

**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD VINKOVCI**

Upravni odjel za investicije, fondove Europske unije i imovinu

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA
ZA PODRUČJE GRADA VINKOVACA
ZA 2021. godinu**



Vinkovci, 29. ožujka 2022. god.

Sadržaj

1. UVOD	5
2. OPĆE INFORMACIJE	6
2.1 Procjeniteljsko povjerenstvo	6
2.2 Stručni i administrativno-tehnički poslovi	7
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VINKOVACA	7
3.1. Ukupan promet nekretnina na području grada Vinkovaca u 2021. god.....	8
3.2 Ukupan promet prema vrstama nekretnina	9
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	11
4.1 Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnina (ukupno)	11
4.2 Rekapitulacija kupoprodaje stanova/apartmana	14
4.2.1 Ukupna kupoprodaja stanova na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.....	14
4.2.2 ST – Stan/Apartman - kupoprodaja po površini nekretnine.....	14
4.2.3 Kupoprodaja po površini nekretnine	16
4.2.4 Stan/Apartman - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama	18
4.3 Rekapitulacija kupoprodaje kuća.....	19
4.3.1 Ukupna kupoprodaja stambenih objekata na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.	19
4.3.2 Kupoprodaja po površini nekretnine	19
4.3.3 OK – Stambeni Objekt - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama.....	21
4.4 Rekapitulacije kupoprodaje poslovnih prostora	22
4.4.1 Ukupna kupoprodaja poslovnih prostora na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.....	22
4.4.2 Kupoprodaja po površini nekretnine	22
4.4.3 Kupoprodaja po etaži	23
4.4.4 Poslovni prostor – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama.....	24
4.5 Rekapitulacija kupoprodaje građevinskog zemljišta	26
4.5.1 Ukupna kupoprodaja građevinskog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.	26
4.5.2 Kupoprodaja po površini	26
4.5.3 GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama.	27
4.6 Rekapitulacija kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.....	28
4.6.1 Ukupna kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.	28
4.6.2 Kupoprodaja po površini	28
4.6.3 PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama	29

4.7 PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI 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	36
5.3.1 Najam po površini nekretnine	36
5.3.2 Najam po etaži na kojoj se nalazi.....	37
5.3.3 ST – stan/apartman - najam po pojedinim katastarskim općinama.....	38
5.4 Rekapitulacija najma stambenih objekata (obiteljskih kuća).....	39
5.4.1 Najam stambenih objekata (obiteljska kuća) – ukupno	39
5.4.2 Najam po površini nekretnine	39
5.4.3 OK- stambena zgrada (obiteljska kuća) – najam po pojedinim katastarskim općinama	42
5.5 PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINI 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.....	47
6.2.2 Zakup po pojedinim katastarskim općinama.....	49
6.3 Zakup građevinskog zemljišta po površini.....	50
6.3.1 Građevinsko zemljište – zakup po pojedinim katastarskim Općinama.....	51
6.4 Zakup poljoprivrednog zemljišta – ukupno	51
6.5 Zakup poljoprivrednog zemljišta po površini	52
6.6 Poljoprivredno zemljište – zakup po pojedinim katastarskim općinama	53
6.7 Promjena prosječnih cijena zakupa pojedinih nekretnina u odnosu na prethodne godine	54
6.7.1 Cijena zakupa poslovnih prostora	54
6.7.2 Cijena zakupa građevinskog zemljišta	55
6.7.3 Cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta.....	56

7. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA	57
7.1 Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2021. do 31.12.2021.....	57
7.2 Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.....	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 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. ZAKLJUČAK.....	63
9.1 Dodatni podatci	64

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 2021. 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 14. listopada 2015. god., imenovano je Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina na području grada Vinkovaca. Izmjenom istog Rješenja, od 23. rujna 2019. godine za novog predsjednika Povjerenstva imenovan je Davor Mecanović, a umjesto dotadašnjeg Maria Naglića.

Predmetnim Rješenjima članovi su imenovani na razdoblje od četiri godine, odnosno do 15. listopada 2019. godine.

Slijedom navedenog, Rješenjem od 15. listopada 2019. god. imenovano je novo Povjerenstvo koje se sastoji od dosadašnjih članova i to: Davora Mecanovića kao predsjednika Povjerenstva, Vladimira Bukne kao zamjenika predsjednika, te Anđelka Bilića, Hrvoja Majstorovića i Ive Bikića kao 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 2021. godine pripremljeno je i održano osam sjednica na kojima su na zahtjev i za potrebe jedinice lokalne samouprave dana mišljenja o usklađenosti za 20 procjembeni elaborata s odredbama Zakona, te mišljenje na izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Vinkovaca za 2021. godinu.

2.2 Stručni i administrativno-tehnički poslovi

Rješenjima od 04. studenog 2015. godine, 24. kolovoza 2016. godine, 03. studenog 2020. i 27. siječnja 2021. godine imenovane su ovlaštene službenice za rad u eNekretninama. Tri službenice na dnevnoj bazi obavljaju administrativno-tehničke poslove, odnosno evaluiraju pristigle podatke 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 (jedna službenica je tijekom 2021. godine na porodiljnom dopustu).

Gradu Vinkovcima je tijekom 2021. godine pristiglo ukupno 50 zahtjev za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Na temelju pristiglih zahtjeva izdano je 45 izvadaka.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VINKOVACA

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

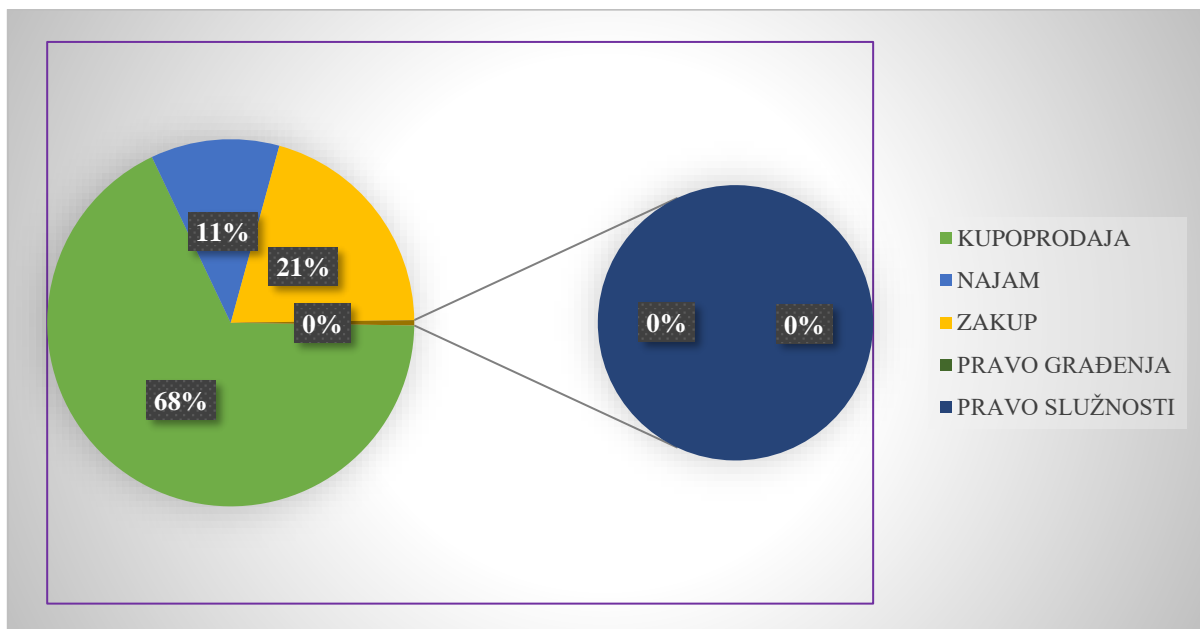
Podaci su uneseni u sustav tijekom 2021. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama o kupoprodaji, dok podaci o najmu, zakupu, pravu građenja i pravu služnosti nisu povezani, obzirom da u aplikaciju eNekretnine pristižu povezani podaci s digitalnim ugovorom od strane Porezne uprave samo za kupoprodajne ugovore, a nepovezane ugovore ovlaštenu službenicu 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 2021. god.

KUPOPRODAJA	ZAKUP	NAJAM	PRAVO SLUŽNOSTI	PRAVO GRAĐENJA	
436	132	73	3	0	
-23,64 %	+0,76 %	0,00 %	+200,00 %	0,00 %	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)

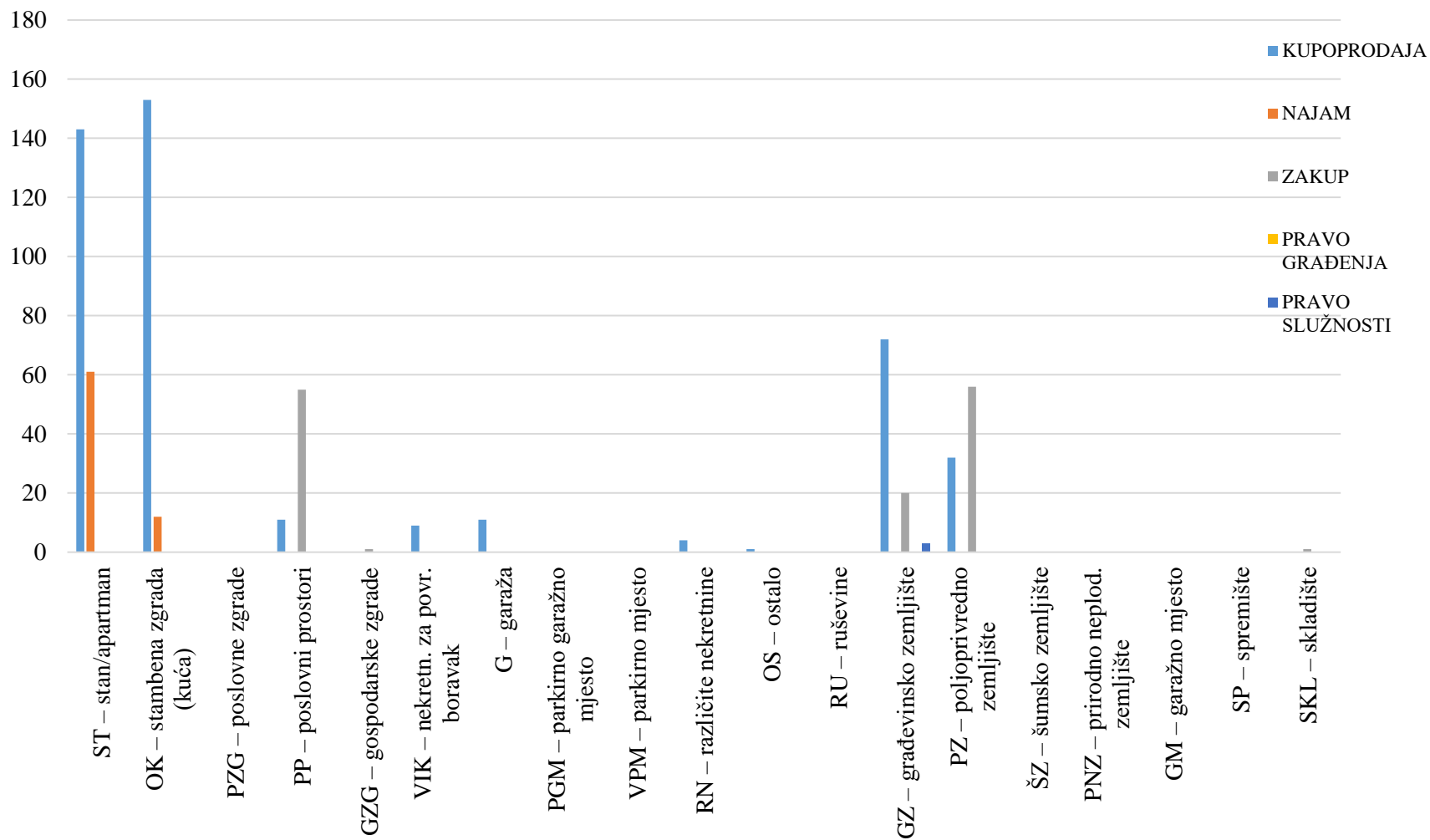


Iz gore prikazane tabele vidimo da se broj ugovora o kupoprodaji smanjio u odnosu na 2020. godinu dok se broj ugovora o zakupu i pravu služnosti povećao, te broj ugovora o najmu i pravu građenja je ostao nepromijenjen.

3.2 Ukupan promet prema vrstama nekretnina

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI
ST – stan/apartman	143	61	0	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	153	12	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	11	0	55	0	0
GZ – gospodarske zgrade	1	0	1	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	9	0	0	0	0
G – garaža	11	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	4	0	0	0	0
OS – ostalo	1	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	72	0	20	0	3
PZ – poljoprivredno zemljište	32	0	56	0	0
ŠŽ- šumsko zemljište	0	0	0	0	0
PNZ- prirodno neplod.	0	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0
SP spremište	0	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0	0

UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA VINKOVACA



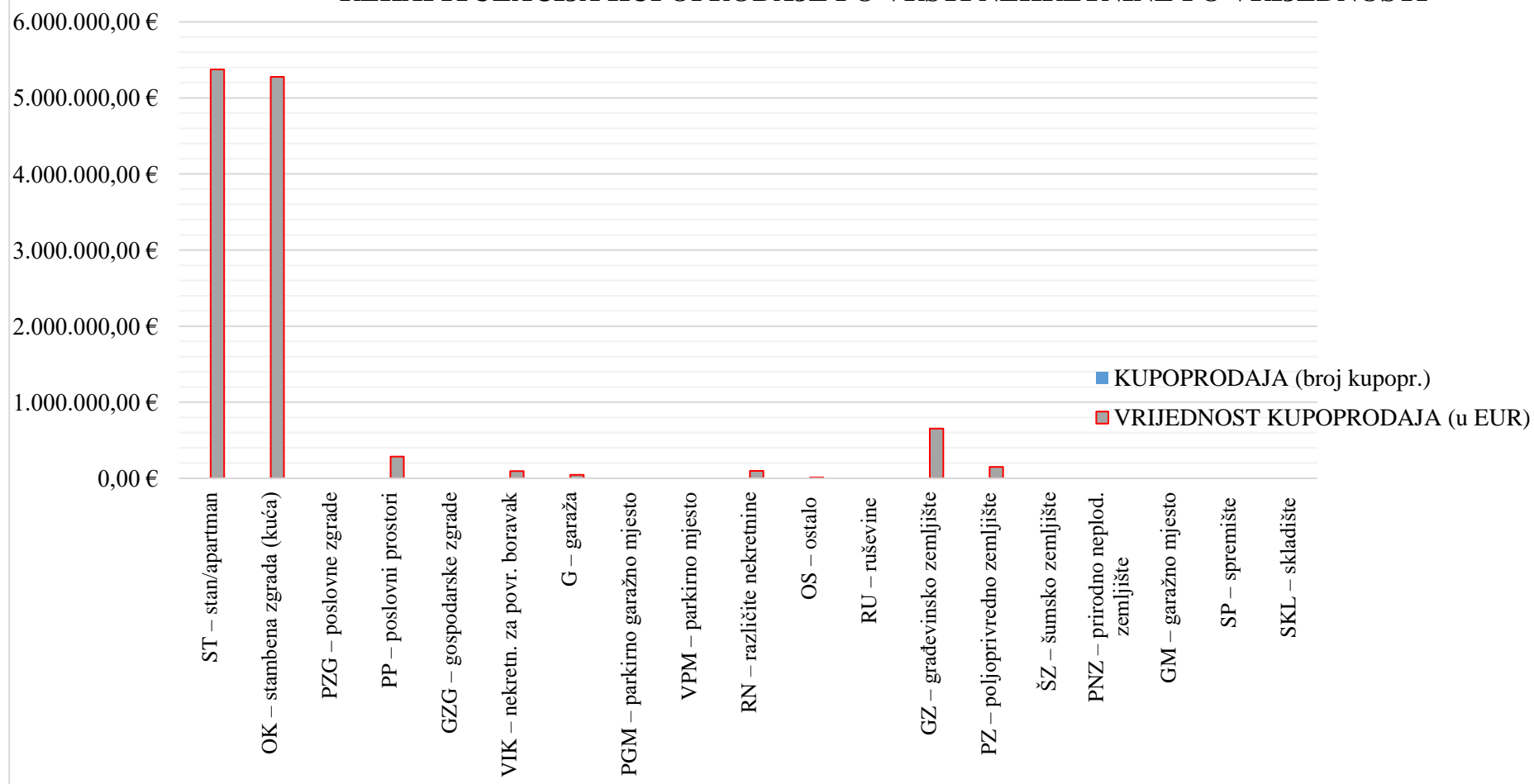
4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

4.1 Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnina (ukupno)

REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.						
VRSTA NEKRETNINE	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) - broj kupoprodaja
ST – stan/apartman	40.690.939,34 kn	5.375.310,52 €	7.368,34 m ²	5.522,40 kn/m ²	729,51 €/m ²	-30,58%
OK – stambena zgrada (kuća)	39.943.980,11 kn	5.276.636,51 €	87.876,82 m ²	454,45 kn/m ²	60,05 €/m ²	-18,62%
PZG – poslovne zgrade	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+100,00%
PP – poslovni prostori	2.148.500,05 kn	283.818,83 €	536,82 m ²	4.002,27 kn/m ²	528,70 €/m ²	-45,00%
GZG – gospodarske zgrade	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+100,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	722.121,90 kn	95.396,93 €	14.876,00 m ²	48,54 kn/m ²	12,83 €/m ²	-47,06%
G – garaža	338.007,20 kn	44.651,06 €	203,61 m ²	1.660,31 kn/m ²	438,59 €/m ²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RN – različite nekretnine	734.195,27 kn	96.987,87 €	17.825,70 m ²	41,19 kn/m ²	6,00 €/m ²	-87,50%
OS – ostalo	75.700,00 kn	10.000,04 €	4.316,00 m ²	17,54 kn/m ²	2,32 €/m ²	-88,89%
RU – ruševine	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	4.945.726,74 kn	653.335,05 €	82.067,35 m ²	60,26 kn/m ²	7,96 €/m ²	+12,50%
PZ – poljoprivredno zemljište	1.132.225,29 kn	149.568,00 €	164.766,68 m ²	0,88 kn/m ²	0,91 €/m ²	+45,45%
ŠZ – šumsko zemljište	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%

PNZ – prirodno neplod. zemljište	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%

REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE PO VRIJEDNOSTI



4.2 Rekapitulacija kupoprodaje stanova/apartmana

4.2.1 Ukupna kupoprodaja stanova na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.

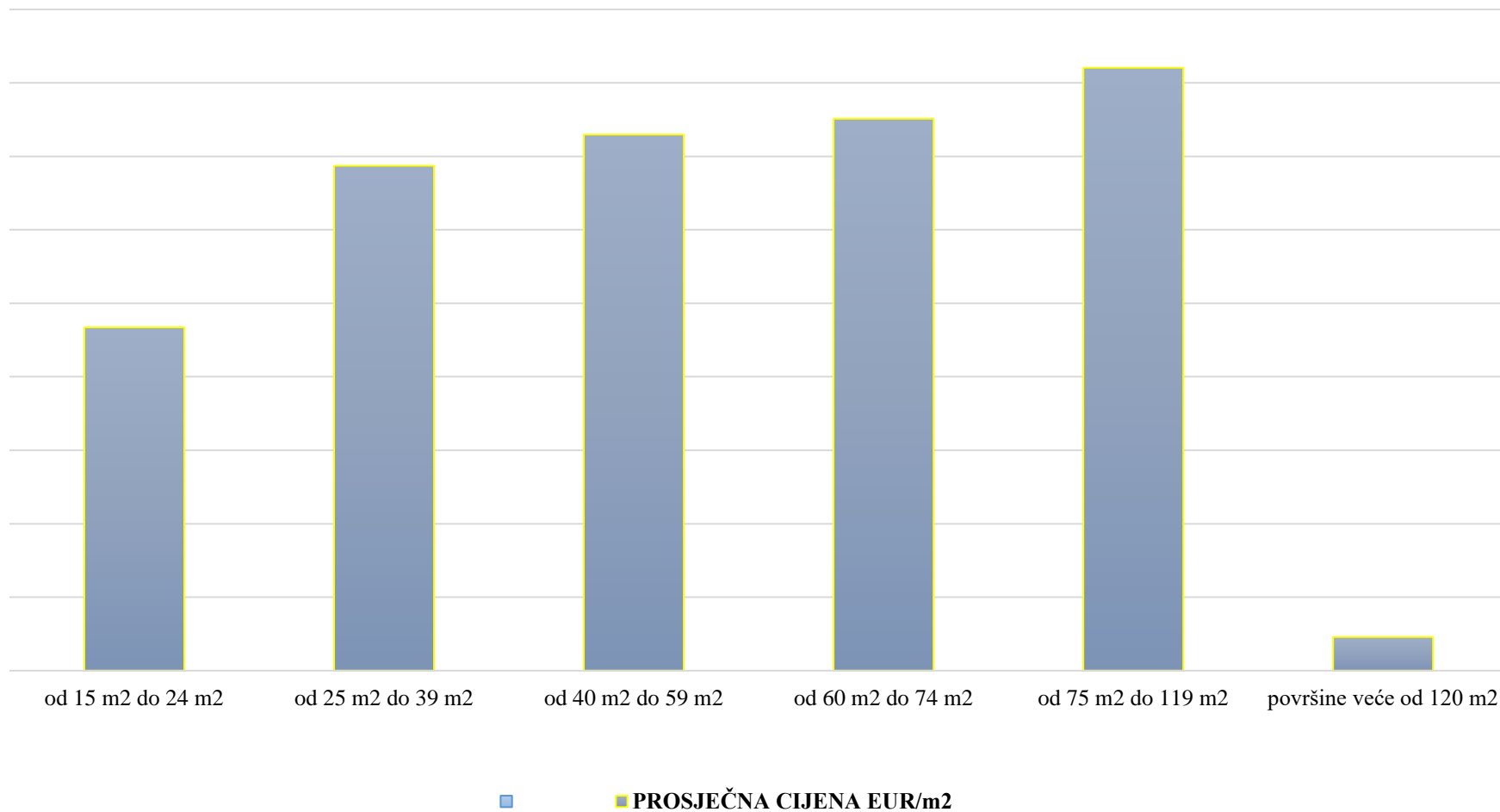
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
143	40.690.939,37 kn	5.375.310,52 €	7.368,34 m ²	5.522,40 kn/m ²	729,51 €/m ²

4.2.2 ST – Stan/Apartman - kupoprodaja po površini nekretnine

ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	5	435.877,47 kn	57.579,81 €	123,22 m ²	3.537,39 kn/m ²	467,29 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	37	6.206.033,76 kn	819.822,77 €	1.192,89 m ²	5.202,52 kn/m ²	687,26 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	58	16.148.117,15 kn	2.133.181,13 €	2.935,54 m ²	5.500,90 kn/m ²	729,67 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	32	11.987.313,75 kn	1.583.535,17 €	2.107,98 m ²	5.686,64 kn/m ²	751,21 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	10	5.463.923,16 kn	721.789,28 €	879,54 m ²	6.212,25 kn/m ²	820,64 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	449.674,08 kn	59.402,36 €	129,17 m ²	3.481,25 kn/m ²	45,79 €/m ²

Iz priložene tabele je vidljivo da su se najviše prodavali stanovi površine 40 do 59 m². U 2020. godini također je bilo najviše kupoprodaja stanova površine 40 do 59 m².

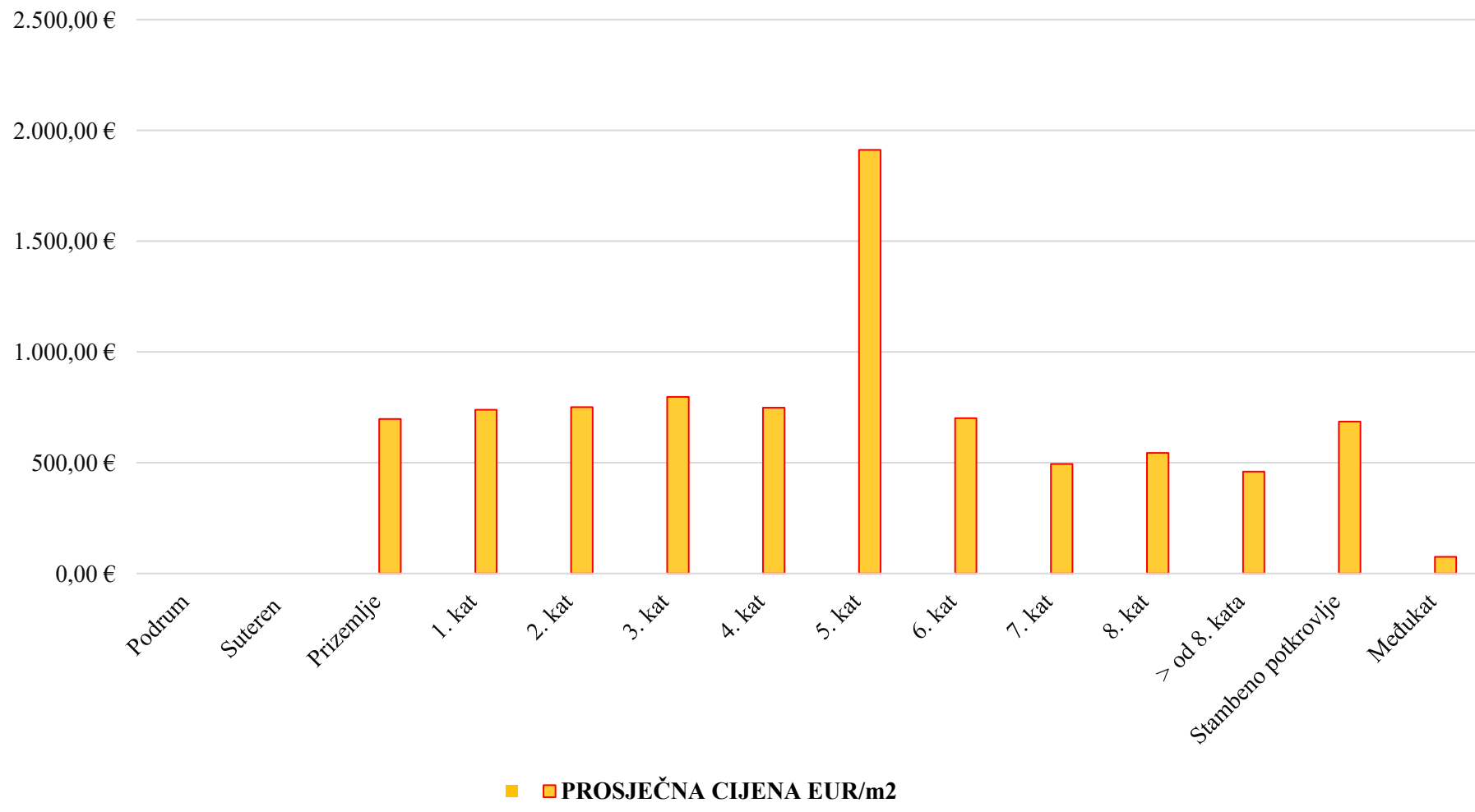
**ST – STAN/APARTMAN -
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE**



4.2.3 Kupoprodaja po površini nekretnine

ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI						
ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u kn)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Podrum	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	32	7.598.183,06 kn	1.003.726,97 €	1.439,74 m ²	5.277,47 kn/m ²	697,16 €/m ²
1.kat	23	7.442.016,12 kn	983.097,17 €	1.329,37m ²	5.596,43 kn/m ²	739,29 €/m ²
2.kat	35	9.598.149,96 kn	1.267.969,66 €	1.688,37m ²	5.684,86 kn/m ²	751,00 €/m ²
3.kat	13	4.682.742,86 kn	618.594,63 €	775,70 m ²	6.036,79 kn/m ²	797,47 €/m ²
4.kat	24	7.138.743,10 kn	943.034,53 €	1.260,96 m ²	5.661,36 kn/m ²	747,87 €/m ²
5.kat	3	522.936,68 kn	193.656,15 €	101,31 m ²	5.161,75 kn/m ²	1.911,52 €/m ²
6.kat	3	888.942,97 kn	117.430,18 €	167,69 m ²	5.301,11 kn/m ²	700,28 €/m ²
7.kat	1	269.692,09 kn	35.626,57 €	72,11 m ²	3.740,00 kn/m ²	494,06 €/m ²
8.kat	1	150.038,54 kn	19.820,23 €	36,46 m ²	4.115,15 kn/m ²	543,62 €/m ²
>od 8. kata	1	449.674,08 kn	59.402,36 €	129,17 m ²	3.451,26 kn/m ²	459,87 €/m ²
Stambeno potkrovlje	6	1.567.717,91 kn	207.096,98 €	301,90 m ²	5.192,84 kn/m ²	685,98 €/m ²
Međukat	1	382.102.,00 kn	50.476,03 €	65,15 m ²	5.864,96 kn/m ²	774,77 €/m ²

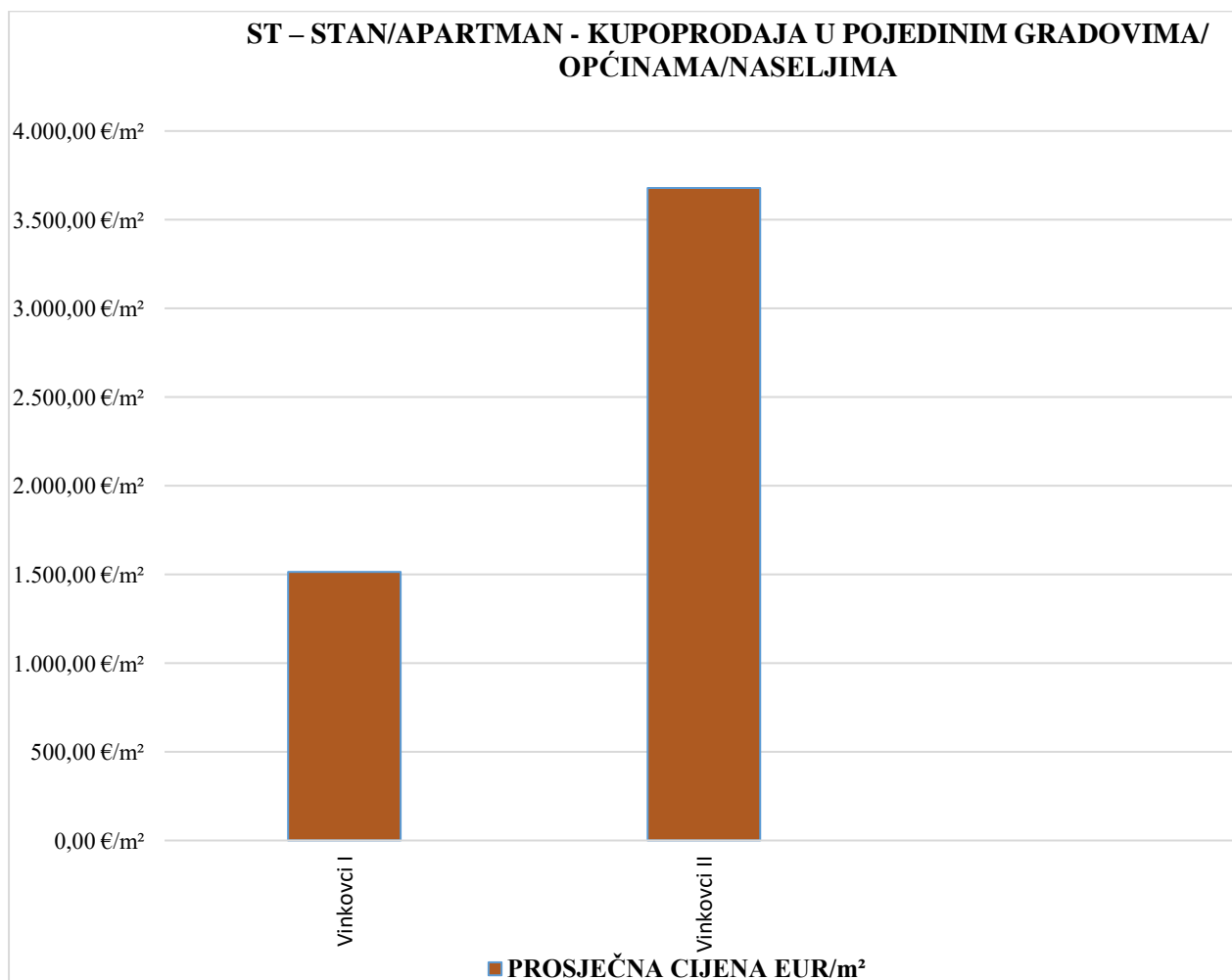
ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI



4.2.4 Stan/Apartman - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA						
NAZIV K.O.	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Vinkovci I	135	38.595.364,50 kn	10.473.793,67 €	6.917,07 m ²	5.579,73 kn/m ²	1.514,19 €/m ²
Vinkovci II	8	2.095.574,87 kn	1.660.425,15 €	451,27 m ²	4.643,73 kn/m ²	3.679,45 €/m ²

Vidljivo je da je najviše kupoprodaja bilo u k.o. Vinkovci I, kao i prethodne godine.



4.3 Rekapitulacija kupoprodaje kuća

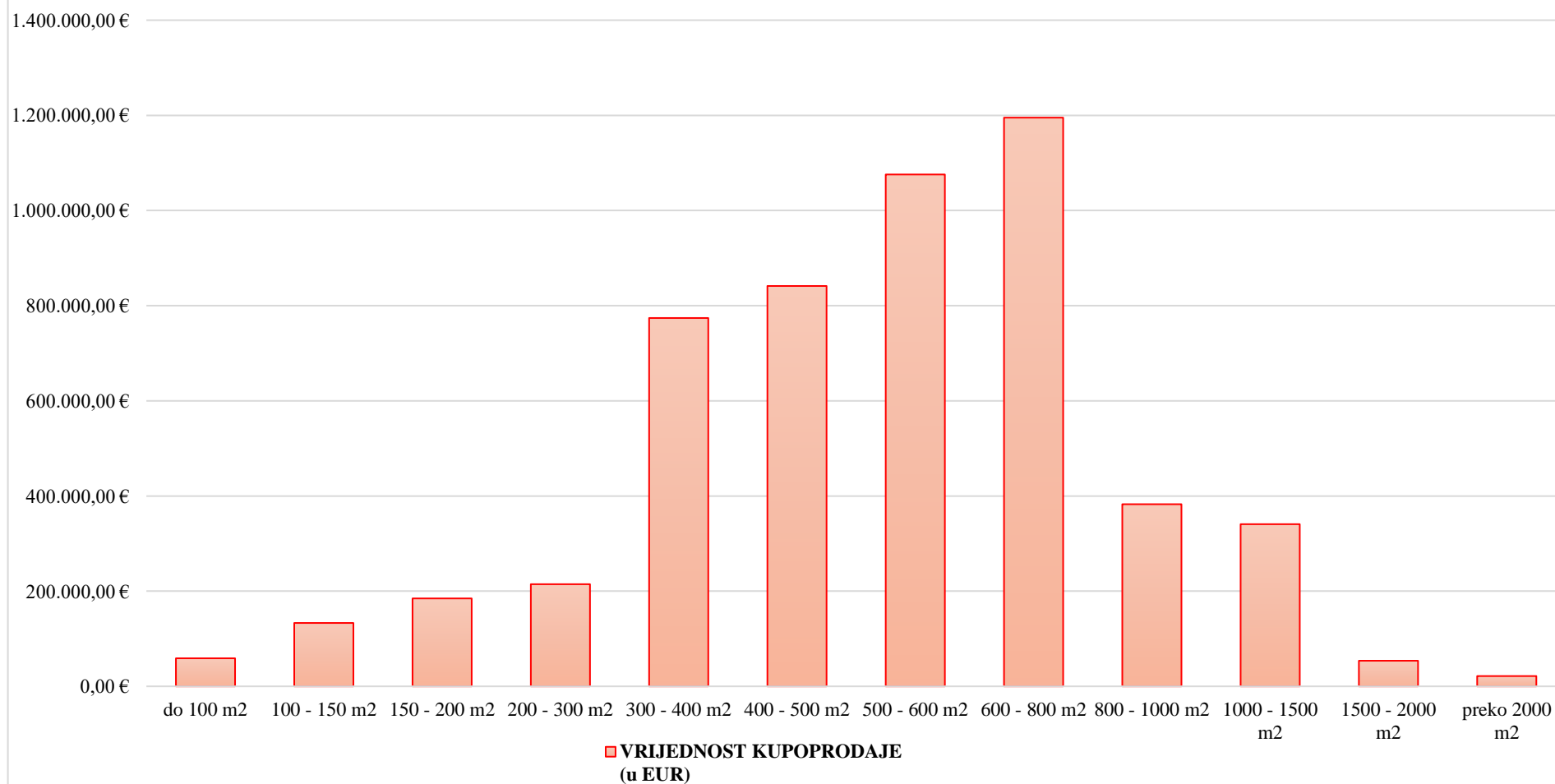
4.3.1 Ukupna kupoprodaja stambenih objekata na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA A	VRIJEDNOST KUPOPRODAJ E (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJ E (u EUR)	POVRŠINA A (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
153	39.943.980,11 kn	5.276.636,51 €	87.876,82 m ²	454,55 kn/m ²	60,05 €/m ²

4.3.2 Kupoprodaja po površini nekretnine

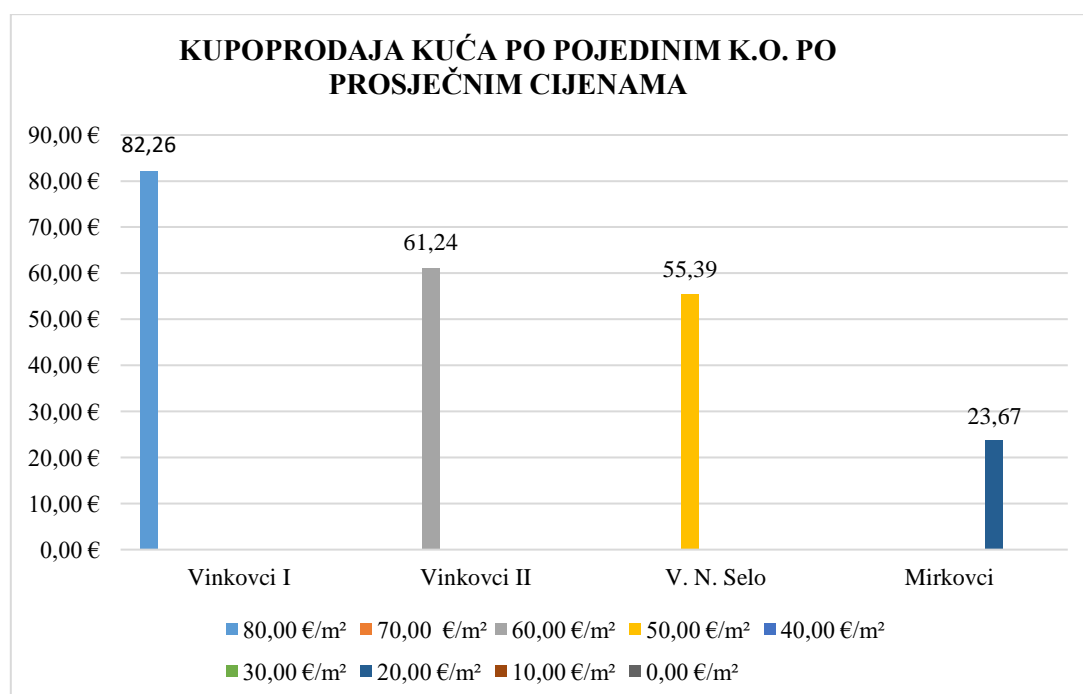
OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE						
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	8	446.117,72 kn	58.932,56 €	494,88901,47	901,47 kn/m ²	119,08 €/m ²
100 - 150 m ²	7	1.008.017,56 kn	133.160,05 €	837,41 m ²	1.203,73 kn/m ²	159,02 €/m ²
150 - 200 m ²	8	1.398.392,07 kn	184.728,88 €	1.403,22 m ²	996,56 kn/m ²	131,65 €/m ²
200 - 300 m ²	7	1.624.815,58 kn	214.639,63 €	1.642,00 m ²	989,53 kn/m ²	130,72 €/m ²
300 - 400 m ²	21	5.859.602,40 kn	774.058,87 €	7.342,05 m ²	798,09 kn/m ²	105,43 €/m ²
400 - 500 m ²	23	6.369.048,03 kn	841.357,10 €	10.541,00 m ²	604,22 kn/m ²	79,82 €/m ²
500 - 600 m ²	23	8.143.005,74 kn	1.075.698,54 €	12.850,50 m ²	633,67 kn/m ²	83,71 €/m ²
600 - 800 m ²	28	9.047.354,42 kn	1.195.163,80 €	19.581,00 m ²	462,05 kn/m ²	61,04 €/m ²
800 - 1000 m ²	15	2.897.309,39 kn	382.737,24 €	13.524,00 m ²	214,23 kn/m ²	28,30 €/m ²
1000 - 1500 m ²	9	2.579.717,38 kn	340.783,04 €	11.276,76 m ²	228,76 kn/m ²	30,22 €/m ²
1500 - 2000 m ²	2	407.199,82 kn	53.791,47 €	3.004,00 m ²	135,52 kn/m ²	17,91 €/m ²
preko 2000 m ²	2	163.400,00 kn	21.585,29 €	5.380,00 m ²	30,37 kn/m ²	4,01 €/m ²

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



4.3.3 OK – Stambeni Objekt - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUOPRO-DAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUOPRO-DAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUOPRO-DAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Vinkovci I.	74	21.172.236,77 kn	2.796.871,95 €	33.999,94 m ²	622,74 kn/m ²	82,26 €/m ²
Vinkovci II.	35	10.726.445,80 kn	1.416.973,36 €	23.135,33 m ²	463,64 kn/m ²	61,24 €/m ²
Vinkovačko Novo Selo	24	5.055.618,75 kn	667.875,71 €	12.057,55 m ²	419,29 kn/m ²	55,39 €/m ²
Mirkovci	20	2.989.678,79 kn	394.939,32 €	18.684,00 m ²	160,01 kn/m ²	23,67 €/m ²



Najviše kupoprodaja kuća bilo je u k.o. Vinkovci I. U odnosu na prošlu godinu kupoprodaja se smanjila, cijene su također porasle u odnosu na prethodnu godinu. Najviše je prodano kuća (površina iz zk. ul. – obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površinu građevine) između 600 i 800 m².

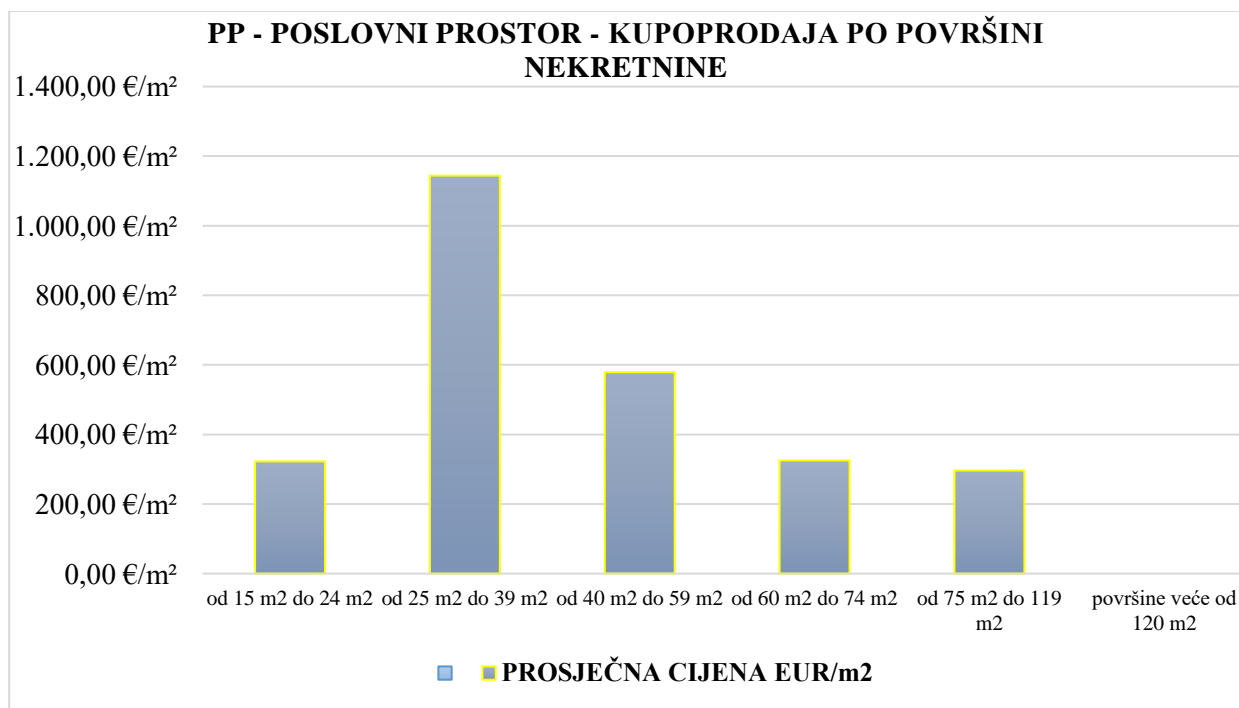
4.4 Rekapitulacije kupoprodaje poslovnih prostora

4.4.1 Ukupna kupoprodaja poslovnih prostora na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
11	2.148.500,05 kn	283.818,83 €	536,82 m ²	4.002,27 kn/m ²	528,70 €/m ²

4.4.2 Kupoprodaja po površini nekretnine

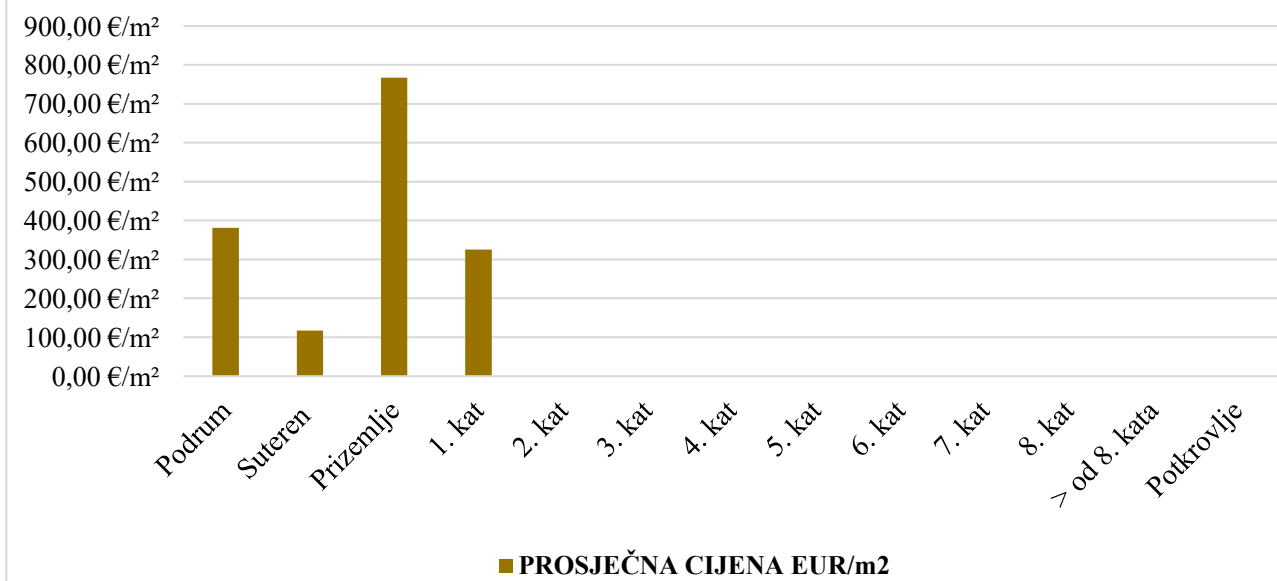
POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	2	108.500,00 kn	14.332,95 €	44,44 m ²	2.441,49 kn/m ²	322,52 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	3	830.030,74 kn	109.647,82 €	95,85 m ²	8.659,68 kn/m ²	1.143,95 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	3	624.427,53 kn	82.487,45 €	142,52 m ²	4.381,33 kn/m ²	578,77 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	175.000,00 kn	23.117,66 €	71,05 m ²	2.463,05 kn/m ²	325,37 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	2	410.541,78 kn	54.232,95 €	182,96 m ²	2.243,89 kn/m ²	296,42 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²



4.4.3 Kupoprodaja po etaži

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI						
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	3	339.427,53 kn	44.838,69 €	117,47 m ²	2.889,48 kn/m ²	381,70 €/m ²
Suteren	1	70.000,00 kn	9.247,06 €	79,10 m ²	884,96 kn/m ²	116,90 €/m ²
Prizemlje	6	1.564.072,52 kn	206.615,42 €	1.278,15 m ²	5.810,07 kn/m ²	767,52 €/m ²
1. kat	1	175.000,00 kn	23.117,66 €	71,05 m ²	2.463,05 kn/m ²	325,37 €/m ²
2. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

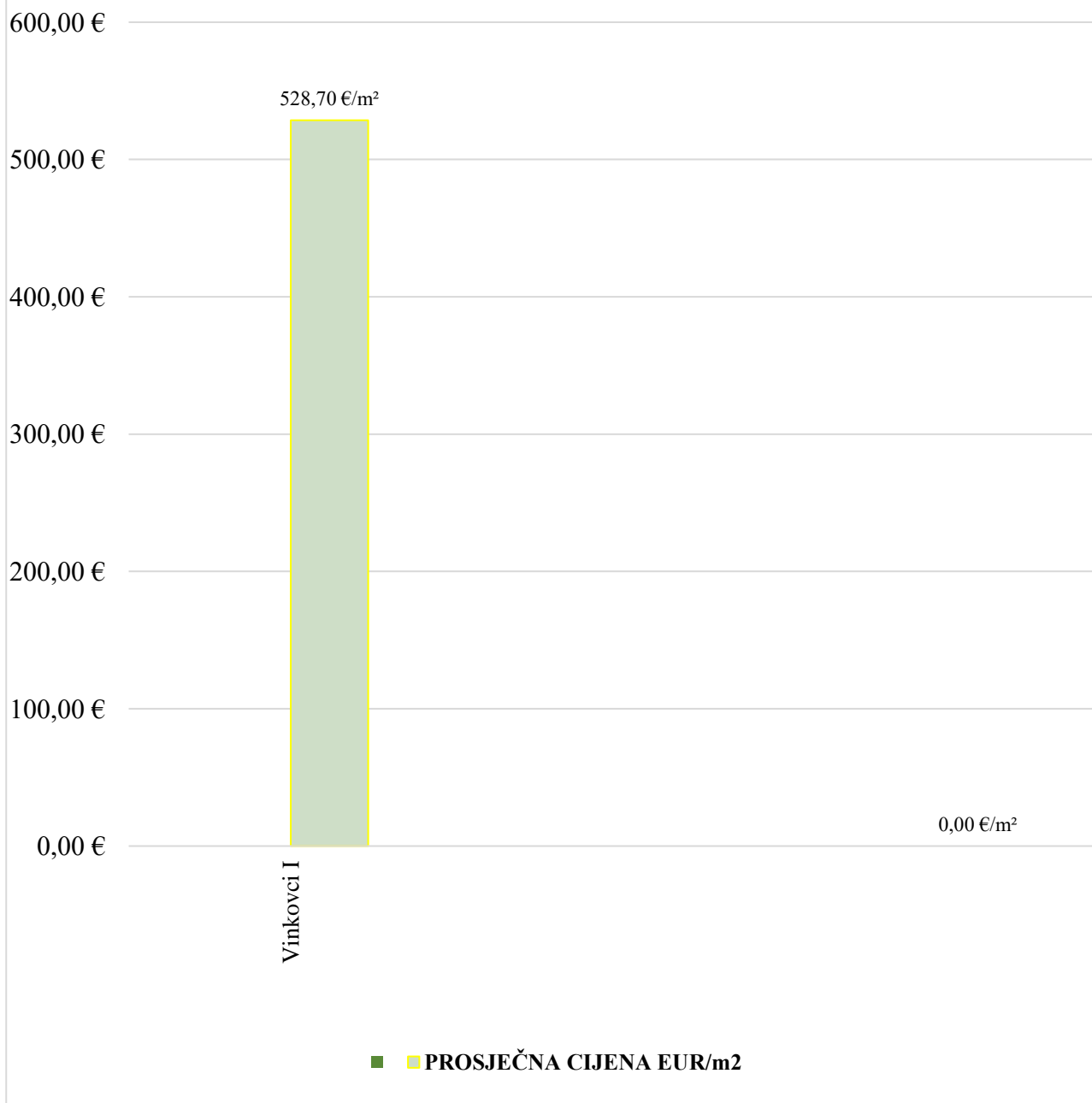
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI



4.4.4 Poslovni prostor – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Vinkovci I	11	2.148.500,05 kn	283.818,83 €	536,82 m ²	4.002,27 kn/m ²	528,70 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA



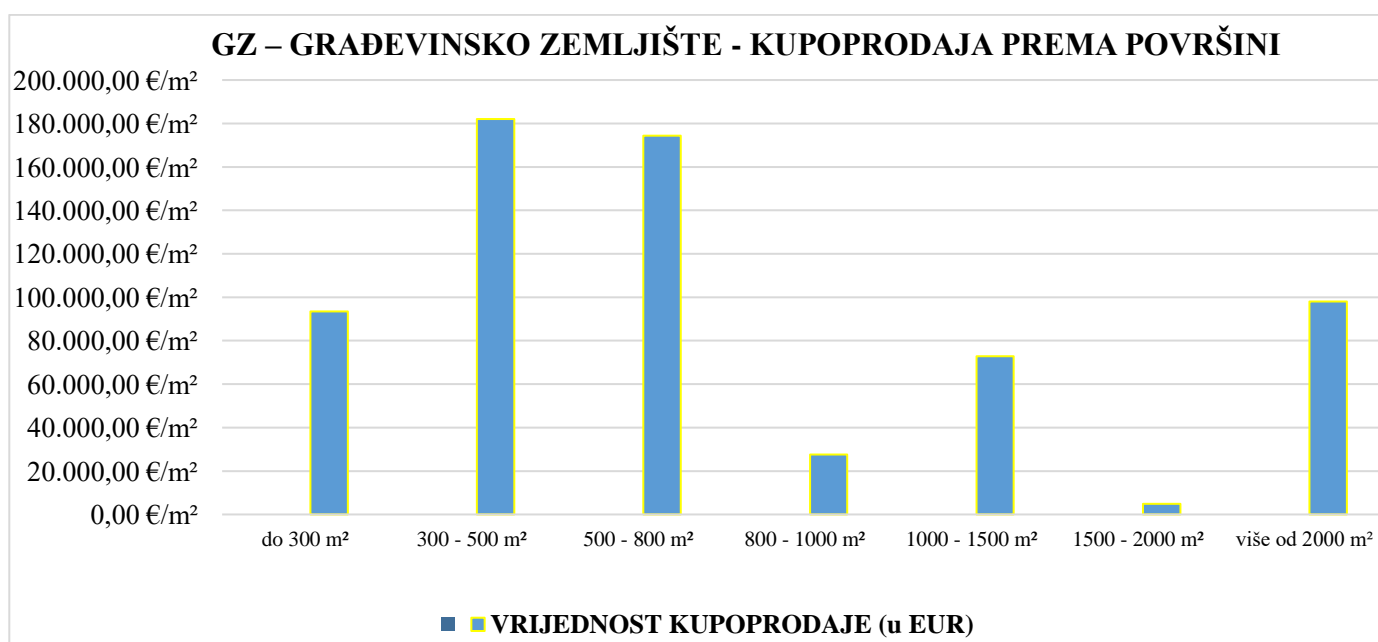
4.5 Rekapitulacija kupoprodaje građevinskog zemljišta

4.5.1 Ukupna kupoprodaja građevinskog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
72	4.945.726,74 kn	653.335,05 €	82.067,35 m ²	60,26 kn/m ²	7,96 €/m ²

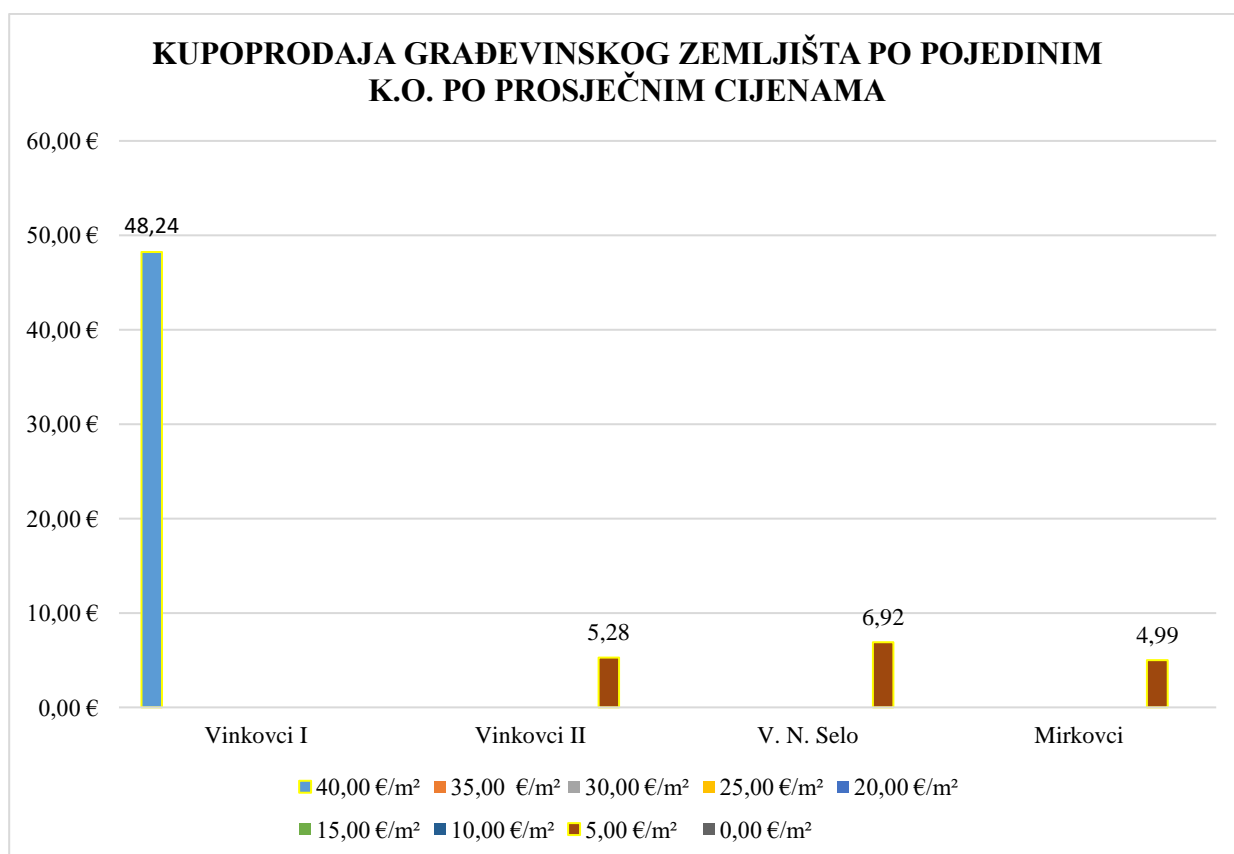
4.5.2 Kupoprodaja po površini

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	17	707.964,50 kn	93.522,76 €	2.110,75 m ²	335,41 kn/m ²	44,31 €/m ²
300 - 500 m ²	19	1.377.596,21 kn	181.981,73 €	7.840,00 m ²	175,71 kn/m ²	23,21 €/m ²
500 - 800 m ²	21	1.319.725,16 kn	174.336,91 €	13.311,00 m ²	99,15 kn/m ²	13,09 €/m ²
800 - 1000 m ²	2	208.841,29 kn	27.588,13 €	1.830,00 m ²	144,12 kn/m ²	15,07 €/m ²
1000 - 1500 m ²	7	551.511,44 kn	72.855,17 €	8.496,60 m ²	64,91 kn/m ²	8,57 €/m ²
1500 - 2000 m ²	1	37.588,14 kn	4.965,43 €	1.994,00 m ²	18,85 kn/m ²	2,49 €/m ²
više od 2000 m ²	5	742.500,00 kn	98.084,93 €	46.485,00 m ²	15,97 kn/m ²	2,11 €/m ²



4.5.3 GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Vinkovci I.	19	1.807.786,37 kn	238.810,24 €	4.950,75 m ²	365,15 kn/m ²	48,24 €/m ²
Vinkovci II.	30	2.442.051,40 kn	322.597,24 €	61.117,00 m ²	39,96 kn/m ²	5,28 €/m ²
Vinkovačko Novo Selo	9	327.260,07 kn	43.231,46 €	6.247,60 m ²	52,38 kn/m ²	6,92 €/m ²
Mirkovci	14	368.628,90 kn	48.696,22 €	9.752,00 m ²	37,80 kn/m ²	4,99 €/m ²



U 2021. godini nastavio se trend kupoprodaje građevinskog zemljišta u k.o. Vinkovci II, kao i prethodne godine. Najniža cijena je i dalje u k.o. Mirkovci, a najviše se prodalo zemljišta površine od 500 do 800 m².

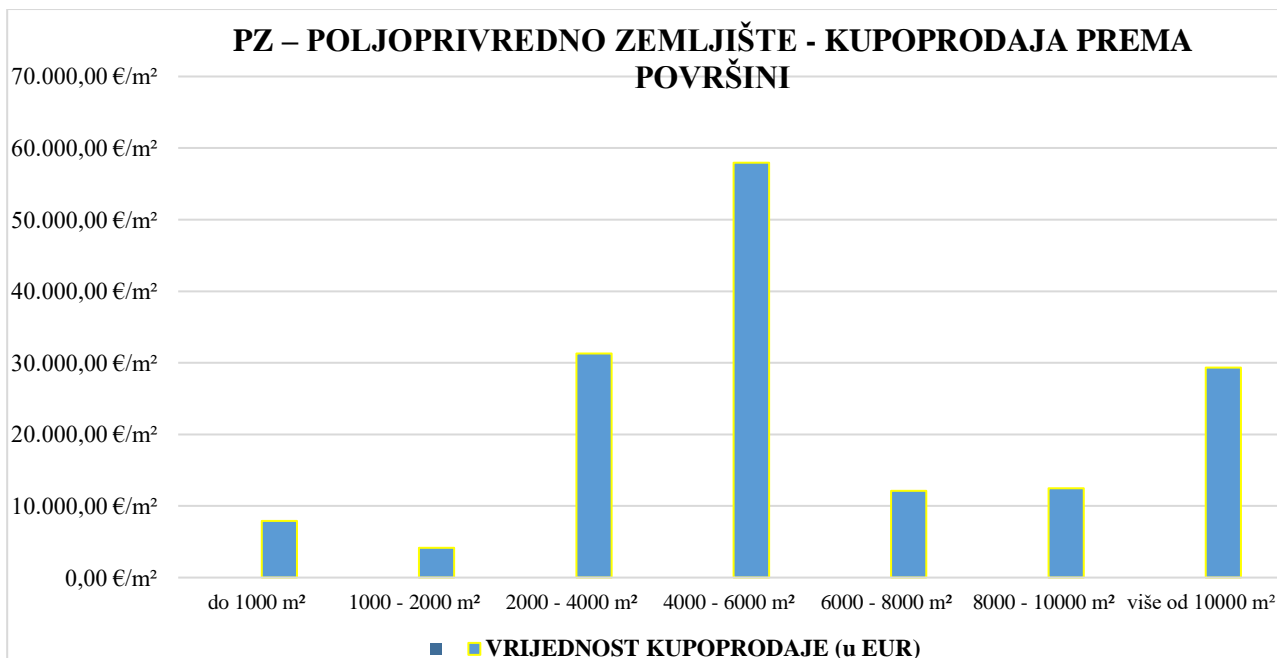
4.6 Rekapitulacija kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta

4.6.1 Ukupna kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.

UKUPAN BROJ KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
32	1.132.225,29 kn	149.568,00 €	164.766,68 m ²	6,88 kn/m ²	0,91 €/m ²

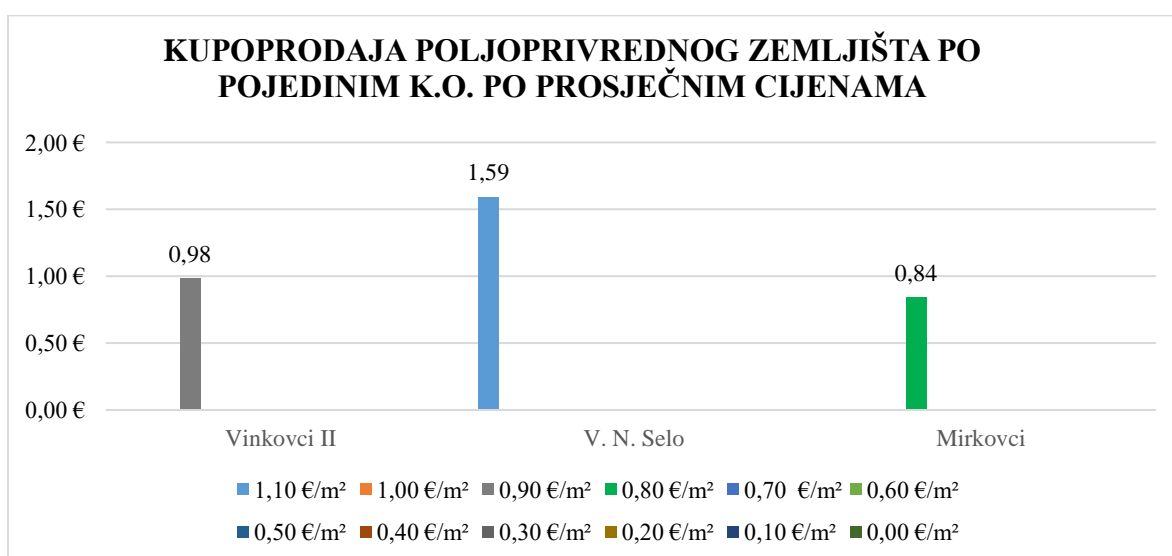
4.6.2 Kupoprodaja po površini

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	2	60.000,00 kn	7.926,05 €	1.587,00 m ²	37,81 kn/m ²	4,99 €/m ²
1000 - 2000 m ²	4	23.504,21 kn	4.152,11 €	5.894,00 m ²	3,99 kn/m ²	0,70 €/m ²
2000 - 4000 m ²	9	232.785,38 kn	31.299,66 €	29.277,68 m ²	7,95 kn/m ²	1,07 €/m ²
4000 - 6000 m ²	10	407.478,05 kn	57.962,93 €	51.771,00 m ²	7,87 kn/m ²	1,12 €/m ²
6000 - 8000 m ²	3	91.817,00 kn	12.129,11 €	21.203,00 m ²	4,33 kn/m ²	0,57 €/m ²
8000 - 10000 m ²	2	94.400,00 kn	12.470,32 €	16.270,00 m ²	5,80 kn/m ²	0,77 €/m ²
više od 10000 m ²	2	222.240,65 kn	29.358,19 €	38.764,00 m ²	5,73 kn/m ²	0,76 €/m ²



4.6.3 PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Vinkovci II.	7	225.764,88 kn	29.823,74 €	30.424,00 m²	7,42 kn/m²	0,98 €/m²
Vinkovačko Novo Selo	4	127.500,00 kn	20.782,61 €	13.058,00 m²	9,76 kn/m²	1,59 €/m²
Mirkovci	21	778.960,41 kn	102.901,39 €	121.284,68 m²	6,42 kn/m²	0,84 €/m²

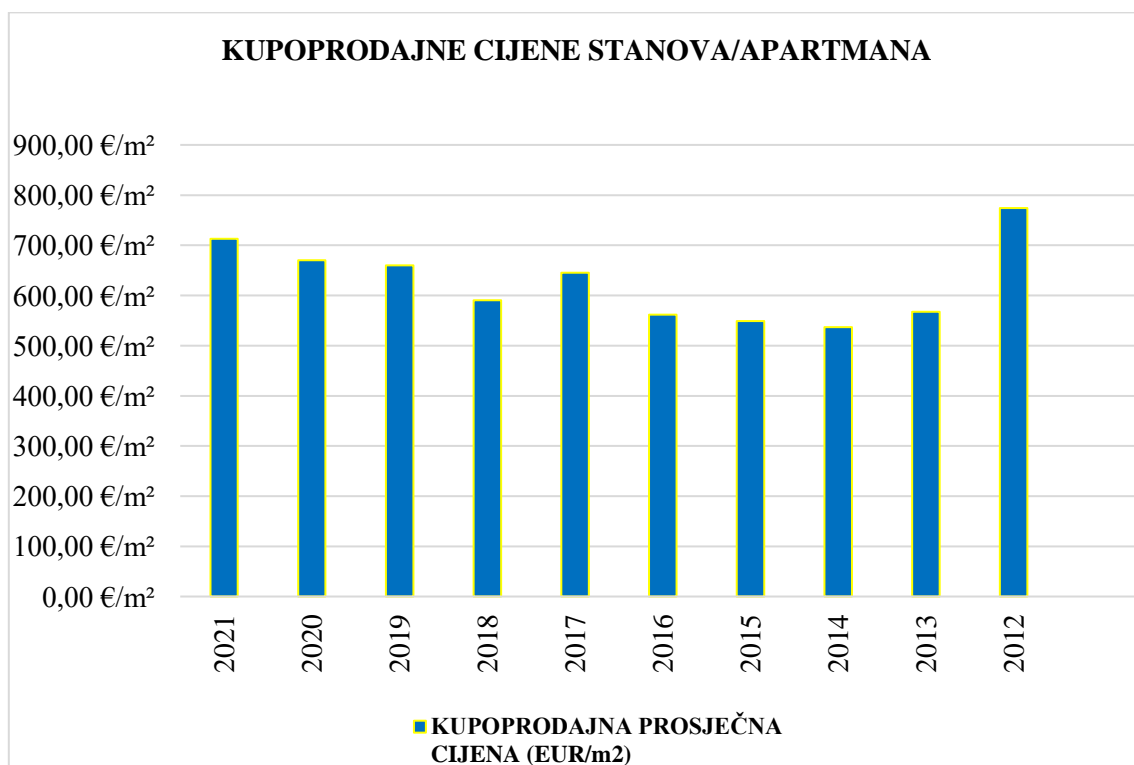


Iz priloženih tabela vidimo da je najveća kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta od 4000 - 6000 m², te da je istih najviše prodano u k.o. Mirkovci.

4.7 PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

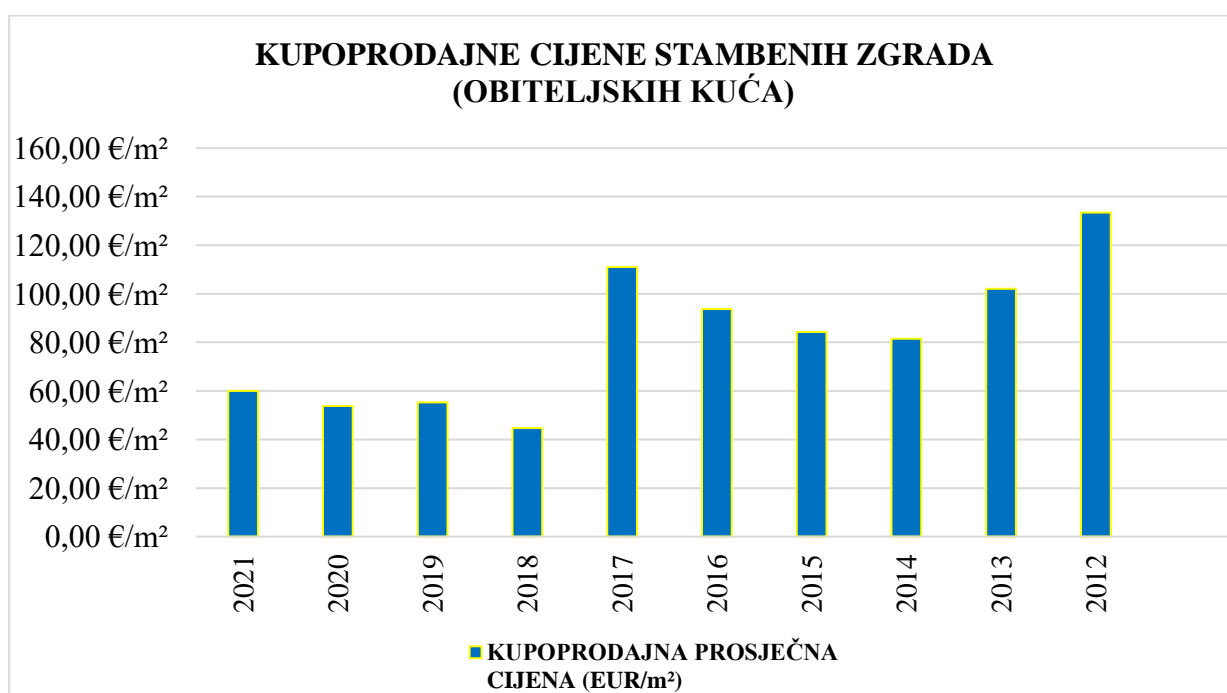
4.7.1 Kupoprodajne cijene stanova/apartmana

KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	5.398,79 kn/m ²	713,18 €/m ²	+6,45%
2020	5.071,85 kn/m ²	669,99 €/m ²	+1,56%
2019	4.993,84 kn/m ²	659,69 €/m ²	+11,85%
2018	4.469,53 kn/m ²	590,43 €/m ²	-8,52%
2017	4.886,05 kn/m ²	645,45 €/m ²	+14,95%
2016	4.250,58 kn/m ²	561,51 €/m ²	+2,29%
2015	4.155,34 kn/m ²	548,92 €/m ²	+2,29%
2014	4.062,37 kn/m ²	536,64 €/m ²	-5,43%
2013	4.295,46 kn/m ²	567,43 €/m ²	-26,69%
2012	5.859,23 kn/m ²	774,01 €/m ²	+0,00%



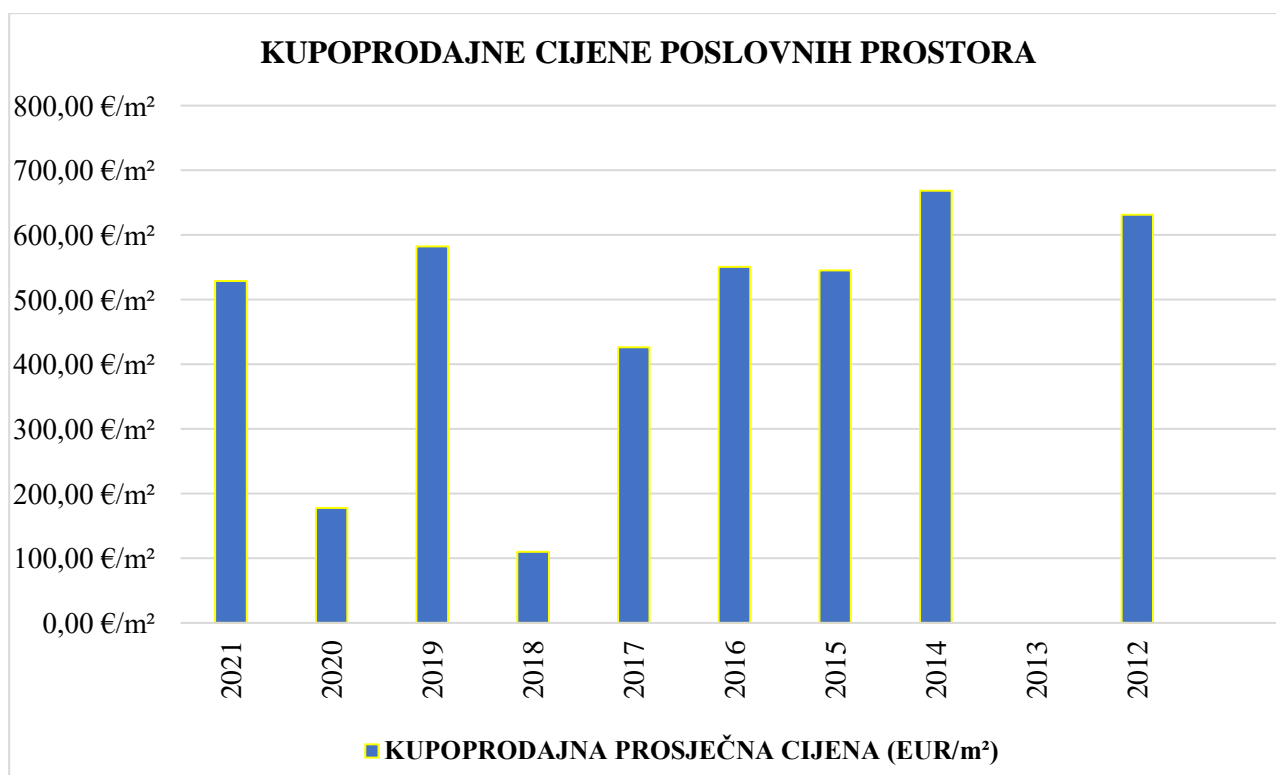
4.7.2 Kupoprodajne cijene stambenih zgrada/obiteljskih kuća

KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	454,55 kn/m ²	60,05 €/m ²	+11,51%
2020	407,68 kn/m ²	53,85 €/m ²	- 2,54%
2019	418,30 kn/m ²	55,26 €/m ²	+23,63%
2018	338,23 kn/m ²	44,68 €/m ²	-59,75%
2017	840,33 kn/m ²	111,01 €/m ²	+18,37%
2016	709,92 kn/m ²	93,78 €/m ²	+11,28%
2015	637,94 kn/m ²	84,27 €/m ²	+3,42%
2014	616,82 kn/m ²	81,48 €/m ²	-20,17%
2013	772,71 kn/m ²	102,08 €/m ²	-23,54%
2012	1.010,57 kn/m ²	133,50 €/m ²	+0,00%



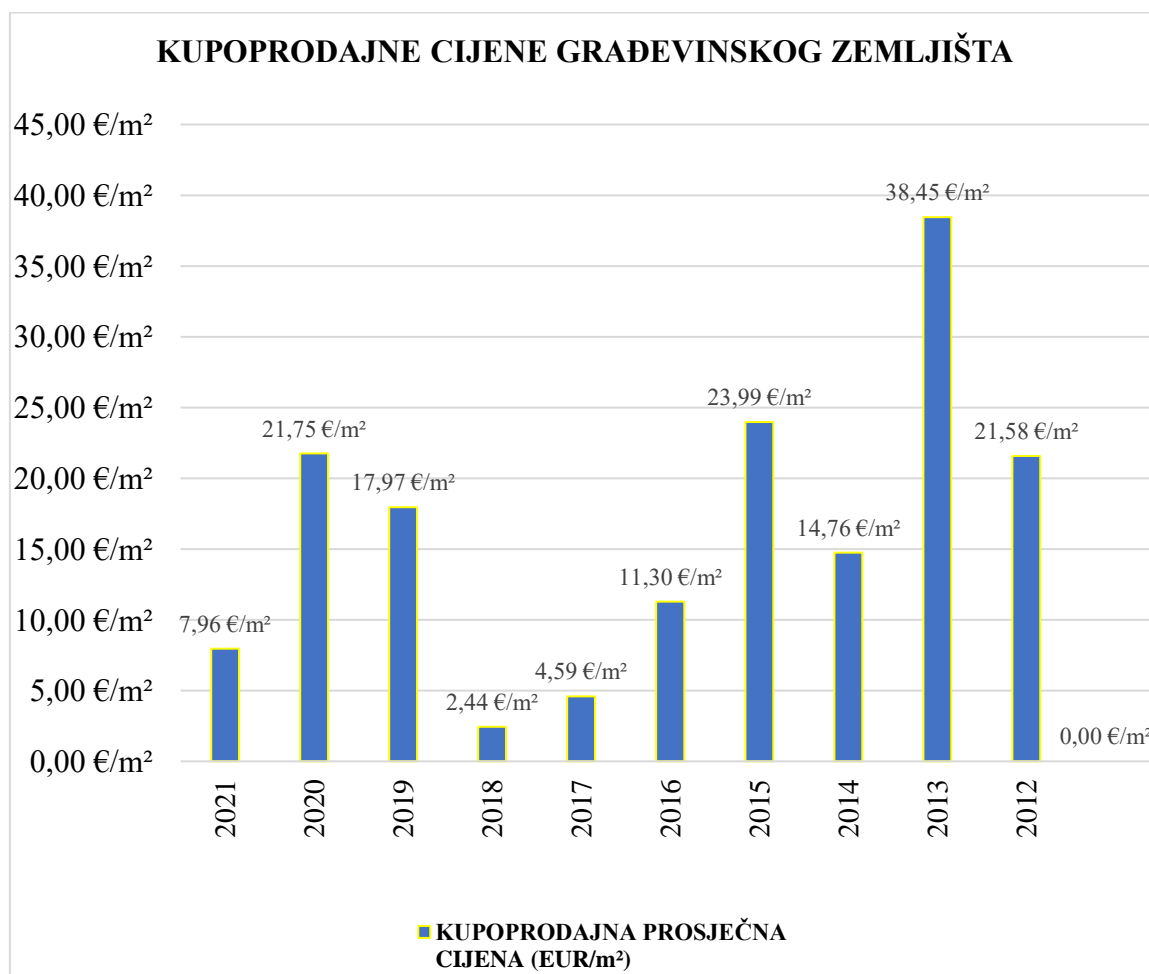
4.7.3 Kupoprodajne cijene poslovnih prostora

KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	4.002,27 kn/m ²	528,70 €/m ²	+197,31%
2020	1.346,19 kn/m ²	177,83 €/m ²	-69,47%
2019	4.408,72 kn/m ²	582,40 €/m ²	+172,32%
2018	830,55 kn/m ²	109,72 €/m ²	-74,26%
2017	3.226,67 kn/m ²	426,25 €/m ²	-22,58%
2016	4.167,64 kn/m ²	550,55 €/m ²	+0,96%
2015	4.128,11 kn/m ²	545,33 €/m ²	-18,44%
2014	5.061,33 kn/m ²	668,61 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	4.778,91 kn/m ²	631,30 €/m ²	+0,00%



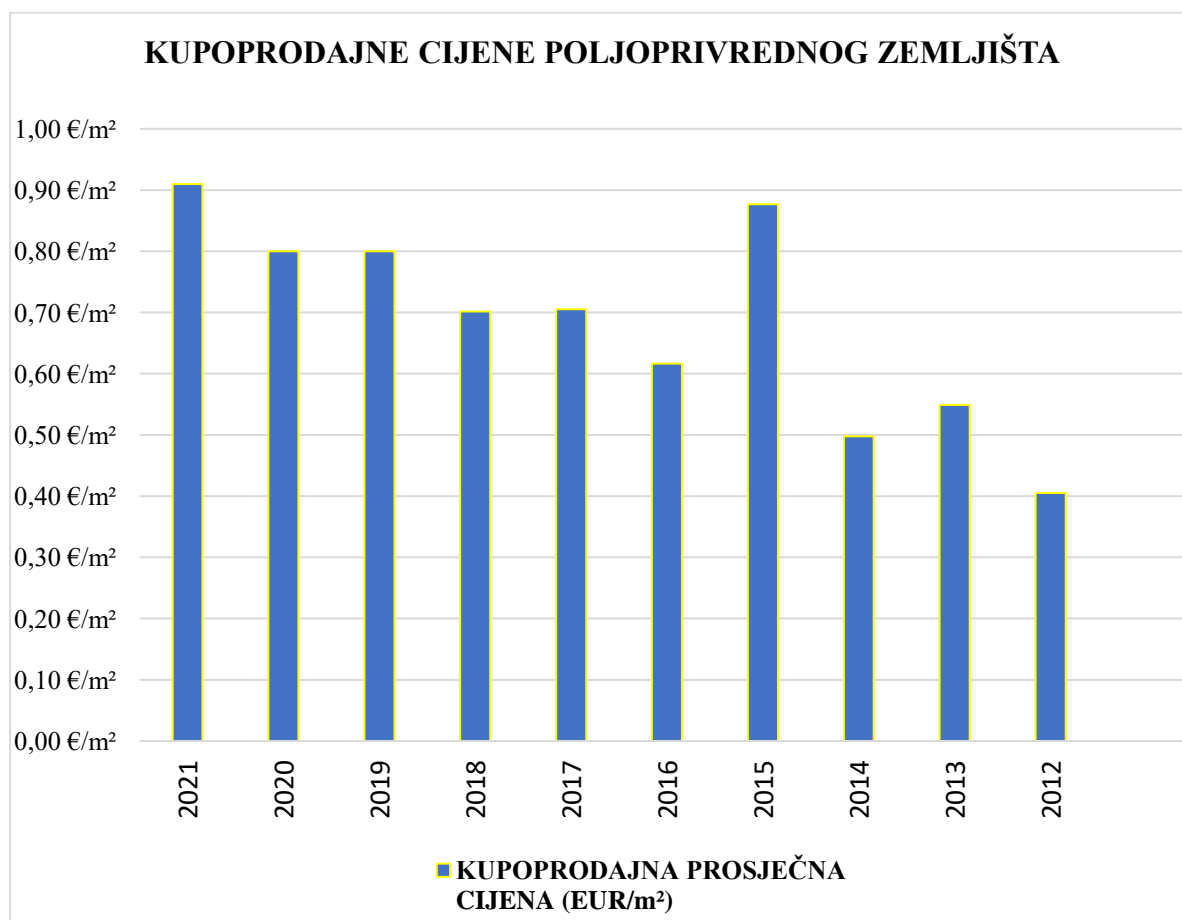
4.7.4 Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	60,26 kn/m ²	7,96 €/m ²	-63,40%
2020	164,65 kn/m ²	21,75 €/m ²	+17,38%
2019	136,05 kn/m ²	17,97 €/m ²	+611,62%
2018	18,50 kn/m ²	2,44 €/m ²	-46,76%
2017	34,75 kn/m ²	4,59 €/m ²	-59,37%
2016	85,51 kn/m ²	11,30 €/m ²	-52,91%
2015	181,57 kn/m ²	23,99 €/m ²	+62,55%
2014	111,70 kn/m ²	14,76 €/m ²	-61,62%
2013	291,05 kn/m ²	38,45 €/m ²	+78,14%
2012	163,38 kn/m ²	21,58 €/m ²	+0,00%



4.7.5 Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta

KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	6,88 kn/m ²	0,91 €/m ²	+13,75%
2020	6,07 kn/m ²	0,80 €/m ²	+0,00%
2019	6,07 kn/m ²	0,80 €/m ²	+14,39%
2018	5,31 kn/m ²	0,70 €/m ²	-0,47%
2017	5,34 kn/m ²	0,71 €/m ²	+14,43%
2016	4,66 kn/m ²	0,62 €/m ²	-29,74%
2015	6,64 kn/m ²	0,88 €/m ²	+76,17%
2014	3,77 kn/m ²	0,50 €/m ²	-9,34%
2013	4,16 kn/m ²	0,55 €/m ²	+35,50%
2012	3,07 kn/m ²	0,41 €/m ²	+0,00%

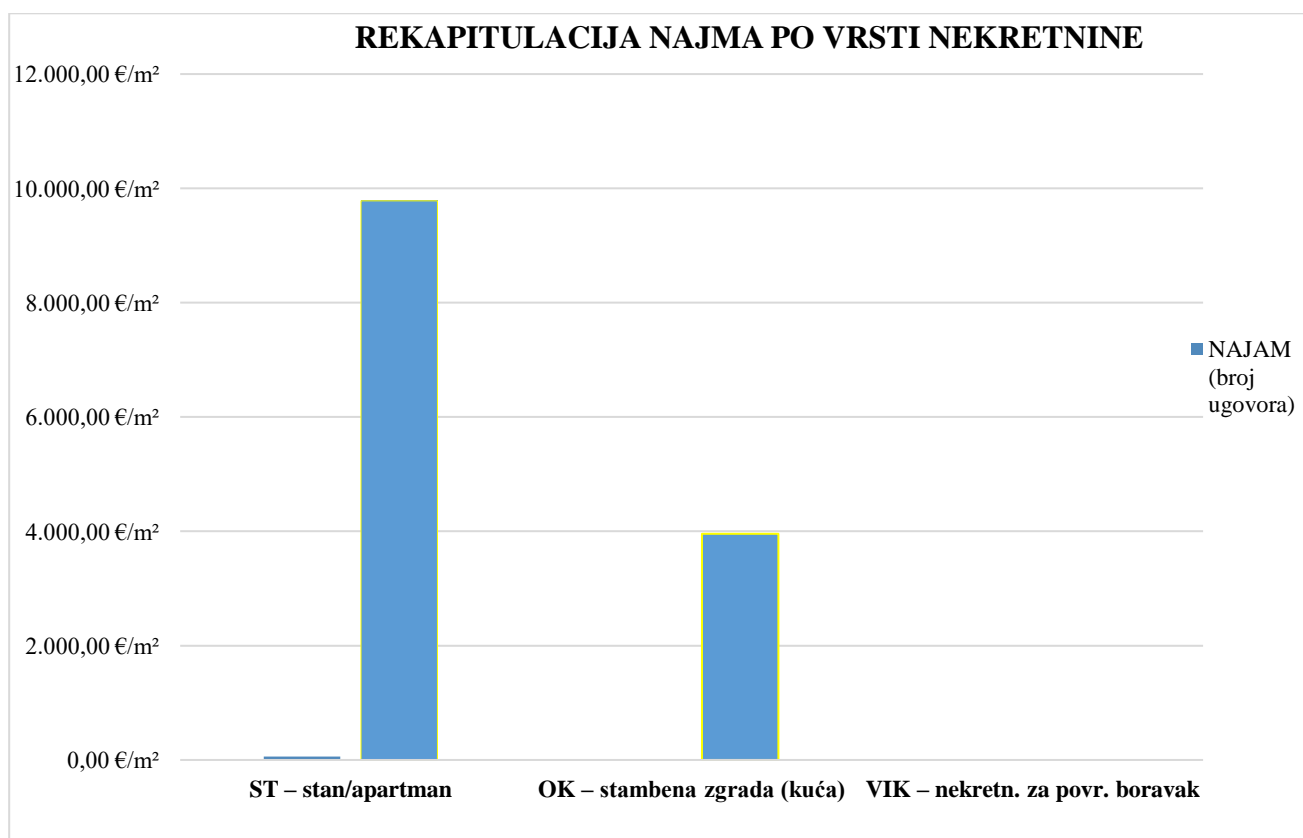


5. NAJAM NEKRETNINA

5.1 Rekapitulacija najma po vrsti nekretnina (ukupno)

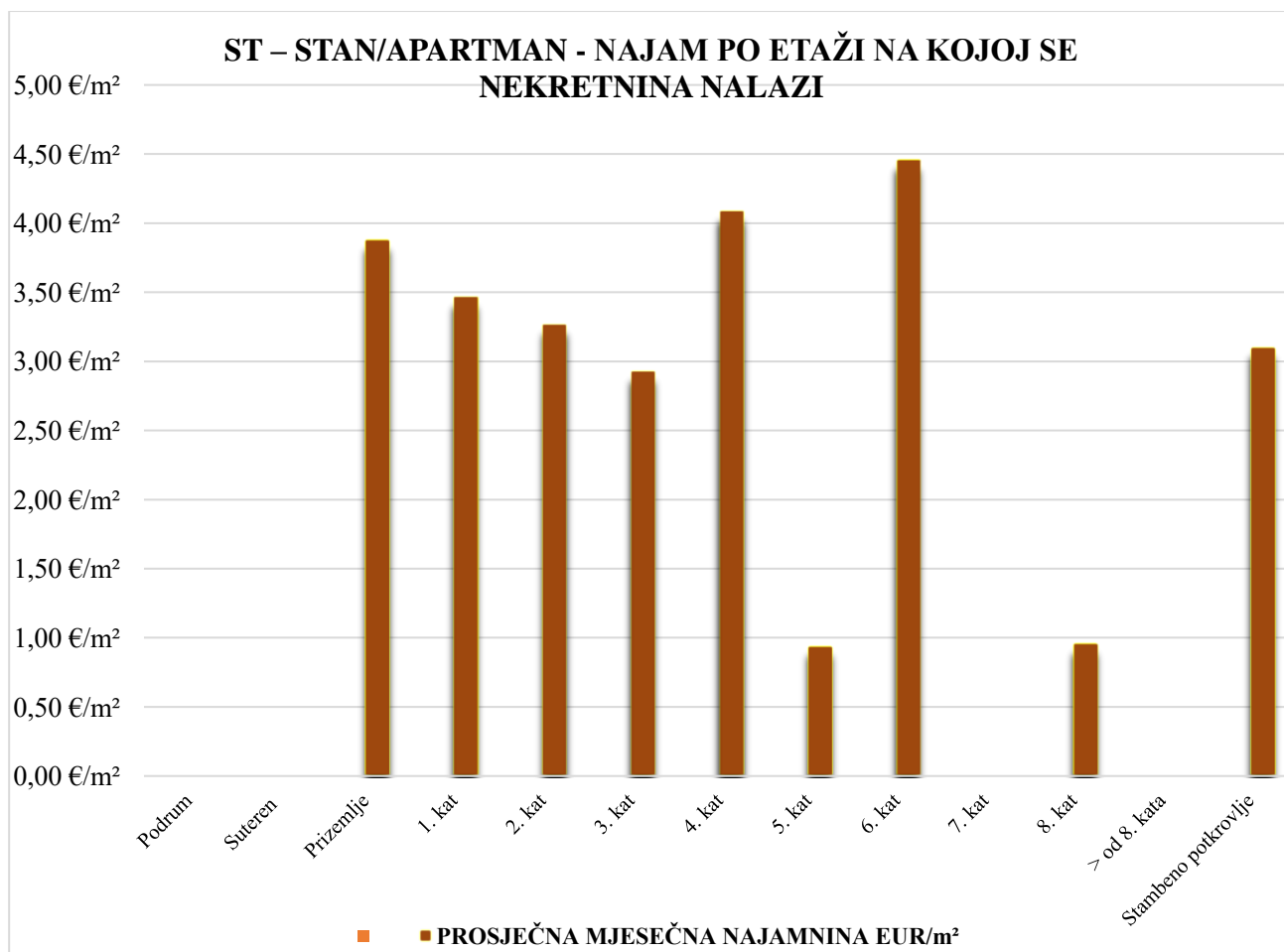
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVOR-ENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVOR-ENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU U GODINU (±%)
ST – stan/apartman	61	74.053,72 kn	9.782,00 €	2.967,76 m ²	24,95 kn/m ²	3,29 €/m ²	-10,69%
OK – stambena zgrada (kuća)	12	29.953,62 kn	3.956,90 €	10.383,00 m ²	2,88 kn/m ²	0,38 €/m ²	+434,89,%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%

5.2 Rekapitulacija najma stanova/apartmana



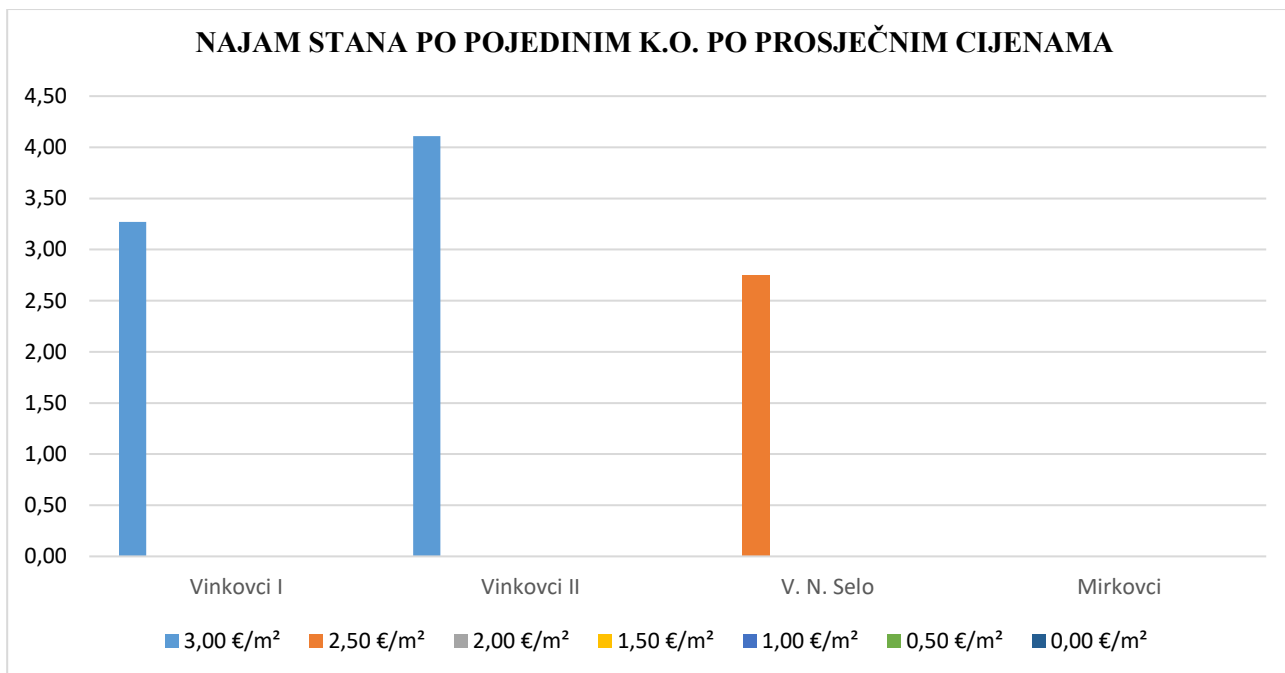
5.3.2 Najam po etaži na kojoj se nalazi

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI						
ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Podrum	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	12	15.766,07 kn	2.082,71 €	537,22 m ²	29,35 kn/m ²	3,88 €/m ²
1. kat	13	18.650,00 kn	2.463,68 €	710,56 m ²	26,25 kn/m ²	3,47 €/m ²
2. kat	8	8.800,00 kn	1.162,49 €	355,12 m ²	24,78 kn/m ²	3,27 €/m ²
3. kat	16	17.024,59 kn	2.248,96 €	768,04 m ²	22,16 kn/m ²	2,93 €/m ²
4. kat	7	8.513,06 kn	1.124,58 €	274,75 m ²	30,98 kn/m ²	4,09 €/m ²
5. kat	2	1.100,00 kn	145,31 €	153,98 m ²	7,14 kn/m ²	0,94 €/m ²
6. kat	2	2.400,00 kn	317,04 €	71,16 m ²	33,72 kn/m ²	4,46 €/m ²
7. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
8. kat	1	500,00 kn	66,05 €	68,60 m ²	7,29 kn/m ²	0,96 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	1	1.800,00 kn	238,78 €	76,92 m ²	23,40 kn/m ²	3,10 €/m ²



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

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA						
NAZIV K.O.	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Vinkovci I.	59	69.037,65 kn	9.119,94 €	2.786,64 m ²	24,77 kn/m ²	3,27 €/m ²
Vinkovci II.	2	3.766,07 kn	497,50 €	121,12 m ²	31,09 kn/m ²	4,11 €/m ²
Vinkovačko Novo Selo	1	1.250,00 kn	165,13 €	60,00 m ²	20,83 kn/m ²	2,75 €/m ²



Iz priloženog vidimo da su se najviše iznajmljivale garsonjere i dvosobni stanovi, odnosno stanovi od 40 do 59 m². Većina istih nalazi se u k.o. Vinkovci I.

5.4 Rekapitulacija najma stambenih objekata (obiteljskih kuća)

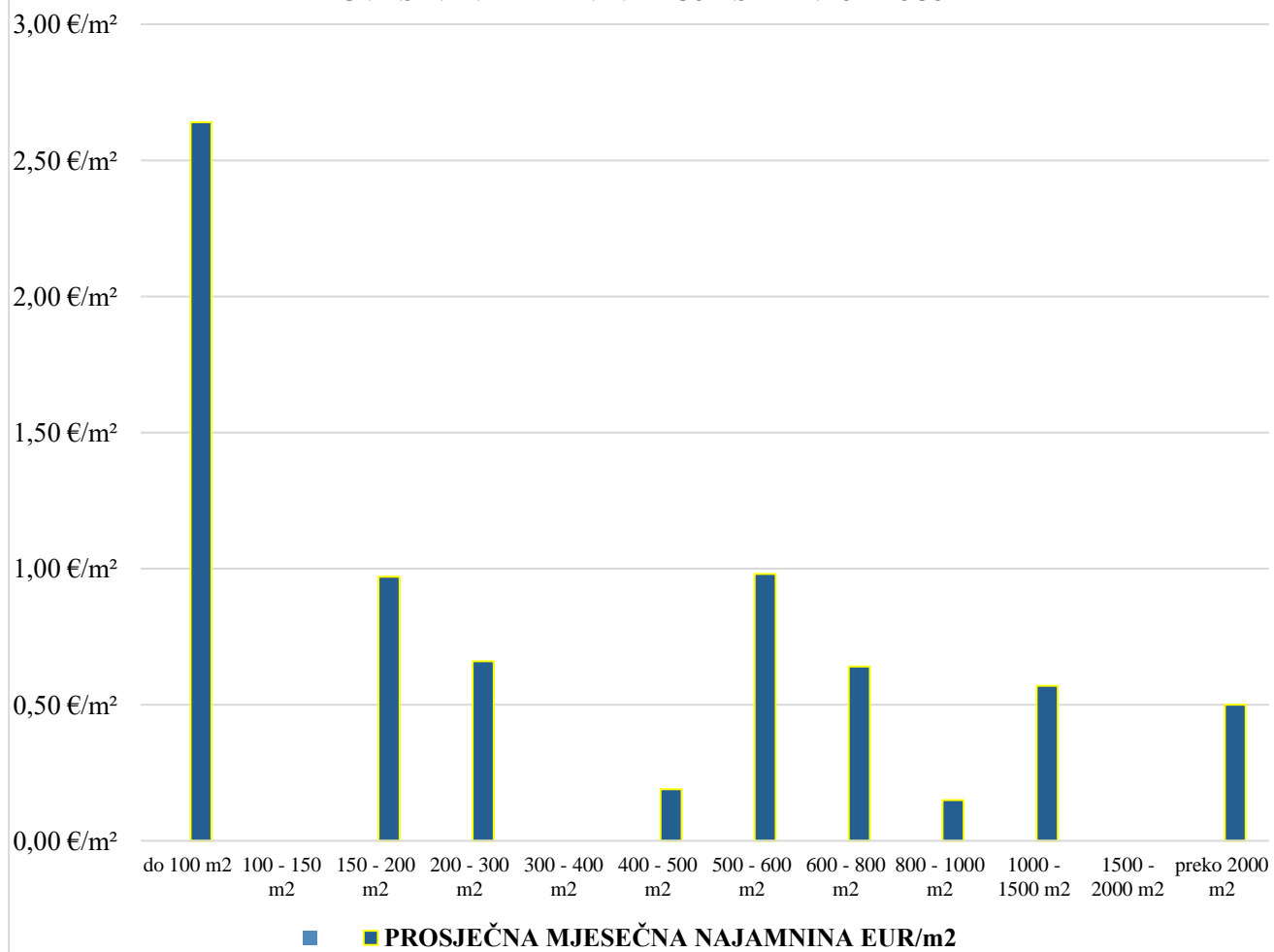
5.4.1 Najam stambenih objekata (obiteljska kuća) – ukupno

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM					
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
12	29.953,62 kn	3.957,46 €	10.383,00m ²	2,88 kn/m ²	0,38 €/m ²

5.4.2 Najam po površini nekretnine

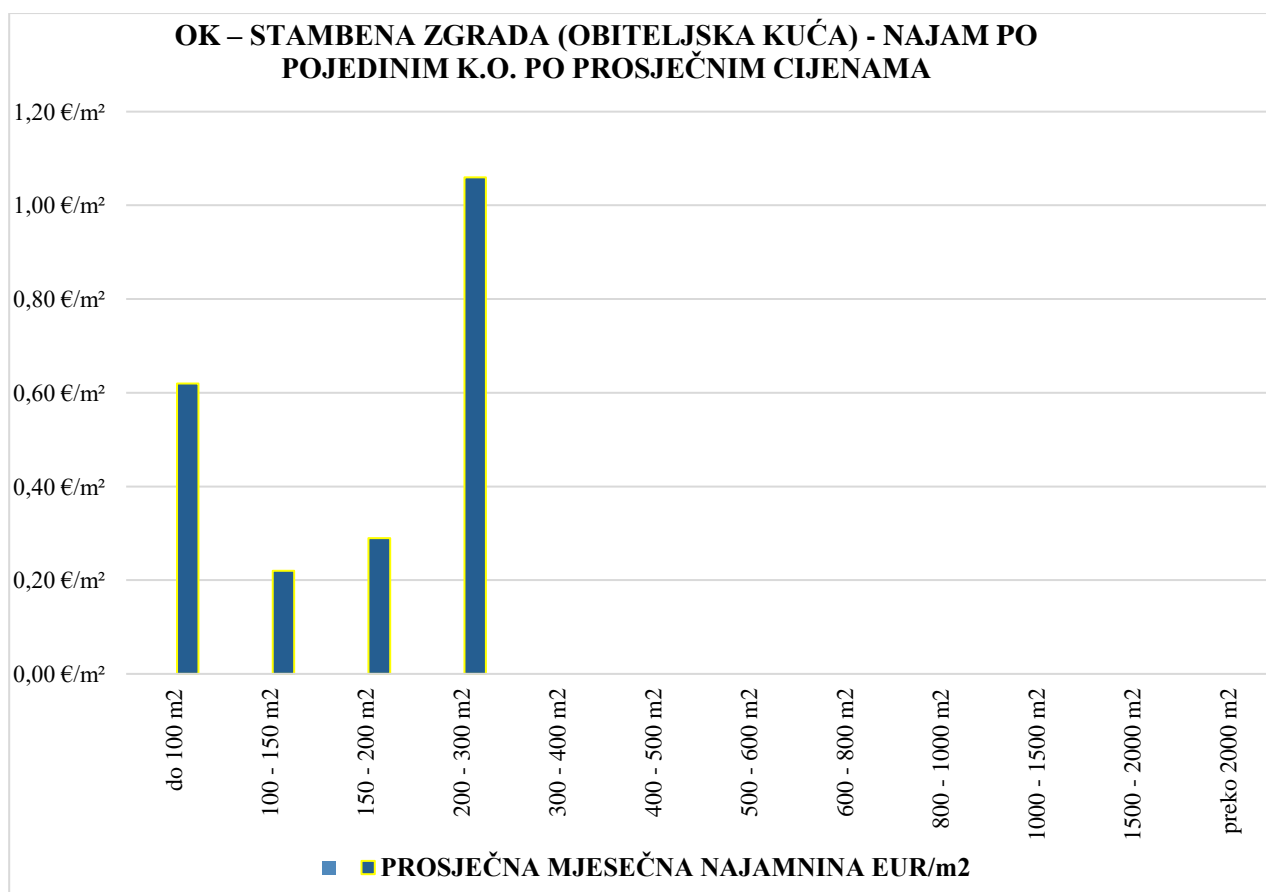
OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE						
POVRŠINA IZ ZK.UL.(m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVOR-ENA MJESEČ-NA NAJAMN-INA (U KN)	UKUPNA UGOVOR-ENA MJESEČ-NA NAJAMN-INA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČ-NA MJESEČ-NA NAJAMNI NA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
do 100 m2	2	2.500,00 kn	330,30 €	125,00 m ²	20,00 kn/m ²	2,64 €/m ²
100 - 150 m2	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
150 - 200 m2	1	1.100,00 kn	145,33 €	150,00 m ²	7,33 kn/m ²	0,97 €/m ²
200 - 300 m2	1	1.000,00 kn	132,12 €	200,00 m ²	5,00 kn/m ²	0,66 €/m ²
300 - 400 m2	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
400 - 500 m2	1	600,00 kn	79,27 €	416,00 m ²	1,44 kn/m ²	0,19 €/m ²
500 - 600 m2	2	7.741,82 kn	1.022,85 €	1.044,00 m ²	7,42 kn/m ²	0,98 €/m ²
600 - 800 m2	1	3.741,80 kn	494,36 €	775,00 m ²	4,83 kn/m ²	0,64 €/m ²
800 - 1000 m2	1	1.000,00 kn	132,12 €	906,00 m ²	1,10 kn/m ²	0,15 €/m ²
1000 - 1500 m2	2	10.770,00 kn	1.422,93 €	2.494,00 m ²	4,32 kn/m ²	0,57 €/m ²
1500 - 2000 m2	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m2	1	1.500,00 kn	198,18 €	4.273,00 m ²	0,35 kn/m ²	0,50 €/m ²

**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

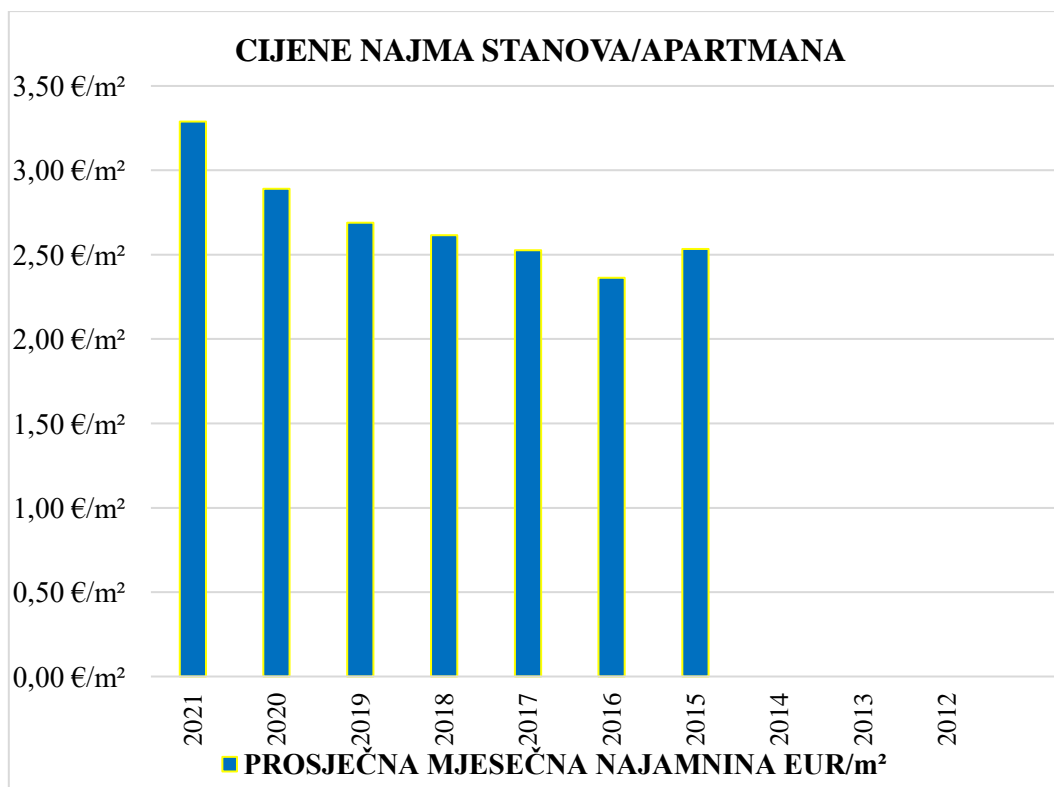
OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
NAZIV K.O.	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Vinkovci I.	3	6.741,80 kn	890,59 €	1.362,00 m ²	4,94 kn/m ²	0,62 €/m ²
Vinkovci II.	5	12.241,82 kn	1.617,16 €	7.296,00 m ²	1,68 kn/m ²	0,22 €/m ²
Vinkovačko Novo Selo	2	1.100,00 kn	145,31 €	496,00 m ²	2,22 kn/m ²	0,29 €/m ²
Mirkovci	2	9.870,00 kn	1.303,84 €	1.229,00 m ²	8,03 kn/m ²	1,06 €/m ²



5.5 PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

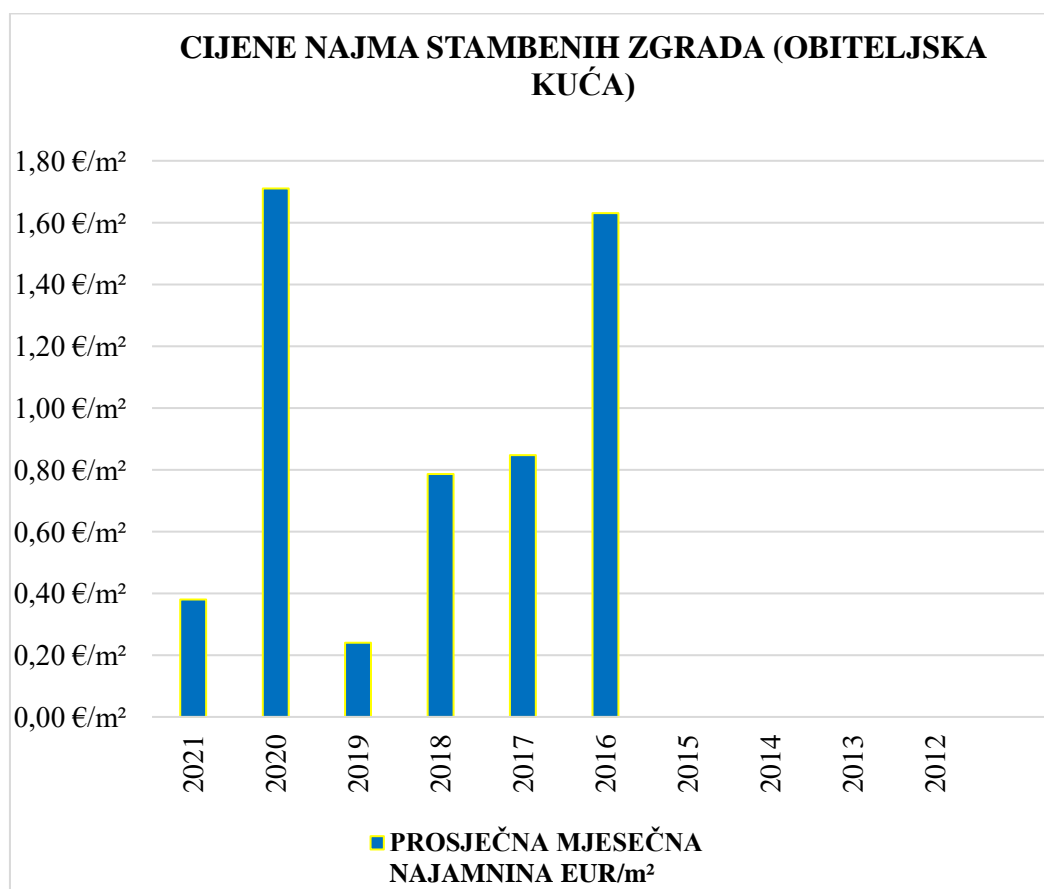
5.5.1 Cijena najma stanova/apartman

CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	24,95 kn/m ²	3,29 €/m ²	+13,84%
2020	21,94 kn/m ²	2,89 €/m ²	+7,65%
2019	20,38 kn/m ²	2,69 €/m ²	+2,90%
2018	19,80 kn/m ²	2,62 €/m ²	+3,54%
2017	19,13 kn/m ²	2,53 €/m ²	+6,95%
2016	17,88 kn/m ²	2,36 €/m ²	-6,77%
2015	19,18 kn/m ²	2,53 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%



5.5.2 Cijena najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	2,88 kn/m ²	0,38 €/m ²	-77,78%
2020	12,92 kn/m ²	1,71 €/m ²	+613,81%
2019	1,81 kn/m ²	0,24 €/m ²	-69,58%
2018	5,96 kn/m ²	0,79 €/m ²	-7,18%
2017	6,42 kn/m ²	0,85 €/m ²	-48,02%
2016	12,34 kn/m ²	1,63 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%

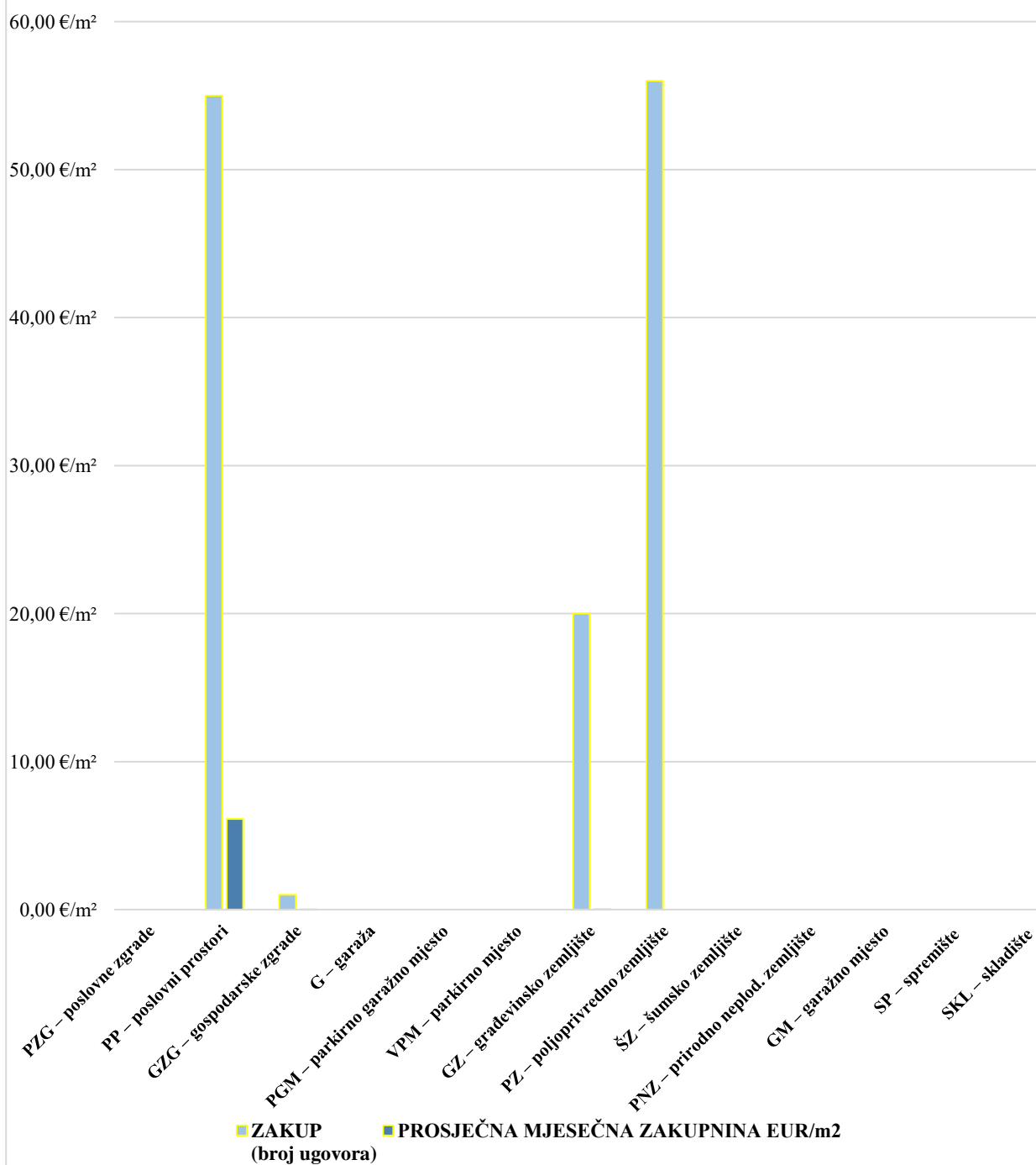


6. ZAKUP NEKRETNINA

6.1 Rekapitulacija zakupa nekretnina po vrsti nekretnina (ukupno)

REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.							
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostori	55	192.792,24 kn	25.468,05 €	4.164,60 m ²	46,29 kn/m ²	6,12 €/m ²	+22,51%
GZG – gospodarske zgrade	1	1.000,00 kn	132,10 €	19.691,00 m ²	0,05 kn/m ²	0,01 €/m ²	+100,00%
G – garaža	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	20	66.575,11 kn	8.794,63 €	323.400,28 m ²	0,21 kn/m ²	0,03 €/m ²	+0,79%
PZ – poljoprivredno zemljište	56	98.529,84 kn	13.015,88 €	690.096,99 m ²	0,14 kn/m ²	0,02 €/m ²	-32,28%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	-100,00%

REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE



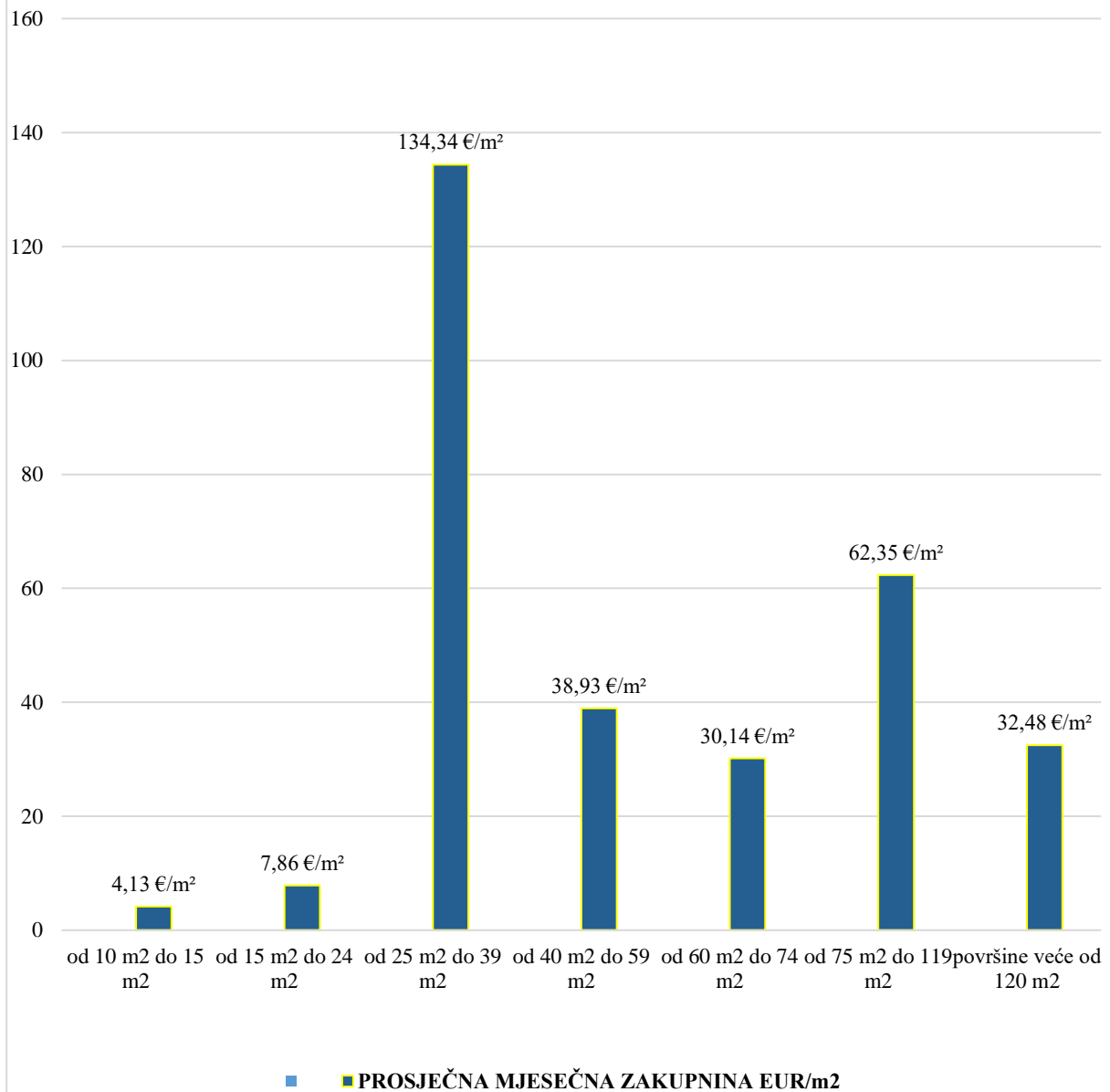
6.2 Zakup poslovnih prostora – ukupno

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP					
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
55	192.792,24 kn	25.468,03 €	4.164,63 m ²	46,29 kn/m ²	6,12 €/m ²

6.2.1 PP-zakup poslovnih prostora po površini

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 10 m ² do 15 m ²	1	375,00 kn	49,54 €	12,00 m ²	31,25kn/m ²	4,13 €/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	13	16.651,08 kn	2.199,62 €	280,02 m ²	59,46kn/m ²	7,86 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	10	42.150,00 kn	5.568,84 €	313,76 m ²	17,75kn/m ²	134,34€/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	9	16.796,45 kn	2.219,14 €	431,49 m ²	5,14 kn/m ²	38,39 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	6	11.799,00 kn	1.558,88 €	391,49 m ²	3,98 kn/m ²	30,14 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	6	33.743,13 kn	4.458,13 €	541,15 m ²	8,24 kn/m ²	62,35 €/m ²
površine veće od 120 m ²	10	71.277,58 kn	9.415,83 €	2.194,72 m ²	4,29 kn/m ²	32,48 €/m ²

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



6.2.2 Zakup po pojedinim katastarskim općinama

POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
NAZIV K.O.	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Vinkovci I	46	162.420,79 kn	21.455,94 €	3.524,14 m ²	46,09 kn/m ²	6,09 €/m ²
Vinkovci II	7	19.871,45 kn	2.625,04 €	289,49 m ²	68,64 kn/m ²	9,07 €/m ²
Vinkovačko Novo Selo	2	10.500,00 kn	1.387,06 €	351,00 m ²	29,91 kn/m ²	3,95 €/m ²
Mirkovci	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

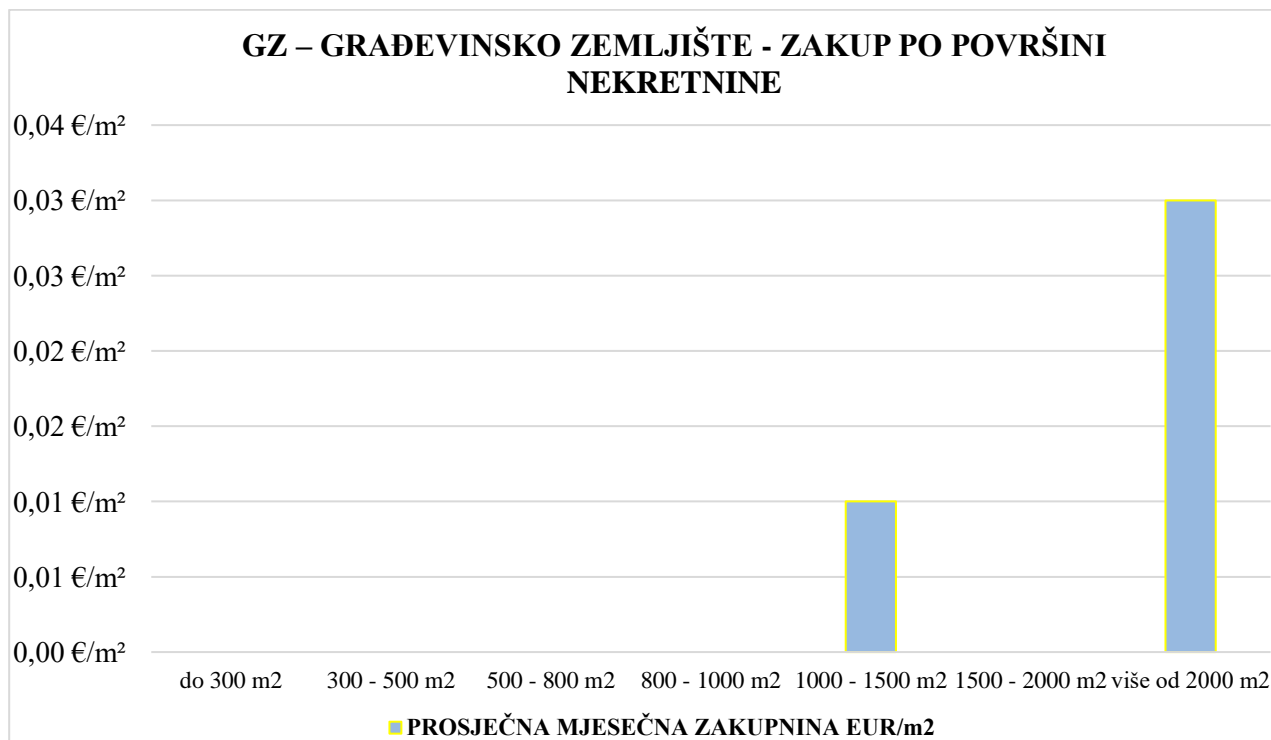
Najviše zakupa poslovnih prostora bilo je u k.o. Vinkovci I, dok u k.o. Mirkovci nemamo niti jedan evidentirani ugovor o zakupu poslovnog prostora. U odnosu na prethodnu godinu povećao se broj zakupa poslovnih prostora.

6.3 Zakup građevinskih zemljišta – ukupno

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP					
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
20	66.575,11 kn	8.794,63 €	323.400,28 m ²	0,21 kn/m ²	0,03 €/m ²

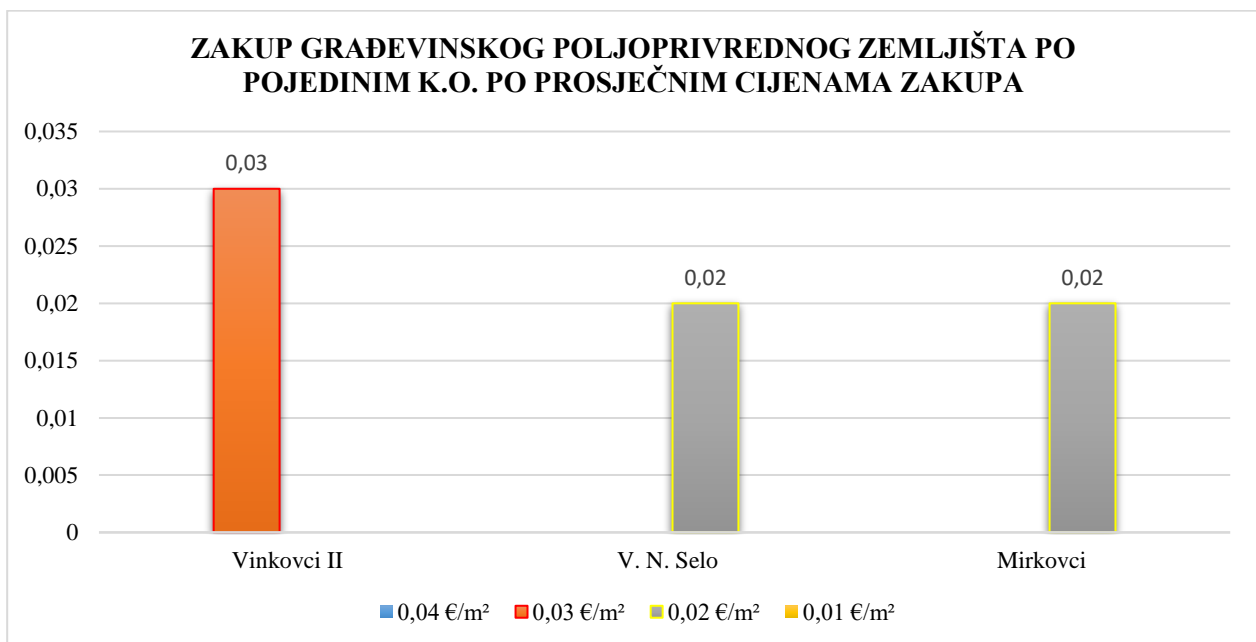
6.3 Zakup građevinskog zemljišta po površini

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	2	192,78 kn	25,47 €	2.457,00 m ²	0,08 kn/m ²	0,01 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
više od 2000 m ²	18	66.382,33 kn	8.770,40 €	320.943,28 m ²	0,21 kn/m ²	0,03 €/m ²



6.3.1 Građevinsko zemljište – zakup po pojedinim katastarskim Općinama

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELJIMA						
NAZI K.O.	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Vinkovci I	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Vinkovci II	16	64.715,25 kn	8.548,94 €	311.170,28 m ²	0,21 kn/m ²	0,03 €/m ²
Vinkovačko Novo Selo	1	667,08 kn	88,12 €	3.706,00 m ²	0,18 kn/m ²	0,02 €/m ²
Mirkovci	3	1.192,78 kn	157,57 €	8.524,00 m ²	0,14 kn/m ²	0,02 €/m ²



Najviše zakupa građevinskog zemljišta u poljoprivredne svrhe bilo je u k.o. Vinkovci II, a najmanje u k.o. Vinkovci I. U zakup su se davala zemljišta veća od 2000 m².

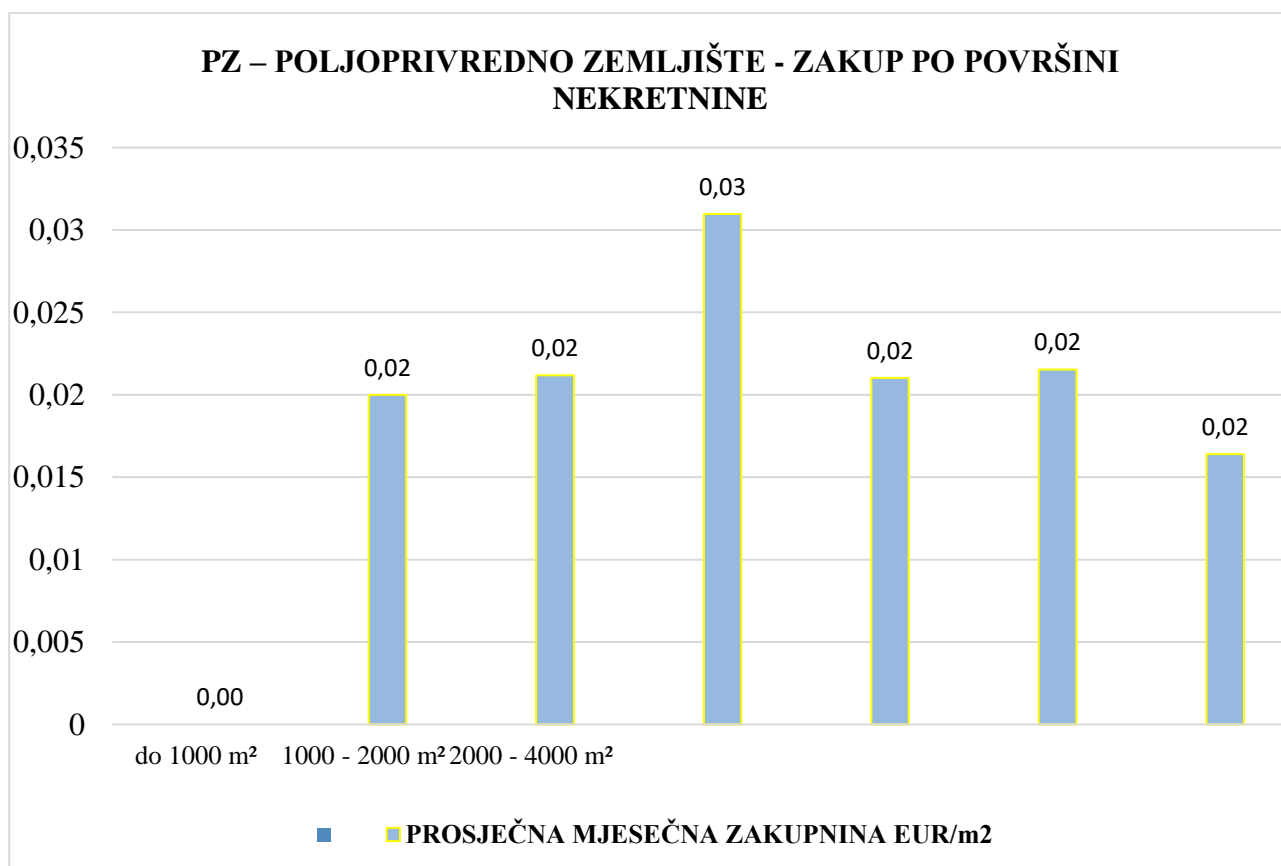
6.4 Zakup poljoprivrednog zemljišta – ukupno

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP					
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²

56	98.529,84 kn	13.017,72 €	690.096,99 m ²	0,14278 kn/m ²	0,01886 €/m ²
----	--------------	-------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------

6.5 Zakup poljoprivrednog zemljišta po površini

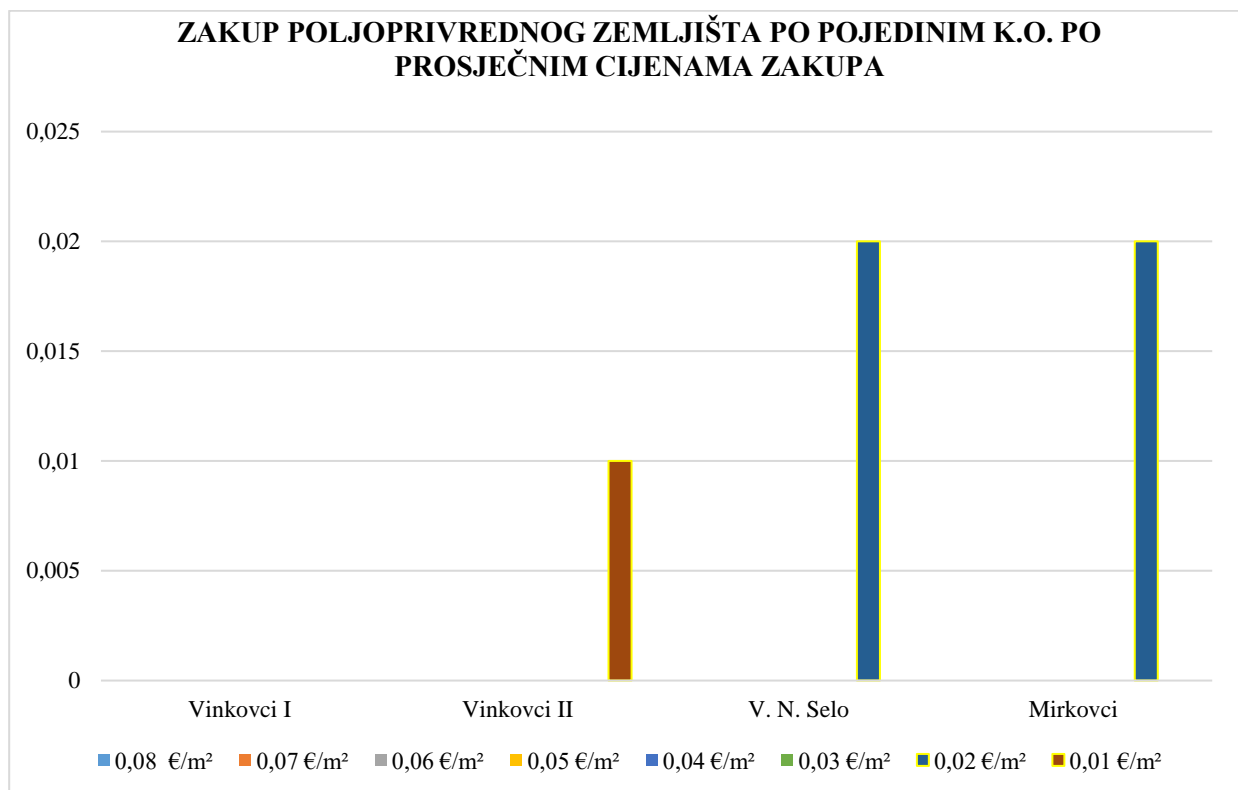
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00	0,00
1000 - 2000 m ²	2	624,42 kn	82,50 €	3.256,33 m ²	0,18	0,02
2000 - 4000 m ²	9	4.596,31 kn	607,26 €	28.654,50 m ²	0,16	0,02
4000 - 6000 m ²	11	12.891,84 kn	1.703,26 €	54.990,00 m ²	0,23	0,03
6000 - 8000 m ²	4	4.613,54 kn	609,54 €	28.991,00 m ²	0,16	0,02
8000 - 10000 m ²	13	18.994,96 kn	2.509,61 €	116.504,16 m ²	0,16	0,02
više od 10000 m ²	17	56.808,77 kn	7.505,55 €	457.431,00 m ²	0,12	0,02



6.6 Poljoprivredno zemljište – zakup po pojedinim katastarskim općinama

NAZIV K.O.	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Vinkovci I	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 kn/m ²	0,00000 €/m ²
Vinkovci II	23	55.354,46 kn	4.670,36 €	426.310,49 m ²	0,08000 kn/m ²	0,01000 €/m ²
Vinkovačko Novo Selo	9	9.187,22 kn	1.213,64 €	74.111,50 m ²	0,12000 kn/m ²	0,02000 €/m ²
Mirkovci	24	33.988,16 kn	4.489,87 €	189.675,00 m ²	0,18000 kn/m ²	0,02000 €/m ²

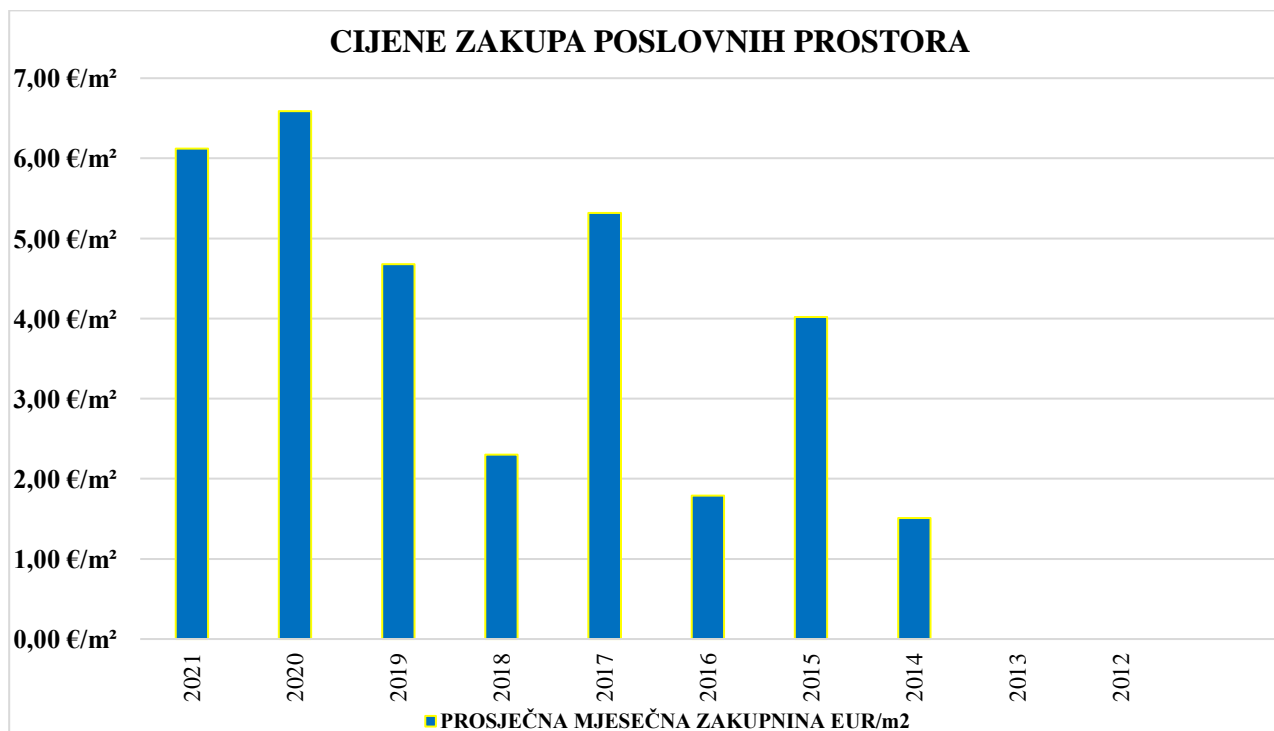
Kao i prethodne godine najviše zakupa poljoprivrednog zemljišta bilo je u k.o. Mirkovci i to površina većih od 10000 m².



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

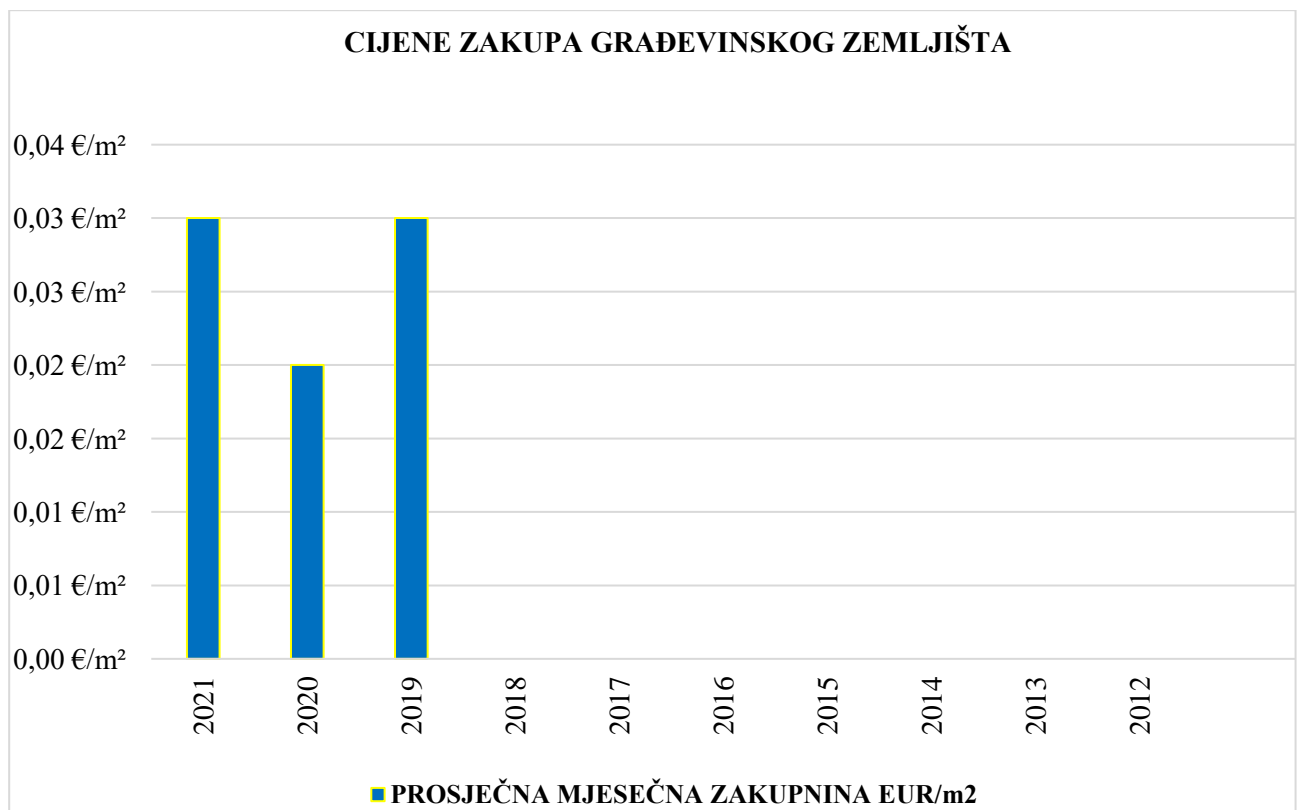
6.7.1 Cijena zakupa poslovnih prostora

CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	46,29 kn/m ²	6,12 €/m ²	-7,13%
2020	49,93 kn/m ²	6,59 €/m ²	+40,85%
2019	35,45 kn/m ²	4,68 €/m ²	+103,55%
2018	17,42 kn/m ²	2,30 €/m ²	-56,74%
2017	40,26 kn/m ²	5,32 €/m ²	+197,13%
2016	13,55 kn/m ²	1,79 €/m ²	-55,48%
2015	30,44 kn/m ²	4,02 €/m ²	+166,33%
2014	11,43 kn/m ²	1,51 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%



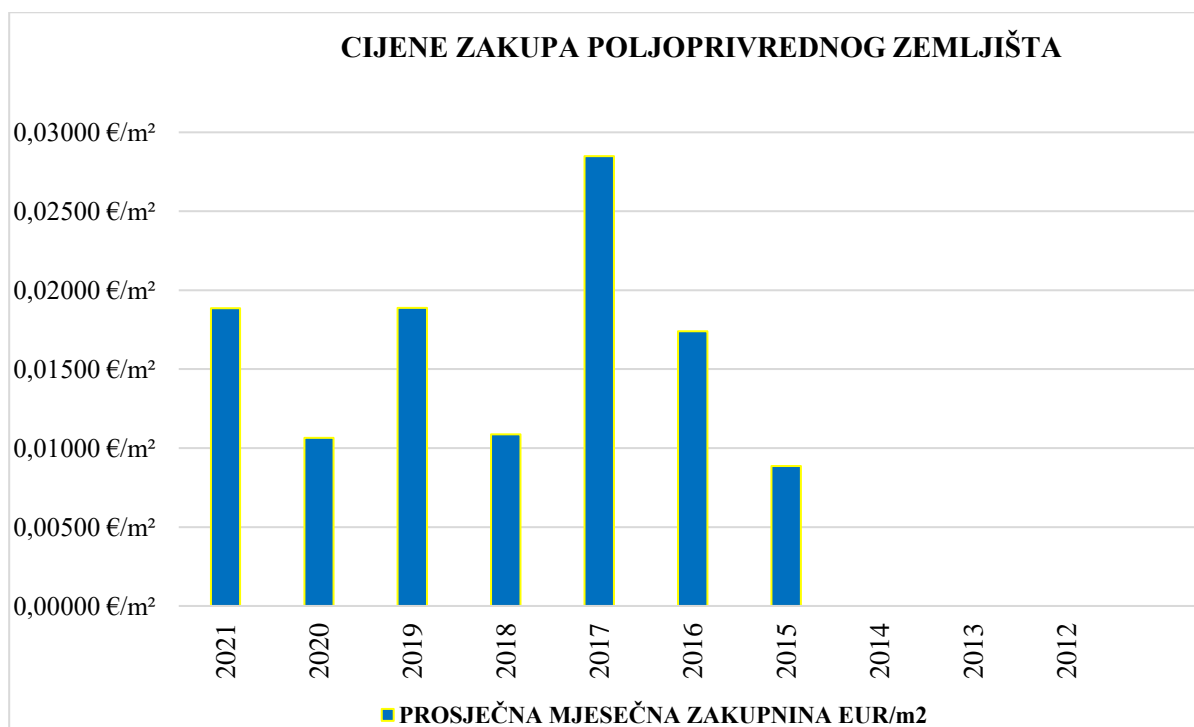
6.7.2 Cijena zakupa građevinskog zemljišta

CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	0,21 kn/m ²	0,03 €/m ²	+16,67%
2020	0,18 kn/m ²	0,02 €/m ²	-14,29%
2019	0,21 kn/m ²	0,03 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%



6.7.3 Cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta

CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	0,14278 kn/m ²	0,01886 €/m ²	+77,26%
2020	0,08055 kn/m ²	0,01064 €/m ²	-43,66%
2019	0,14297 kn/m ²	0,01889 €/m ²	+73,60%
2018	0,08236 kn/m ²	0,01088 €/m ²	-61,82%
2017	0,21572 kn/m ²	0,02850 €/m ²	+63,75%
2016	0,13173 kn/m ²	0,01740 €/m ²	+96,48%
2015	0,06705 kn/m ²	0,00886 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 kn/m ²	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 kn/m ²	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 kn/m ²	0,00000 €/m ²	+0,00%



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

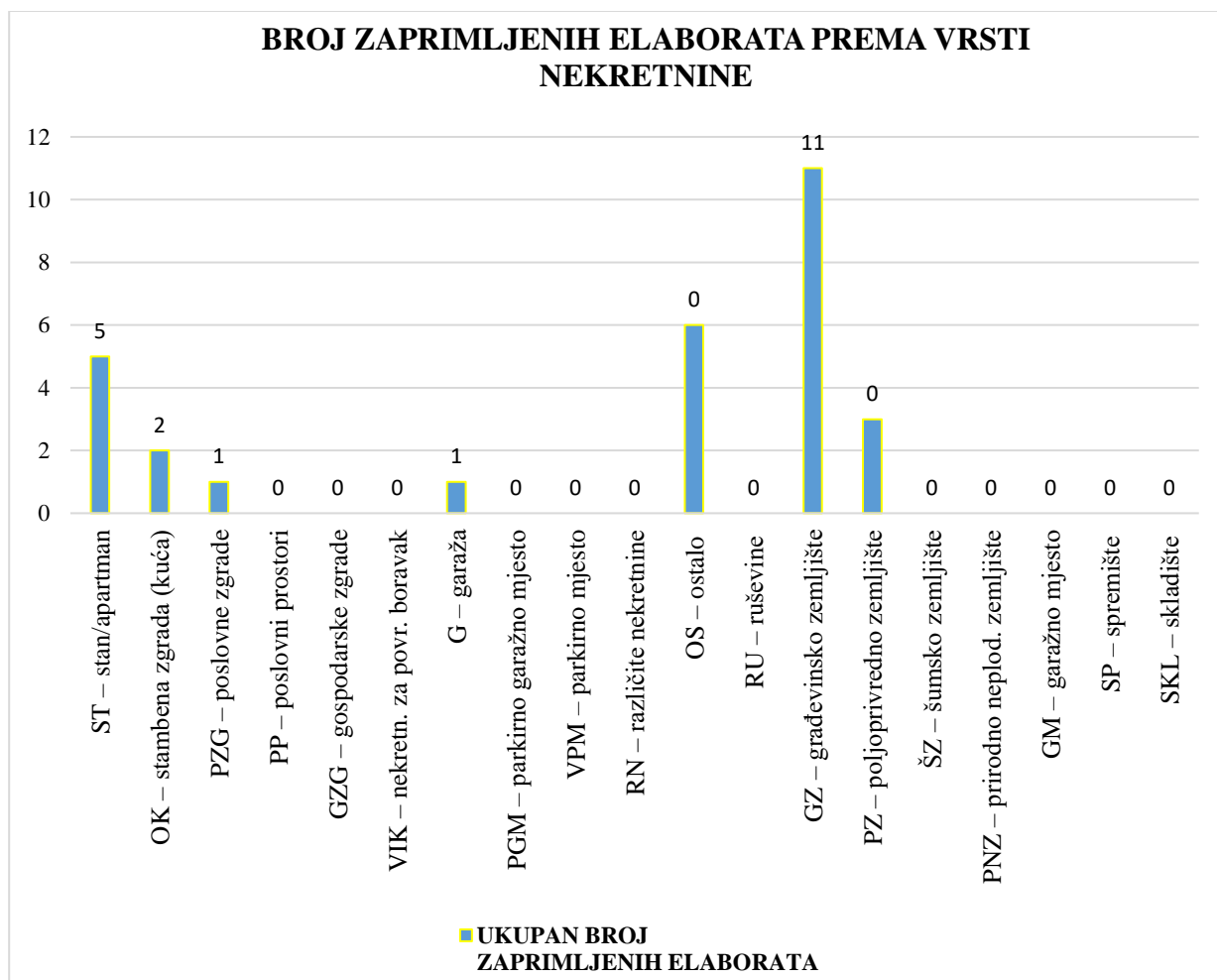
7.1 Ukupan broj procjembenih elaborata koji su razmatrani u razdoblju od 01.01.2021. do 31.12.2021.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2021. – 31.12.2021. =			20
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE	
19	1	0	

Povjerenstvo je tijekom 2021. godine održalo devet sjednica, na kojima su na zahtjev i za potrebe jedinice lokalne samouprave dana mišljenja o usklađenosti 20 procjembenih elaborata s odredbama Zakona, te mišljenje na izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Vinkovaca za 2020. godinu.

7.2 Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2021. do 31.12.2021.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	5	5	0	0
OK – stambena zgrada	2	1	1	0
PZG – poslovne zgrade	1	1	0	0
PP – poslovni prostori	0	0	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekr. za privremeni boravak	0	0	0	0
G - garaža	2	1	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	11	11	0	0
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0
PNZ – prirodno neplodno zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP - spremište	0	0	0	0
SKL - skladište	0	0	0	0



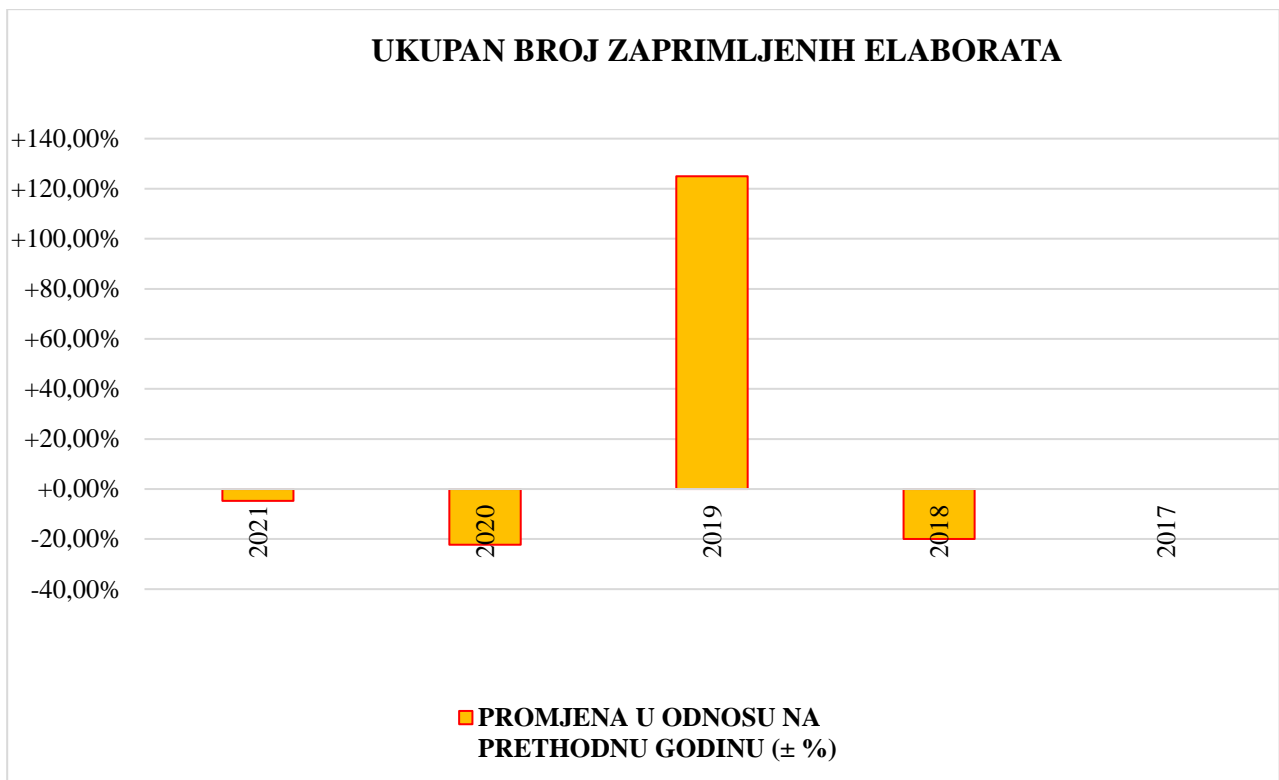
7.3 Broj zaprimljenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu

BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.			
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST <u>PRIJE</u> ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST <u>NAKON</u> ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUN (u ±kn)
1	975.000,00 kn	962.000,00 kn	13.000,00 kn

Elaborati su vraćeni na ispravak jer je navedena pogrešna literatura, nema opisa zadatka, nije opisana metoda koja se koristila, krivo je korištena kategorija zemljišta i sl.

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 (± %)
2021	20	-1	-4,76 %
2020	21	-6	-22,22 %
2019	27	+15	+125,00 %
2018	12	-3	-20,00 %
2017	15	+0	+0,00 %



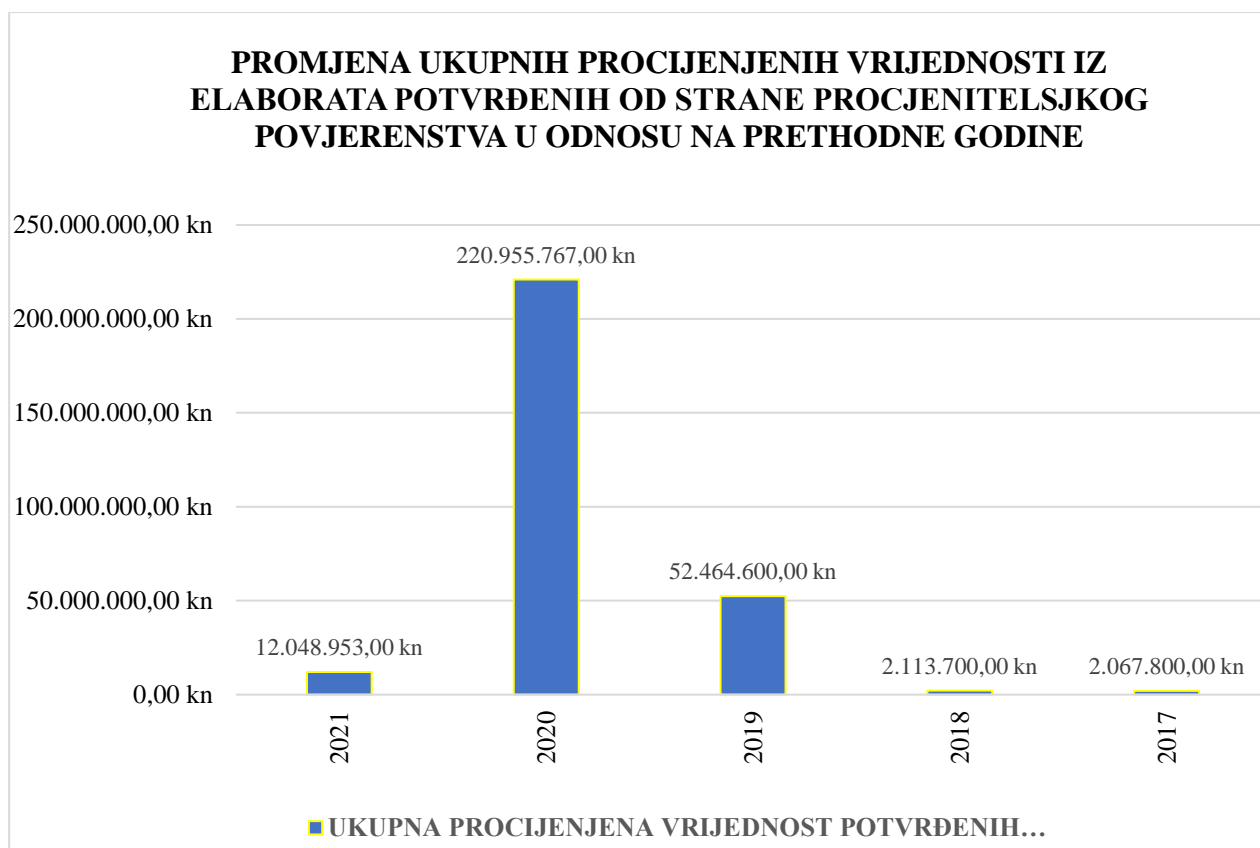
Analizirajući u odnosu na prethodne godine (2017., 2018., 2019., 2020., i 2021. god.), na sve elaborate je dato pozitivno mišljenje, te nijedan nije povučen iz procedure.

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 nuputkom i zakonskim odredbama te je na iste dato 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 kn)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± u kn)
2021	20	12.048.953,00 kn	-208.906.814,00
2020	19	220.955.767,00	+ 168,491.167,00
2019	27	52.464.600,00 kn	+ 50.350.900,00
2018	12	2.113.700,00 kn	+ 45.900,00
2017	15	2.067.800,00 kn	0,00

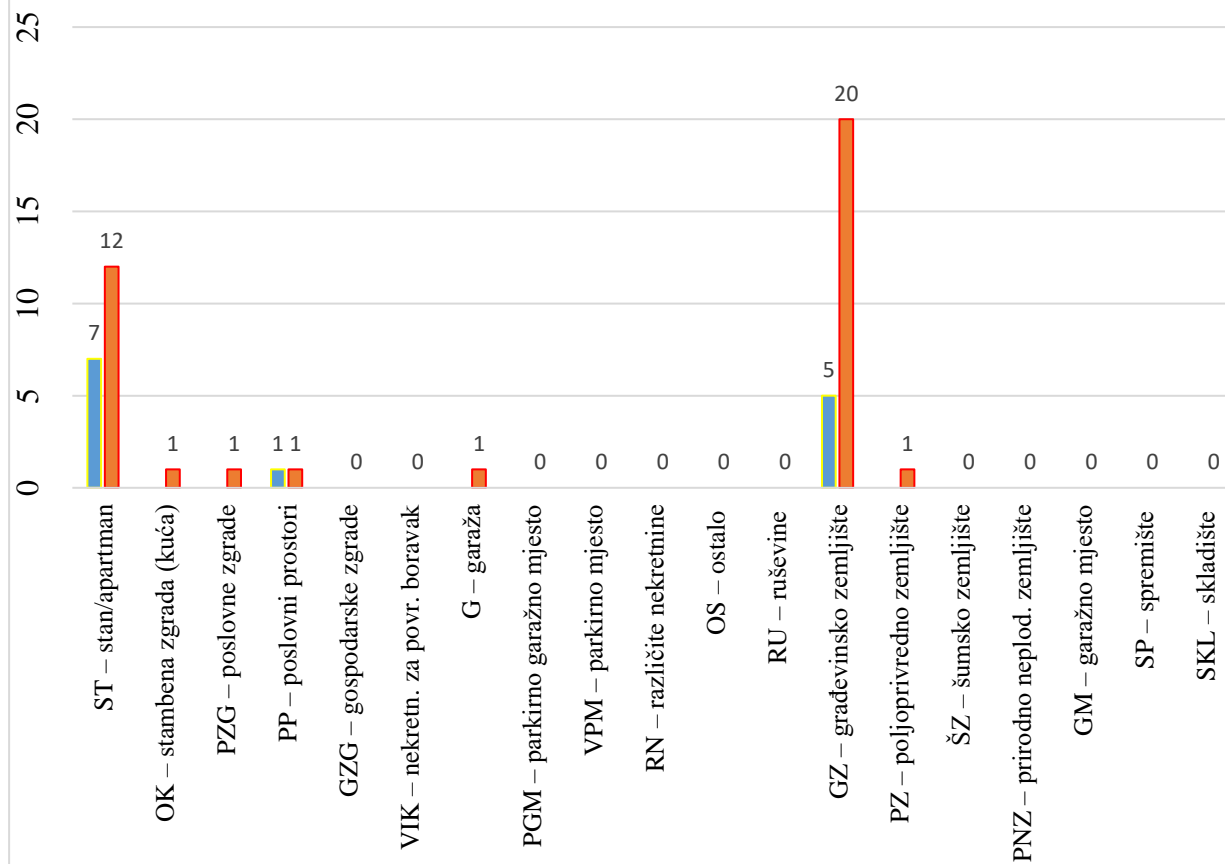


8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

8.1 Ukupan broj zahtjeva za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	7	12	19
OK – stambena zgrada (kuća)	0	1	1
PZG – poslovne zgrade	0	1	1
PP – poslovni prostori	1	1	2
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	1	1	1
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	5	20	25
PZ – poljoprivredno zemljište	0	1	1
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	13	37	50

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA



Gradu Vinkovcima je tijekom 2021. godine pristiglo je ukupno 50 zahtjeva za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Kroz sustav eNekretnina pristiglo je 13 zahtjeva od kojih je jedan odbijen obzirom da se radi o duplom zahtjevu, te su izdana 34 izvotka izvan aplikacije, a 4 zahtjeva su povučena iz procedure od strane procjenitelja.

9. ZAKLJUČAK

Tijekom 2021. godine bilo je ukupno 645 ugovora, od toga 437 ugovora o kupoprodaji, 73 ugovora o najmu, 132 ugovora o zakupu nekretnina i 3 ugovor o pravu služnosti, koji su razmatrani u ovom Izvješću. U odnosu na prethodnu godinu broj ugovora se smanjio za 16,88 %.

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

U odnosu na prethodnu godinu porasle su prosječne kupoprodajne cijene skoro svih vrste nekretnina (stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivrednog zemljišta i dr.).

Prosječna cijena najma stanova je porasla u odnosu na prethodnu godinu dok je cijena najma stambenih objekata (kuća) pala.

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

9.1 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. Tihana Majdandžić, mag.oec.
Bana J. Jelačića 1, potkrovlje, soba broj 32
Telefon: 032/337-215
E-mail: tihana.majdandzic@vinkovci.hr
2. Ana Kiš, mag. oec.
Bana J. Jelačića 1, potkrovlje, soba broj 27
Telefon: 032/337-226
E-mail: ana.kis@vinkovci.hr
3. Marina Šimić Karaula, mag. iur.
Bana J. Jelačića 1, potkrovlje, soba broj 34
Telefon: 032/337-231
E-mail: 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

Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina na području Grada Vinkovaca, temeljem članka 16. ZPVN na 39. sjednici održanoj 30. ožujka 2022.g., dalo je Prethodnu suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Vinkovaca za 2021. godinu.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA
Davor Mecanović, dipl. iur.

