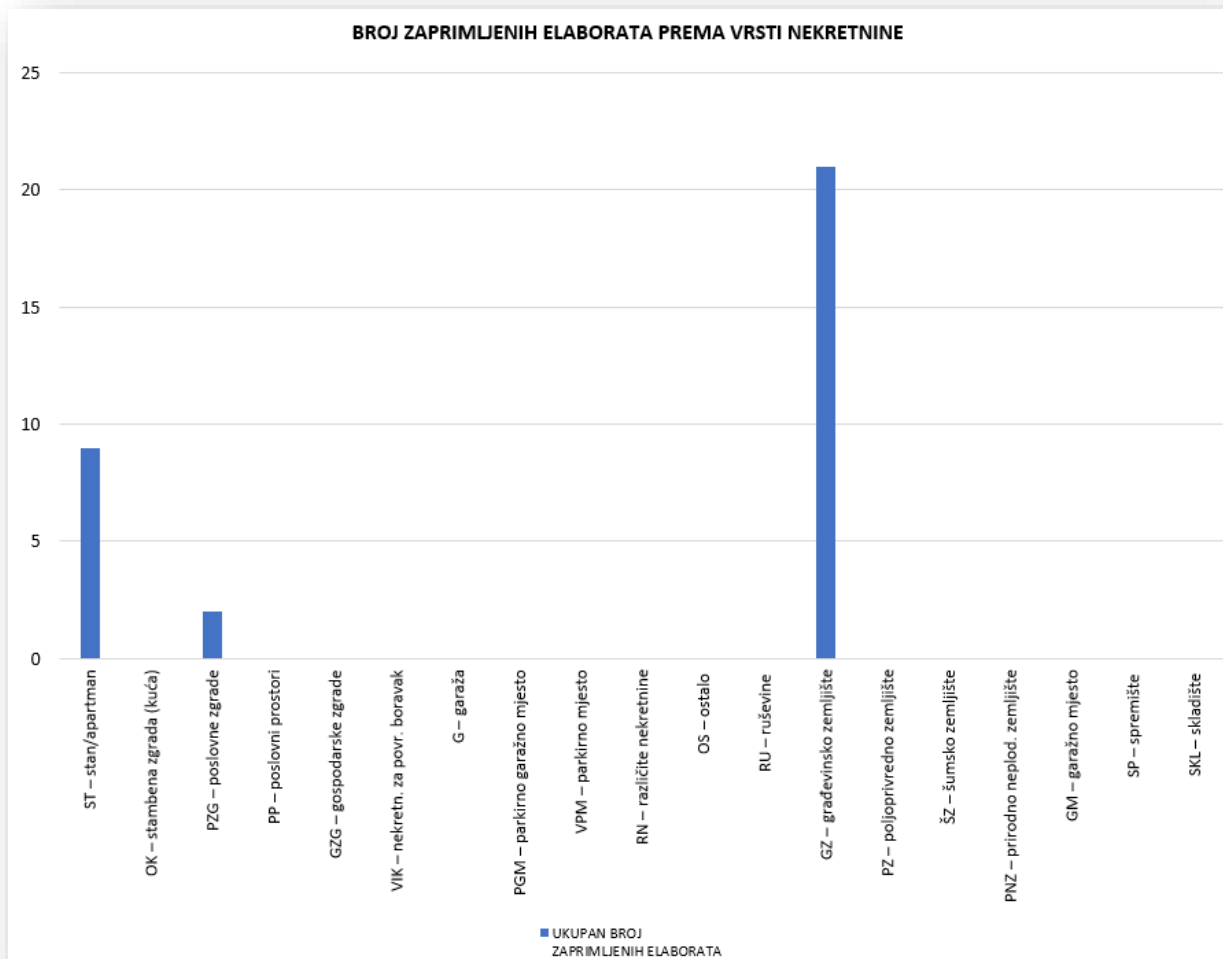
UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
32	1	0

Povjerenstvo je tijekom 2024. godine održalo pet sjednica, na kojima su na zahtjev i za potrebe jedinice lokalne samouprave dana mišljenja o usklađenosti 32 procjembena elaborata s odredbama Zakona, te mišljenje na izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Vinkovaca za 2024. godinu.



**7.2 Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.**

<b>VRSTA NEKRETNINE</b>	<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA</b>	<b>BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</b>	<b>BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU</b>	<b>BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE</b>
ST – stan/apartman	9	9	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	2	2	0	0
PP – poslovni prostori	0	0	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	21	21	1	0
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0



### 7.3 Broj zaprimljenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu

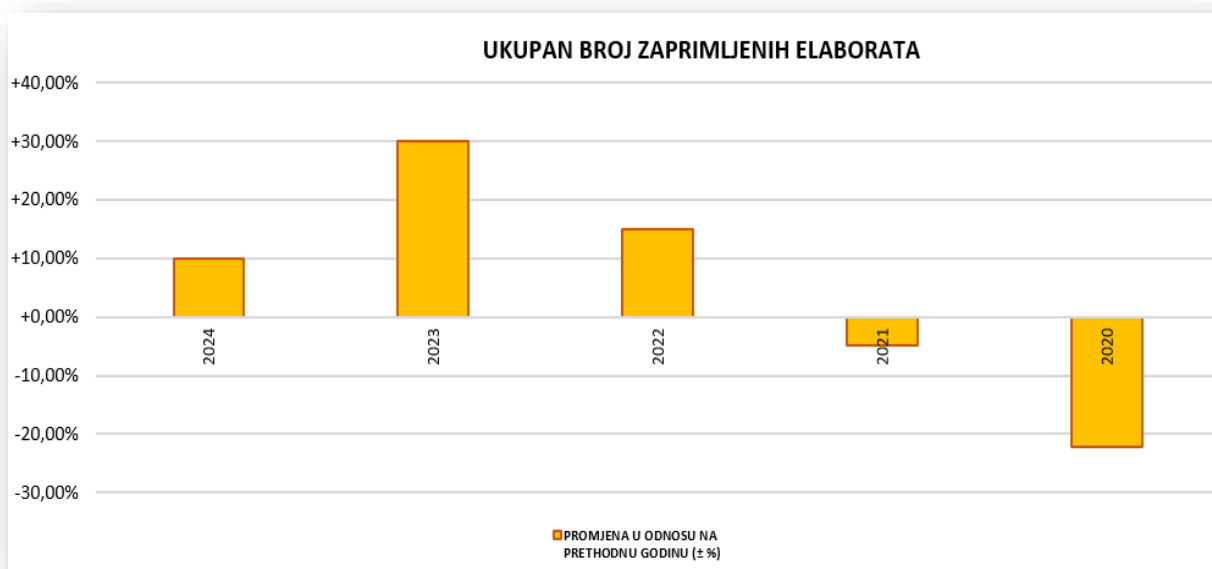
**BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVK I DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.**

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVK I DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)
1	37.000,00 EUR	43.000,00 EUR	6.000,00 EUR

Elaborat je poslan na ispravak od strane Procjeniteljskog povjerenstva, jer su krivo izražene cijene iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji. Procjena je izrađena prema cijenama radova i materijala: Pokazatelji troškova građenja – 2022 izrađenog od strane Hrvatske komore arhitekture umjesto korištenja cijena iz Biltena izrađenog od strane Insituta Građevinstva – IGH d.d..

## 7.4 Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	32	+2	+10,00%
2023	30	+7	+30,00%
2022	23	+3	+15,00%
2021	20	-1	-4,76%
2020	21	-6	-22,20%



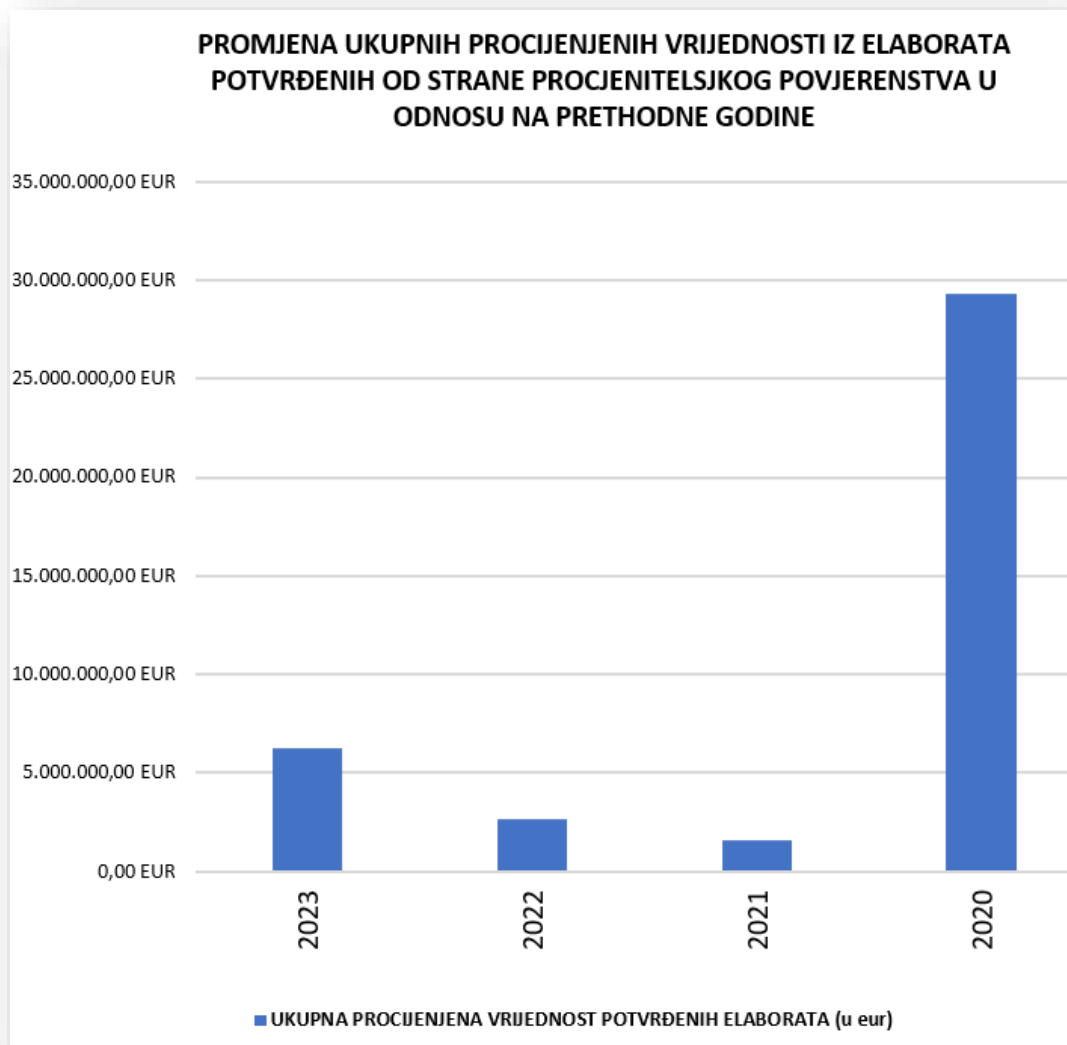
Analizirajući u odnosu na prethodne godine (2017., 2018., 2019., 2020., 2021., 2022., god.), na 32 elaborata je dano pozitivno mišljenje, jedan elaborata je vraćen na doradu od strane procjeniteljskog povjerenstva.

U 2017. god. četiri su elaborata vraćena na ispravak ili dopunu. Nakon danih uputa procjeniteljima i dostave istih na ponovno razmatranje, Procjeniteljsko povjerenstvo je nakon analize utvrdilo da su isti izrađeni u skladu sa danim nalogom i zakonskim odredbama te je na iste dano pozitivno mišljenje.

U 2018. godini nije bilo elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu, dok su u 2019. godini vraćena tri elaborata, te u 2020. godini pet elaborata. U 2021. god., vraćen je jedan elaborat na korekciju. Nakon ponovne analize, isti su prihvaćeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva.

## 7.5 Promjena ukupnih procijenjenih vrijednosti iz elaborata potvrđenih od strane procjeniteljskog povjerenstva u odnosu na prethodne godine

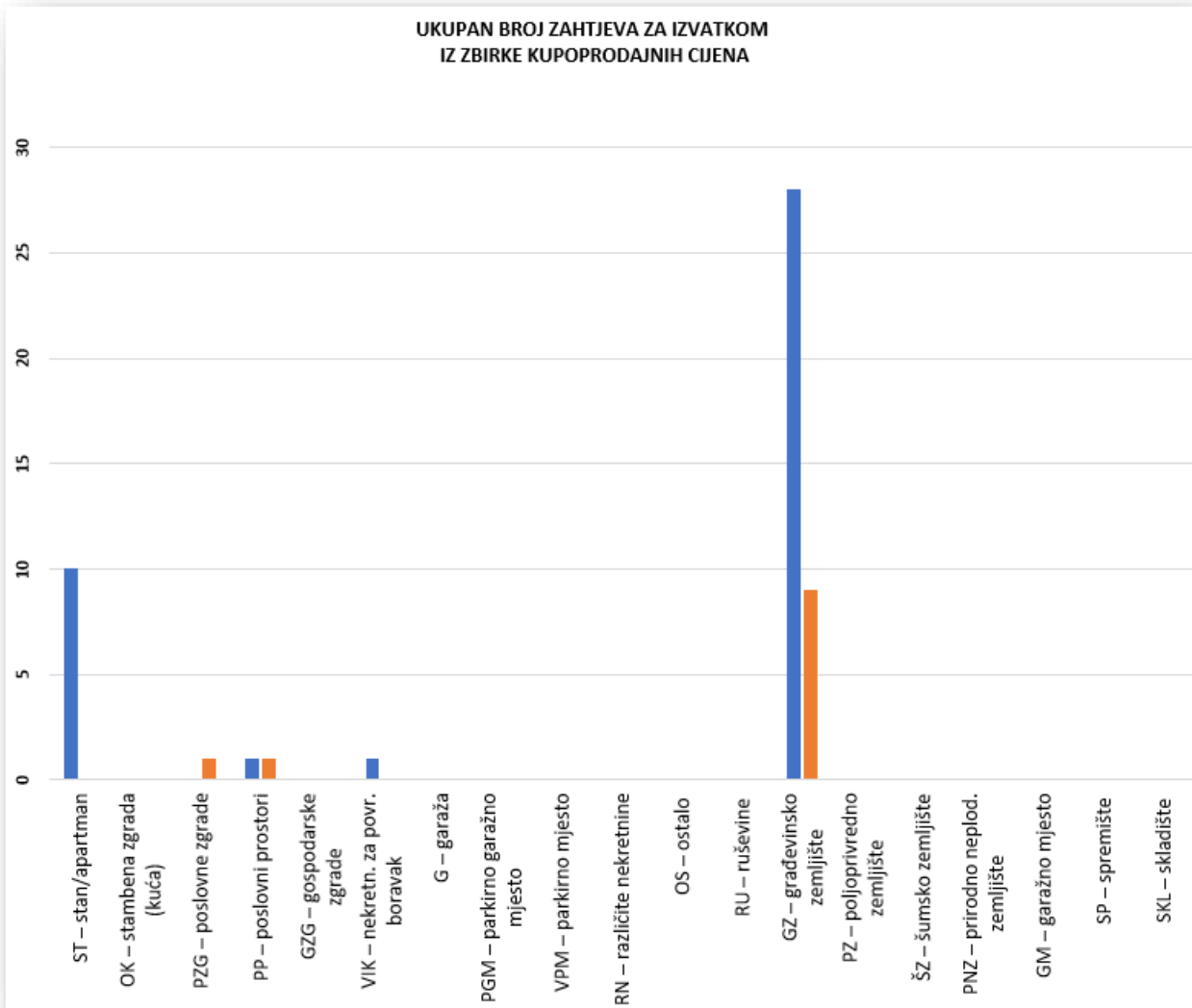
PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	32	8.764.301,04 EUR	+40,62%
2023	29	6.232.377,15 EUR	+131,46%
2022	18	2.692.594,07 EUR	+68,37%
2021	20	1.599.170,88 EUR	-94,55%
2020	19	29.325.869,93 EUR	+32,15%



## 8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

### 8.1 Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU <u>eNekretnine</u>	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjiva službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	10	0	10
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	1	1
PP – poslovni prostori	1	1	2
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – <u>nekretn. za povr. boravak</u>	1	0	1
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	28	9	37
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno <u>neplod.</u> zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA</b>	<b>40</b>	<b>11</b>	<b>51</b>



Gradu Vinkovcima je tijekom 2024. godine pristiglo je ukupno 51 zahtjev za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Kroz sustav eNekretnina pristiglo je 40 zahtjeva, te je izdano 11 izvadaka izvan aplikacije.

## 9. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.) u odredbama članka 4. propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.), propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi izvodili su se na temelju dovoljnog broja podataka prikladnih kupoprodajnih cijena. Korišten je primjer statističke obrade podataka opisan u dokumentu „Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti zemljišta“. Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. sastavni su dio ovog Izvješća.

<b>INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA VINKOVCI</b>	
<b>GODINA</b>	<b>INDEKS</b>
2015.	100
2017.	134,21
2018.	116,5
2019.	115,72
2020.	144,81
2021.	159,29
2022.	197,28
2023.	350,77
2024.	317,03

<b>INDEKSNI NIZOVI STAN/APARTMAN NA PODRUČJU GRADA VINKOVCI</b>	
<b>GODINA</b>	<b>INKDEKS</b>
2015.	100
2016.	119,3
2017.	123,94
2018.	118,09
2019.	127,86
2020.	132,98
2021.	146,48
2022.	209,69
2023.	210,63
2024.	234,30

<b>INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA VINKOVCI</b>	
<b>GODINA</b>	<b>INDEKS</b>
2015.	100
2016.	128,57
2017.	124,49
2018.	157,14
2019.	177,55
2020.	175,51
2021.	161,22
2022.	265,31
2023.	212,24
2024.	273,47



## 10. ZAKLJUČAK

Tijekom 2024. godine bilo je ukupno 578 ugovora, od toga 389 ugovora o kupoprodaji, 59 ugovora o najmu, 120 ugovora o zakupu nekretnina i 10 ugovor o pravu služnosti koji su razmatrani u ovom Izvješću.

Najveći promet nekretnina odnosi se na kupoprodaju, od čega je najviše prodano stanova srednje veličine, a najmanji promet se odnosi na pravo služnosti obzirom da se ti ugovori većinom zaključeni bez naknade.

U odnosu na prethodnu godinu smanjile su prosječne kupoprodajne cijene za stanove, obiteljskih kuća i građevinskog zemljišta, dok su se smanjile kupoprodajne cijene za poslovne prostore i poljoprivredna zemljišta.

Prosječne cijene najma stanova i obiteljskih kuća porasle su u odnosu na prethodnu godinu.

Prosječna cijena zakupa poslovnih prostora se smanjila, te su cijene poljoprivrednog i građevinskog povećale u odnosu na prethodnu godinu.

Na izračun prosječne cijene nekretnina ima pojava ekstremnih vrijednosti koje su uzete u obzir prilikom izračuna, iako se iste sukladno čl.4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) smatraju neuobičajenim okolnostima.

### 10.1 Dodatni podatci

Procjeniteljsko povjerenstvo - sastav

1. Davor Mecanović, dipl. iur., predstavnik Grada Vinkovaca, Upravni odjel za prostorno uređenje gradnju i zaštitu okoliša – predsjednik,
2. Vladimir Bukna, predstavnik Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Slavonija i Baranja, Ispostava Vinkovci, Odjel za građane, poreznik III za utvrđivanje poreza i doprinosa građana – zamjenik predsjednika,
3. Anđelko Bilić, dipl. ing. građ., predstavnik procjenitelja - član,
4. Hrvoje Majstorović, građ. teh., predstavnik Zavoda za prostorno uređenje Vukovarsko – srijemske županije – član i
5. Ivo Bikić, dipl. iur., predstavnik posrednika u prometu nekretnina – član.

Ovlaštene službenice za rad u eNekretninama:

1. Darijan Raguz, mag.ing.agr.  
Bana J. Jelačića 1, potkrovlje, soba broj 35  
Telefon: 032/337-225  
E-mail: [darijan.raguz@vinkovci.hr](mailto:darijan.raguz@vinkovci.hr)

2. Ana Kopčić, mag. oec.  
Bana J. Jelačića 1, potkrovlje, soba broj 34  
Telefon: 032/337-231  
E-mail: [ana.kopcic@vinkovci.hr](mailto:ana.kopcic@vinkovci.hr)

3. Marina Šimić Karaula, mag. iur.  
Bana J. Jelačića 1, potkrovlje, soba broj 31  
Telefon: 032/337-213  
E-mail: [marina.simic.karaula@vinkovci.hr](mailto:marina.simic.karaula@vinkovci.hr)

4. Nikolina Rekić struč.spec.admin.publ.  
Bana J. Jelačića 1, potkrovlje, soba broj 34  
Telefon: 032/337-231  
E-mail: [nikolina.rekic@vinkovci.hr](mailto:nikolina.rekic@vinkovci.hr)

Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina na području Grada Vinkovaca, temeljem članka 16. ZPVN na 60. sjednici održanoj 31. ožujka 2025.godine, dalo je Prethodnu suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Vinkovaca za 2024. godinu.

**PREDSJEDNIK POVJERENSTVA**  
**Davor Mecanović, dipl. iur.**

