

**REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD VINKOVCI**

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

---

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA  
ZA PODRUČJE GRADA VINKOVACA  
ZA 2022. godinu**



Vinkovci, 31. ožujka 2023. 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 2022. 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.....	13
4.2.1	Ukupna kupoprodaja stanova na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.....	13
4.2.2	ST – Stan/Apartman - kupoprodaja po površini nekretnine.....	13
4.2.3	Kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi.....	15
4.2.4	Stan/Apartman – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama.....	17
4.3	Rekapitulacija kupoprodaje kuća.....	18
4.3.1	Ukupna kupoprodaja stambenih objekata na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.....	18
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 01.01.2022. do 31.12.2022.....	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.....	25
4.5	Rekapitulacija kupoprodaje građevinskog zemljišta.....	26
4.5.1	Ukupna kupoprodaja građevinskog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.....	26
4.5.2	Kupoprodaja po površini.....	26
4.5.3	GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama.....	28
4.6	Rekapitulacija kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.....	29
4.6.1	Ukupna kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.....	29
4.6.2	Kupoprodaja po površini.....	29

4.6.3 PZ – poljoprivredno zemljište - kupoprodaja po pojedinim katastarskim općinama .....	30
4.7 PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	31
4.7.1 Kupoprodajne cijene stanova/apartmana.....	31
4.7.2 Kupoprodajne cijene stambenih zgrada/obiteljskih kuća .....	32
4.7.3 Kupoprodajne cijene poslovnih prostora.....	33
4.7.4 Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta.....	34
4.7.5 Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta .....	35
5. NAJAM NEKRETNINA .....	36
5.1 Rekapitulacija najma po vrsti nekretnina (ukupno) .....	36
5.2 Rekapitulacija najma stanova/apartmana .....	36
5.3 Najam stanova – ukupno .....	36
5.3.1 Najam po površini nekretnine .....	37
5.3.2 Najam po etaži na kojoj se nalazi.....	38
5.3.3 ST – stan/apartman - najam po pojedinim katastarskim općinama.....	40
5.4 Rekapitulacija najma stambena zgrada (obiteljska kuća).....	40
5.4.1 Najam stambenih objekata (obiteljska kuća) – ukupno .....	40
5.4.2 Najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje .....	41
5.4.3 OK- stambena zgrada (obiteljska kuća) – najam po pojedinim katastarskim općinama .....	43
5.5 PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINI ODNOSU NA PRETHODNE GODINE .....	44
5.5.1 Cijena najma stanova/apartman .....	44
5.5.2 Cijena najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća).....	45
6. ZAKUP NEKRETNINA.....	46
6.1 Rekapitulacija zakupa nekretnina po vrsti nekretnina (ukupno).....	46
6.2 Zakup poslovnih prostora – ukupno .....	48
6.2.1 PP-zakup poslovnih prostora po površini.....	48
6.2.2 Poslovni prostor - 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 .....	52
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 01.01.2022. do 31.12.2022. ....	57
7.2 Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022. ....	58
7.3 Broj zaprimljenih elaborata koji su vraćeni na ispravak ili dopunu.....	59
7.4 Promjena broja zaprimljenih i razmatranih procjembenih elaborata u odnosu na prethodne godine .....	60
7.5 Promjena ukupnih procijenjenih vrijednosti iz elaborata potvrđenih od strane procjeniteljskog povjerenstva u odnosu na prethodne godine .....	61
8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	62
8.1 Ukupan broj zahtjeva za izvatom iz zbirke kupoprodajnih cijena .....	62
9. ZAKLJUČAK .....	64
9.1 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 2022. 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 2022. godine pripremljeno je i održano pet sjednica na kojima su na zahtjev i za potrebe jedinice lokalne samouprave dana mišljenja o usklađenosti za 23 procjembena 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. godine i 27. siječnja 2021. god., imenovane su ovlaštene službenice za rad u eNekretninama. Dvije 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.

Gradu Vinkovcima je tijekom 2022. godine pristiglo ukupno 41 zahtjev za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Na temelju pristiglih zahtjeva izdano je 37 izvadaka.

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

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

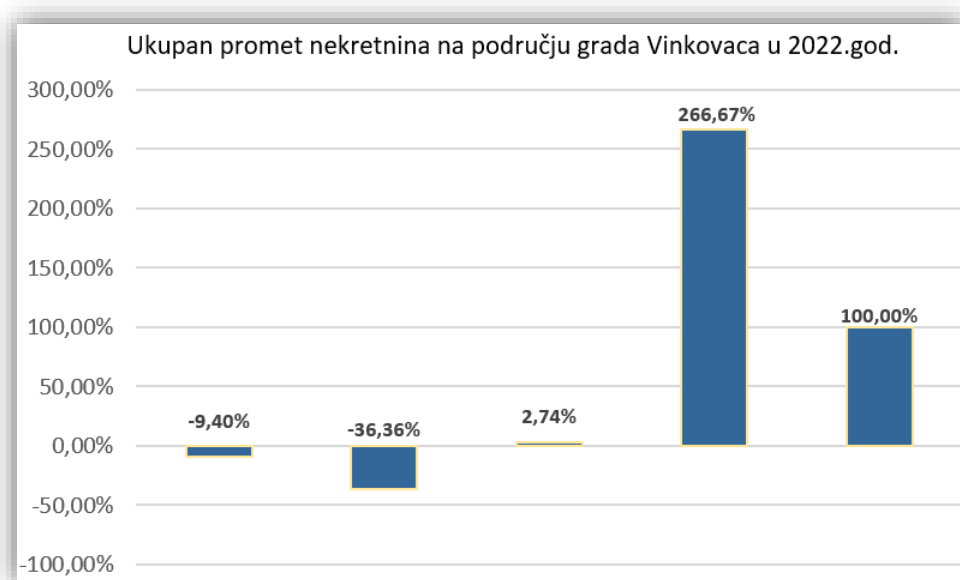
Podaci su uneseni u sustav tijekom 2022. godine od strane Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora o transakcijama o kupoprodaji, dok podaci o najmu, zakupu, pravu građenja i pravu služnosti nisu povezani, obzirom da u aplikaciju eNekretnine pristižu povezani podaci s digitalnim ugovorom od strane 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 2022. god.

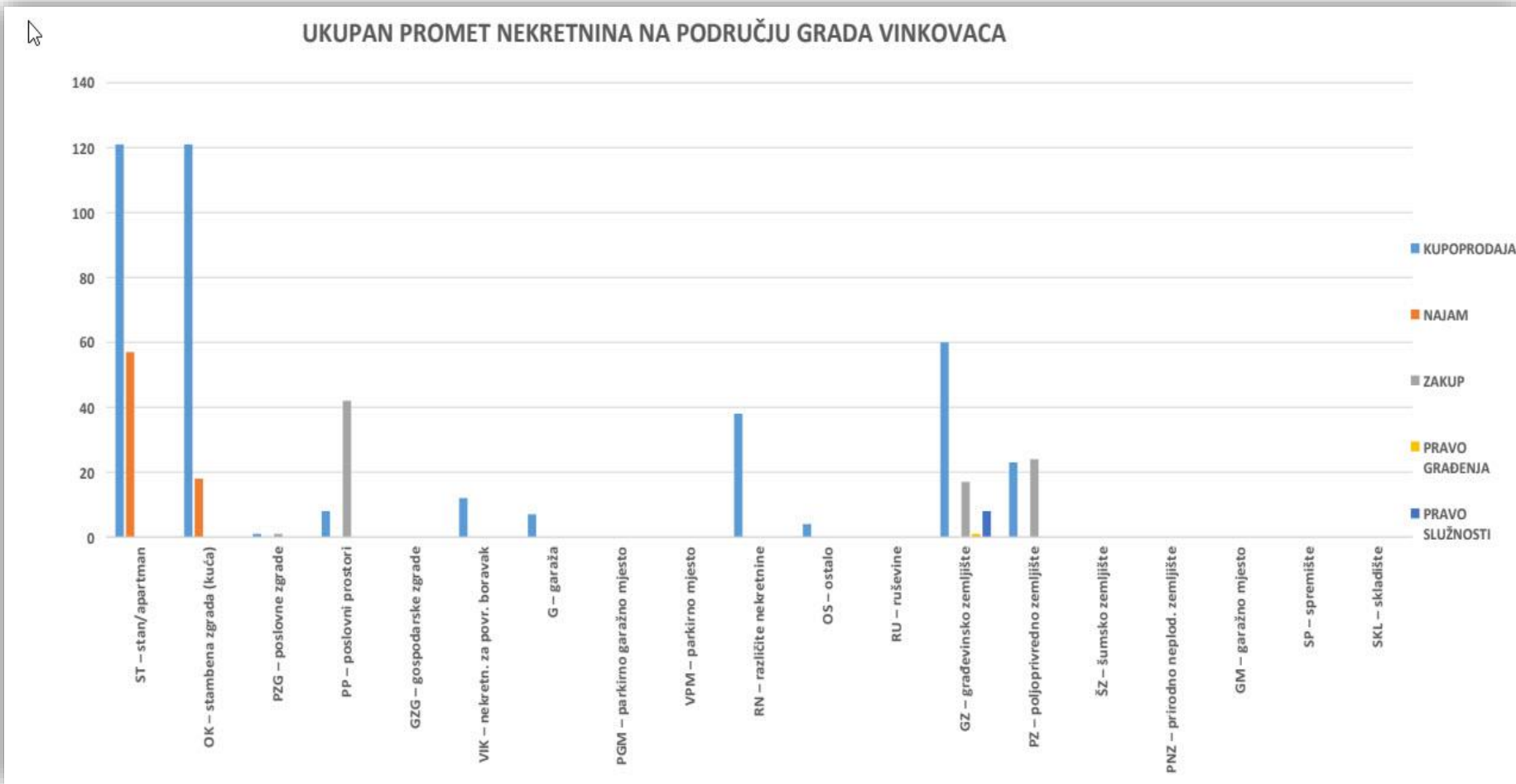
KUPOPRODAJA	ZAKUP	NAJAM	PRAVO SLUŽNOSTI	PRAVO GRAĐENJA	
395	84	75	8	1	
-9,40 %	-36,36 %	+2,74 %	+266,67 %	+100,00 %	<b>U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)</b>



Iz gore prikazane tablice vidimo da se broj ugovora o kupoprodaji i zakupu smanjio u odnosu na 2021. godinu dok se broj ugovora o najmu, pravu služnosti i pravu građenja 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	121	57	0	0	0	-25,52%
OK – stambena zgrada (kuća)	121	18	0	0	0	-30,50%
PZG – poslovne zgrade	1	0	1	0	0	+100,00%
PP – poslovni prostori	8	0	42	0	0	-33,33%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	12	0	0	0	0	+20,00%
G – garaža	7	0	0	0	0	-53,33%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	38	0	0	0	0	+153,33%
OS – ostalo	4	0	0	0	0	-20,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	60	0	17	1	8	-24,56%
PZ – poljoprivredno zemljište	23	0	24	0	0	-50,53%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	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%

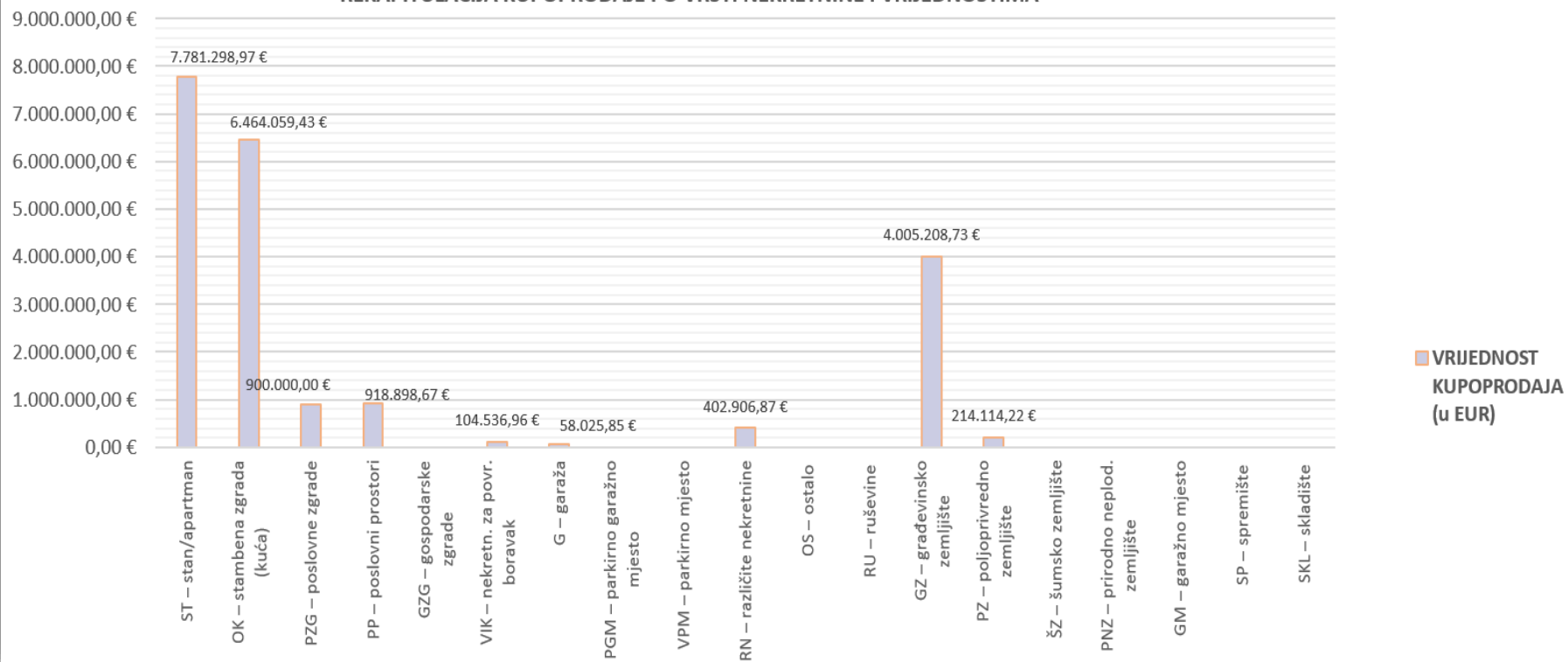


## 4. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	121	58.628.197,11 kn	7.781.298,97 €	7.076,85 m <sup>2</sup>	8.284,50 kn/m <sup>2</sup>	1.099,54 €/m <sup>2</sup>	+54,76%
OK – stambena zgrada (kuća)	121	48.703.455,77 kn	6.464.059,43 €	71.228,99 m <sup>2</sup>	683,76 kn/m <sup>2</sup>	90,75 €/m <sup>2</sup>	+56,79%
PZG – poslovne zgrade	1	6.781.050,00 kn	900.000,00 €	415,00 m <sup>2</sup>	16.339,88 kn/m <sup>2</sup>	2.168,67 €/m <sup>2</sup>	+2.284,17%
PP – poslovni prostori	8	6.923.442,00 kn	918.898,67 €	1.147,91 m <sup>2</sup>	6.031,35 kn/m <sup>2</sup>	800,50 €/m <sup>2</sup>	+148,21%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	12	787.633,74 kn	104.536,96 €	17.257,00 m <sup>2</sup>	45,64 kn/m <sup>2</sup>	6,06 €/m <sup>2</sup>	-39,37%
G – garaža	7	437.195,80 kn	58.025,85 €	133,70 m <sup>2</sup>	3.269,98 kn/m <sup>2</sup>	434,00 €/m <sup>2</sup>	+130,68%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
RN – različite nekretnine	38	3.035.701,81 kn	402.906,87 €	82.472,15 m <sup>2</sup>	36,81 kn/m <sup>2</sup>	4,89 €/m <sup>2</sup>	-72,91%
OS – ostalo	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	60	30.177.245,14 kn	4.005.208,73 €	86.244,39 m <sup>2</sup>	349,90 kn/m <sup>2</sup>	46,44 €/m <sup>2</sup>	+426,53%
PZ – poljoprivredno zemljište	23	1.613.243,57 kn	214.114,22 €	162.519,50 m <sup>2</sup>	9,93 kn/m <sup>2</sup>	1,32 €/m <sup>2</sup>	+20,49%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

### REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE I VRIJEDNOSTIMA



## 4.2 Rekapitulacija kupoprodaje stanova/apartmana

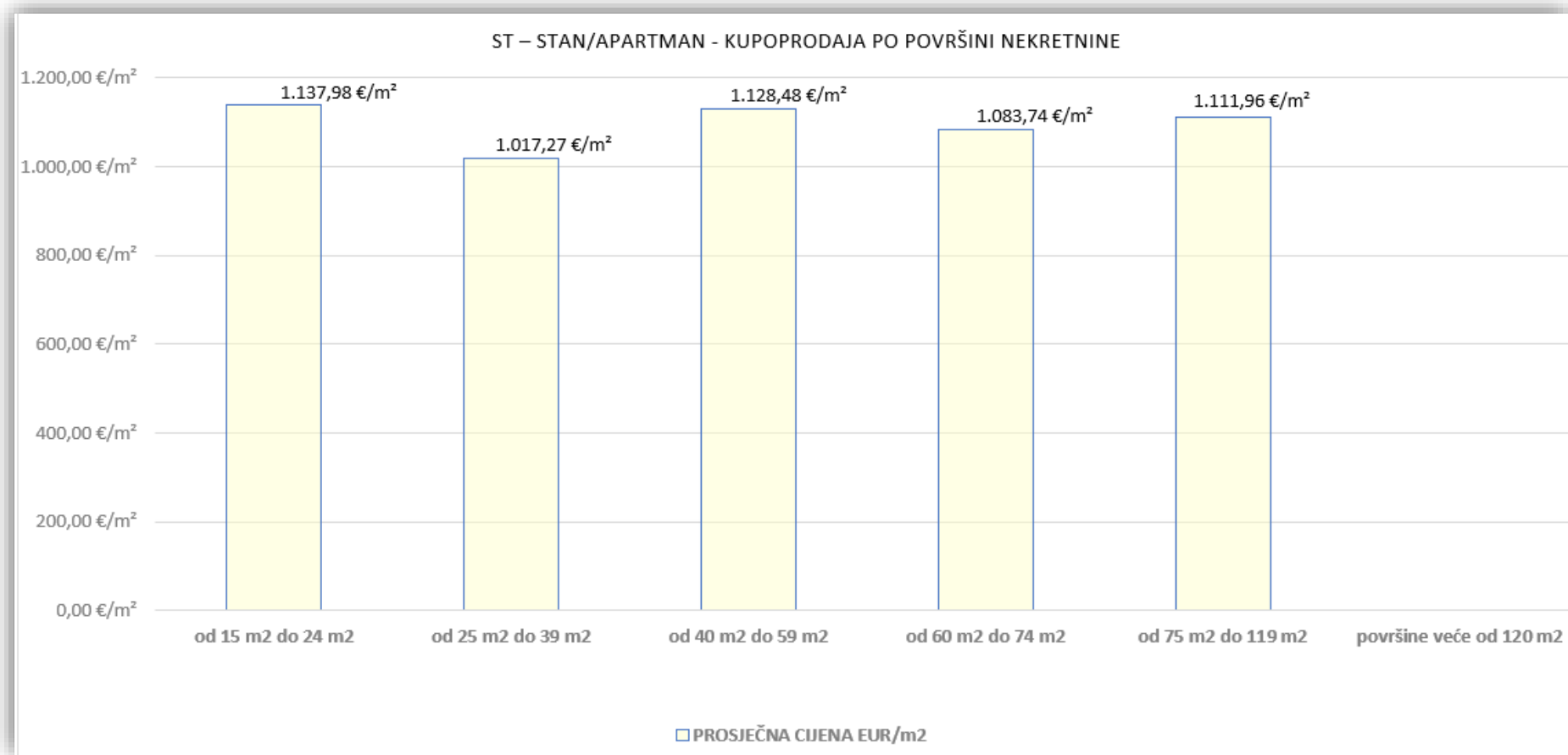
### 4.2.1 Ukupna kupoprodaja stanova na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
121	58.628.197,11 kn	7.781.298,97 €	7.076,85 m <sup>2</sup>	8.284,50 kn/m <sup>2</sup>	1.099,54 €/m <sup>2</sup>

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

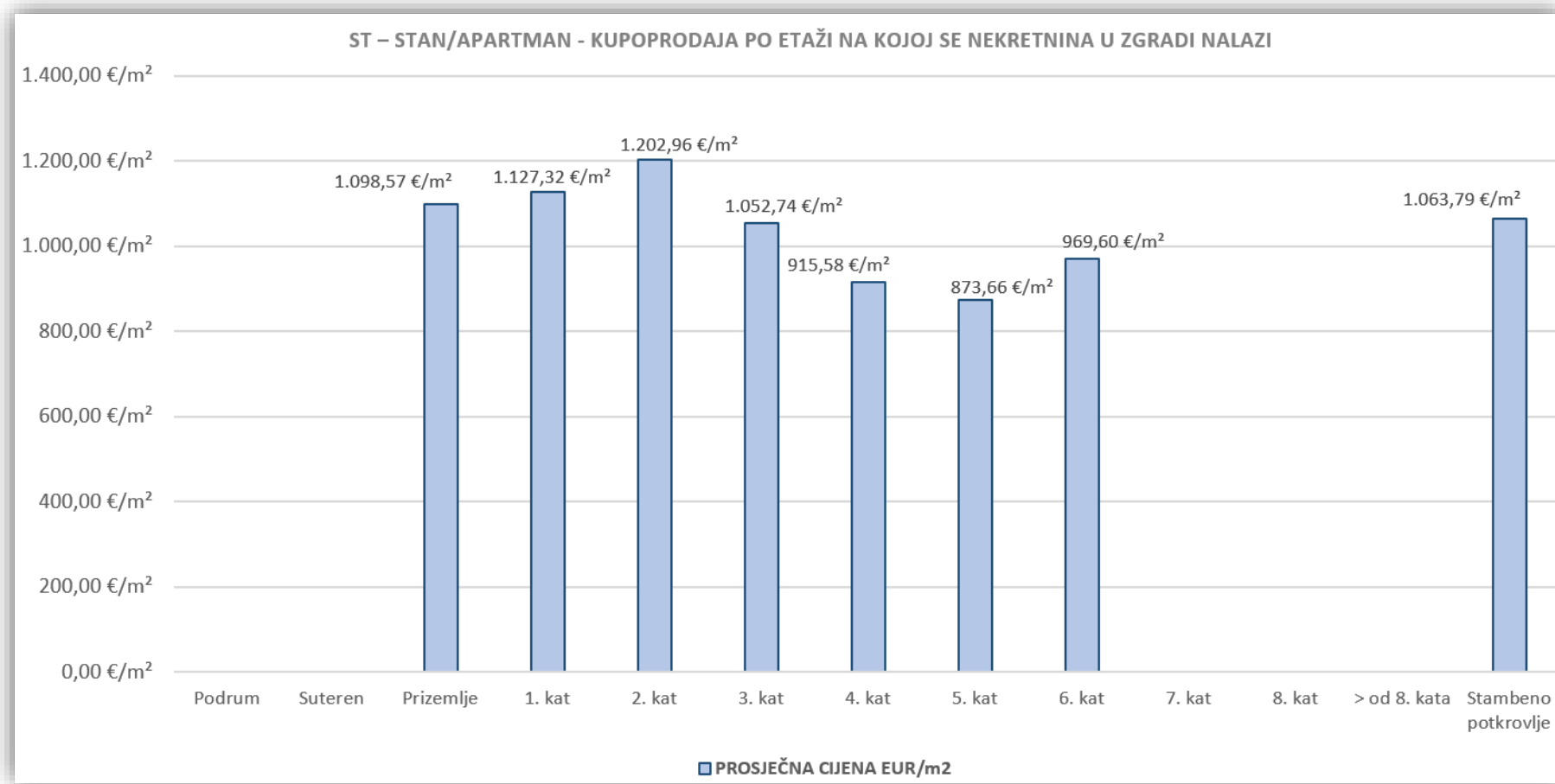
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	2	421.932,00 kn	56.000,00 €	49,21 m <sup>2</sup>	8.574,11 kn/m <sup>2</sup>	1.137,98 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	23	5.664.010,89 kn	751.743,43 €	738,98 m <sup>2</sup>	7.664,63 kn/m <sup>2</sup>	1.017,27 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	43	18.604.991,68 kn	2.469.306,75 €	2.188,17 m <sup>2</sup>	8.502,53 kn/m <sup>2</sup>	1.128,48 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	30	16.010.701,51 kn	2.124.985,27 €	1.960,79 m <sup>2</sup>	8.165,43 kn/m <sup>2</sup>	1.083,74 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	23	17.926.561,03 kn	2.379.263,53 €	2.139,70 m <sup>2</sup>	8.378,07 kn/m <sup>2</sup>	1.111,96 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

Iz priložene tablice je vidljivo da su se najviše prodavali stanovi površine 40 do 59 m<sup>2</sup>. U 2022. godini također je bilo najviše kupoprodaja stanova površine 40 do 59 m<sup>2</sup>.



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

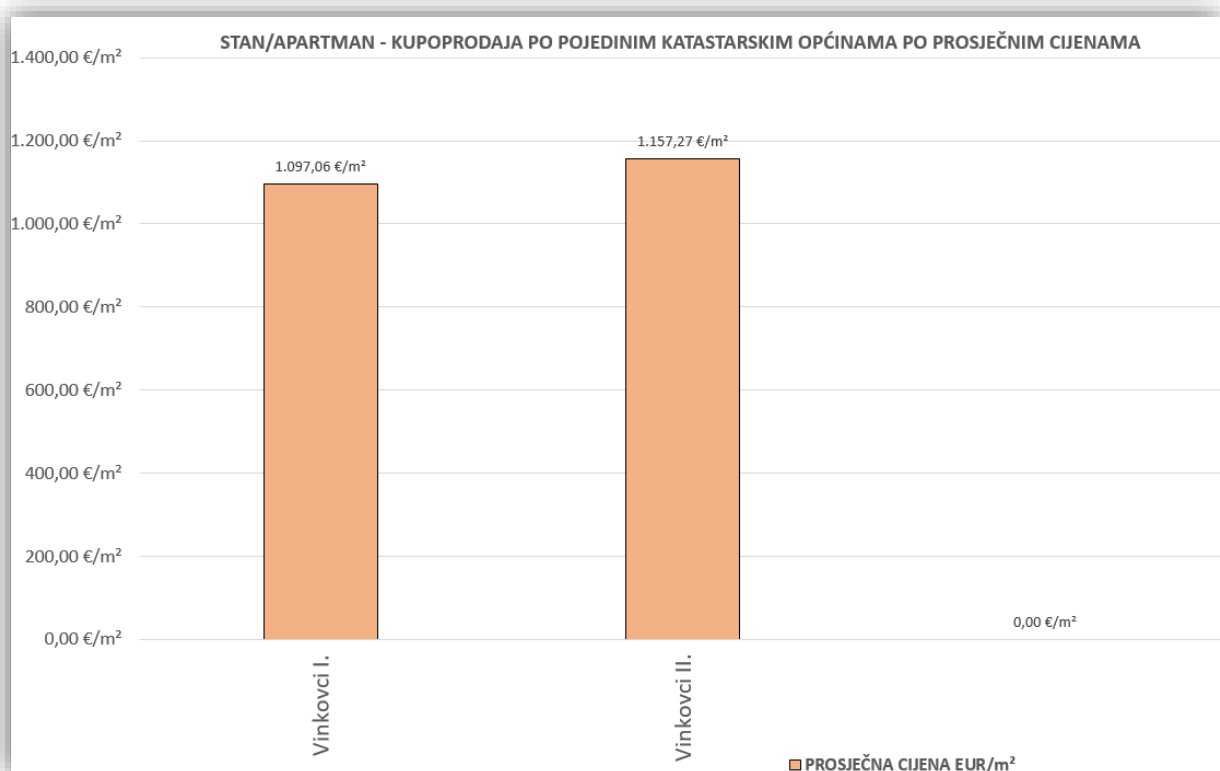
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Suteren	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	22	9.551.944,51 kn	1.267.760,90 €	1.154,01 m <sup>2</sup>	8.277,18 kn/m <sup>2</sup>	1.098,57 €/m <sup>2</sup>
1. kat	22	12.187.377,12 kn	1.617.542,92 €	1.434,86 m <sup>2</sup>	8.493,77 kn/m <sup>2</sup>	1.127,32 €/m <sup>2</sup>
2. kat	28	14.672.013,68 kn	1.947.310,86 €	1.618,77 m <sup>2</sup>	9.063,68 kn/m <sup>2</sup>	1.202,96 €/m <sup>2</sup>
3. kat	31	13.701.159,01 kn	1.818.456,30 €	1.727,35 m <sup>2</sup>	7.931,90 kn/m <sup>2</sup>	1.052,74 €/m <sup>2</sup>
4. kat	8	3.292.963,61 kn	437.051,38 €	477,35 m <sup>2</sup>	6.898,43 kn/m <sup>2</sup>	915,58 €/m <sup>2</sup>
5. kat	1	240.000,00 kn	31.853,47 €	36,46 m <sup>2</sup>	6.582,56 kn/m <sup>2</sup>	873,66 €/m <sup>2</sup>
6. kat	1	526.798,09 kn	69.918,12 €	72,11 m <sup>2</sup>	7.305,48 kn/m <sup>2</sup>	969,60 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Stambeno potkrovlje	8	4.455.941,09 kn	591.405,02 €	555,94 m <sup>2</sup>	8.015,15 kn/m <sup>2</sup>	1.063,79 €/m <sup>2</sup>



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

NAZIV K.O.	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	118	56.088.037,48 kn	7.442.060,12 €	6.785,53 m <sup>2</sup>	8.265,83 kn/m <sup>2</sup>	1.097,06 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	3	2.540.159,63 kn	337.035,43 €	291,32 m <sup>2</sup>	8.719,48 kn/m <sup>2</sup>	1.157,27 €/m <sup>2</sup>

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



### 4.3 Rekapitulacija kupoprodaje kuća

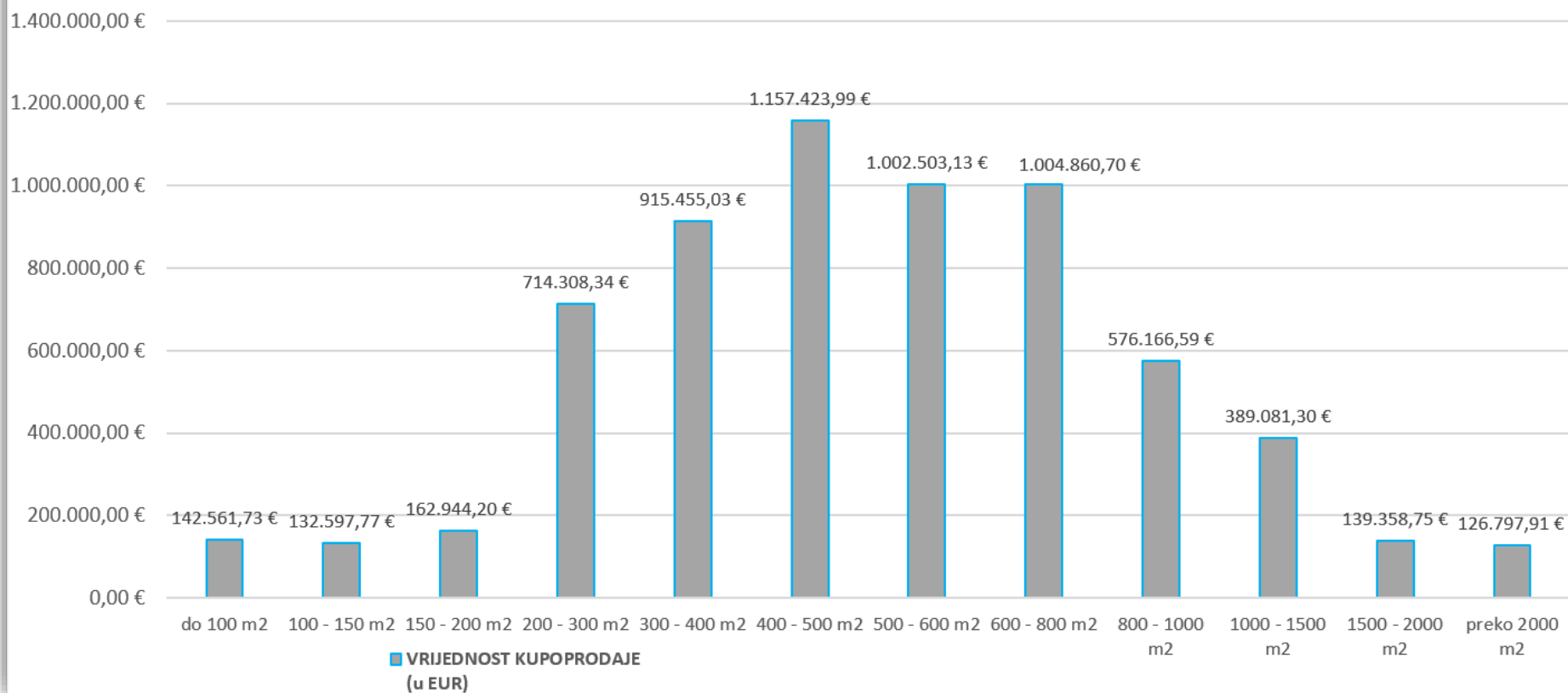
#### 4.3.1 Ukupna kupoprodaja stambenih objekata na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
121	48.703.455,77 kn	6.464.059,43 €	71.228,99 m <sup>2</sup>	683,76 kn/m <sup>2</sup>	90,75 €/m <sup>2</sup>

### 4.3.2 Kupoprodaja po površini nekretnine

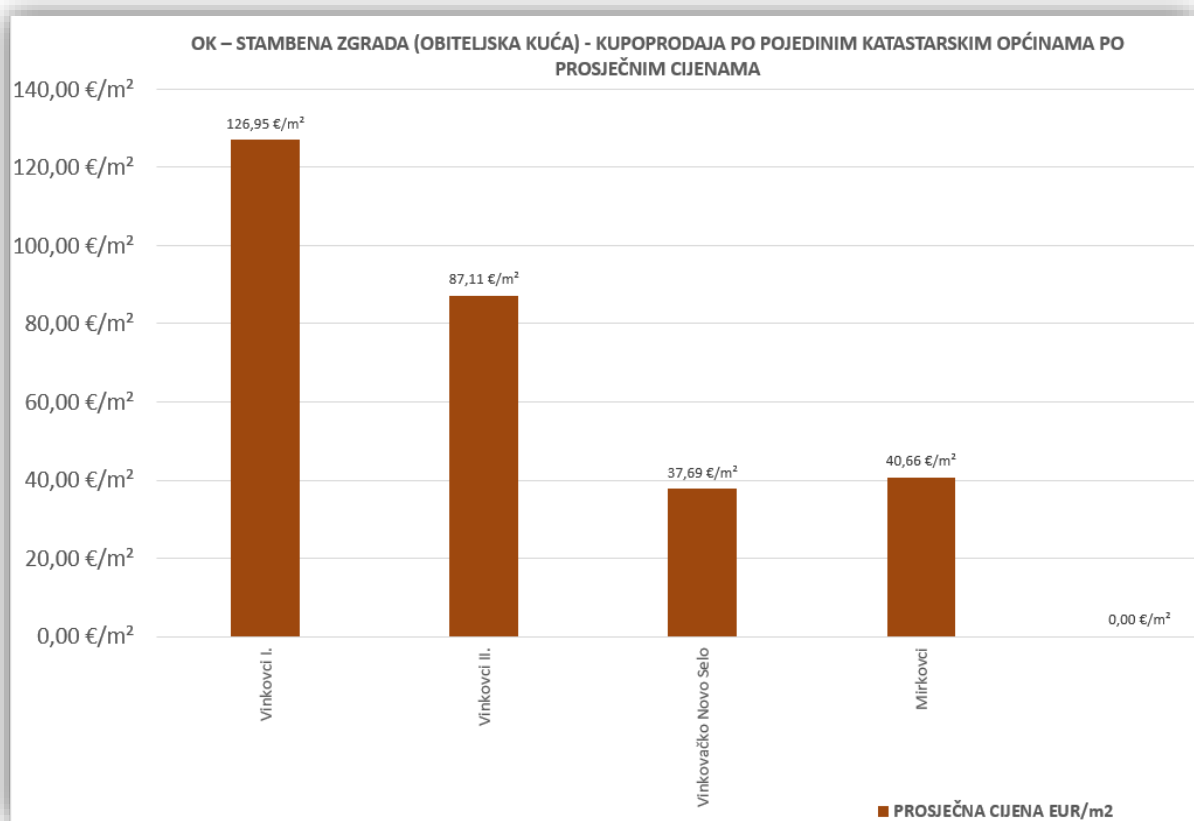
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> ) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 100 m <sup>2</sup>	8	1.074.131,33 kn	142.561,73 €	490,55 m <sup>2</sup>	2.189,65 kn/m <sup>2</sup>	290,62 €/m <sup>2</sup>
100 - 150 m <sup>2</sup>	4	999.057,92 kn	132.597,77 €	488,00 m <sup>2</sup>	2.047,25 kn/m <sup>2</sup>	271,72 €/m <sup>2</sup>
150 - 200 m <sup>2</sup>	4	1.227.703,04 kn	162.944,20 €	703,67 m <sup>2</sup>	1.744,71 kn/m <sup>2</sup>	231,56 €/m <sup>2</sup>
200 - 300 m <sup>2</sup>	11	5.381.956,20 kn	714.308,34 €	2.908,02 m <sup>2</sup>	1.850,73 kn/m <sup>2</sup>	245,63 €/m <sup>2</sup>
300 - 400 m <sup>2</sup>	15	6.897.495,91 kn	915.455,03 €	5.433,75 m <sup>2</sup>	1.269,38 kn/m <sup>2</sup>	168,48 €/m <sup>2</sup>
400 - 500 m <sup>2</sup>	17	8.720.611,08 kn	1.157.423,99 €	7.684,50 m <sup>2</sup>	1.134,83 kn/m <sup>2</sup>	150,62 €/m <sup>2</sup>
500 - 600 m <sup>2</sup>	17	7.553.359,81 kn	1.002.503,13 €	9.207,00 m <sup>2</sup>	820,39 kn/m <sup>2</sup>	108,88 €/m <sup>2</sup>
600 - 800 m <sup>2</sup>	21	7.571.122,91 kn	1.004.860,70 €	14.469,50 m <sup>2</sup>	523,25 kn/m <sup>2</sup>	69,45 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	11	4.341.127,19 kn	576.166,59 €	9.902,00 m <sup>2</sup>	438,41 kn/m <sup>2</sup>	58,19 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	8	2.931.533,05 kn	389.081,30 €	9.326,00 m <sup>2</sup>	314,34 kn/m <sup>2</sup>	41,72 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	3	1.049.998,48 kn	139.358,75 €	5.053,00 m <sup>2</sup>	207,80 kn/m <sup>2</sup>	27,58 €/m <sup>2</sup>
preko 2000 m <sup>2</sup>	2	955.358,85 kn	126.797,91 €	5.563,00 m <sup>2</sup>	171,73 kn/m <sup>2</sup>	22,79 €/m <sup>2</sup>

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.	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	69	30.332.465,91 kn	4.027.136,37 €	31.711,82 m <sup>2</sup>	956,50 kn/m <sup>2</sup>	126,95 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	29	11.903.103,79 kn	1.580.446,28 €	18.135,17 m <sup>2</sup>	656,35 kn/m <sup>2</sup>	87,11 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	4	1.059.088,34 kn	140.617,82 €	3.729,00 m <sup>2</sup>	284,01 kn/m <sup>2</sup>	37,69 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	19	5.408.797,73 kn	718.405,04 €	17.653,00 m <sup>2</sup>	306,39 kn/m <sup>2</sup>	40,66 €/m <sup>2</sup>



Najviše kupoprodaja kuća bilo je Vinkovci I. U odnosu na prošlu godinu kupoprodaja se smanjila, te je najviše prodano kuća (površine iz zk.ul. – obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevine) između 600 i 800 m<sup>2</sup>.

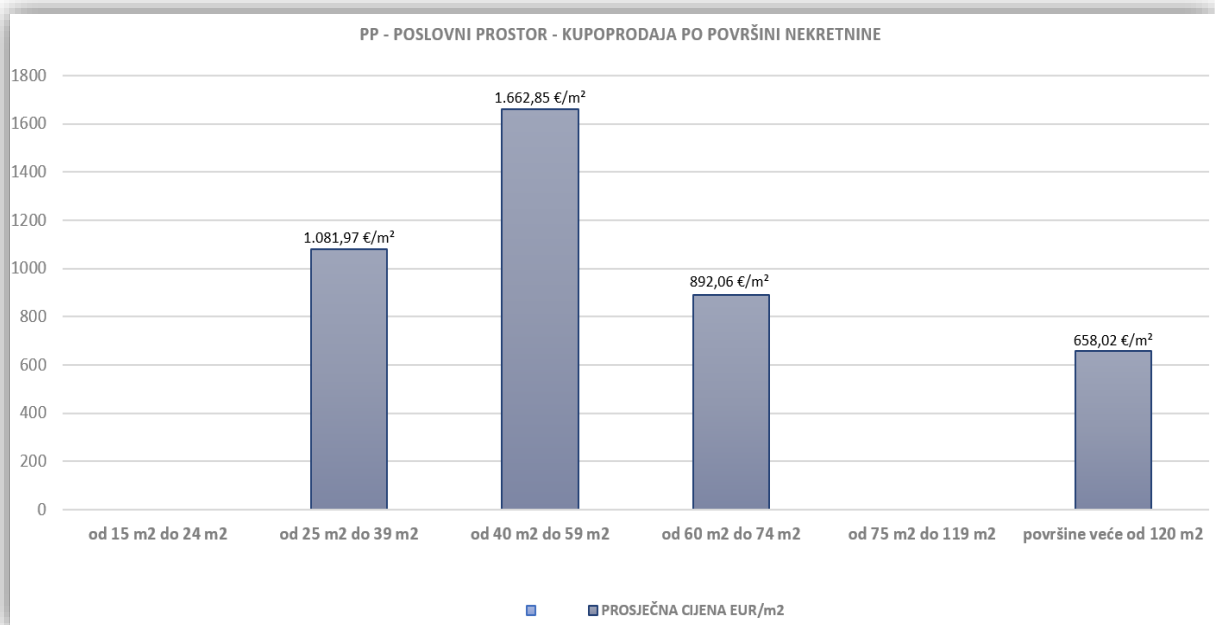
## 4.4 Rekapitulacije kupoprodaje poslovnih prostora

### 4.4.1 Ukupna kupoprodaja poslovnih prostora na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
8	6.923.442,00 kn	918.898,67 €	1.147,91 m <sup>2</sup>	6.031,35 kn/m <sup>2</sup>	800,50 €/m <sup>2</sup>

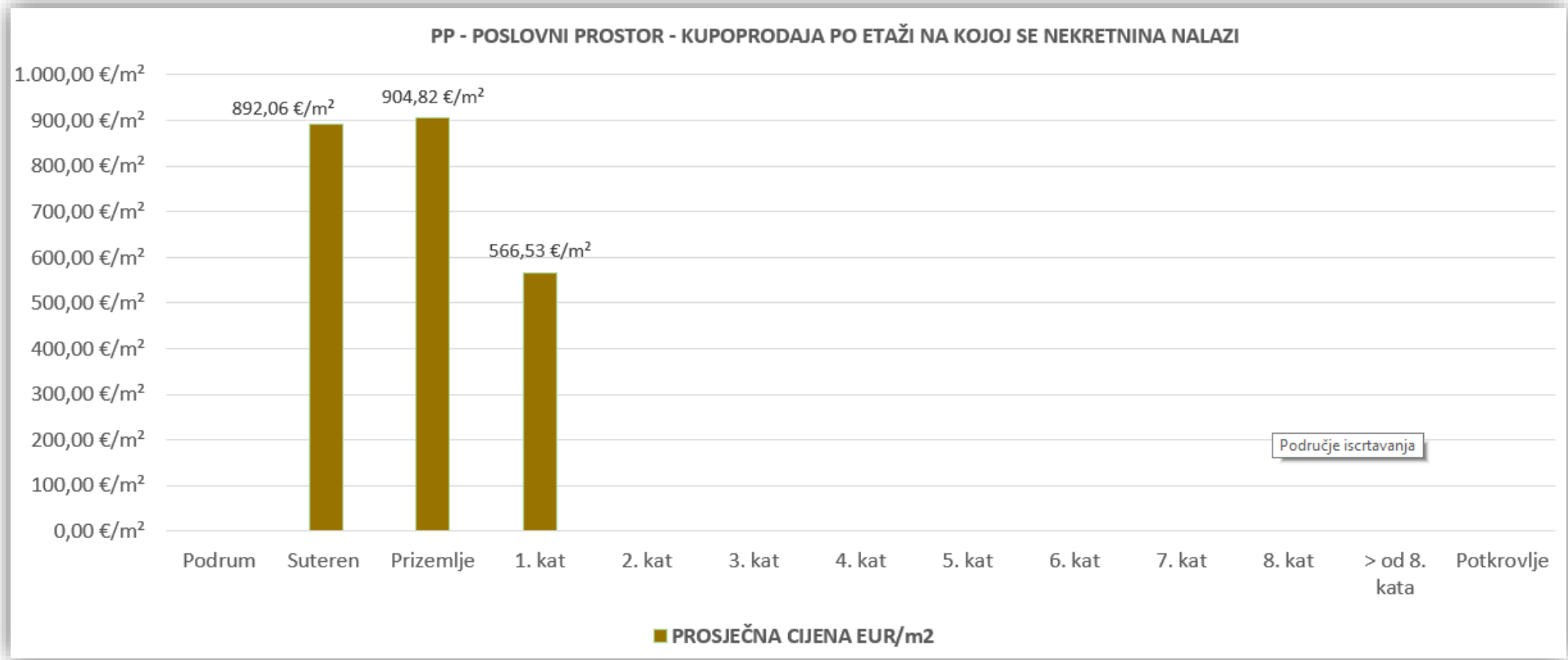
### 4.4.2 Kupoprodaja po površini nekretnine

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	1	248.638,50 kn	33.000,00 €	30,50 m <sup>2</sup>	8.152,08 kn/m <sup>2</sup>	1.081,97 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	3	1.678.350,22 kn	222.755,35 €	133,96 m <sup>2</sup>	12.528,74 kn/m <sup>2</sup>	1.662,85 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	1	460.000,00 kn	61.052,49 €	68,44 m <sup>2</sup>	6.721,22 kn/m <sup>2</sup>	892,06 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	3	4.536.453,28 kn	602.090,82 €	915,01 m <sup>2</sup>	4.957,82 kn/m <sup>2</sup>	658,02 €/m <sup>2</sup>



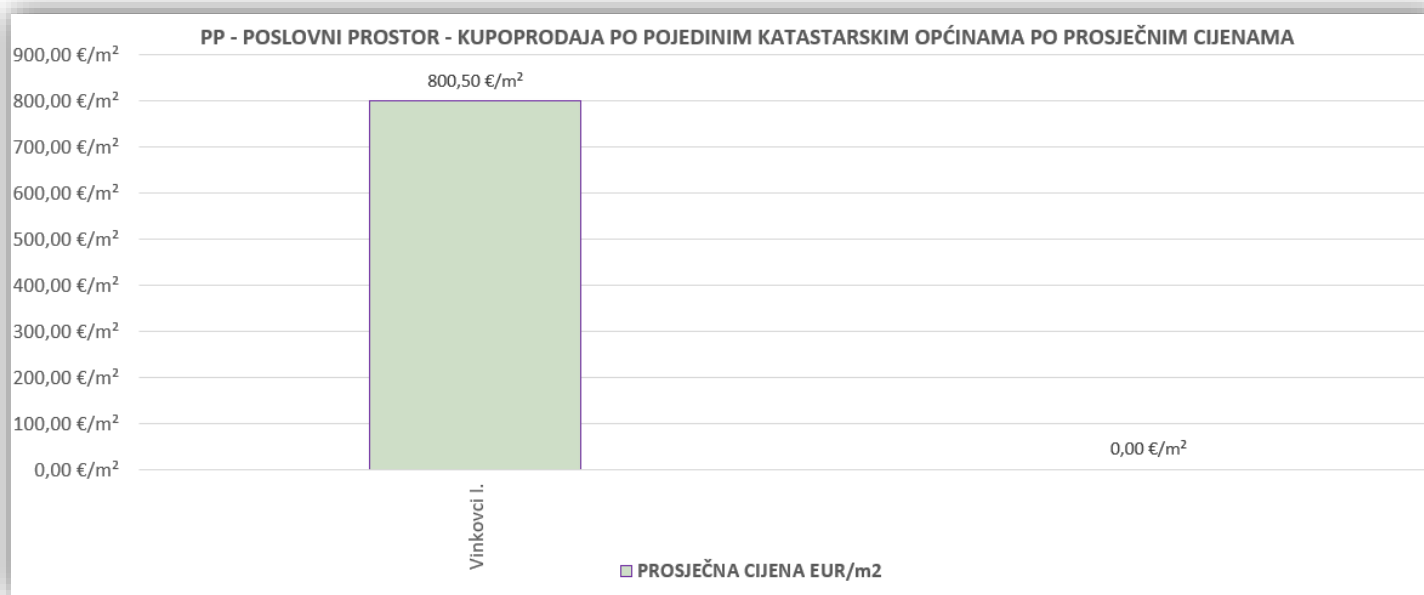
#### 4.4.3 Kupoprodaja po etaži

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Suteren	1	460.000,00 kn	61.052,49 €	68,44 m <sup>2</sup>	6.721,22 kn/m <sup>2</sup>	892,06 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	6	4.963.442,00 kn	658.761,96 €	728,06 m <sup>2</sup>	6.817,35 kn/m <sup>2</sup>	904,82 €/m <sup>2</sup>
1. kat	1	1.500.000,00 kn	199.084,21 €	351,41 m <sup>2</sup>	4.268,52 kn/m <sup>2</sup>	566,53 €/m <sup>2</sup>
2. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
4. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Potkrovlje	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/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 kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	8	6.923.442,00 kn	918.898,67 €	1.147,91 m <sup>2</sup>	6.031,35 kn/m <sup>2</sup>	800,50 €/m <sup>2</sup>



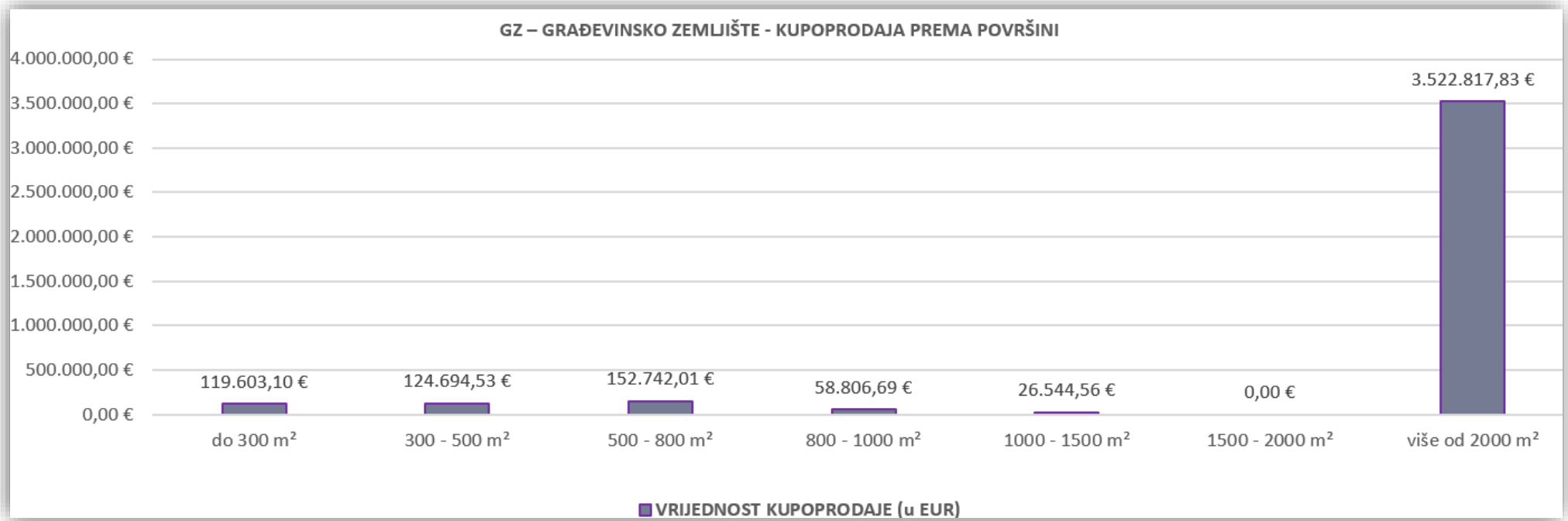
## 4.5 Rekapitulacija kupoprodaje građevinskog zemljišta

### 4.5.1 Ukupna kupoprodaja građevinskog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
60	30.177.245,14 kn	4.005.208,73 €	86.244,39 m <sup>2</sup>	349,90 kn/m <sup>2</sup>	46,44 €/m <sup>2</sup>

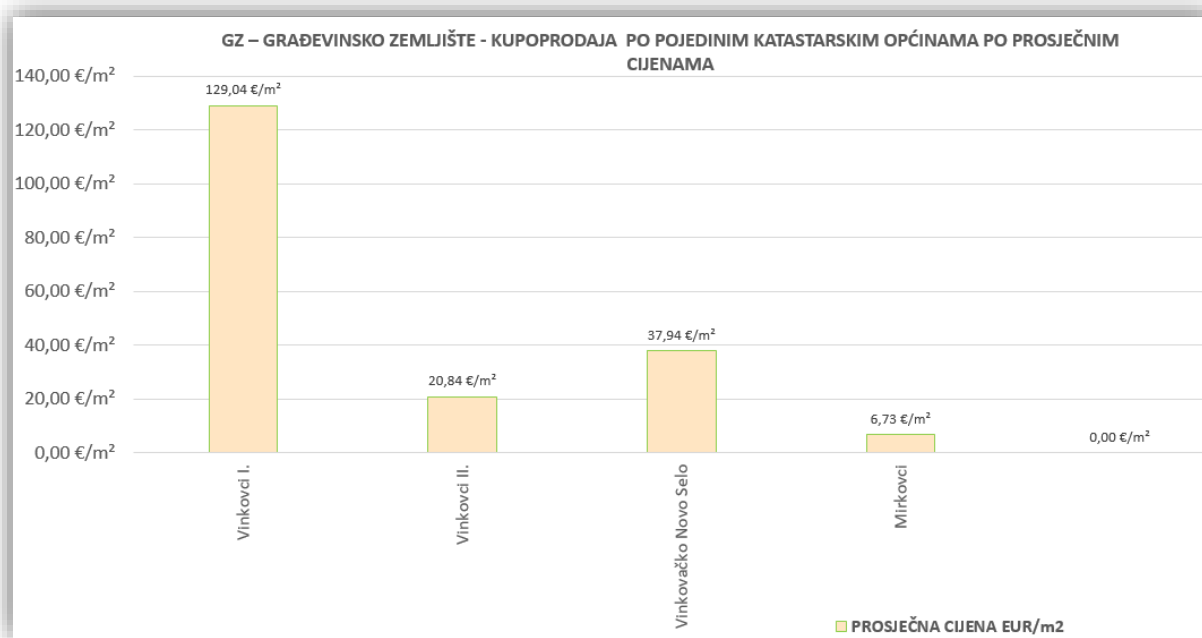
### 4.5.2 Kupoprodaja po površini

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	14	901.149,59 kn	119.603,10 €	2.335,89 m <sup>2</sup>	385,78 kn/m <sup>2</sup>	51,20 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	12	939.510,93 kn	124.694,53 €	4.869,50 m <sup>2</sup>	192,94 kn/m <sup>2</sup>	25,61 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	18	1.150.834,66 kn	152.742,01 €	11.562,00 m <sup>2</sup>	99,54 kn/m <sup>2</sup>	13,21 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	3	443.079,03 kn	58.806,69 €	2.822,00 m <sup>2</sup>	157,01 kn/m <sup>2</sup>	20,84 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	1	200.000,00 kn	26.544,56 €	1.036,00 m <sup>2</sup>	193,05 kn/m <sup>2</sup>	25,62 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	12	26.542.670,93 kn	3.522.817,83 €	63.619,00 m <sup>2</sup>	417,21 kn/m <sup>2</sup>	55,37 €/m <sup>2</sup>



### 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 <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	16	17.590.390,45 kn	2.337.425,44 €	18.092,50 m <sup>2</sup>	972,25 kn/m <sup>2</sup>	129,04 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	26	6.815.196,22 kn	903.854,83 €	43.400,00 m <sup>2</sup>	157,03 kn/m <sup>2</sup>	20,84 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	7	5.490.451,47 kn	728.674,26 €	19.207,40 m <sup>2</sup>	285,85 kn/m <sup>2</sup>	37,94 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	11	281.207,00 kn	37.340,36 €	5.544,49 m <sup>2</sup>	50,72 kn/m <sup>2</sup>	6,73 €/m <sup>2</sup>



U 2022. 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>.

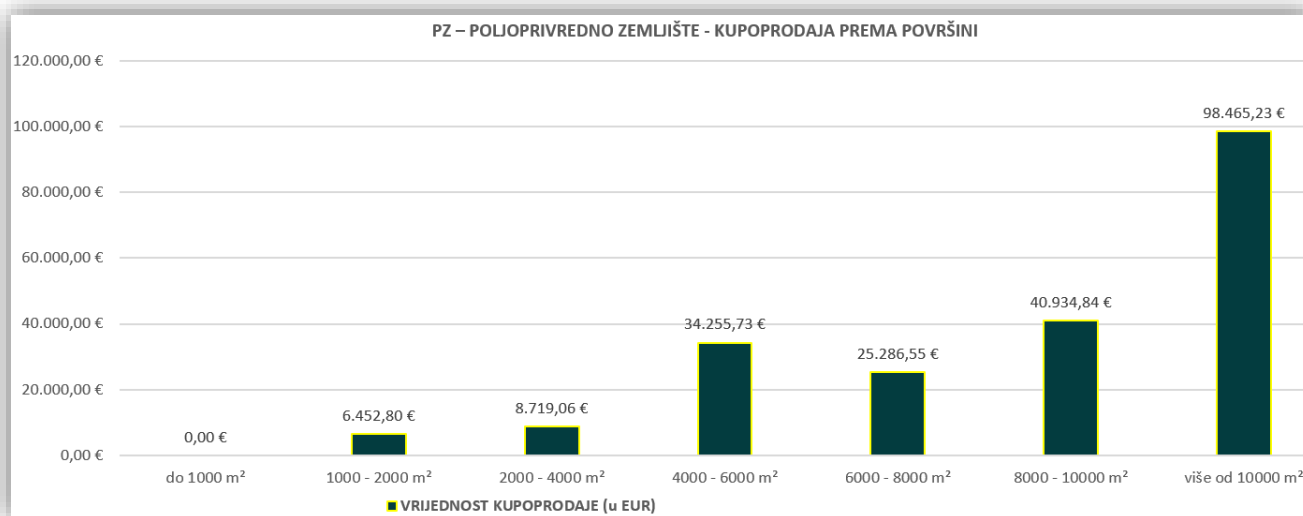
## 4.6 Rekapitulacija kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta

### 4.6.1 Ukupna kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području grada Vinkovaca za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
23	1.613.243,57 kn	214.114,22 €	162.519,50 m <sup>2</sup>	9,93 kn/m <sup>2</sup>	1,32 €/m <sup>2</sup>

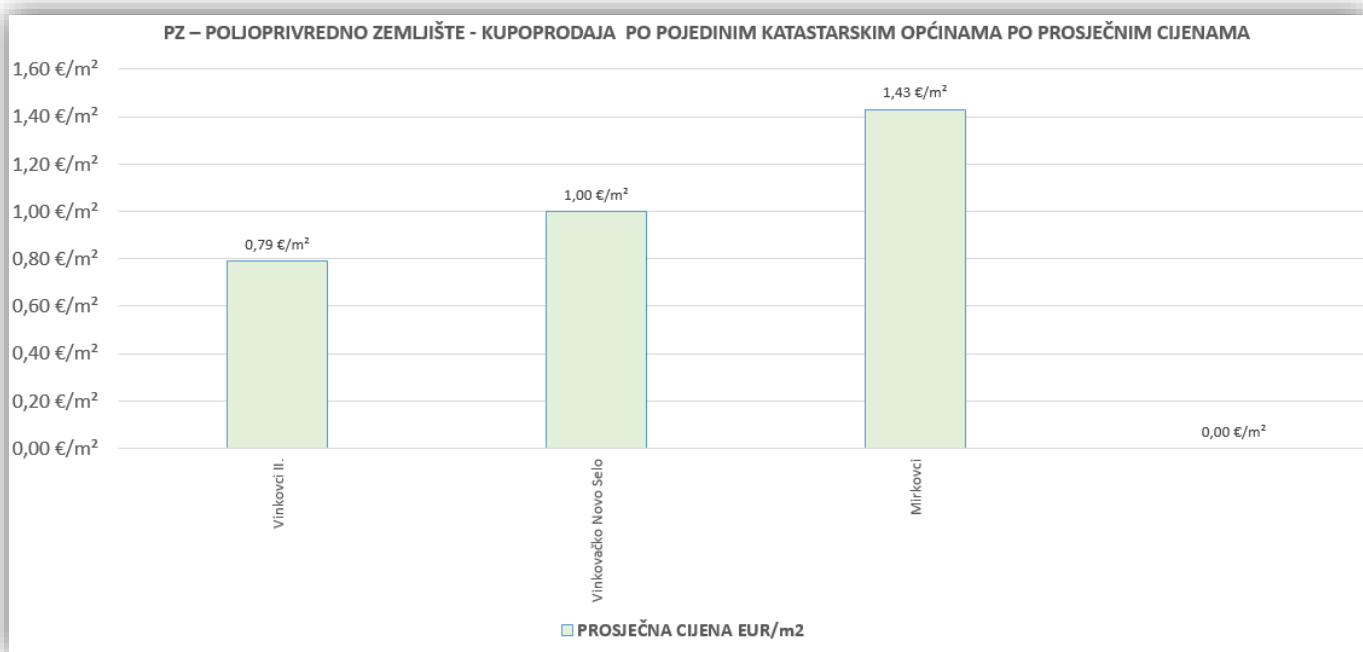
### 4.6.2 Kupoprodaja po površini

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj <u>kupopr.</u> )	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	2	48.618,62 kn	6.452,80 €	2.984,00 m <sup>2</sup>	16,29 kn/m <sup>2</sup>	2,16 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	3	65.693,74 kn	8.719,06 €	7.389,00 m <sup>2</sup>	8,89 kn/m <sup>2</sup>	1,18 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	6	258.099,81 kn	34.255,73 €	31.847,00 m <sup>2</sup>	8,10 kn/m <sup>2</sup>	1,08 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	4	190.521,53 kn	25.286,55 €	26.593,00 m <sup>2</sup>	7,16 kn/m <sup>2</sup>	0,95 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	4	308.423,57 kn	40.934,84 €	33.931,50 m <sup>2</sup>	9,09 kn/m <sup>2</sup>	1,21 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	4	741.886,30 kn	98.465,23 €	59.775,00 m <sup>2</sup>	12,41 kn/m <sup>2</sup>	1,65 €/m <sup>2</sup>



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	2	67.750,00 kn	9.002,93 €	11.430,00 m <sup>2</sup>	5,93 kn/m <sup>2</sup>	0,79 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	5	195.540,24 kn	25.978,96 €	25.930,00 m <sup>2</sup>	7,54 kn/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	16	1.349.953,33 kn	179.054,55 €	125.159,50 m <sup>2</sup>	10,79 kn/m <sup>2</sup>	1,43 €/m <sup>2</sup>

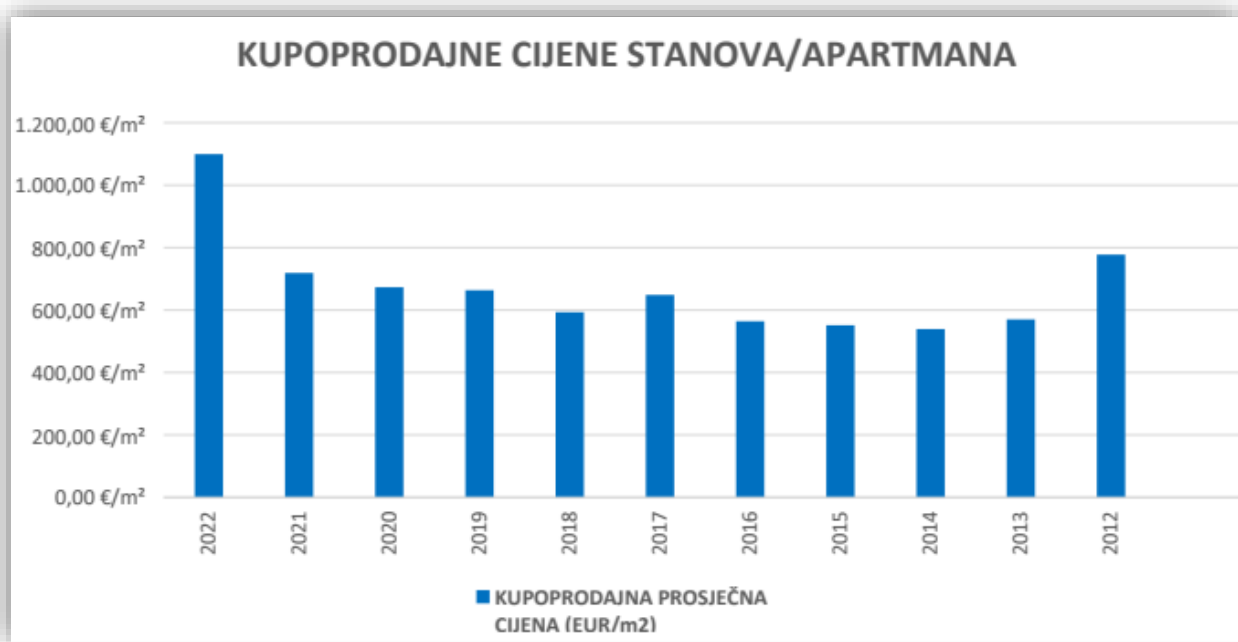


Iz priloženih tabela vidimo da je najveća kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta od 4000 - 6000 m<sup>2</sup>, te da je istih najviše prodano u k.o. Mirkovci.

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

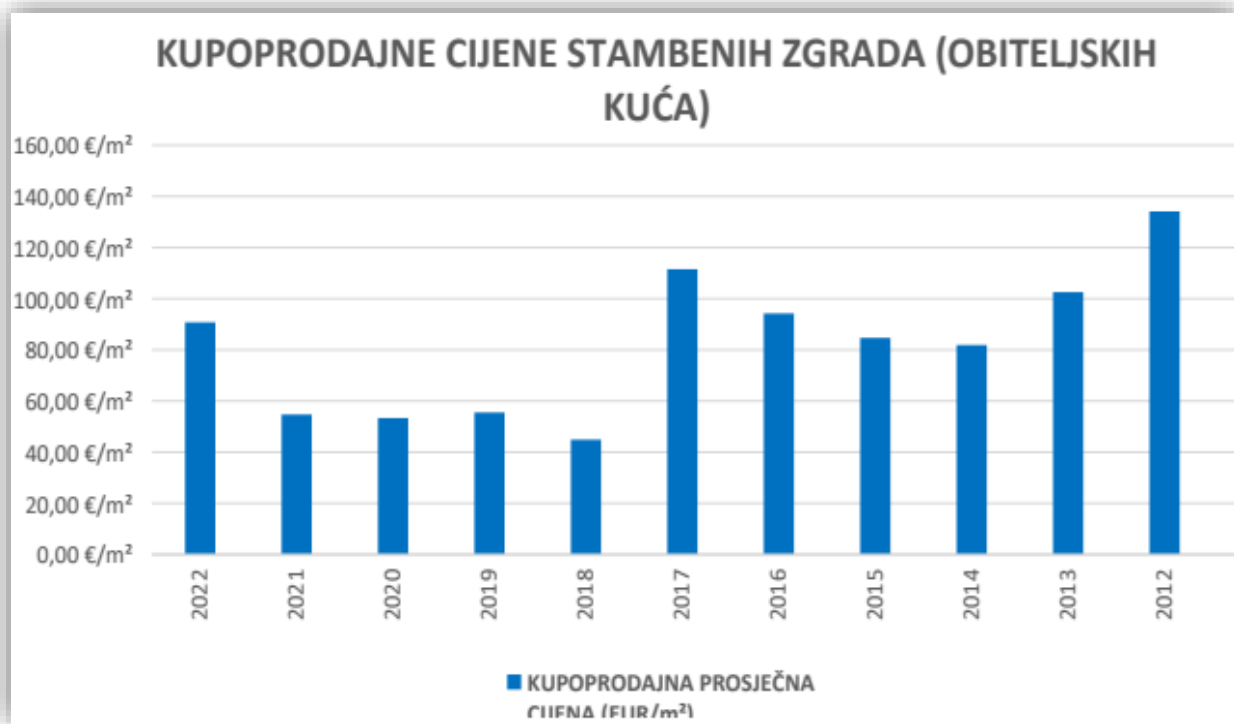
### 4.7.1 Kupoprodajne cijene stanova/apartmana

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	8.284,50 kn/m <sup>2</sup>	1.099,54 €/m <sup>2</sup>	+52,97%
2021	5.415,67 kn/m <sup>2</sup>	718,78 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	5.071,85 kn/m <sup>2</sup>	673,15 €/m <sup>2</sup>	+1,45%
2019	4.999,23 kn/m <sup>2</sup>	663,51 €/m <sup>2</sup>	+11,85%
2018	4.469,53 kn/m <sup>2</sup>	593,21 €/m <sup>2</sup>	-8,52%
2017	4.886,05 kn/m <sup>2</sup>	648,49 €/m <sup>2</sup>	+14,95%
2016	4.250,58 kn/m <sup>2</sup>	564,15 €/m <sup>2</sup>	+2,29%
2015	4.155,34 kn/m <sup>2</sup>	551,51 €/m <sup>2</sup>	+2,29%
2014	4.062,37 kn/m <sup>2</sup>	539,17 €/m <sup>2</sup>	-5,43%
2013	4.295,46 kn/m <sup>2</sup>	570,11 €/m <sup>2</sup>	-26,69%
2012	5.859,23 kn/m <sup>2</sup>	777,65 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



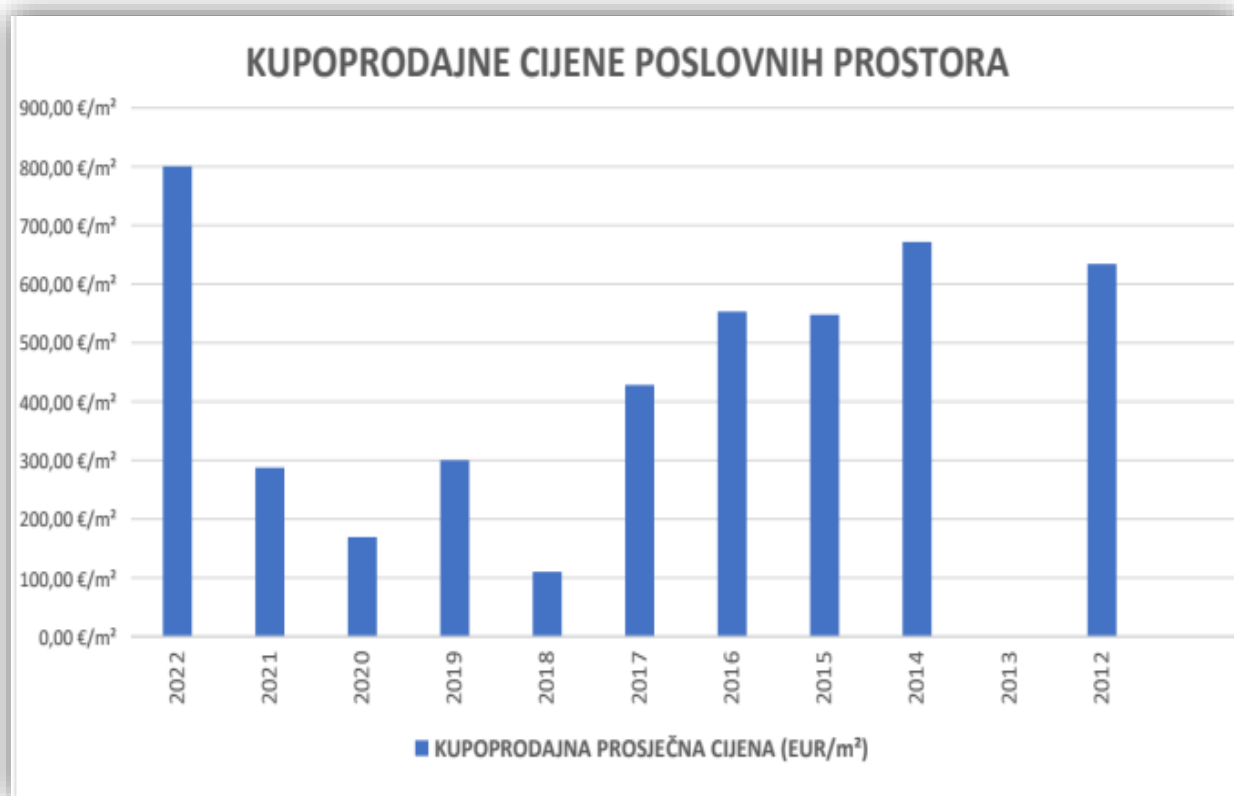
#### 4.7.2 Kupoprodajne cijene stambenih zgrada/obiteljskih kuća

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	683,76 kn/m <sup>2</sup>	90,75 €/m <sup>2</sup>	+65,90%
2021	412,16 kn/m <sup>2</sup>	54,70 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	401,85 kn/m <sup>2</sup>	53,33 €/m <sup>2</sup>	-3,90%
2019	418,15 kn/m <sup>2</sup>	55,50 €/m <sup>2</sup>	+23,63%
2018	338,23 kn/m <sup>2</sup>	44,89 €/m <sup>2</sup>	-59,75%
2017	840,33 kn/m <sup>2</sup>	111,53 €/m <sup>2</sup>	+18,37%
2016	709,92 kn/m <sup>2</sup>	94,22 €/m <sup>2</sup>	+11,28%
2015	637,94 kn/m <sup>2</sup>	84,67 €/m <sup>2</sup>	+3,42%
2014	616,82 kn/m <sup>2</sup>	81,87 €/m <sup>2</sup>	-20,17%
2013	772,71 kn/m <sup>2</sup>	102,56 €/m <sup>2</sup>	-23,54%
2012	1.010,57 kn/m <sup>2</sup>	134,13 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



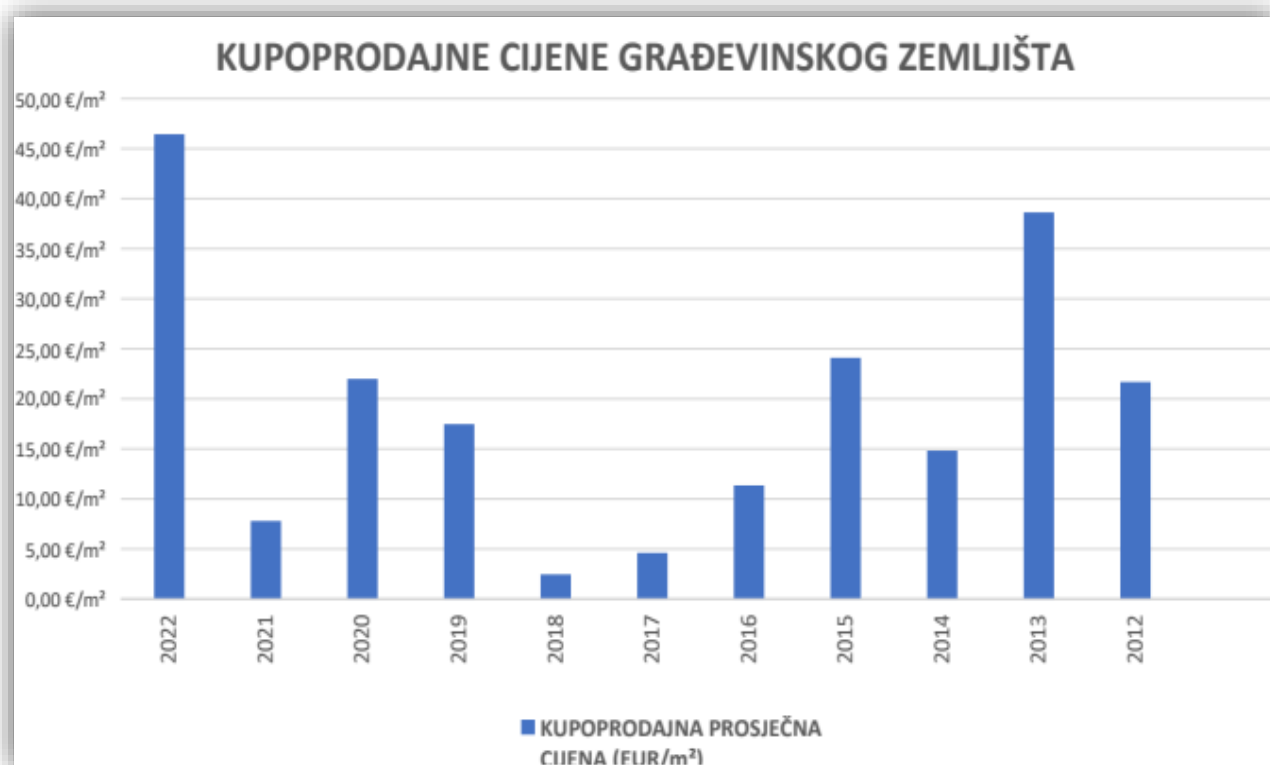
### 4.7.3 Kupoprodajne cijene poslovnih prostora

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	6.031,35 kn/m <sup>2</sup>	800,50 €/m <sup>2</sup>	+178,34%
2021	2.166,87 kn/m <sup>2</sup>	287,59 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	1.276,17 kn/m <sup>2</sup>	169,38 €/m <sup>2</sup>	-43,58%
2019	2.261,76 kn/m <sup>2</sup>	300,19 €/m <sup>2</sup>	+172,32%
2018	830,55 kn/m <sup>2</sup>	110,23 €/m <sup>2</sup>	-74,26%
2017	3.226,67 kn/m <sup>2</sup>	428,25 €/m <sup>2</sup>	-22,58%
2016	4.167,64 kn/m <sup>2</sup>	553,14 €/m <sup>2</sup>	+0,96%
2015	4.128,11 kn/m <sup>2</sup>	547,89 €/m <sup>2</sup>	-18,44%
2014	5.061,33 kn/m <sup>2</sup>	671,75 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	4.778,91 kn/m <sup>2</sup>	634,27 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



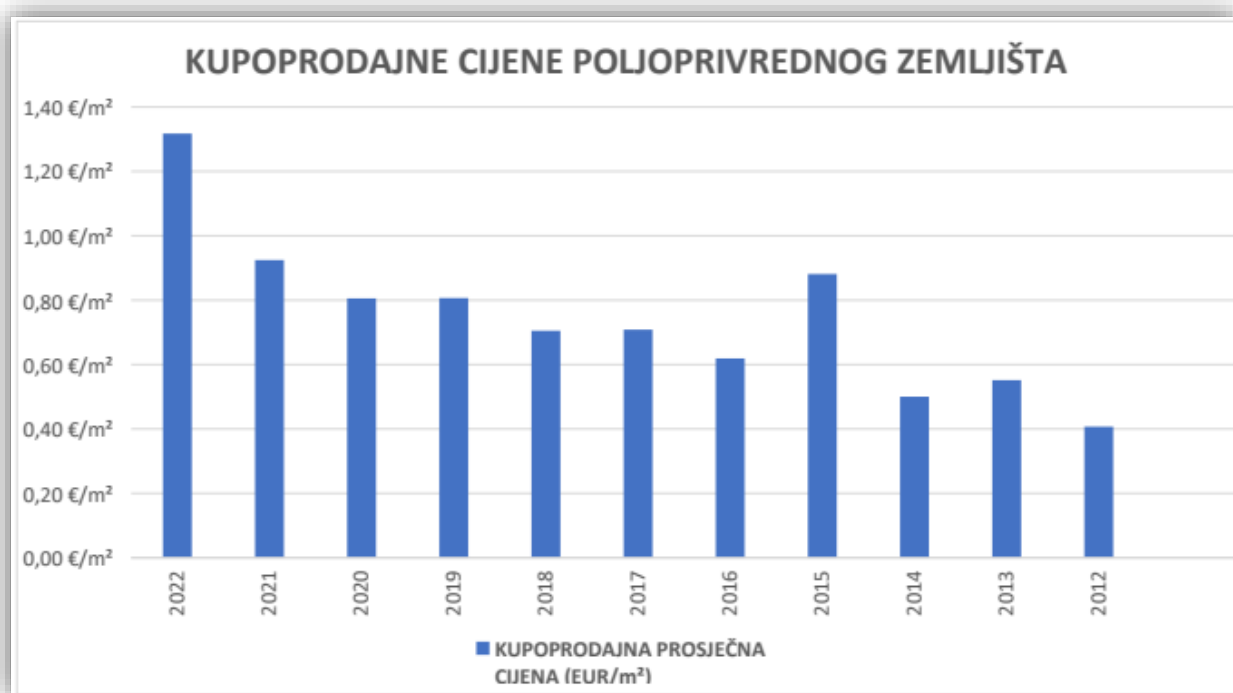
#### 4.7.4 Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	349,90 kn/m <sup>2</sup>	46,44 €/m <sup>2</sup>	+495,83%
2021	58,73 kn/m <sup>2</sup>	7,79 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	165,69 kn/m <sup>2</sup>	21,99 €/m <sup>2</sup>	+25,86%
2019	131,65 kn/m <sup>2</sup>	17,47 €/m <sup>2</sup>	+611,62%
2018	18,50 kn/m <sup>2</sup>	2,46 €/m <sup>2</sup>	-46,76%
2017	34,75 kn/m <sup>2</sup>	4,61 €/m <sup>2</sup>	-59,37%
2016	85,51 kn/m <sup>2</sup>	11,35 €/m <sup>2</sup>	-52,91%
2015	181,57 kn/m <sup>2</sup>	24,10 €/m <sup>2</sup>	+62,55%
2014	111,70 kn/m <sup>2</sup>	14,83 €/m <sup>2</sup>	-61,62%
2013	291,05 kn/m <sup>2</sup>	38,63 €/m <sup>2</sup>	+78,14%
2012	163,38 kn/m <sup>2</sup>	21,68 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



#### 4.7.5 Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	9,93 kn/m <sup>2</sup>	1,32 €/m <sup>2</sup>	+42,47%
2021	6,97 kn/m <sup>2</sup>	0,92 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	6,07 kn/m <sup>2</sup>	0,81 €/m <sup>2</sup>	-0,14%
2019	6,08 kn/m <sup>2</sup>	0,81 €/m <sup>2</sup>	+14,39%
2018	5,31 kn/m <sup>2</sup>	0,71 €/m <sup>2</sup>	-0,47%
2017	5,34 kn/m <sup>2</sup>	0,71 €/m <sup>2</sup>	+14,43%
2016	4,66 kn/m <sup>2</sup>	0,62 €/m <sup>2</sup>	-29,74%
2015	6,64 kn/m <sup>2</sup>	0,88 €/m <sup>2</sup>	+76,17%
2014	3,77 kn/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>	-9,34%
2013	4,16 kn/m <sup>2</sup>	0,55 €/m <sup>2</sup>	+35,50%
2012	3,07 kn/m <sup>2</sup>	0,41 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

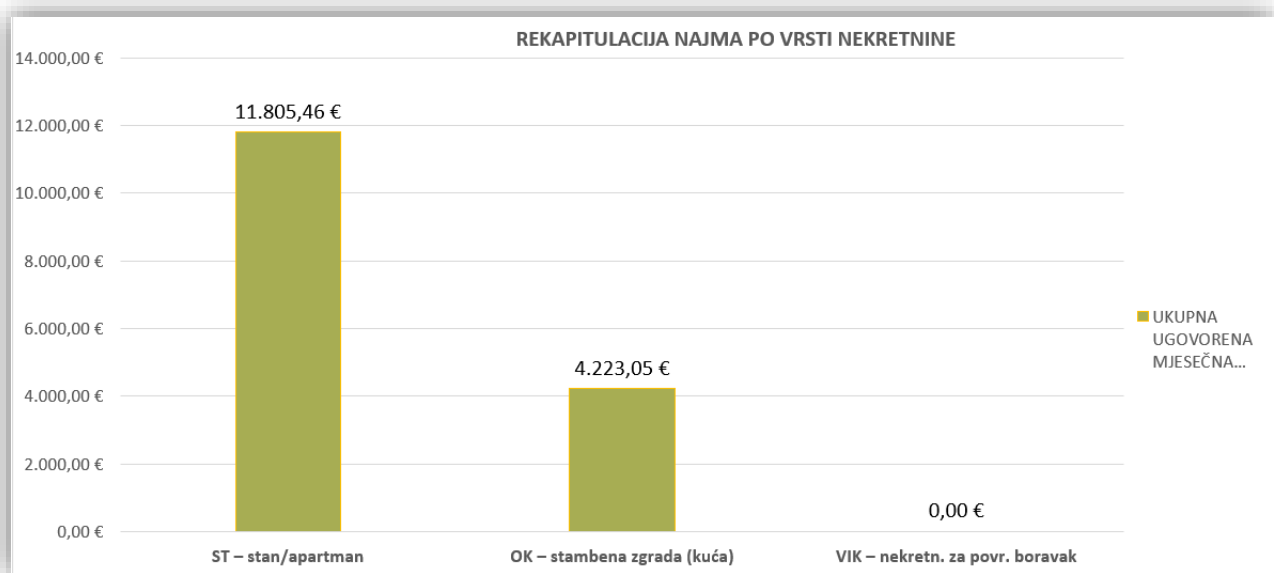


## 5. NAJAM NEKRETNINA

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

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	57	88.948,24 kn	11.805,46 €	2.904,66 m <sup>2</sup>	30,62 kn/m <sup>2</sup>	4,06 €/m <sup>2</sup>	+23,90%
OK – stambena zgrada (kuća)	18	31.818,59 kn	4.223,05 €	10.735,00 m <sup>2</sup>	2,96 kn/m <sup>2</sup>	0,39 €/m <sup>2</sup>	+2,74%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

### 5.2 Rekapitulacija najma stanova/apartmana

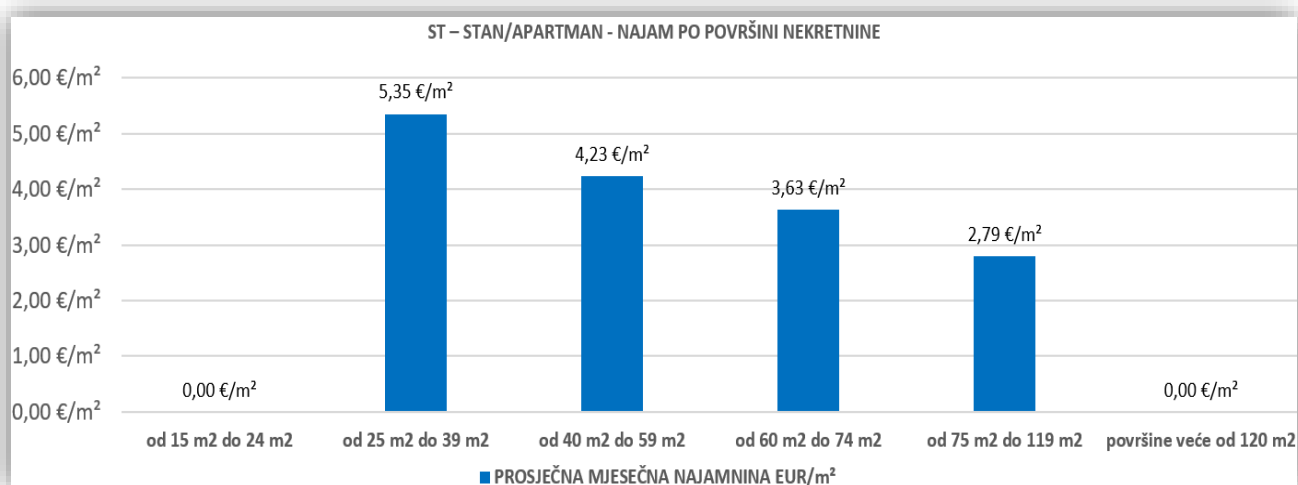


### 5.3 Najam stanova – ukupno

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
57	88.948,24 kn	11.805,46 €	2.904,66 m <sup>2</sup>	30,62 kn/m <sup>2</sup>	4,06 €/m <sup>2</sup>

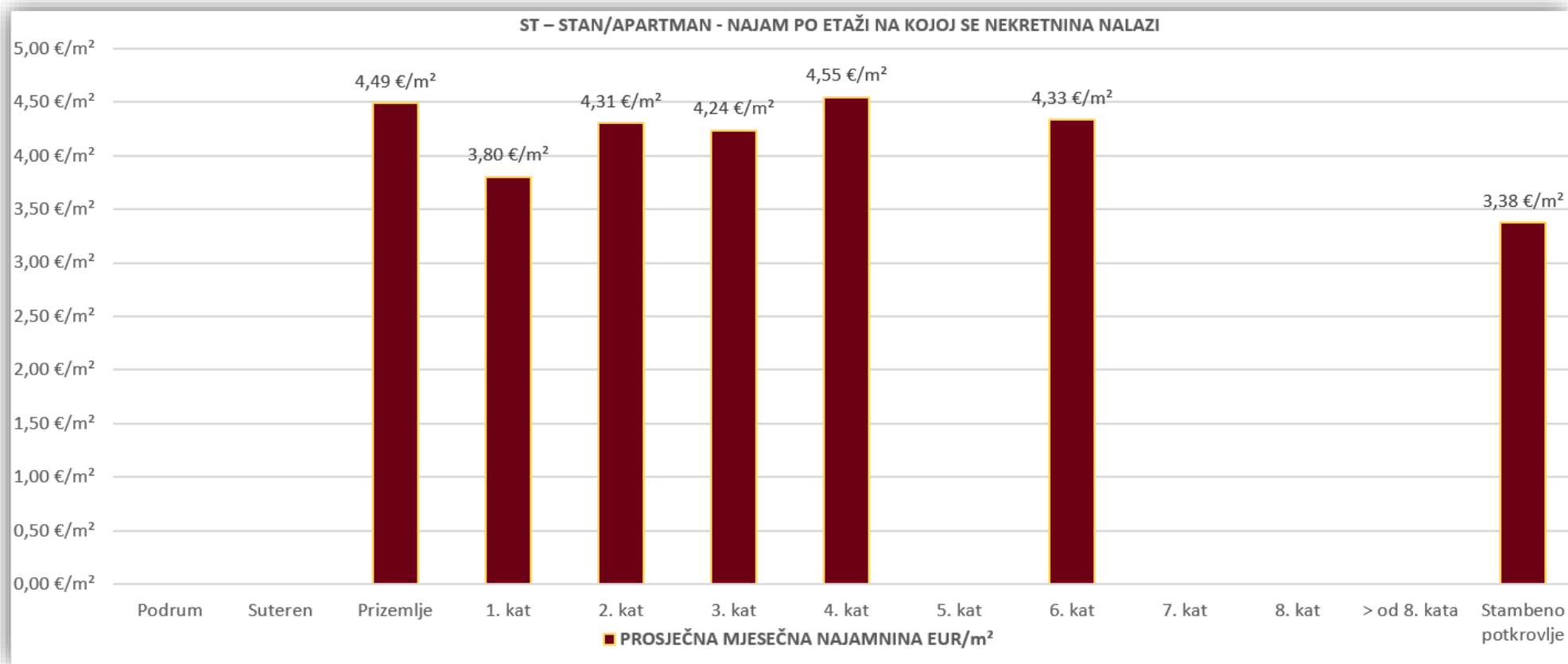
### 5.3.1 Najam po površini nekretnine

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m <sup>2</sup> )	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	14	18.235,37 kn	2.420,25 €	452,56 m <sup>2</sup>	40,29 kn/m <sup>2</sup>	5,35 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	28	44.184,67 kn	5.864,31 €	1.386,63 m <sup>2</sup>	31,86 kn/m <sup>2</sup>	4,23 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	10	17.728,20 kn	2.352,94 €	647,53 m <sup>2</sup>	27,38 kn/m <sup>2</sup>	3,63 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	5	8.800,00 kn	1.167,96 €	417,94 m <sup>2</sup>	21,06 kn/m <sup>2</sup>	2,79 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>



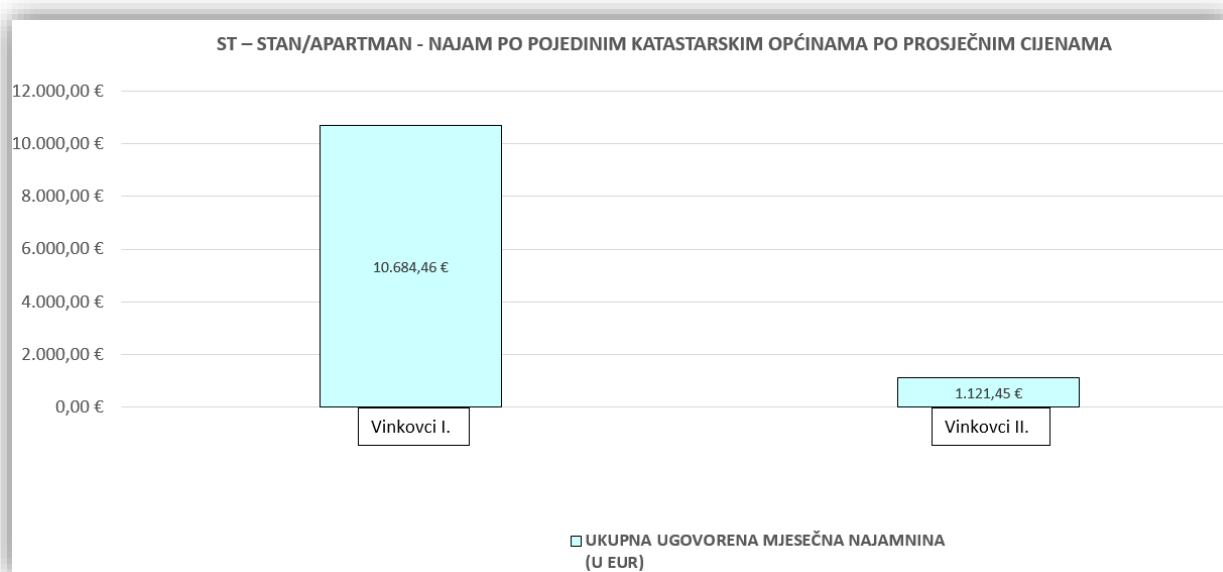
### 5.3.2 Najam po etaži na kojoj se nalazi

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Suteren	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	10	14.167,27 kn	1.880,32 €	419,04 m <sup>2</sup>	33,81 kn/m <sup>2</sup>	4,49 €/m <sup>2</sup>
1. kat	11	17.669,34 kn	2.345,12 €	616,80 m <sup>2</sup>	28,65 kn/m <sup>2</sup>	3,80 €/m <sup>2</sup>
2. kat	14	22.004,98 kn	2.920,56 €	678,36 m <sup>2</sup>	32,44 kn/m <sup>2</sup>	4,31 €/m <sup>2</sup>
3. kat	10	15.475,00 kn	2.053,89 €	484,85 m <sup>2</sup>	31,92 kn/m <sup>2</sup>	4,24 €/m <sup>2</sup>
4. kat	2	3.421,30 kn	454,08 €	99,86 m <sup>2</sup>	34,26 kn/m <sup>2</sup>	4,55 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	3	4.960,35 kn	658,35 €	151,97 m <sup>2</sup>	32,64 kn/m <sup>2</sup>	4,33 €/m <sup>2</sup>
7. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Stambeno potkrovlje	3	5.800,00 kn	769,79 €	228,00 m <sup>2</sup>	25,44 kn/m <sup>2</sup>	3,38 €/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 KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	53	80.498,24 kn	10.684,46 €	2.580,86 m <sup>2</sup>	31,19 kn/m <sup>2</sup>	4,14 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	4	8.450,00 kn	1.121,45 €	323,80 m <sup>2</sup>	26,09 kn/m <sup>2</sup>	3,46 €/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>.

## 5.4 Rekapitulacija najma stambena zgrada (obiteljska kuća)

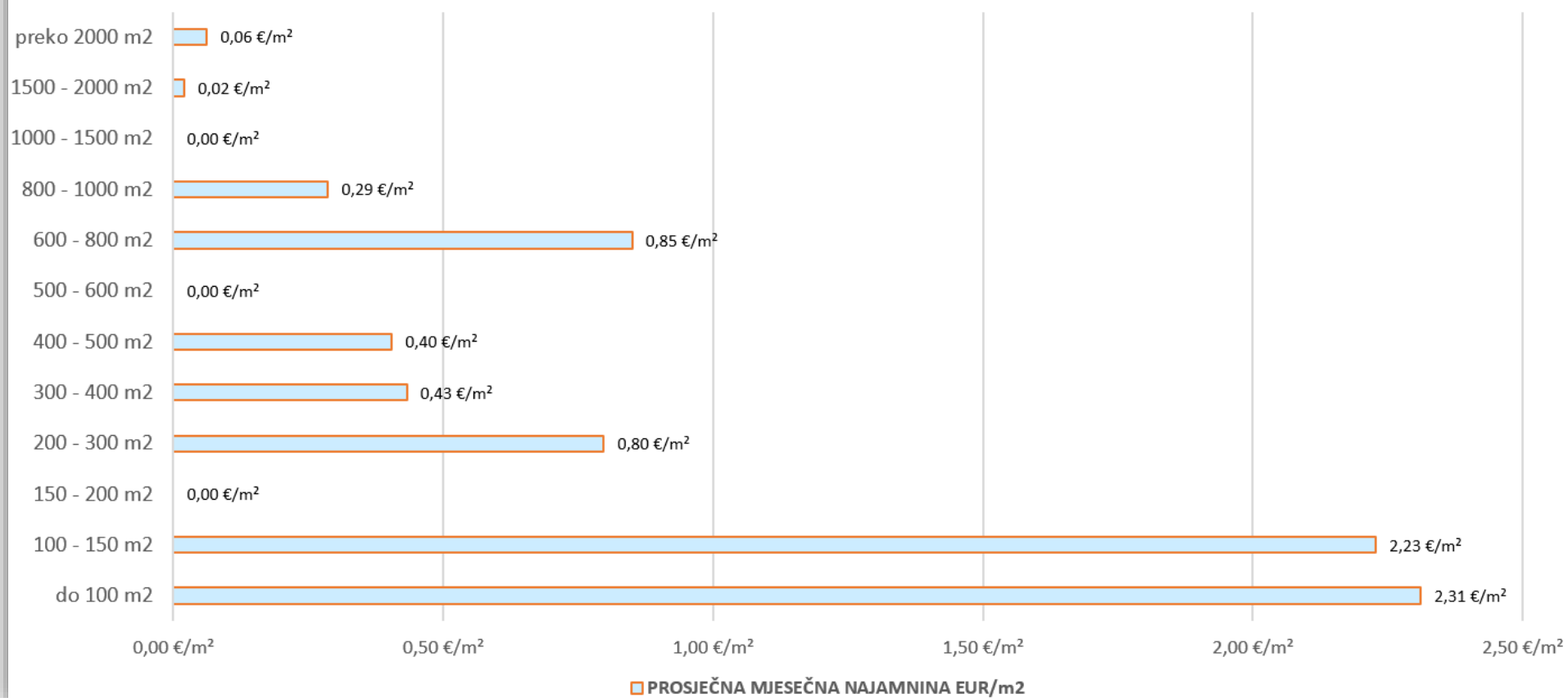
### 5.4.1 Najam stambenih objekata (obiteljska kuća) – ukupno

UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
18	31.818,59 kn	4.223,05 €	10.735,00 m <sup>2</sup>	2,96 kn/m <sup>2</sup>	0,39 €/m <sup>2</sup>

## 5.4.2 Najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje

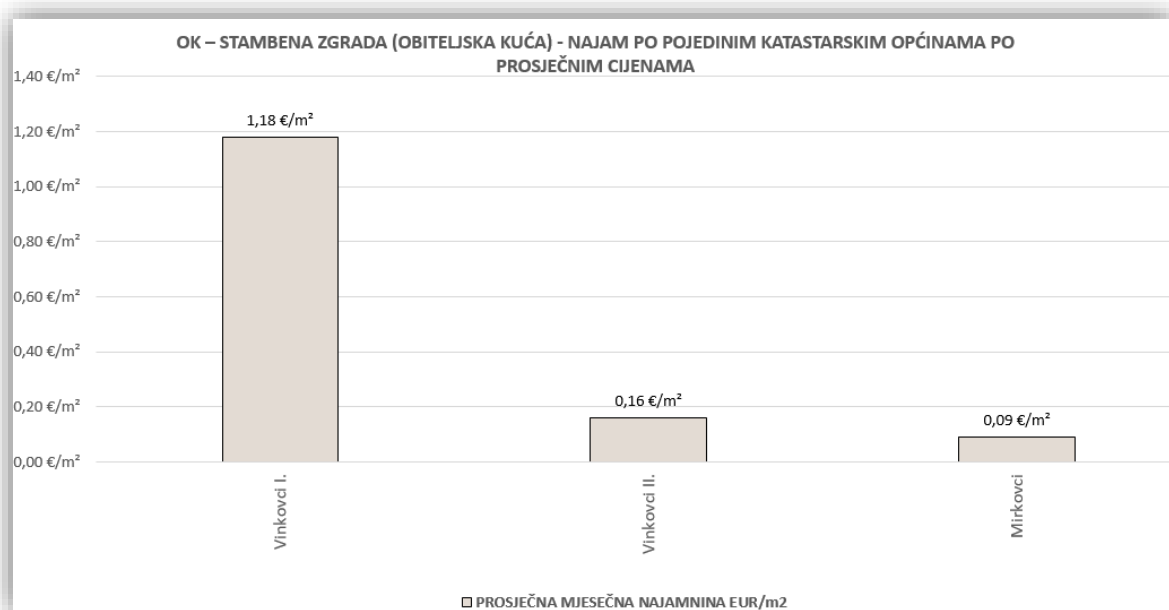
POVRŠINA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> ) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 100 m <sup>2</sup>	8	9.385,74 kn	1.245,70 €	539,00 m <sup>2</sup>	17,41 kn/m <sup>2</sup>	2,31 €/m <sup>2</sup>
100 - 150 m <sup>2</sup>	1	2.350,00 kn	311,90 €	140,00 m <sup>2</sup>	16,79 kn/m <sup>2</sup>	2,23 €/m <sup>2</sup>
150 - 200 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
200 - 300 m <sup>2</sup>	1	1.201,80 kn	159,51 €	200,00 m <sup>2</sup>	6,01 kn/m <sup>2</sup>	0,80 €/m <sup>2</sup>
300 - 400 m <sup>2</sup>	1	1.000,00 kn	132,72 €	307,00 m <sup>2</sup>	3,26 kn/m <sup>2</sup>	0,43 €/m <sup>2</sup>
400 - 500 m <sup>2</sup>	1	1.500,00 kn	199,08 €	492,00 m <sup>2</sup>	3,05 kn/m <sup>2</sup>	0,40 €/m <sup>2</sup>
500 - 600 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
600 - 800 m <sup>2</sup>	3	12.081,05 kn	1.603,43 €	1.887,00 m <sup>2</sup>	6,40 kn/m <sup>2</sup>	0,85 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	1	2.000,00 kn	265,45 €	927,00 m <sup>2</sup>	2,16 kn/m <sup>2</sup>	0,29 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	1	300,00 kn	39,82 €	1.971,00 m <sup>2</sup>	0,15 kn/m <sup>2</sup>	0,02 €/m <sup>2</sup>
preko 2000 m <sup>2</sup>	1	2.000,00 kn	265,45 €	4.272,00 m <sup>2</sup>	0,47 kn/m <sup>2</sup>	0,06 €/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

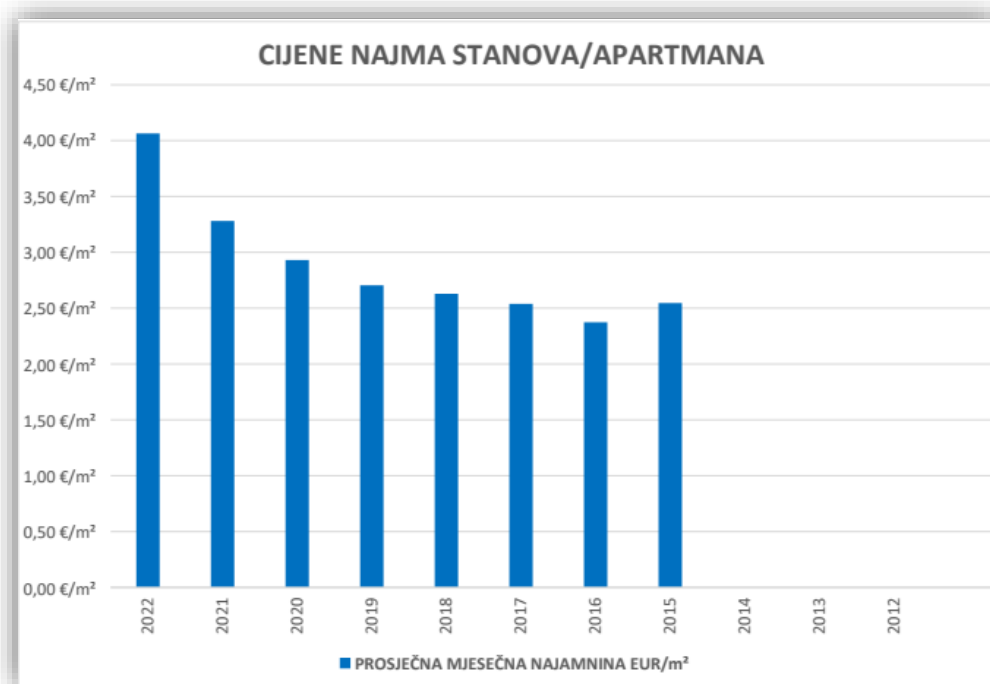
NAZIV K.O.	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	11	22.857,82 kn	3.036,63 €	2.570,00 m <sup>2</sup>	8,89 kn/m <sup>2</sup>	1,18 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	5	7.458,97 kn	990,64 €	5.994,00 m <sup>2</sup>	1,24 kn/m <sup>2</sup>	0,16 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	2	1.501,80 kn	199,53 €	2.171,00 m <sup>2</sup>	0,69 kn/m <sup>2</sup>	0,09 €/m <sup>2</sup>



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

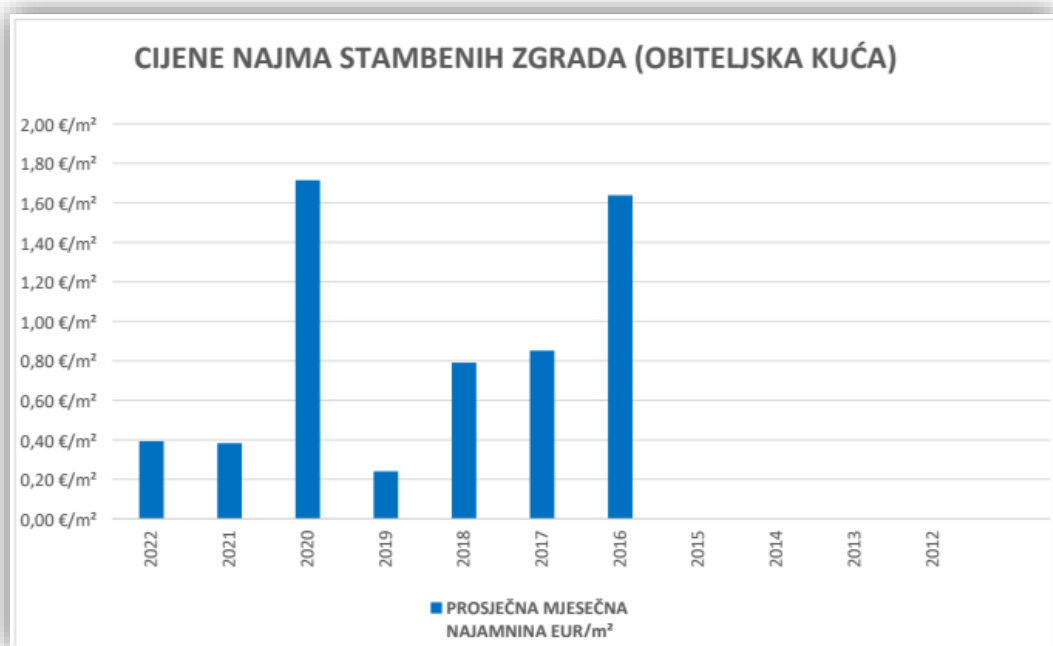
### 5.5.1 Cijena najma stanova/apartman

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	30,62 kn/m <sup>2</sup>	4,06 €/m <sup>2</sup>	+23,90%
2021	24,72 kn/m <sup>2</sup>	3,28 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	22,08 kn/m <sup>2</sup>	2,93 €/m <sup>2</sup>	+8,37%
2019	20,38 kn/m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>	+2,90%
2018	19,80 kn/m <sup>2</sup>	2,63 €/m <sup>2</sup>	+3,54%
2017	19,13 kn/m <sup>2</sup>	2,54 €/m <sup>2</sup>	+6,95%
2016	17,88 kn/m <sup>2</sup>	2,37 €/m <sup>2</sup>	-6,77%
2015	19,18 kn/m <sup>2</sup>	2,55 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



## 5.5.2 Cijena najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

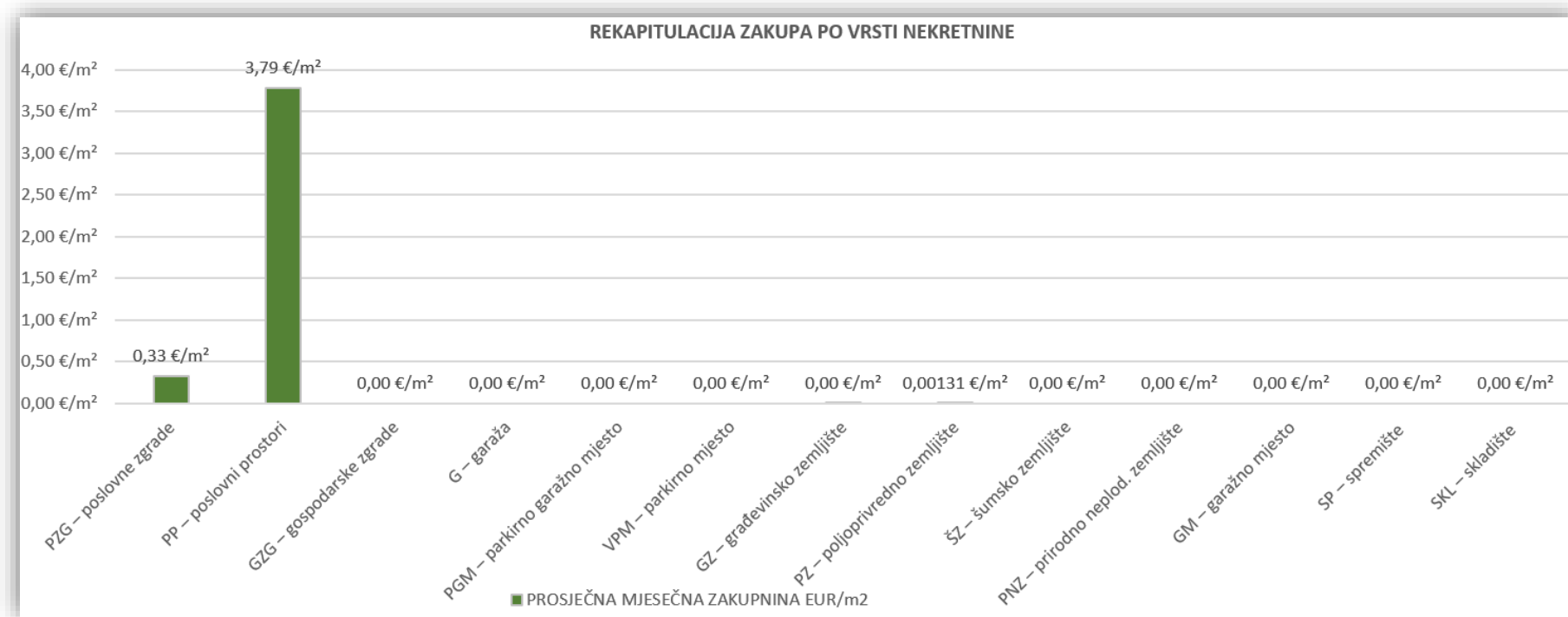
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	2,96 kn/m <sup>2</sup>	0,39 €/m <sup>2</sup>	+2,74%
2021	2,88 kn/m <sup>2</sup>	0,38 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	12,92 kn/m <sup>2</sup>	1,71 €/m <sup>2</sup>	+613,17%
2019	1,81 kn/m <sup>2</sup>	0,24 €/m <sup>2</sup>	-69,58%
2018	5,96 kn/m <sup>2</sup>	0,79 €/m <sup>2</sup>	-7,18%
2017	6,42 kn/m <sup>2</sup>	0,85 €/m <sup>2</sup>	-48,02%
2016	12,34 kn/m <sup>2</sup>	1,64 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 kn/m <sup>2</sup>	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 (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	1	3.000,03 kn	398,17 €	1.218,00 m <sup>2</sup>	2,46 kn/m <sup>2</sup>	0,33 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PP – poslovni prostori	42	108.645,85 kn	14.419,78 €	3.807,04 m <sup>2</sup>	28,54 kn/m <sup>2</sup>	3,79 €/m <sup>2</sup>	+15,22%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
G – garaža	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	17	2.710,29 kn	359,72 €	455.103,00 m <sup>2</sup>	0,01 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	-97,11%
PZ – poljoprivredno zemljište	24	9.477,56 kn	1.257,89 €	957.631,00 m <sup>2</sup>	0,00990 kn/m <sup>2</sup>	0,00131 €/m <sup>2</sup>	-93,03%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

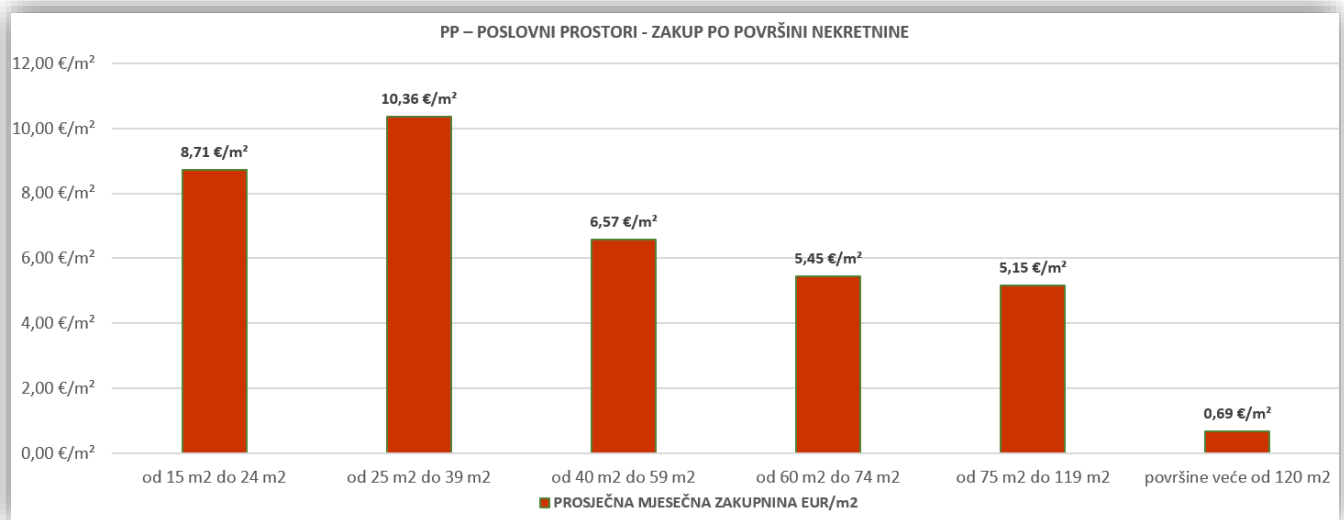


## 6.2 Zakup poslovnih prostora – ukupno

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
42	108.645,85 kn	14.419,78 €	3.807,04 m <sup>2</sup>	28,54 kn/m <sup>2</sup>	3,79 €/m <sup>2</sup>

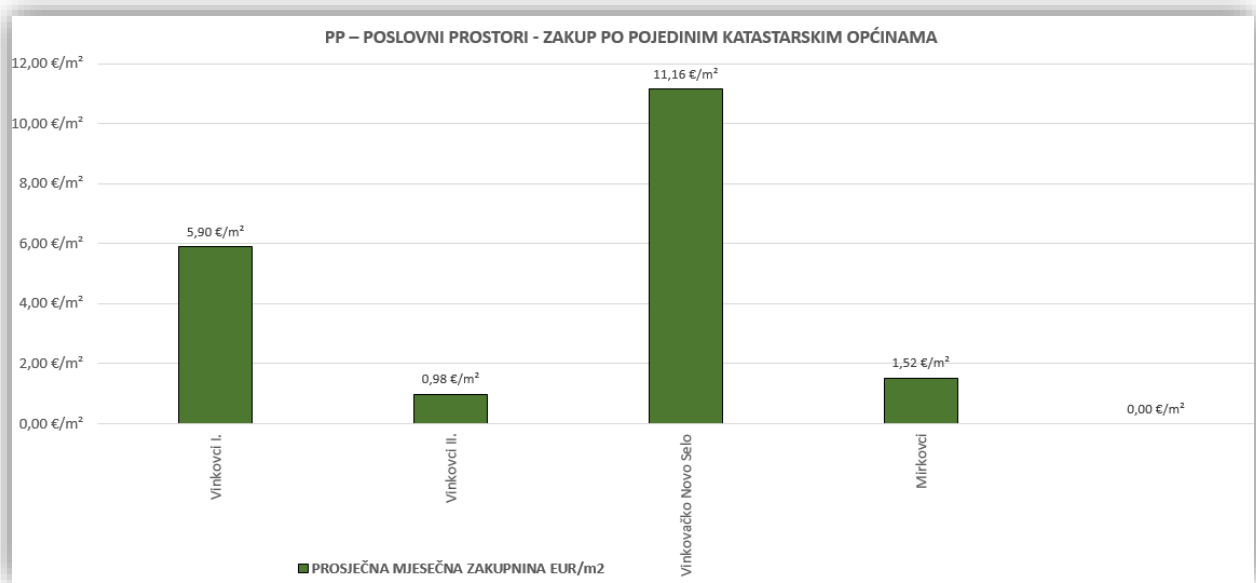
### 6.2.1 PP-zakup poslovnih prostora po površini

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	4	5.600,00 kn	743,25 €	85,31 m <sup>2</sup>	65,64 kn/m <sup>2</sup>	8,71 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	8	20.463,00 kn	2.715,91 €	262,10 m <sup>2</sup>	78,07 kn/m <sup>2</sup>	10,36 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	9	20.844,80 kn	2.766,58 €	421,28 m <sup>2</sup>	49,48 kn/m <sup>2</sup>	6,57 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	8	22.201,88 kn	2.946,70 €	540,89 m <sup>2</sup>	41,05 kn/m <sup>2</sup>	5,45 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	9	30.693,62 kn	4.073,74 €	790,65 m <sup>2</sup>	38,82 kn/m <sup>2</sup>	5,15 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	2	8.753,50 kn	1.161,79 €	1.689,00 m <sup>2</sup>	5,18 kn/m <sup>2</sup>	0,69 €/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 (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci I.	34	88.147,90 kn	11.703,20 €	1.983,31 m <sup>2</sup>	44,44 kn/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	5	12.563,59 kn	1.671,20 €	1.699,13 m <sup>2</sup>	7,39 kn/m <sup>2</sup>	0,98 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	2	7.534,36 kn	1.000,00 €	89,60 m <sup>2</sup>	84,09 kn/m <sup>2</sup>	11,16 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	1	400,00 kn	53,02 €	35,00 m <sup>2</sup>	11,43 kn/m <sup>2</sup>	1,52 €/m <sup>2</sup>



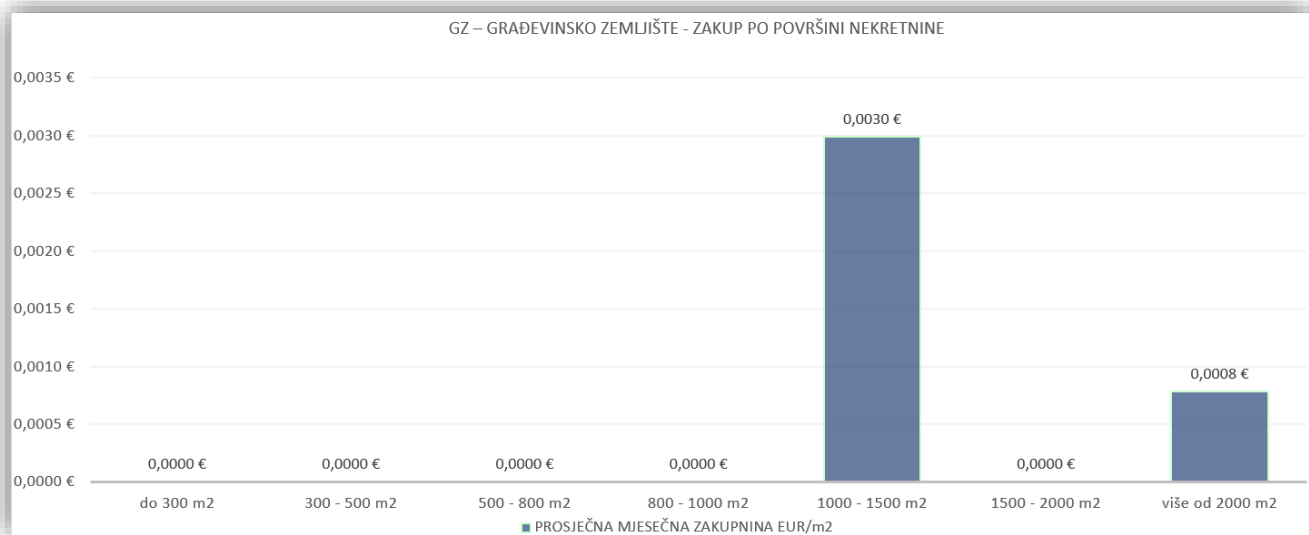
Najveći broj zakupa poslovnih prostora odnosi se na k.o. Vinkovci I. U odnosu na prethodnu godinu smanjio se broj zakupa poslovnih prostora.

## 6.3 Zakup građevinskih zemljišta – ukupno

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
17	2.710,29 kn	359,72 €	455.103,00 m <sup>2</sup>	0,01 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

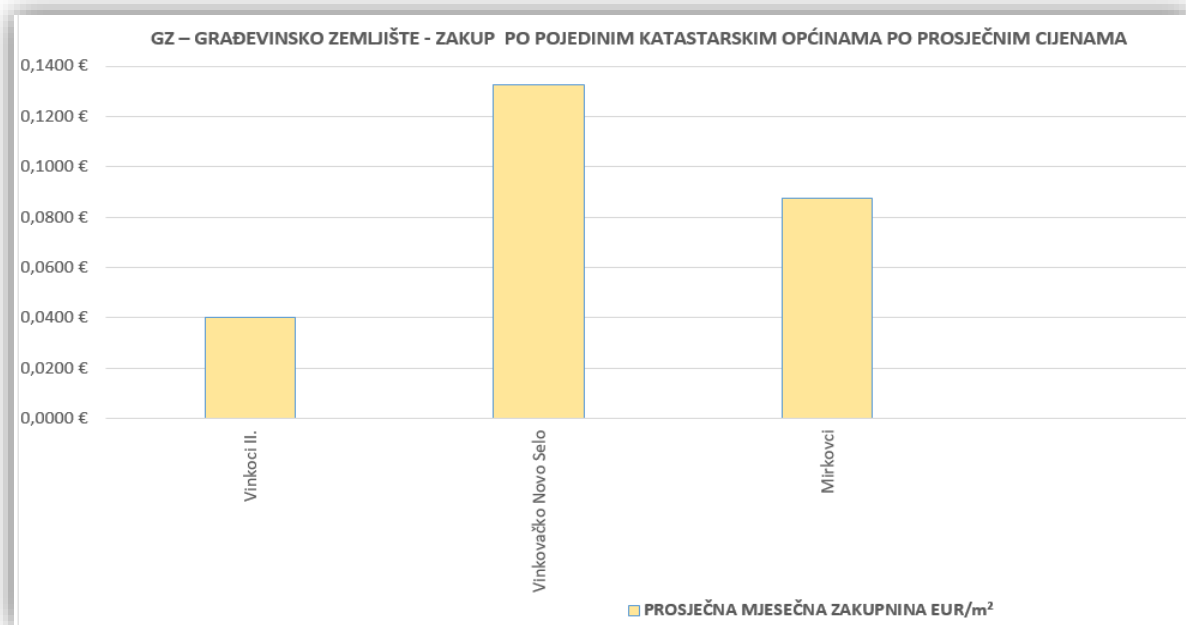
### 6.3 Zakup građevinskog zemljišta po površini

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,0000 kn	0,0000 €
300 - 500 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,0000 kn	0,0000 €
500 - 800 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,0000 kn	0,0000 €
800 - 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,0000 kn	0,0000 €
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	1	29,86 kn	3,96 €	1.327,00 m <sup>2</sup>	0,0225 kn	0,0030 €
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,0000 kn	0,0000 €
više od 2000 m <sup>2</sup>	16	2.680,43 kn	355,75 €	453.776,00 m <sup>2</sup>	0,0059 kn	0,0008 €



### 6.3.1 Građevinsko 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 <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	10	2.227,93 kn	295,61 €	417.988,00 m <sup>2</sup>	0,0053 kn	0,0401 €
Vinkovačko Novo Selo	3	147,95 kn	19,66 €	8.394,00 m <sup>2</sup>	0,0176 kn	0,1326 €
Mirkovci	4	334,41 kn	44,28 €	28.721,00 m <sup>2</sup>	0,0116 kn	0,0874 €



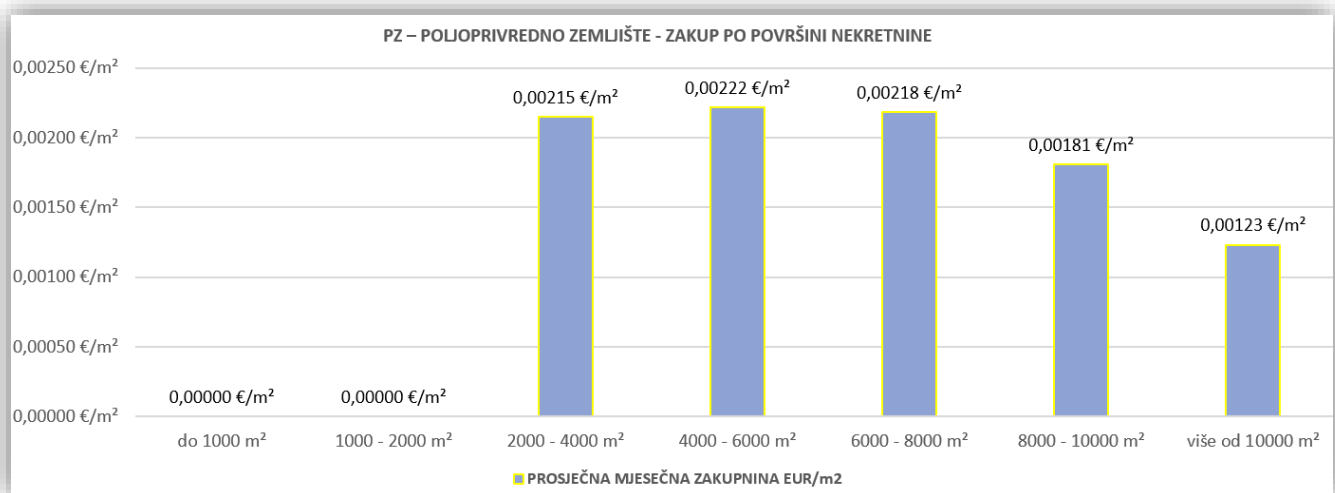
Veći broj zakupa građevinskog zemljišta u poljoprivredne svrhe odnosi se na k.o. Vinkovci II., a najmanje u k.o. Mirkovci. U zakup je dano najviše zemljišta u površini većoj od 2000m<sup>2</sup>.

## 6.4 Zakup poljoprivrednog zemljišta – ukupno

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
24	9.477,56 kn	1.257,89 €	957.631,00 m <sup>2</sup>	0,00990 kn/m <sup>2</sup>	0,00131 €/m <sup>2</sup>

## 6.5 Zakup poljoprivrednog zemljišta po površini

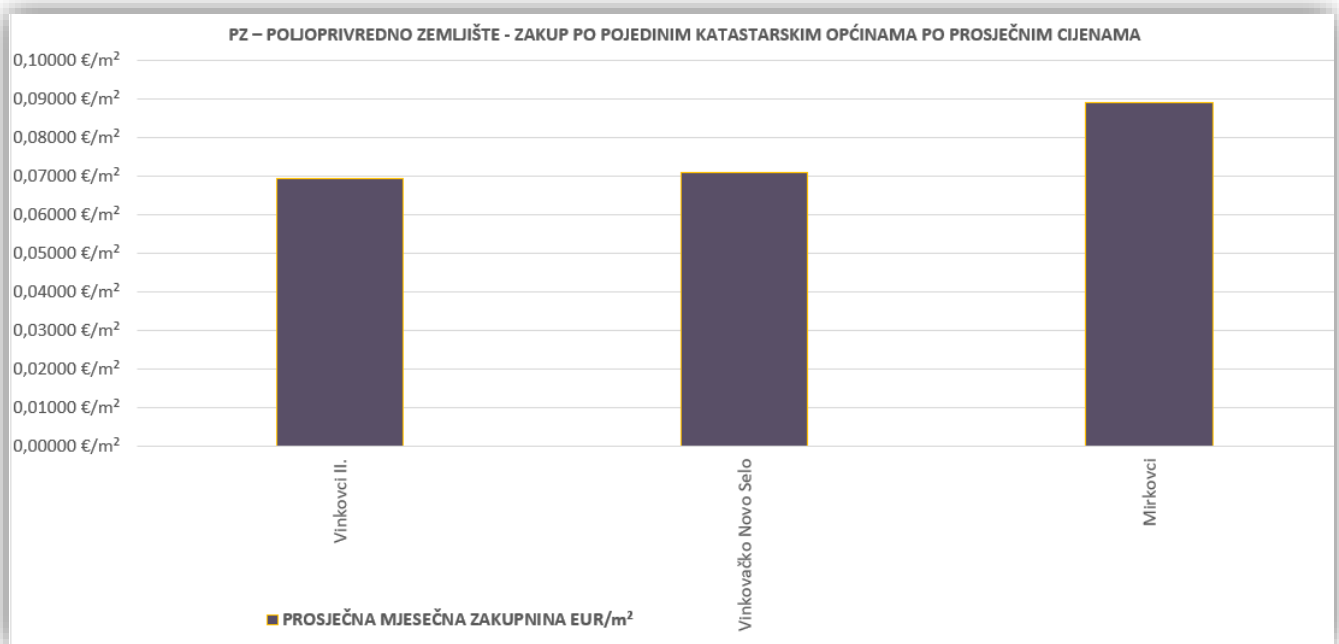
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 kn/m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00000 kn/m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	2	112,38 kn	14,92 €	6.941,00 m <sup>2</sup>	0,01619 kn/m <sup>2</sup>	0,00215 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	5	424,99 kn	56,41 €	25.460,00 m <sup>2</sup>	0,01669 kn/m <sup>2</sup>	0,00222 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	5	566,65 kn	75,21 €	34.484,00 m <sup>2</sup>	0,01643 kn/m <sup>2</sup>	0,00218 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	3	342,91 kn	45,51 €	25.150,00 m <sup>2</sup>	0,01363 kn/m <sup>2</sup>	0,00181 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	9	8.030,63 kn	1.065,85 €	865.596,00 m <sup>2</sup>	0,00928 kn/m <sup>2</sup>	0,00123 €/m <sup>2</sup>



## 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 <sup>2</sup> )	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>
Vinkovci II.	5	3.339,96 kn	443,70 €	361.724,00 m <sup>2</sup>	0,00920 kn/m <sup>2</sup>	0,06930 €/m <sup>2</sup>
Vinkovačko Novo Selo	7	3.485,12 kn	462,42 €	372.080,00 m <sup>2</sup>	0,00940 kn/m <sup>2</sup>	0,07080 €/m <sup>2</sup>
Mirkovci	12	2.652,48 kn	351,98 €	223.827,00 m <sup>2</sup>	0,01180 kn/m <sup>2</sup>	0,08890 €/m <sup>2</sup>

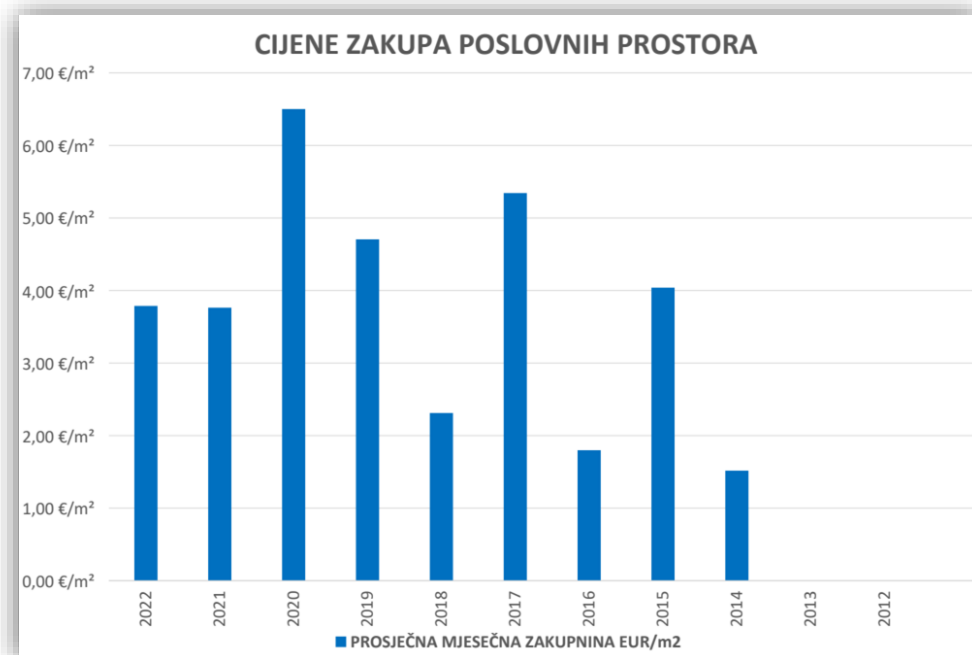
Kao i prethodne godine, najviše zakupa poljoprivrednog zemljišta bilo je u k.o. Mirkovci i to površine veće od 10000 m<sup>2</sup>.



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

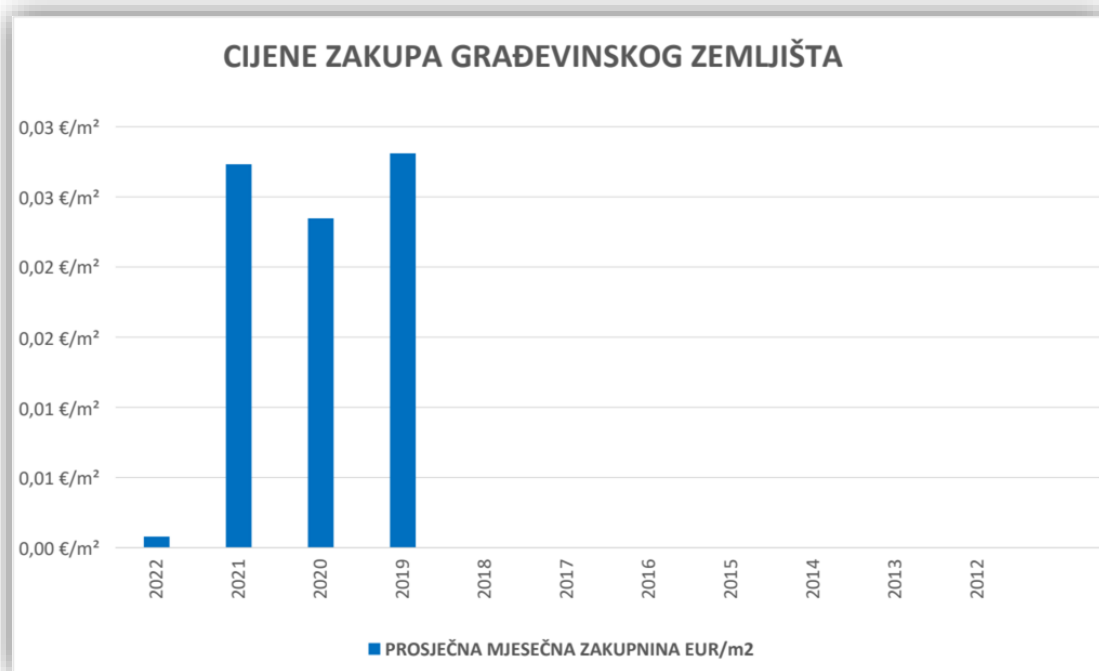
### 6.7.1 Cijena zakupa poslovnih prostora

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	28,54 kn/m <sup>2</sup>	3,79 €/m <sup>2</sup>	+0,65%
2021	28,35 kn/m <sup>2</sup>	3,76 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	48,99 kn/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	+38,18%
2019	35,45 kn/m <sup>2</sup>	4,71 €/m <sup>2</sup>	+103,55%
2018	17,42 kn/m <sup>2</sup>	2,31 €/m <sup>2</sup>	-56,74%
2017	40,26 kn/m <sup>2</sup>	5,34 €/m <sup>2</sup>	+197,13%
2016	13,55 kn/m <sup>2</sup>	1,80 €/m <sup>2</sup>	-55,48%
2015	30,44 kn/m <sup>2</sup>	4,04 €/m <sup>2</sup>	+166,33%
2014	11,43 kn/m <sup>2</sup>	1,52 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



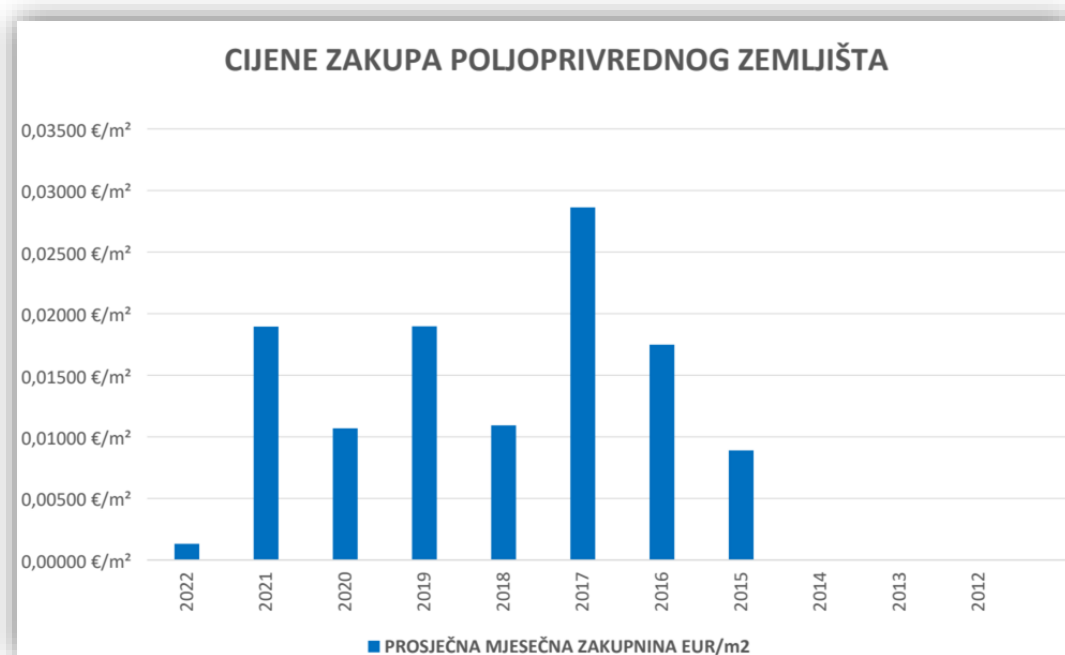
## 6.7.2 Cijena zakupa građevinskog zemljišta

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	0,01 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	-97,11%
2021	0,21 kn/m <sup>2</sup>	0,03 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	0,18 kn/m <sup>2</sup>	0,02 €/m <sup>2</sup>	-16,48%
2019	0,21 kn/m <sup>2</sup>	0,03 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2018	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2017	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2016	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2015	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



### 6.7.3 Cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m <sup>2</sup>	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	0,00990 kn/m <sup>2</sup>	0,00131 €/m <sup>2</sup>	-93,07%
2021	0,14278 kn/m <sup>2</sup>	0,01895 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2020	0,08056 kn/m <sup>2</sup>	0,01069 €/m <sup>2</sup>	-43,65%
2019	0,14297 kn/m <sup>2</sup>	0,01898 €/m <sup>2</sup>	+73,60%
2018	0,08236 kn/m <sup>2</sup>	0,01093 €/m <sup>2</sup>	-61,82%
2017	0,21572 kn/m <sup>2</sup>	0,02863 €/m <sup>2</sup>	+63,75%
2016	0,13173 kn/m <sup>2</sup>	0,01748 €/m <sup>2</sup>	+96,48%
2015	0,06705 kn/m <sup>2</sup>	0,00890 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2014	0,00000 kn/m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2013	0,00000 kn/m <sup>2</sup>	0,00000 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2012	0,00000 kn/m <sup>2</sup>	0,00000 €/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 01.01.2022. do 31.12.2022.**

<b>UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU</b>		
<b>BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE</b>	<b>BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU</b>	<b>BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE</b>
18	3	2

Povjerenstvo je tijekom 2022. godine održalo pet sjednica, na kojima su na zahtjev i za potrebe jedinice lokalne samouprave dana mišljenja o usklađenosti 23 procjembenih elaborata s odredbama Zakona, te mišljenje na izrađeno Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Vinkovaca za 2022. godinu.

**7.2 Broj zaprimljenih elaborata prema vrsti nekretnine za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022.**

<b>BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.</b>				
<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	8	5	2	1
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	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	1	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	14	12	1	1
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 ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.**

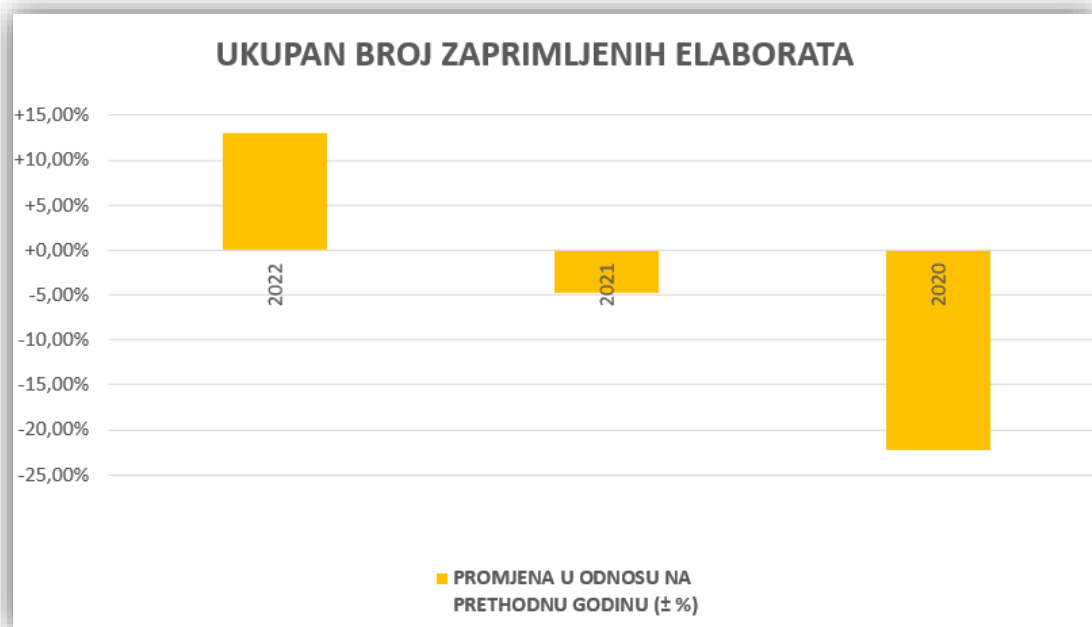
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±kn)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)
4	228.900,00 kn	30.380,25 EUR	299.792,00 kn	39.789,24 EUR	70.892,00 kn	9.408,99 EUR

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.

Jedan od elaborata bio je na zadnjoj sjednici u 2022. god., a ispravak istog elaborata na prvoj sjednici Procjeniteljskog povjerenstva u 2023. god.

## 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 ( $\pm$ broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU ( $\pm$ %)
2022	23	+3	+13,04%
2021	20	-1	-4,76%
2020	21	-6	-22,22%



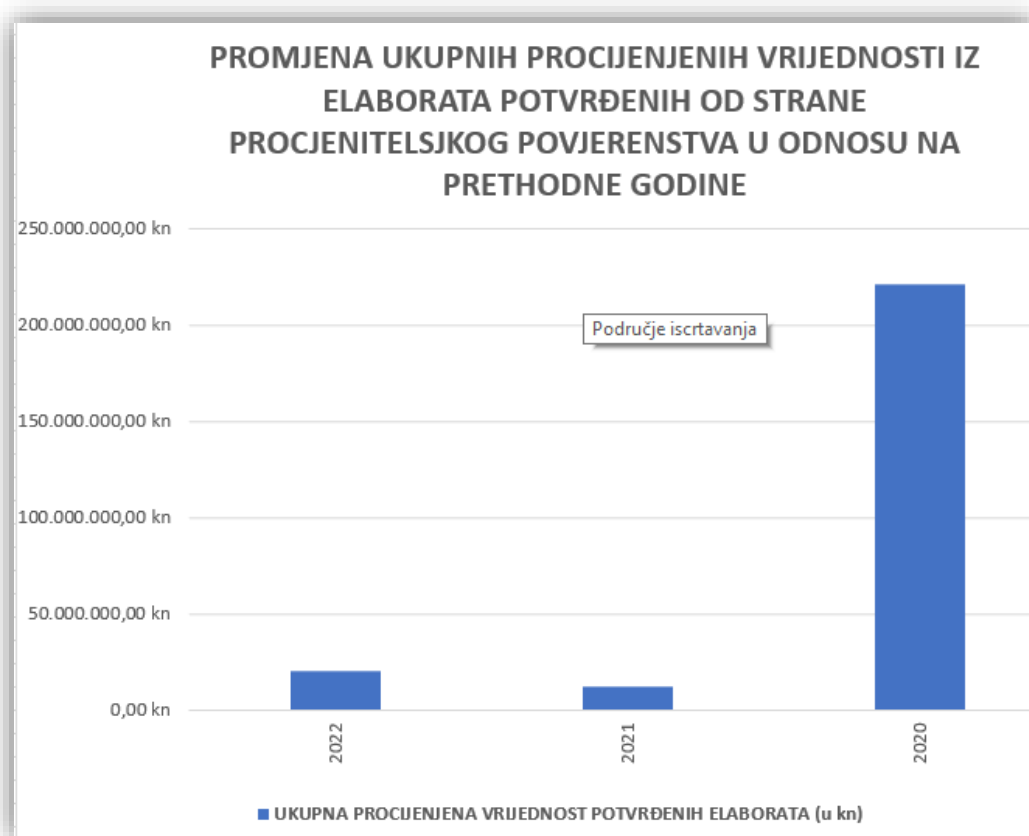
Analizirajući u odnosu na prethodne godine (2017., 2018., 2019., 2020., 2021. i 2022. god.), na 18 elaborata je dato pozitivno mišljenje, tri elaborata su vraćena na korekciju i dva elaborata su provučena iz procedure.

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 nalogom 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

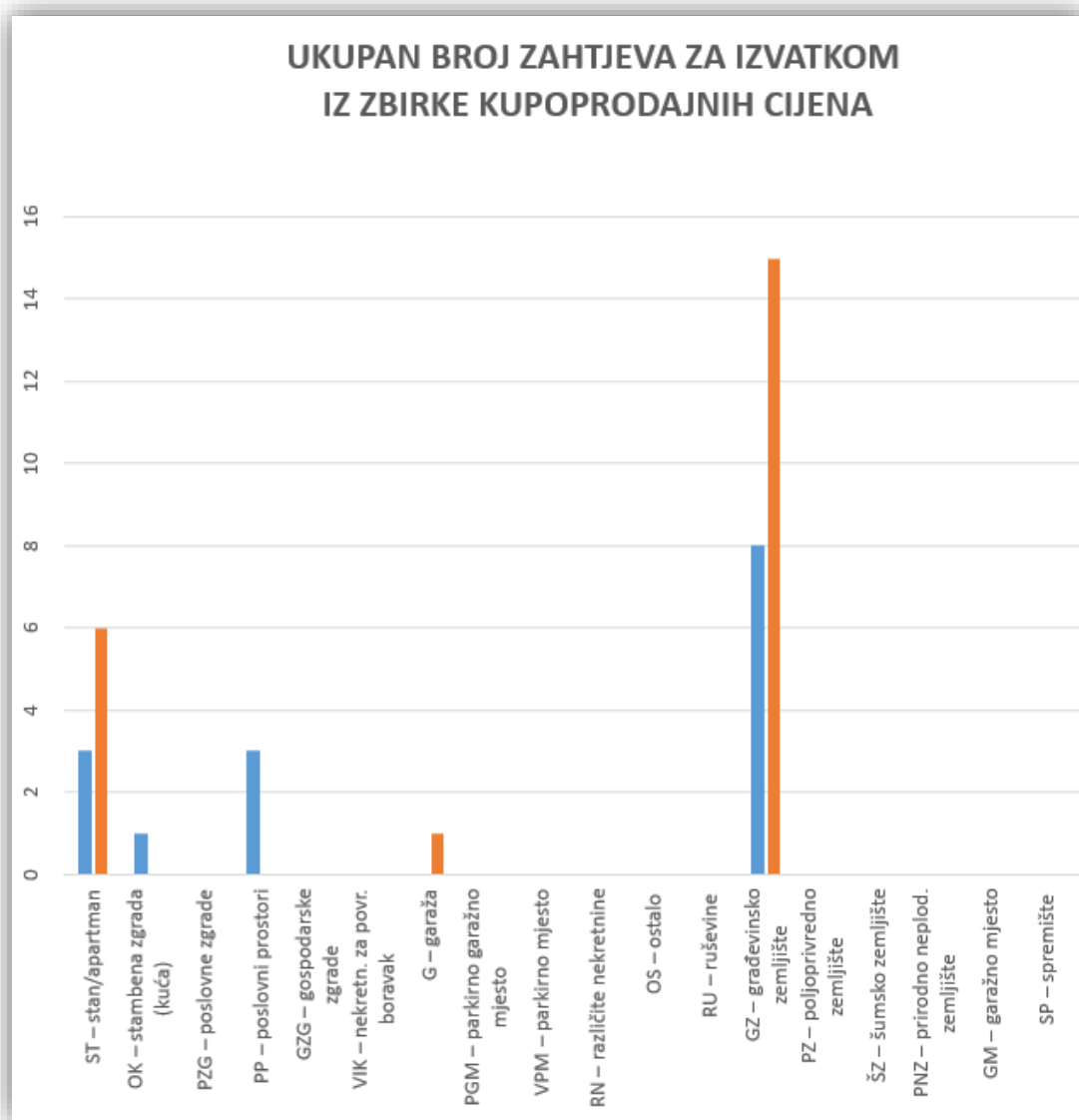
PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE				
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	18	20.287.350,00 kn	2.692.594,07 EUR	+40,61%
2021	20	12.048.953,00 kn	1.599.170,88 EUR	-94,55%
<b>2020</b>	19	220.955.767,00 kn	29.325.869,93 EUR	+32,15%



## 8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

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

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU <u>eNekretnine</u>	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjava službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	3	6	9
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0	1
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	3	0	3
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – <u>nekretno</u> , za govr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	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	8	15	23
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno <u>neplođ.</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>15</b>	<b>22</b>	<b>37</b>



Gradu Vinkovcima je tijekom 2022. godine pristiglo je ukupno 37 zahtjeva za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Kroz sustav eNekretnina pristiglo je 15 zahtjeva, te su izdana 22 izvotka izvan aplikacije, a 4 zahtjeva su poništena i povučena iz procedure od strane procjenitelja.

## 9. ZAKLJUČAK

Tijekom 2022. godine bilo je ukupno 563 ugovora, od toga 395 ugovora o kupoprodaji, 75 ugovora o najmu, 84 ugovora o zakupu nekretnina, 8 ugovor o pravu služnosti i 1 ugovor o prvu građenja, 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 građenja i pravo služnosti obzirom da se ti ugovori većinom zaključeni 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.

Prosječna cijena zakupa poslovnih prostora se povećala, te su cijene poljoprivrednog i građevinskog smanjile 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.

## 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](mailto:tihana.majdandzic@vinkovci.hr)

2. Ana Kopčić, mag. oec.  
Bana J. Jelačića 1, potkrovlje, soba broj 34  
Telefon: 032/337-231  
E-mail: [ana.kis@vinkovci.hr](mailto:ana.kis@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 44. sjednici održanoj 31. ožujka 2023.g., dalo je Prethodnu suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za područje grada Vinkovaca za 2022. godinu.

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

