



REPUBLIKA HRVATSKA

DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA

GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

Odsjek za evidentiranje i uknjižbu gradske imovine i vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/23-01/59

URBROJ: 2117-1-08-23-01

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2022. GODINU



Dubrovnik, ožujak 2023

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2
2.UVOD	6
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	6
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	7
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	8
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	9
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	11
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	12
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	12
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	13
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	15
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	17
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	19
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	19
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	22
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	24
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	24
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	26
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	28
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	30
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	30
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	32
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	34

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	34
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	38
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	38
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	40
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	42
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	42
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	44
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	46
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	48
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	50
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	52
6. NAJAM NEKRETNINA	54
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	54
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	56
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	56
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	57
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	59
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	61
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	63
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	63
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	63
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	65
7. ZAKUP NEKRETNINA	67
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	67
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	69

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	69
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	70
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	72
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	74
7.2.5. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	74
7.2.6. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	75
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	77
7.2.8.. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	79
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	79
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	79
7.3.2. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	81
8.“ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA ”	83
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	83
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.	83
" 8.3. 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."	86
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	86
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	86
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	87
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	89
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	90
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	91
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	91
9.IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	92
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	92

9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	94
10.ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	96
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	96
11.ZAKLJUČAK	97

2.UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 78/15 – dalje u tekstu : Zakon) uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnost procjeniteljskog povjerenstva i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti i opis poslova upravnih tijela županija i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina na području RH. Nadzor nad provedbom ovog Zakona kao i zakonitost rada upravnih tijela, procjenitelja i povjerenstva provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Sukladno statutu Grada Dubrovnika (""Službeni glasnik Grada Dubrovnika"", broj: 2/21), Grad Dubrovnik dio je Dubrovačko - neretvanske županije. Ima status velikog grada i obuhvaća područje katastarskih općina: Suđurađ, Luka Šipan, Lopud, Koločep, Brsečine, Trsteno, Orašac, Zaton, Ljubač, Dubravica, Mravinjac, Mrčevo, Kliševo, Gromača, Osojnik, Petrovo Selo, Mokošica, Obuljeno, Prijedor, Rožat, Komolac, Čajkovića, Knežica, Šumet, Sustjepan, Gruž i Dubrovnik. Stupanjem na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) ustanovljena je obveza velikog grada na izradu godišnjeg izvješća o događanjima na lokalnom tržištu nekretnina, a koja proizlaze iz zbirke kupoprodajnih cijena, koja se vodi u aplikaciji eNekretnine. Izvješće sadrži nužne podatke o rasponima postignutih kupoprodajnih cijena za različite vrste nekretnina i druge analize u svezi s promjenama i razvojem na lokalnom tržištu nekretnina.

Izvješće je dužno izraditi Upravno tijelo velikog grada za svoje područje nadležnosti, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva i objaviti ga na svojim službenim mrežnim stranicama do 31. ožujka tekuće godine.

Predmet ovog Izvješća su podatci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2022. godine, koji su evidentirani u kategoriji promet nekretnina, a koji čine sastavni dio sustava eNekretnine, u kojoj se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podatci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava. Također predmet izvješća su i ugovori o zakupu, najmu koji se svakodnevno iz Liste ugovora unutar aplikacije eNekretnine pozicioniraju na kartu i evaluiraju. U svrhu povećanja transparentnosti na lokalnom tržištu nekretnina i ujednačavanja prakse u procjeni vrijednosti nekretnina u svim postupcima koji se vode za potrebe jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina je propisao osnivanje mješovitih, interdisciplinarnih i stručnih procjeniteljskih povjerenstava, službi i imenovanje službenika koji obavljaju stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva. Kao što je navedeno i u prethodnim izvješćima, a važno je istaknuti kako na području Grada Dubrovnika postoji niz problema vezanih za unos, provjeru i održavanje podataka u Zbirci kupoprodajnih cijena, a od kojih je najveći problem stare i nove izmjere za katastarske općine Gruž i Dubrovnik.

Izvješće je prethodno izrađeno za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine, dakle proteklo je godinu dana od posljednje izrade Izvješća o tržištu nekretnina.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

U razdoblju od 01.do 31. siječnja 2022. u ZKC evidentirano je 506 ugovora o kupoprodaji: stan/apartman - 205 ugovora, stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - 44 ugovora, poslovna zgrada (PZG) - 2 ugovora, poslovni prostor (PP) - 11 ugovora, garaža - 8 ugovora, parkirno garažno mjesto (PGM) - 3 ugovora, vanjsko parkirno mjesto (VPM) - 1 ugovor, različite nekretnine (RN) - 14 ugovora, Ostalo - 7 ugovora, građevinsko zemljište (GZ) - 161 ugovor, poljoprivredno zemljište(PZ) - 47 ugovora i šumsko zemljište (ŠZ) - 3 ugovora.

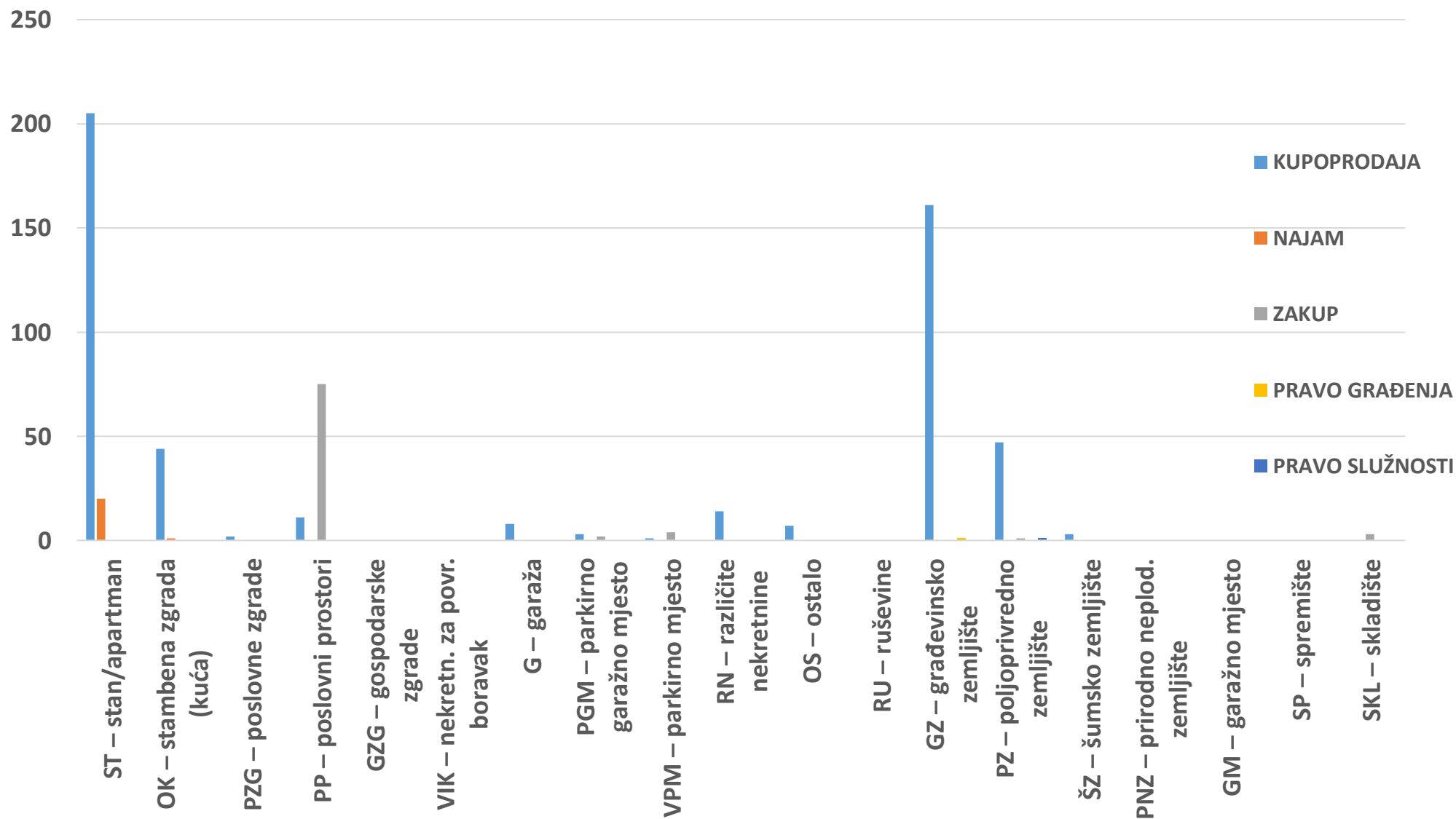
U razdoblju od 01.do 31. siječnja 2022. u Listi ugovora u aplikaciji eNekretnine evidentirano je 1554 ugovora o najmu od kojih je 155 povezano, a 138 izdvojeno (nema dovoljno podataka u ugovoru da se isti može povezati i evaluirati); evidentiran je 721 ugovor o zakupu, a od kojih je 317 povezanih, a 404 su izdvojena. U aplikaciju se svakodnevno povezuju i ugovori o pravu služnosti i pravu građenja te su trenutno 24 povezana ugovora o pravu služnosti, dok su 84 ugovora izdvojena te je 6 povezanih ugovora o pravu građenja, dok su 2 izdvojena.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	205	20	0	0	0	+64.23%
OK – stambena zgrada (kuća)	44	1	0	0	0	+40.63%
PZG – poslovne zgrade	2	0	0	0	0	-33.33%
PP – poslovni prostori	11	0	75	0	0	+48.28%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0.00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0.00%
G – garaža	8	0	0	0	0	+33.33%
PGM – parkirno garažno mjesto	3	0	2	0	0	-44.44%
VPM – parkirno mjesto	1	0	4	0	0	+25.00%
RN – različite nekretnine	14	0	0	0	0	+100.00%
OS – ostalo	7	0	0	0	0	+75.00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	161	0	0	1	0	+1.89%
PZ – poljoprivredno zemljište	47	0	1	0	1	+6.52%
ŠZ – šumsko zemljište	3	0	0	0	0	-57.14%
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	3	0	0	+200.00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

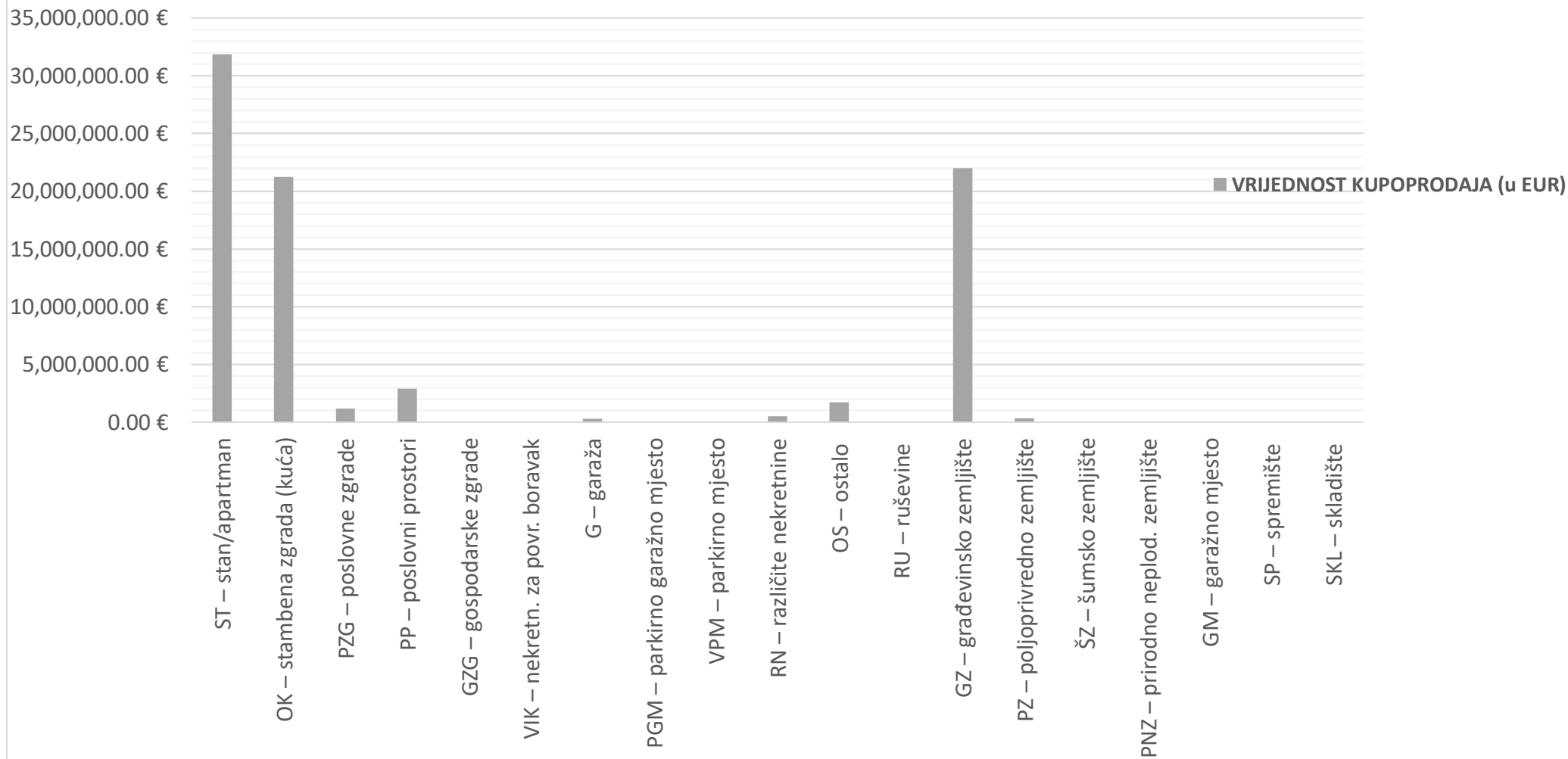
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	204	240,043,857.67 kn	31,859,294.93 €	13,929.78 m ²	17,232.42 kn/m ²	2,287.14 €/m ²	+60.56%
OK – stambena zgrada (kuća)	42	160,129,017.86 kn	21,252,772.96 €	23,346.86 m ²	6,858.70 kn/m ²	910.31 €/m ²	+85.80%
PZG – poslovne zgrade	2	8,915,522.62 kn	1,183,293.20 €	15,957.48 m ²	558.70 kn/m ²	74.15 €/m ²	-70.64%
PP – poslovni prostori	11	21,884,498.67 kn	2,904,572.12 €	1,733.57 m ²	12,623.95 kn/m ²	1,675.49 €/m ²	+3.26%
GZG – gospodarske zgrade	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
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%
G – garaža	6	2,144,096.70 kn	284,570.54 €	323.11 m ²	6,635.81 kn/m ²	880.72 €/m ²	+0.69%
PGM – parkirno garažno mjesto	3	196,082.73 kn	26,024.65 €	43.35 m ²	4,523.25 kn/m ²	600.34 €/m ²	-30.91%
VPM – parkirno mjesto	1	90,884.70 kn	12,062.47 €	7.50 m ²	12,117.96 kn/m ²	1,608.33 €/m ²	+80.86%
RN – različite nekretnine	14	3,709,088.84 kn	492,280.69 €	14,959.29 m ²	247.95 kn/m ²	32.91 €/m ²	+61.73%
OS – ostalo	4	12,989,774.04 kn	1,724,039.29 €	21,135.68 m ²	614.59 kn/m ²	81.57 €/m ²	+247.42%
RU – ruševine	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%

GZ – građevinsko zemljište	161	165,600,237.90 kn	21,978,928.65 €	104,425.80 m ²	1,585.82 kn/m ²	210.47 €/m ²	+39.74%
PZ – poljoprivredno zemljište	47	2,547,698.81 kn	338,137.74 €	50,240.98 m ²	50.71 kn/m ²	6.73 €/m ²	+10.29%
ŠZ – šumsko zemljište	3	115,183.32 kn	15,287.45 €	5,271.14 m ²	21.85 kn/m ²	2.90 €/m ²	-70.64%
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	+0.00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	498						
UKUPNO U ZKC:	506						

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih. Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća. Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m². Za izračun prosječne cijene KN/EUR po m² za OK, PZG, GZ I VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi."

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



5.2.REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

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
204	240,043,857.67 kn	31,859,294.93 €	13,929.78 m ²	17,232.42 kn/m ²	2,287.14 €/m ²

Napomene:

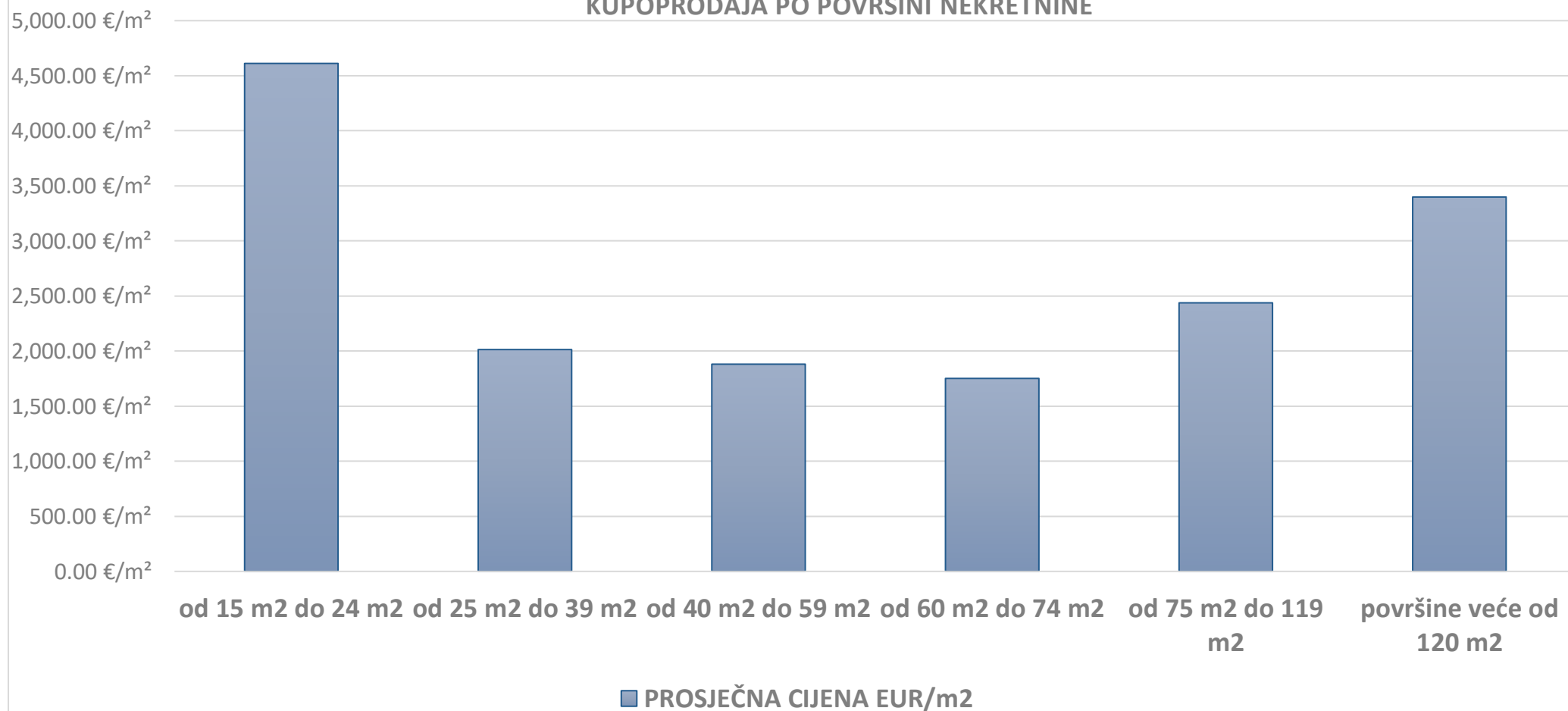
U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih. Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća. Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m². Za izračun prosječne cijene KN/EUR po m² za OK, PZG, GZ I VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

U aplikaciji eNekretnine pod neuparenim nekretninama nalazi se dodatno 235 kupoprodaja stanova/apartmana što ukupno sa prometom od 205 kupoprodaja stanova/apartmana (tablica 4.1.) čini ukupnu kupoprodaju od 440 stana/apartmana na užem i širem području Grada Dubrovnika.

5.2.2. 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	2	1,473,741.68 kn	195,599.13 €	42.41 m ²	34,749.86 kn/m ²	4,612.10 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	32	17,553,000.31 kn	2,329,683.50 €	1,156.58 m ²	15,176.64 kn/m ²	2,014.29 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	57	40,603,952.32 kn	5,389,070.58 €	2,864.22 m ²	14,176.27 kn/m ²	1,881.51 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	47	41,096,837.85 kn	5,454,487.74 €	3,113.13 m ²	13,201.13 kn/m ²	1,752.09 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	52	86,297,300.88 kn	11,453,620.13 €	4,697.28 m ²	18,371.76 kn/m ²	2,438.35 €/m ²
površine veće od 120 m ²	10	52,115,330.48 kn	6,916,893.02 €	2,034.87 m ²	25,611.14 kn/m ²	3,399.18 €/m ²

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

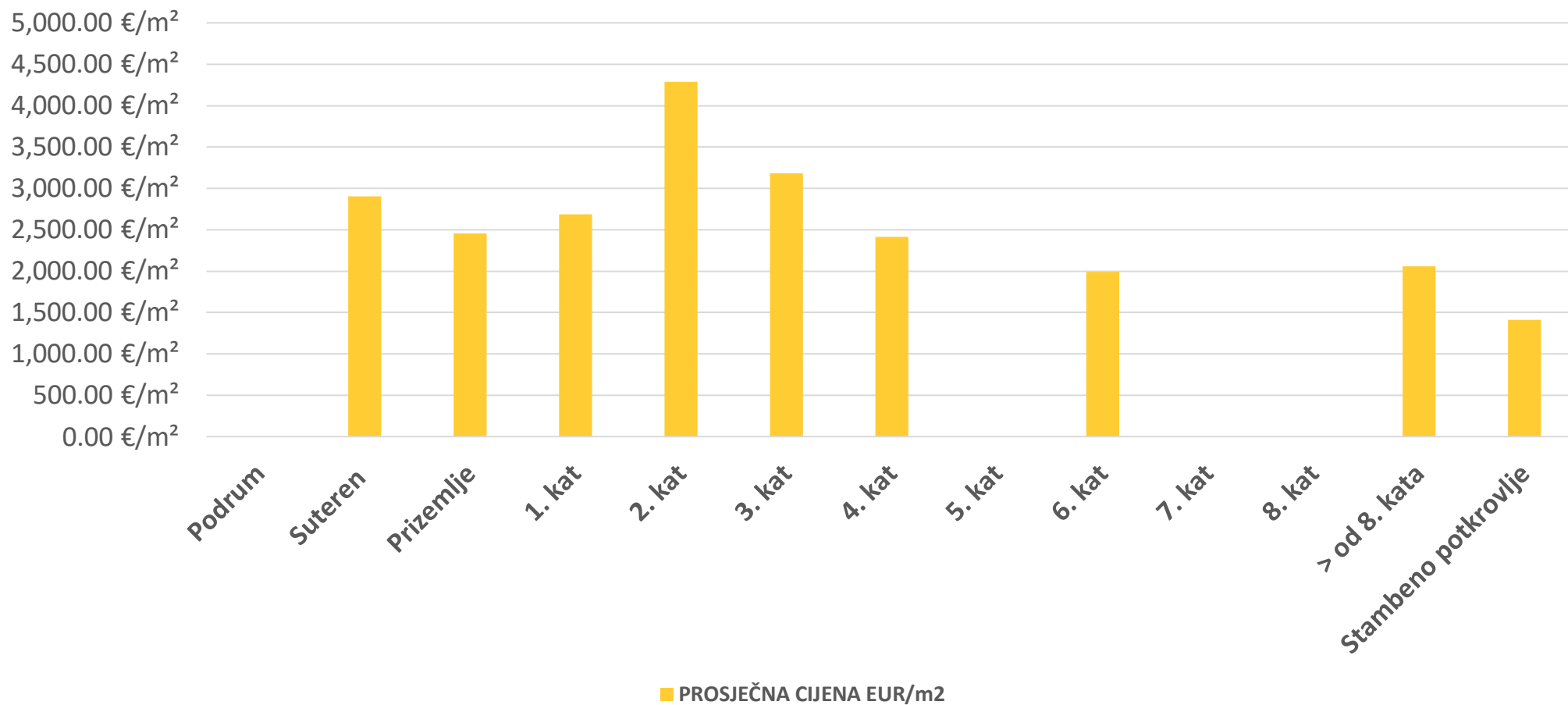


5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
Suteren	2	3,154,168.09 kn	418,630.05 €	144.11 m ²	21,887.23 kn/m ²	2,904.93 €/m ²
Prizemlje	3	4,438,713.07 kn	589,118.46 €	239.86 m ²	18,505.43 kn/m ²	2,456.09 €/m ²
1. kat	4	6,242,411.84 kn	828,510.43 €	308.30 m ²	20,247.85 kn/m ²	2,687.35 €/m ²
2. kat	2	4,249,884.96 kn	564,056.67 €	131.53 m ²	32,311.15 kn/m ²	4,288.43 €/m ²
3. kat	1	1,167,019.80 kn	154,890.15 €	48.65 m ²	23,988.07 kn/m ²	3,183.76 €/m ²
4. kat	2	1,572,903.37 kn	208,760.15 €	86.39 m ²	18,207.01 kn/m ²	2,416.49 €/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	1	604,808.72 kn	80,271.91 €	40.34 m ²	14,992.78 kn/m ²	1,989.88 €/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	1	777,434.11 kn	103,183.24 €	50.14 m ²	15,505.27 kn/m ²	2,057.90 €/m ²
Stambeno potkrovlje	3	5,571,941.33 kn	739,523.70 €	523.52 m ²	10,643.23 kn/m ²	1,412.60 €/m ²

Napomena: u ZKC nisu evidentirane sve etaže stanova pa iz tog razloga u tablici je manji broj nego kupoprodaja.

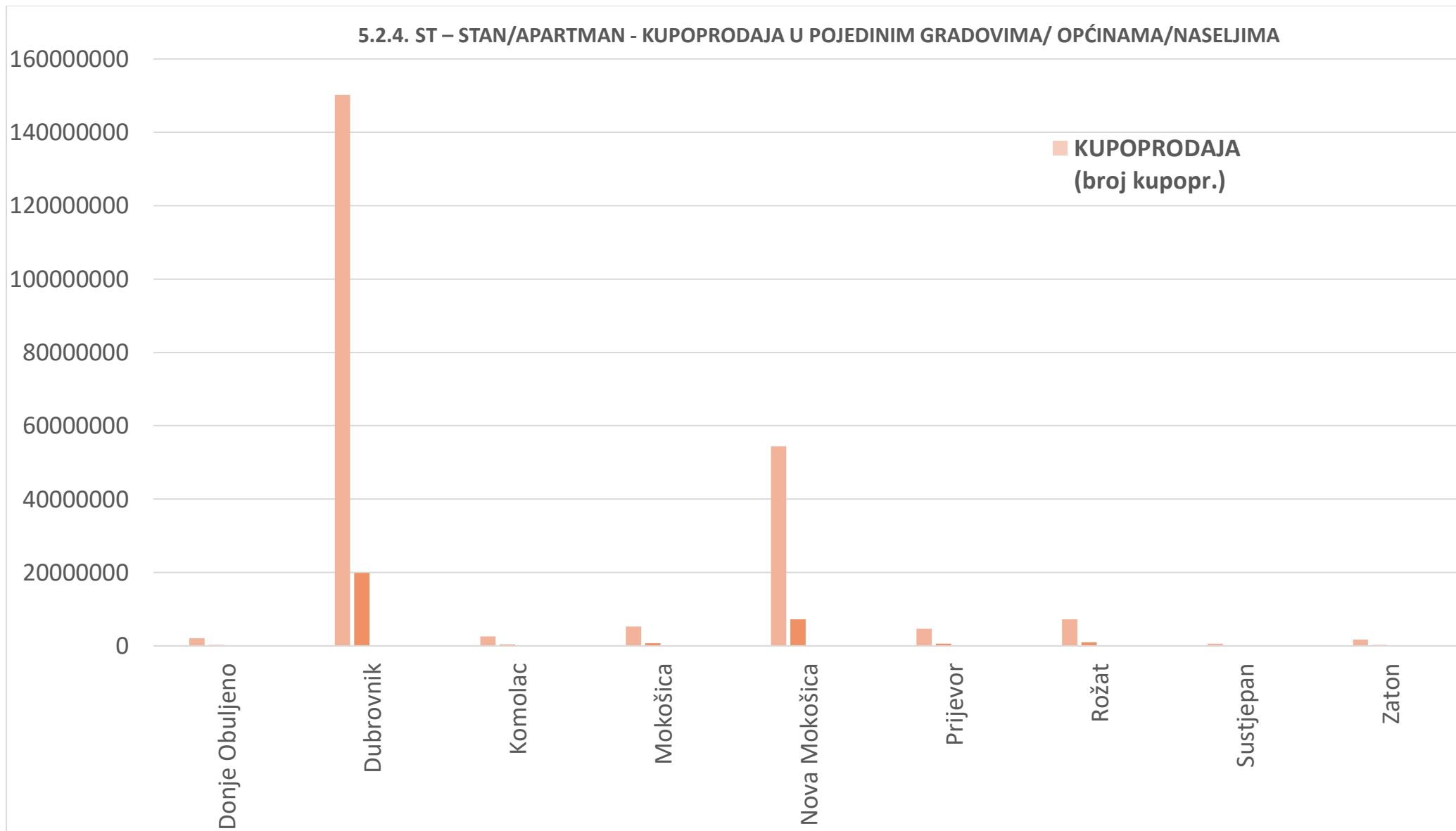
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI



5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	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
Donje Obuljeno	1	2,026,673.73 kn	268,985.83 €	69.55 m ²	29,139.81 kn/m ²	3,867.52 €/m ²
Dubrovnik	66	150,163,936.94 kn	19,930,179.43 €	4,937.93 m ²	30,410.30 kn/m ²	4,036.14 €/m ²
Komolac	2	2,557,149.28 kn	339,392.03 €	445.84 m ²	5,735.58 kn/m ²	761.24 €/m ²
Mokošica	4	5,230,837.09 kn	694,251.39 €	423.44 m ²	12,353.20 kn/m ²	1,639.55 €/m ²
Nova Mokošica	111	54,407,835.93 kn	7,221,160.78 €	6,626.52 m ²	8,210.62 kn/m ²	1,089.74 €/m ²
Prijevor	3	4,667,510.49 kn	619,485.10 €	314.55 m ²	14,838.69 kn/m ²	1,969.43 €/m ²
Rožat	4	7,229,332.32 kn	959,497.29 €	354.95 m ²	20,367.19 kn/m ²	2,703.19 €/m ²
Sustjepan	3	656,000.00 kn	87,066.16 €	43.93 m ²	14,932.85 kn/m ²	1,981.93 €/m ²
Zaton	1	1,776,418.49 kn	235,771.25 €	95.19 m ²	18,661.82 kn/m ²	2,476.85 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	195					
UKUPNO U ZKC:	196					

5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
42	160,129,017.86 kn	21,252,772.96 €	23,346.86 m ²	6,858.70 kn/m ²	910.31 €/m ²

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

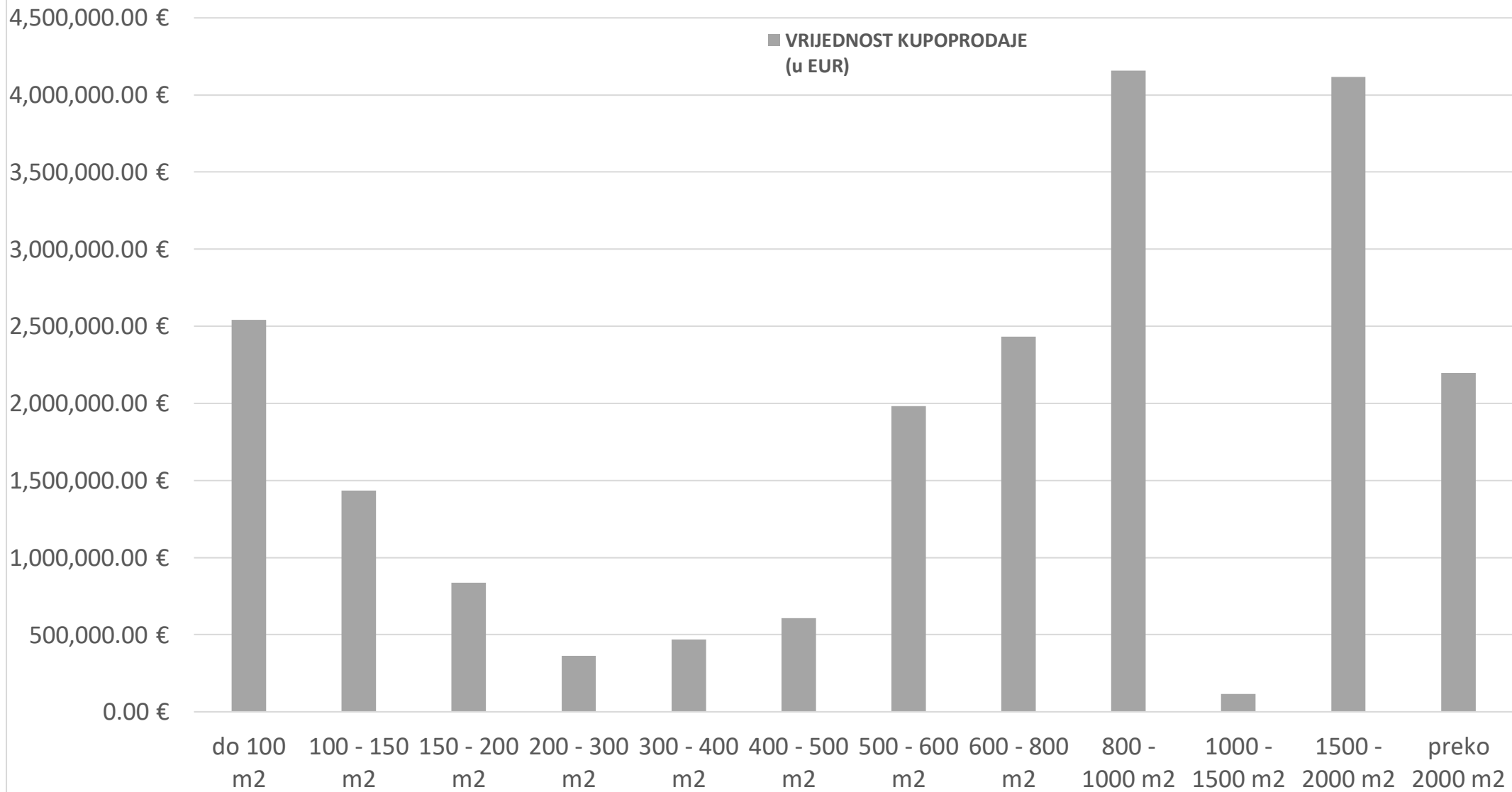
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	15	19,140,347.39 kn	2,540,360.66 €	761.29 m ²	25,141.99 kn/m ²	3,336.92 €/m ²
100 - 150 m ²	4	10,805,240.50 kn	1,434,101.86 €	506.49 m ²	21,333.57 kn/m ²	2,831.45 €/m ²
150 - 200 m ²	3	6,296,063.42 kn	835,631.22 €	575.82 m ²	10,934.08 kn/m ²	1,451.20 €/m ²
200 - 300 m ²	2	2,727,958.82 kn	362,062.36 €	423.74 m ²	6,437.81 kn/m ²	854.44 €/m ²
300 - 400 m ²	2	3,533,662.83 kn	468,997.65 €	658.00 m ²	5,370.31 kn/m ²	712.76 €/m ²
400 - 500 m ²	2	4,586,300.20 kn	608,706.64 €	966.00 m ²	4,747.72 kn/m ²	630.13 €/m ²
500 - 600 m ²	2	14,934,734.73 kn	1,982,179.94 €	1,089.00 m ²	13,714.17 kn/m ²	1,820.18 €/m ²

600 - 800 m²	4	18,322,284.90 kn	2,431,785.11 €	2,807.00 m ²	6,527.35 kn/m ²	866.33 €/m ²
800 - 1000 m²	4	31,321,650.62 kn	4,157,097.43 €	3,550.00 m ²	8,823.00 kn/m ²	1,171.01 €/m ²
1000 - 1500 m²	1	880,911.72 kn	116,917.08 €	1,270.00 m ²	693.63 kn/m ²	92.06 €/m ²
1500 - 2000 m²	2	31,025,168.53 kn	4,117,747.50 €	3,631.52 m ²	8,543.30 kn/m ²	1,133.89 €/m ²
preko 2000 m²	1	16,554,694.20 kn	2,197,185.51 €	7,108.00 m ²	2,329.02 kn/m ²	309.11 €/m ²

Napomene:

U aplikaciji eNekretnine pod neuparenim nekretninama nalaze se dodatno 33 kupoprodaje stambenih zgrada – obiteljskih kuća što ukupno sa prometom od 42 kupoprodaje OK (tablica 5.2.5) čini ukupnu kupoprodaju od 75 OK na užem i širem području Grada Dubrovnika.

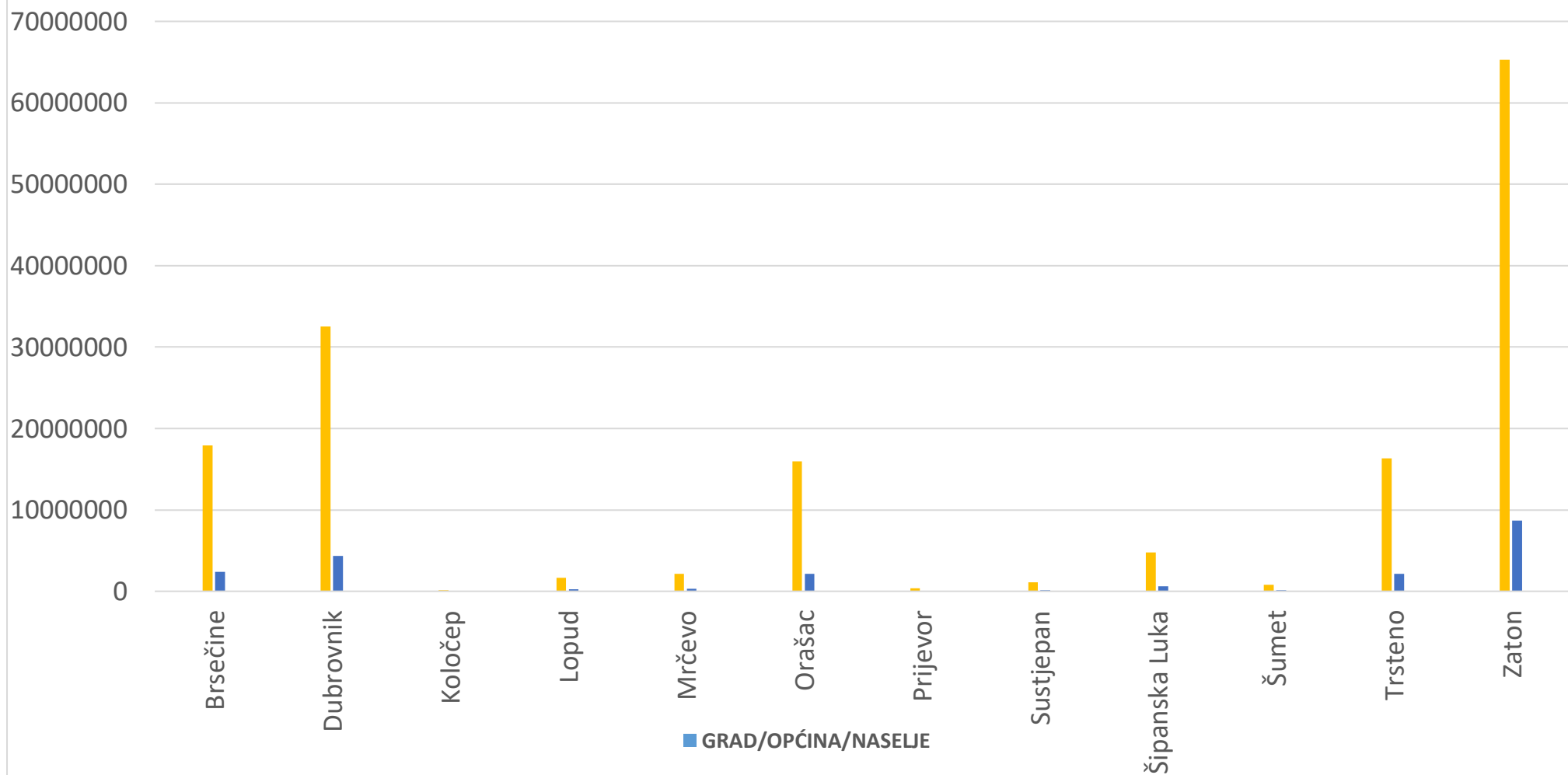
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE



5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	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
Brsečine	2	17,929,306.10 kn	2,379,627.86 €	7,326.00 m ²	2,447.35 kn/m ²	324.82 €/m ²
Dubrovnik	12	32,516,658.60 kn	4,315,702.25 €	1,953.55 m ²	16,644.91 kn/m ²	2,209.16 €/m ²
Koločep	1	112,945.33 kn	14,990.42 €	46.60 m ²	2,423.72 kn/m ²	321.68 €/m ²
Lopud	1	1,655,889.40 kn	219,774.29 €	723.00 m ²	2,290.30 kn/m ²	303.98 €/m ²
Mrčevo	1	2,129,432.57 kn	282,624.27 €	811.00 m ²	2,625.69 kn/m ²	348.49 €/m ²
Orašac	6	15,951,093.55 kn	2,117,073.93 €	2,792.00 m ²	5,713.14 kn/m ²	758.26 €/m ²
Prijevor	2	380,000.00 kn	50,434.67 €	179.94 m ²	2,111.82 kn/m ²	280.29 €/m ²
Sustjepan	1	1,131,626.40 kn	150,192.63 €	86.00 m ²	13,158.45 kn/m ²	1,746.43 €/m ²
Šipanska Luka	3	4,748,905.17 kn	630,288.03 €	587.25 m ²	8,086.68 kn/m ²	1,073.29 €/m ²
Šumet	1	804,235.96 kn	106,740.46 €	130.00 m ²	6,186.43 kn/m ²	821.08 €/m ²
Trsteno	1	16,332,893.53 kn	2,167,747.50 €	1,792.00 m ²	9,114.34 kn/m ²	1,209.68 €/m ²
Zaton	11	66,055,856.25 kn	8,760,529.16 €	6,944.52 m ²	9,511.93 kn/m ²	1,261.50 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	42					
UKUPNO U ZKC:	45					

5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



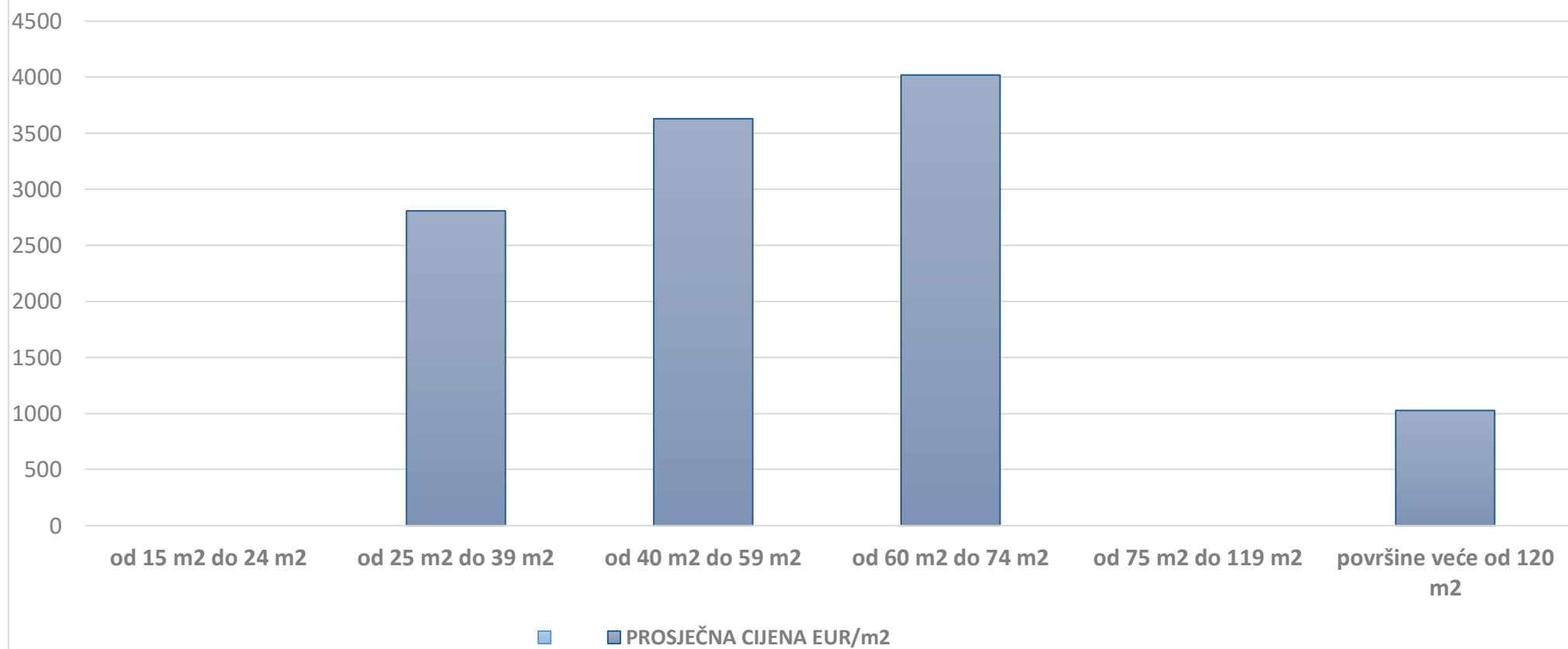
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

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	21,884,498.67 kn	2,904,572.12 €	1,733.57 m ²	12,623.95 kn/m ²	1,675.49 €/m ²

5.2.9. PP - 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	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1	678,105.00 kn	90,000.00 €	32.05 m ²	21,157.72 kn/m ²	2,808.11 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	5	6,920,947.83 kn	918,567.63 €	253.06 m ²	27,349.04 kn/m ²	3,629.84 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	2	4,174,815.89 kn	554,093.29 €	137.82 m ²	30,291.80 kn/m ²	4,020.41 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
površine veće od 120 m ²	2	10,106,629.95 kn	1,341,380.31 €	1,306.64 m ²	7,734.82 kn/m ²	1,026.59 €/m ²

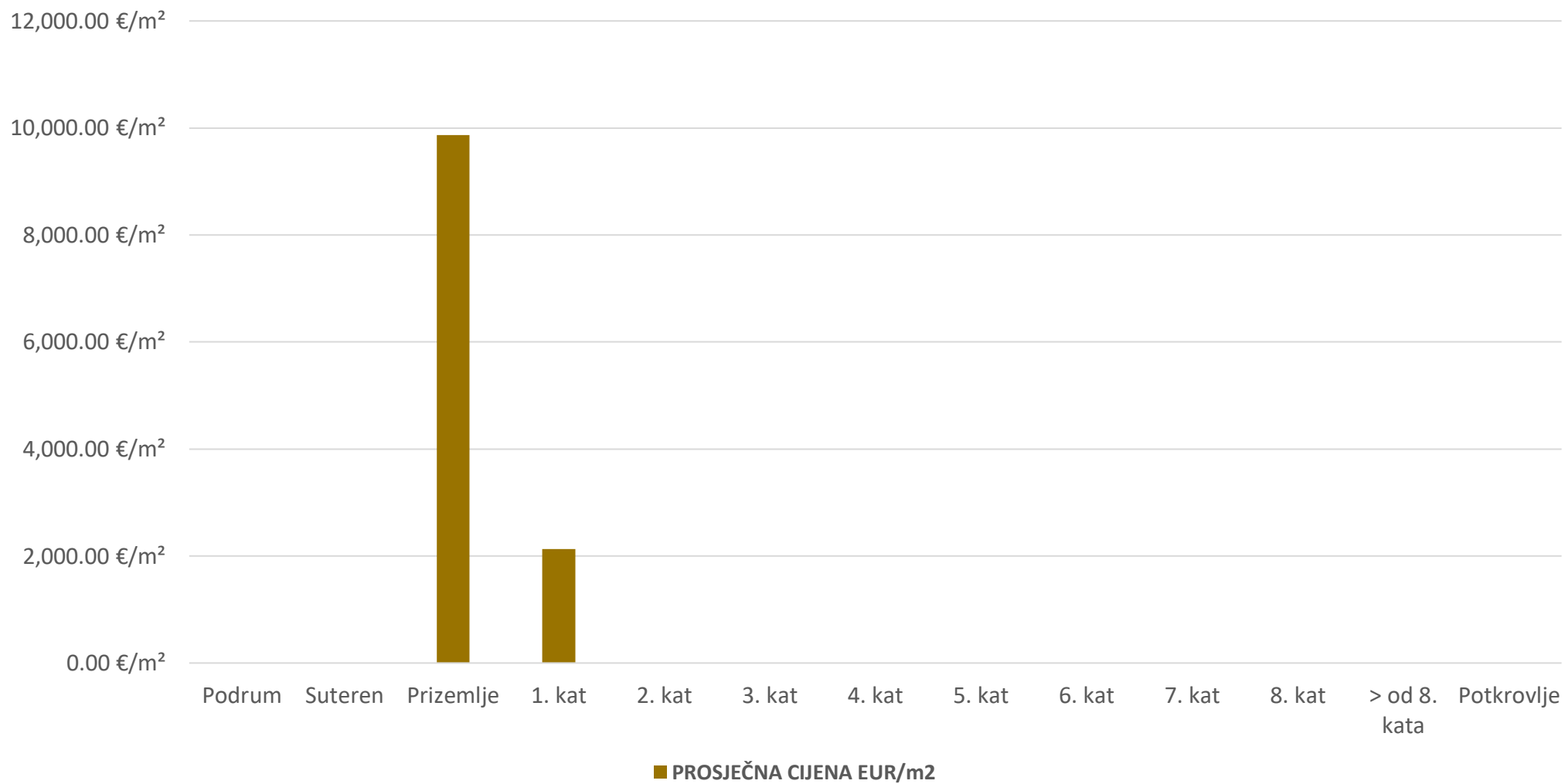
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



5.2.10. 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 m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
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	1	3,009,894.80 kn	399,481.69 €	40.48 m ²	74,355.11 kn/m ²	9,868.62 €/m ²
1. kat	1	1,167,589.89 kn	154,965.81 €	72.82 m ²	16,033.92 kn/m ²	2,128.07 €/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

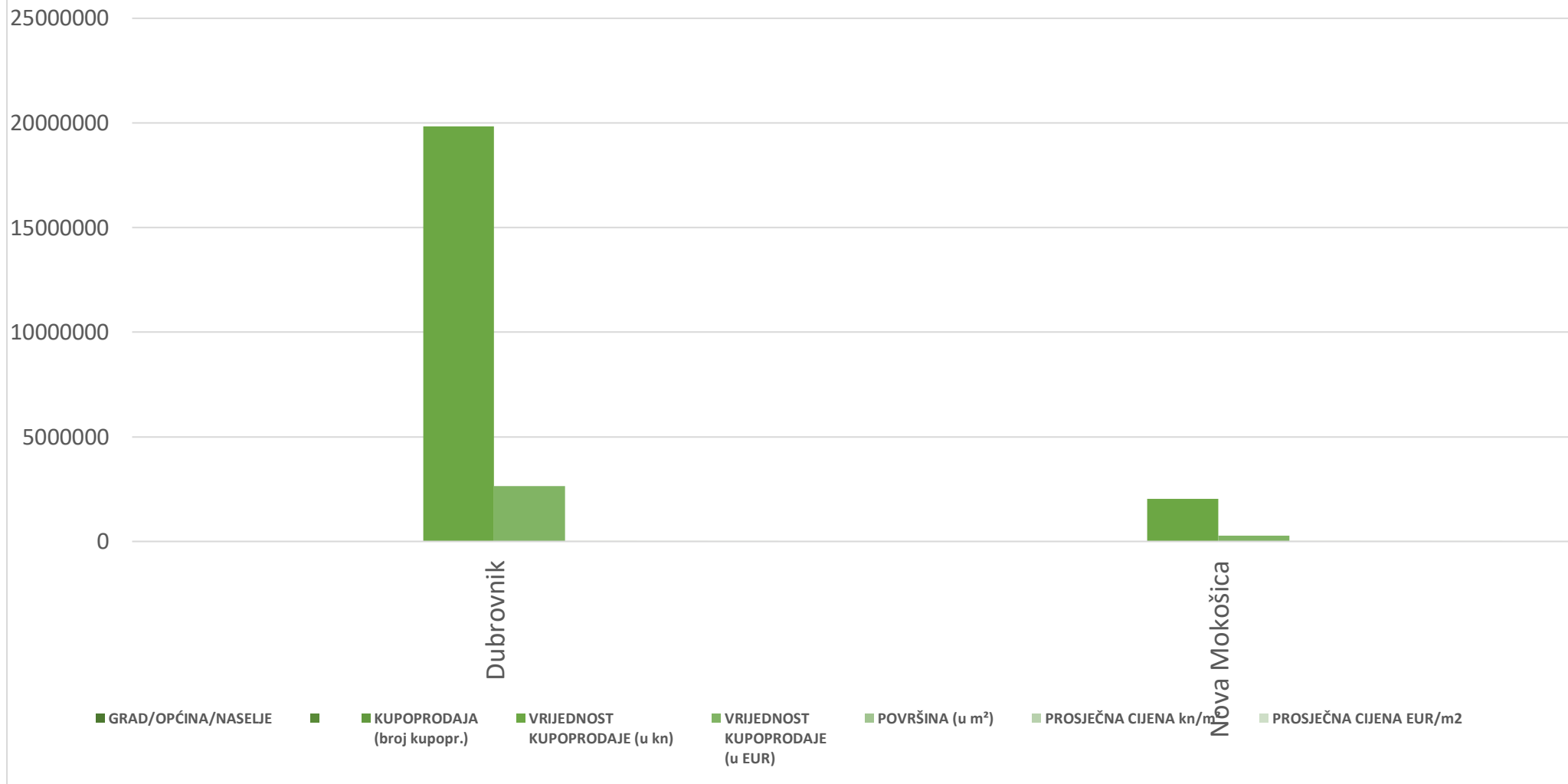


5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA €/m ²
Dubrovnik	7	19,846,484.32 kn	2,634,081.14 €	1,271.48 m ²	15,608.96 kn/m ²	2,071.66 €/m ²
Nova Mokošica	3	2,034,014.35 kn	269,960.10 €	458.09 m ²	4,440.21 kn/m ²	589.31 €/m ²
Čajkovića	1	4,000,00 kn	528,31 €	4 m ²	1,000.00 kn/m ²	132.07 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	11					
UKUPNO U ZKC:	11					

U aplikaciji eNekretnine pod neuparenim nekretninama nalazi se dodatno 21 kupoprodaja PP što ukupno sa prometom od 11 kupoprodaja PP (tablica 5.2.8.) čini ukupnu kupoprodaju od 32 PP na užem i širem području Grada Dubrovnika.

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



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

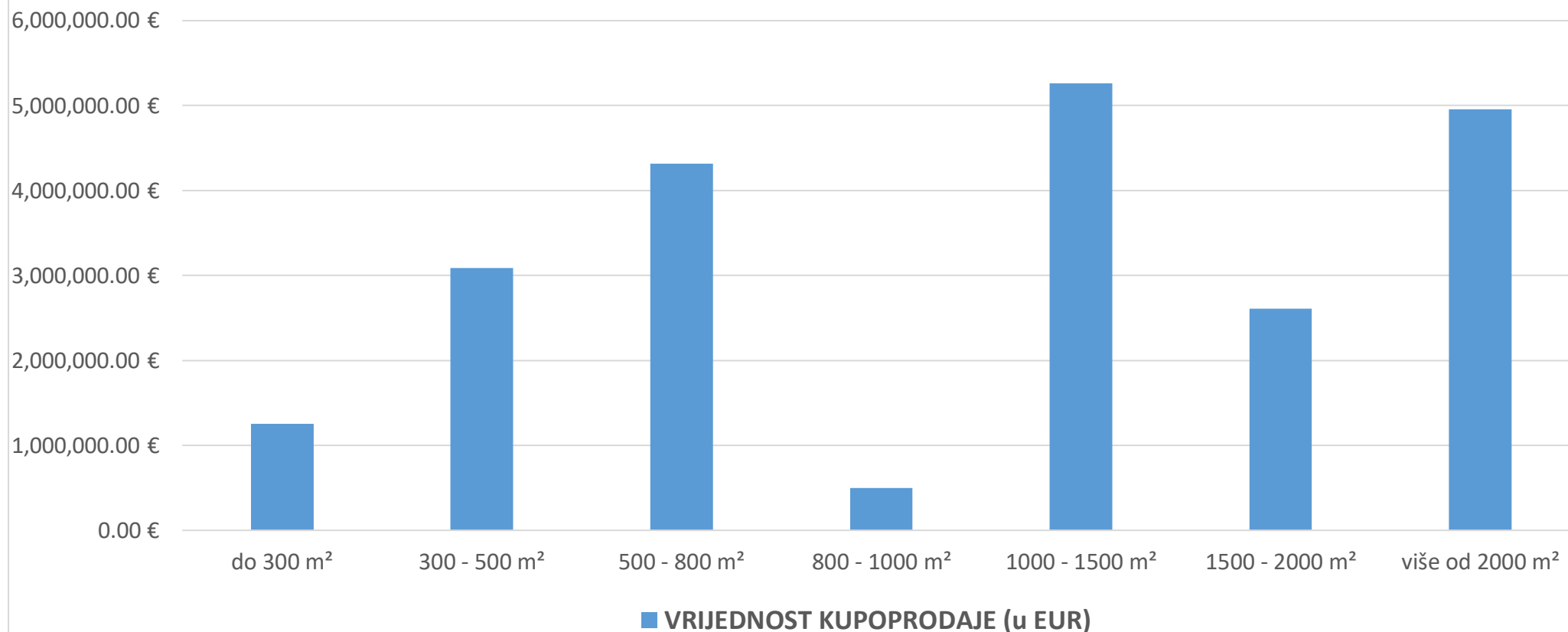
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
161	165,600,237.90 kn	21,978,928.65 €	104,425.80 m ²	1,585.82 kn/m ²	210.47 €/m ²

U aplikaciji eNekretnine pod neuparenim nekretninama nalazi se dodatno 21 kupoprodaja GZ što ukupno sa prometom od 161 kupoprodaju GZ (tablica 5.2.12.) čini ukupnu kupoprodaju od 182 GZ na užem i širem području Grada Dubrovnika.

5.2.13. 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	72	9,433,376.51 kn	1,252,024.22 €	5,506.74 m ²	1,713.06 kn/m ²	227.36 €/m ²
300 - 500 m ²	22	23,253,692.44 kn	3,086,295.37 €	9,101.42 m ²	2,554.95 kn/m ²	339.10 €/m ²
500 - 800 m ²	34	32,524,049.28 kn	4,316,683.16 €	22,311.64 m ²	1,457.72 kn/m ²	193.47 €/m ²
800 - 1000 m ²	4	3,741,703.87 kn	496,609.45 €	3,321.00 m ²	1,126.68 kn/m ²	149.54 €/m ²
1000 - 1500 m ²	17	39,659,263.15 kn	5,263,688.78 €	20,832.88 m ²	1,903.69 kn/m ²	252.66 €/m ²
1500 - 2000 m ²	4	19,644,302.64 kn	2,607,247.02 €	7,409.12 m ²	2,651.37 kn/m ²	351.90 €/m ²
više od 2000 m ²	8	37,343,850.01 kn	4,956,380.65 €	35,943.00 m ²	1,038.97 kn/m ²	137.90 €/m ²

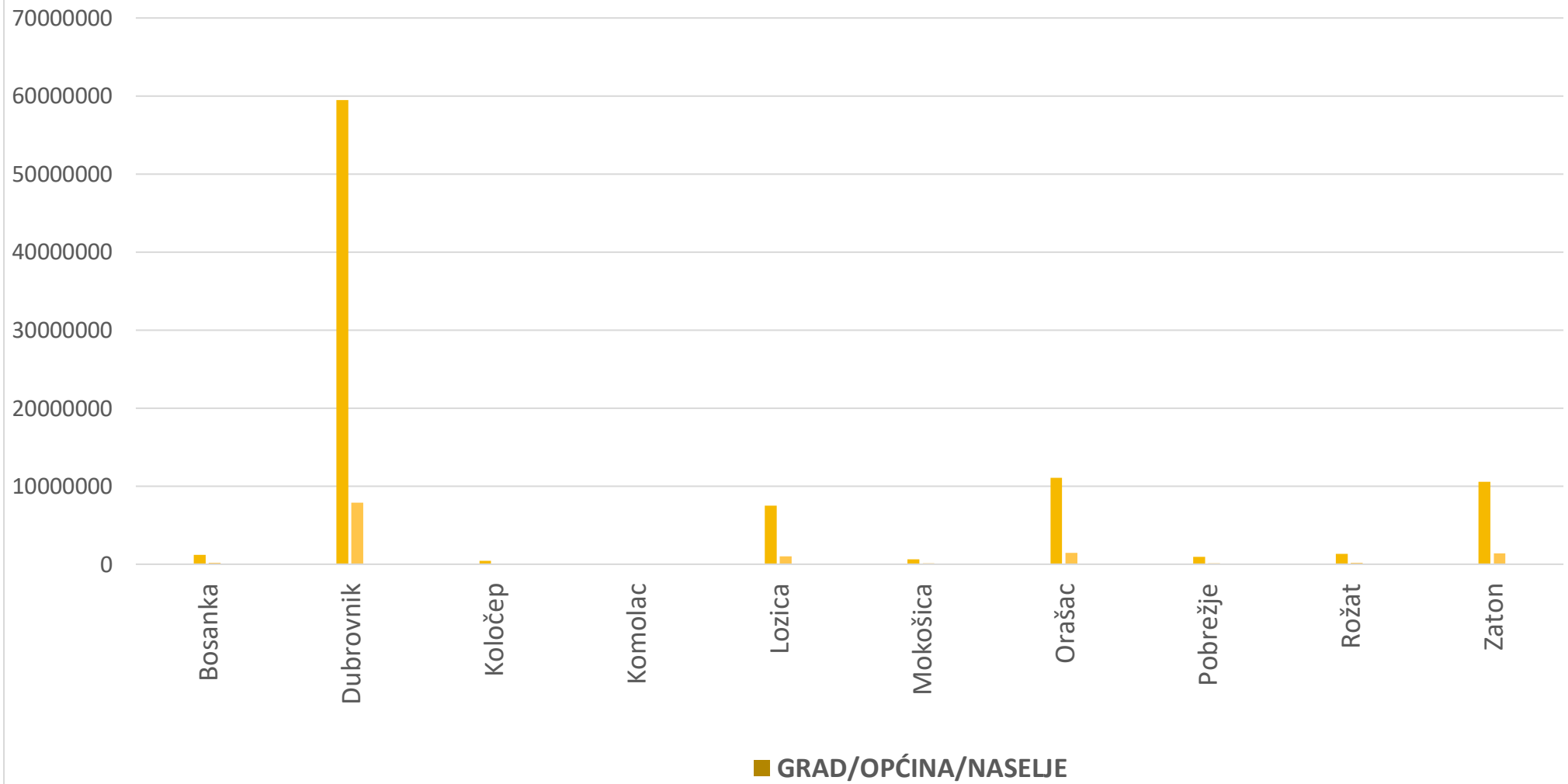
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	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
Bosanka	3	1,208,818.51 kn	160,437.79 €	1,074.00 m ²	1,125.53 kn/m ²	149.38 €/m ²
Dubrovnik	46	59,473,844.08 kn	7,893,535.61 €	19,078.50 m ²	3,117.32 kn/m ²	413.74 €/m ²
Koločep	3	414,688.56 kn	55,038.63 €	897.67 m ²	461.96 kn/m ²	61.31 €/m ²
Komolac	1	63,245.13 kn	8,394.07 €	70.00 m ²	903.50 kn/m ²	119.92 €/m ²
Lozica	3	7,535,813.25 kn	1,000,174.30 €	1,864.00 m ²	4,042.82 kn/m ²	536.57 €/m ²
Mokošica	2	657,960.35 kn	87,326.35 €	1,028.00 m ²	640.04 kn/m ²	84.95 €/m ²
Orašac	15	11,095,225.16 kn	1,472,589.44 €	10,237.41 m ²	1,083.79 kn/m ²	143.84 €/m ²
Pobrežje	2	929,757.30 kn	123,400.00 €	1,234.00 m ²	753.45 kn/m ²	100.00 €/m ²
Rožat	1	1,351,958.04 kn	179,435.67 €	790.00 m ²	1,711.34 kn/m ²	227.13 €/m ²
Zaton	5	10,542,207.38 kn	1,399,191.37 €	2,795.00 m ²	3,771.81 kn/m ²	500.61 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	81					
UKUPNO U ZKC:	81					

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



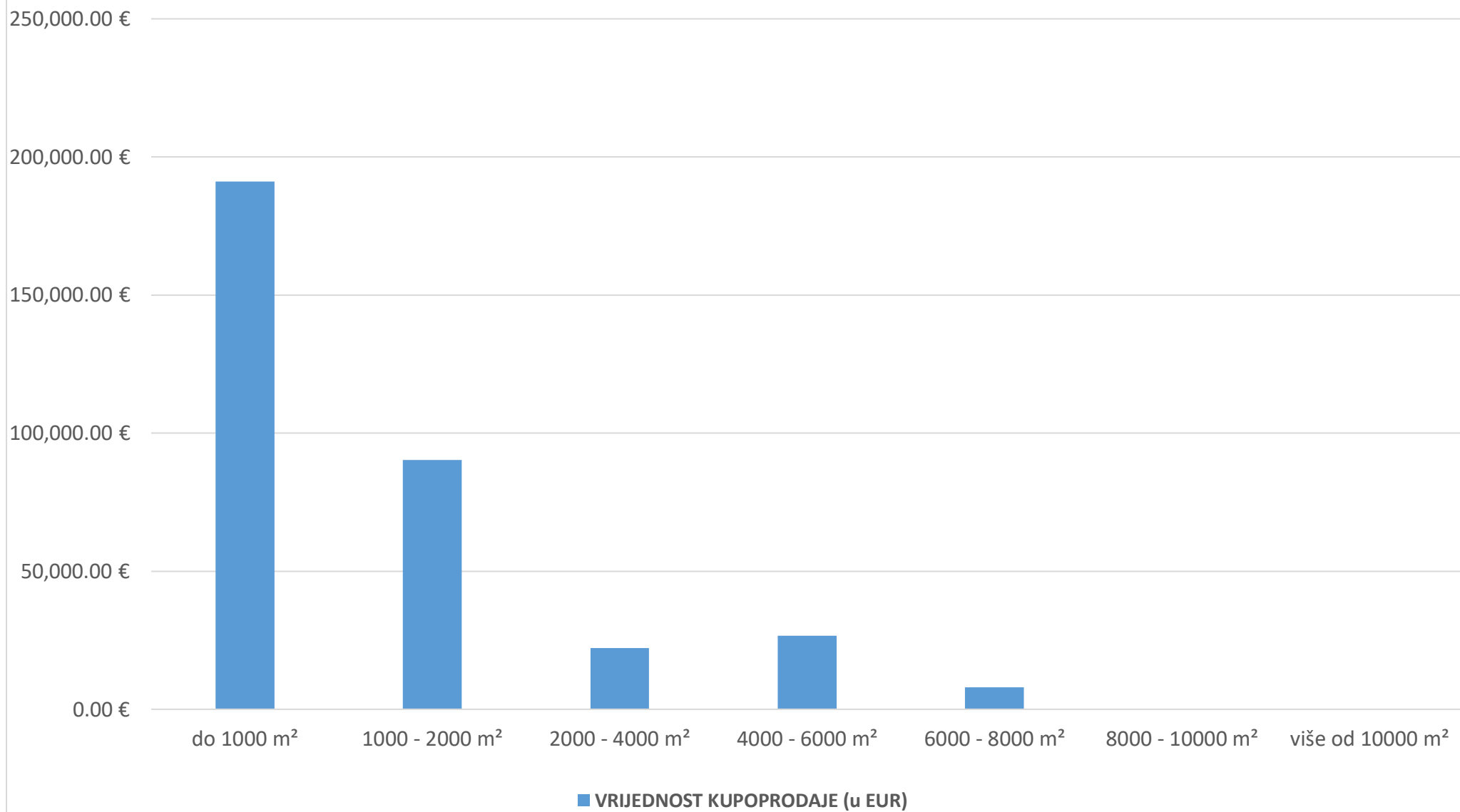
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
47	2,547,698.81 kn	338,137.74 €	50,240.98 m ²	50.71 kn/m ²	6.73 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG 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 1000 m ²	33	1,439,937.51 kn	191,112.55 €	15,968.40 m ²	90.17 kn/m ²	11.97 €/m ²
1000 - 2000 m ²	9	680,350.63 kn	90,298.05 €	10,936.30 m ²	62.21 kn/m ²	8.26 €/m ²
2000 - 4000 m ²	2	167,410.67 kn	22,219.21 €	4,375.00 m ²	38.27 kn/m ²	5.08 €/m ²
4000 - 6000 m ²	2	200,000.00 kn	26,544.56 €	11,496.66 m ²	17.40 kn/m ²	2.31 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	60,000.00 kn	7,963.37 €	7,464.62 m ²	8.04 kn/m ²	1.07 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

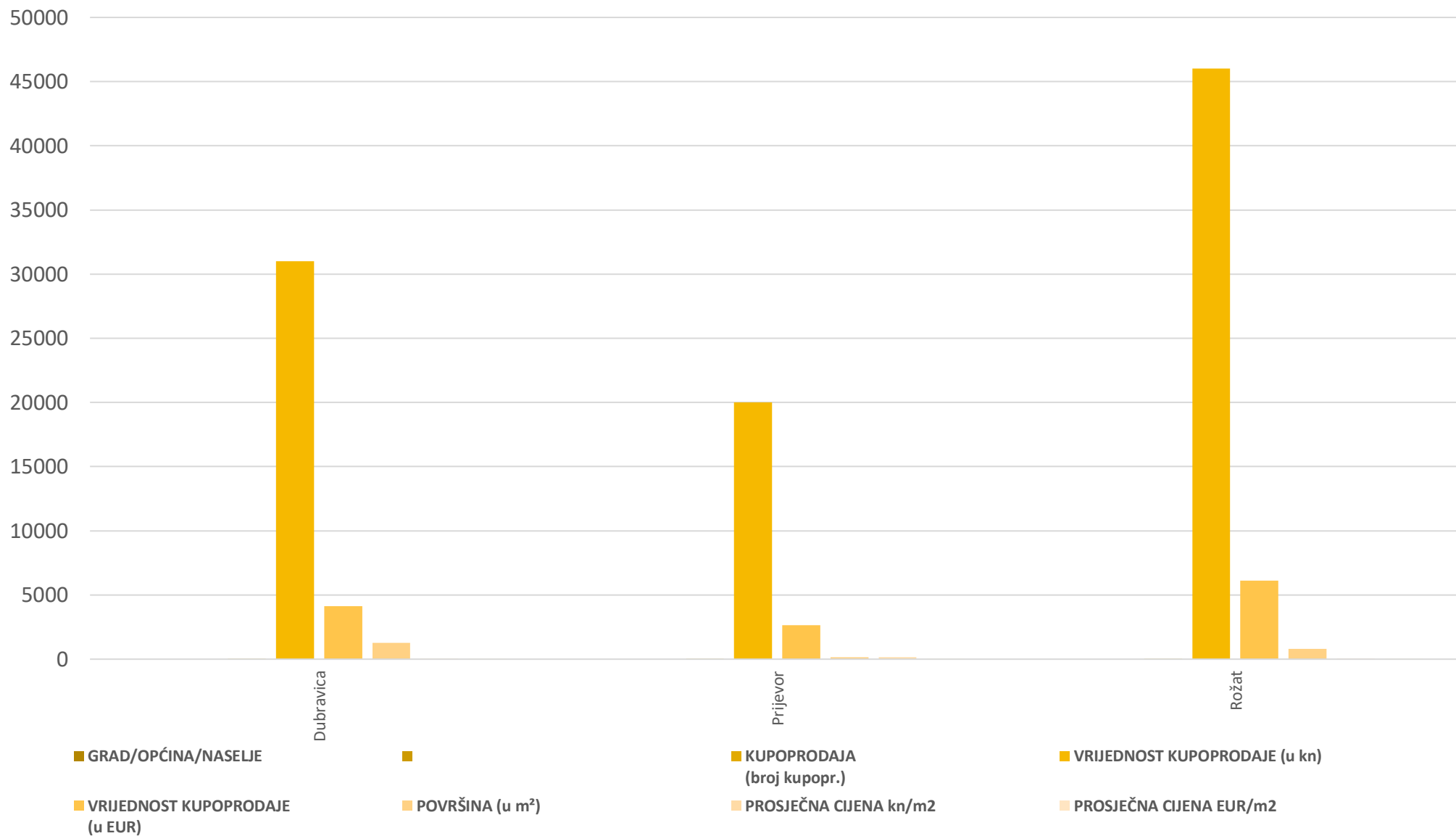


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE		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
Dubravica		1	31,000.00 kn	4,114.41 €	1,287.00 m ²	24.09 kn/m ²	3.20 €/m ²
Prijevor		1	20,000.00 kn	2,654.46 €	147.00 m ²	136.05 kn/m ²	18.06 €/m ²
Rožat		2	46,000.00 kn	6,105.25 €	813.32 m ²	56.56 kn/m ²	7.51 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	4						
UKUPNO U ZKC:	47						

Napomene: Ukupan broj evidentiranih kupoprodajnih ugovora PZ u ZKC je 47 te su ostali (razlika) u statusu evaluacija u tijeku!

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



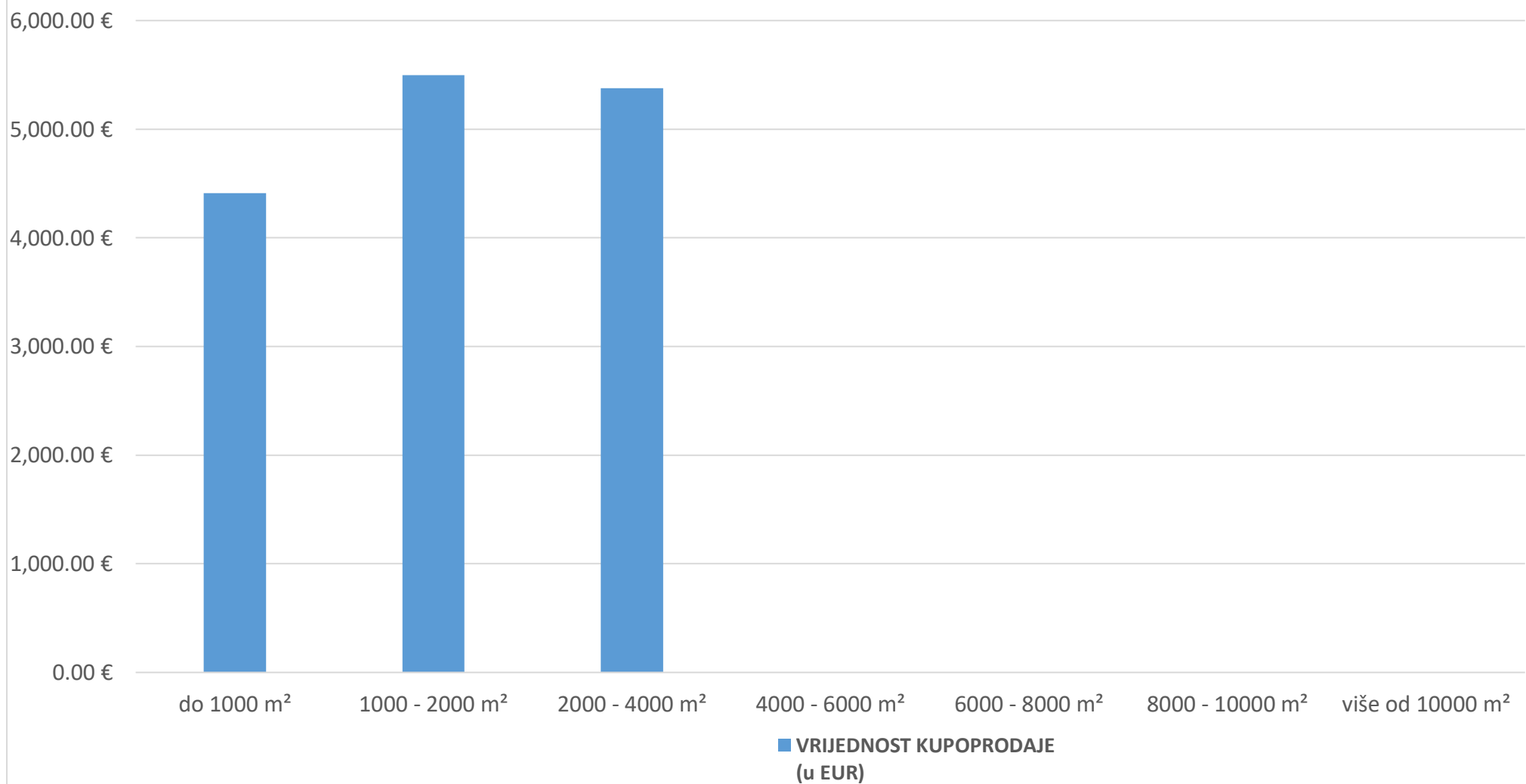
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
3	115,183.32 kn	15,287.45 €	5,271.14 m ²	21.85 kn/m ²	2.90 €/m ²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA ŠUMSKOG 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 1000 m ²	1	33,250.00 kn	4,413.03 €	133.00 m ²	250.00 kn/m ²	33.18 €/m ²
1000 - 2000 m ²	1	41,412.44 kn	5,496.38 €	1,761.40 m ²	23.51 kn/m ²	3.12 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	40,520.88 kn	5,378.04 €	3,376.74 m ²	12.00 kn/m ²	1.59 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²

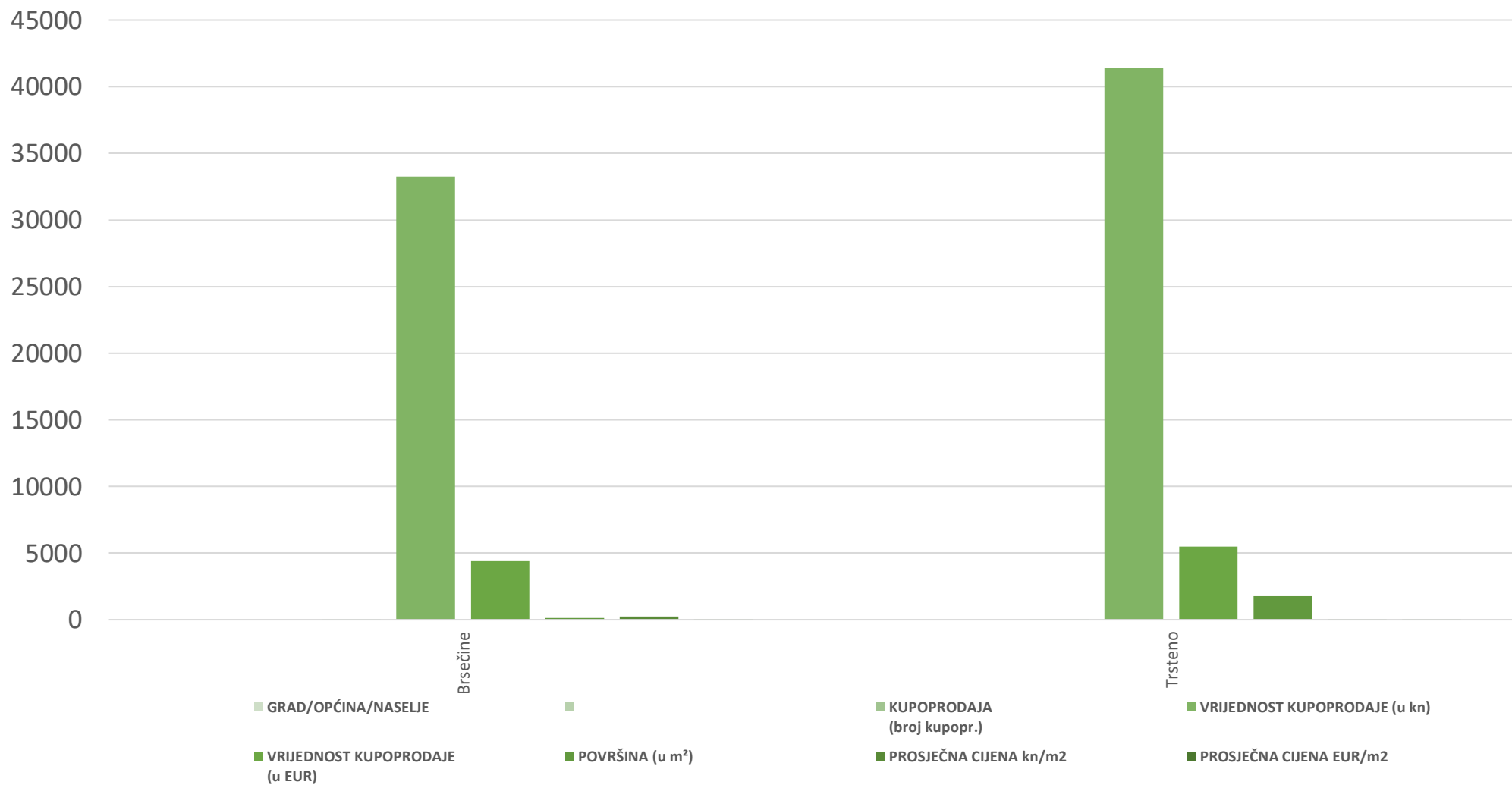
ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	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
Brsečine	1	33,250.00 kn	4,413.03 €	133.00 m ²	250.00 kn/m ²	33.18 €/m ²
Trsteno	1	41,412.44 kn	5,496.38 €	1,761.40 m ²	23.51 kn/m ²	3.12 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2					
UKUPNO U ZKC:	2					

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



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

5.3.1.KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	17,232.42 kn/m ²	2,287.14 €/m ²	-15.53%
2021	20,400.03 kn/m ²	2,707.55 €/m ²	+0.00%
2020	18,430.52 kn/m ²	2,446.15 €/m ²	-9.01%
2019	20,255.14 kn/m ²	2,688.32 €/m ²	+5.19%
2018	19,254.95 kn/m ²	2,555.57 €/m ²	+16.45%
2017	16,534.64 kn/m ²	2,194.52 €/m ²	+19.96%
2016	13,783.03 kn/m ²	1,829.32 €/m ²	-32.33%
2015	20,366.63 kn/m ²	2,703.12 €/m ²	+36.18%
2014	14,956.01 kn/m ²	1,985.00 €/m ²	-16.41%
2013	17,892.89 kn/m ²	2,374.79 €/m ²	-33.73%
2012	26,999.11 kn/m ²	3,583.40 €/m ²	+0.00%

KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

4,000.00 €/m²
3,500.00 €/m²
3,000.00 €/m²
2,500.00 €/m²
2,000.00 €/m²
1,500.00 €/m²
1,000.00 €/m²
500.00 €/m²
0.00 €/m²

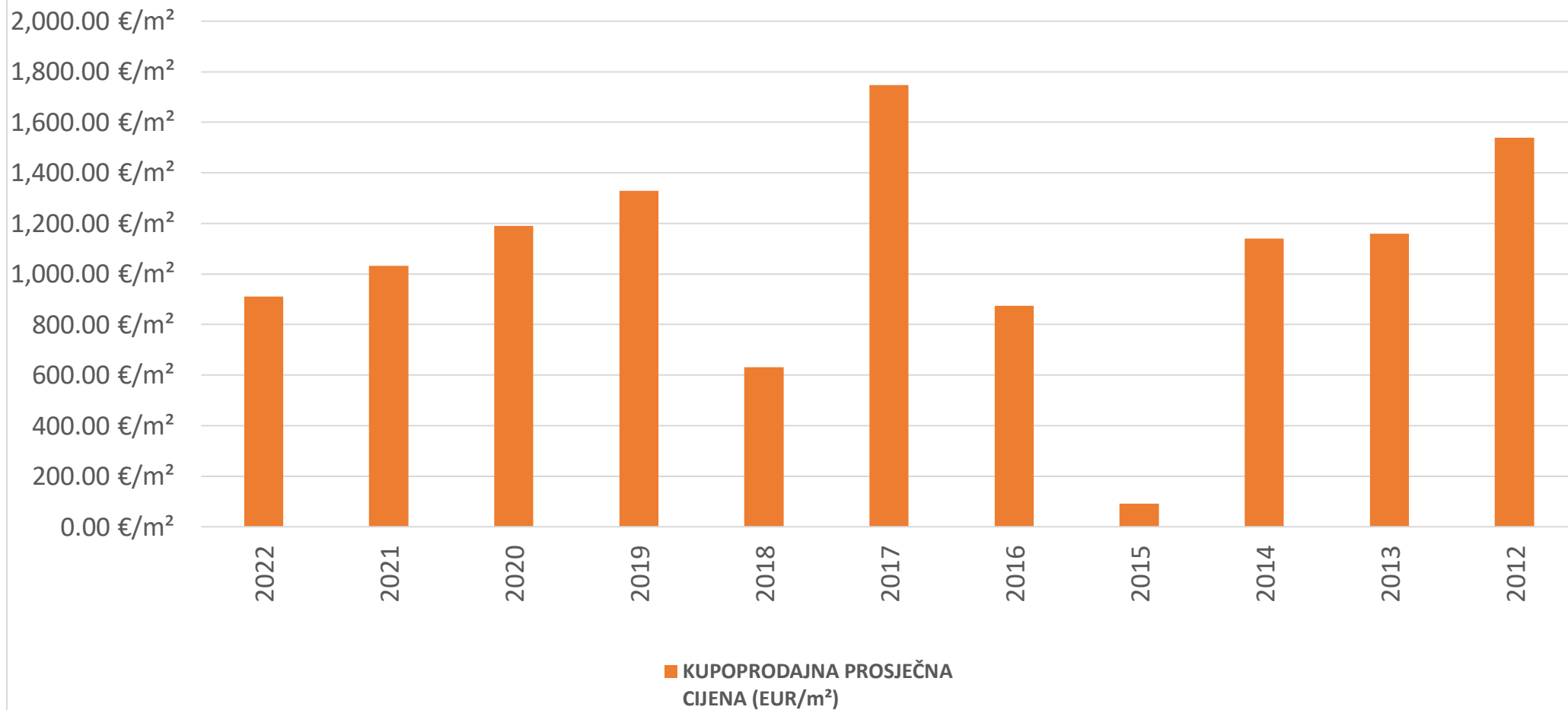
2022 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013 2012

■ KUPOPRODAJNA PROSJEČNA
CIJENA (EUR/m²)

5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	6,858.70 kn/m ²	910.31 €/m ²	-11.75%
2021	7,771.65 kn/m ²	1,031.47 €/m ²	+0.00%
2020	8,969.58 kn/m ²	1,190.47 €/m ²	-10.45%
2019	10,016.22 kn/m ²	1,329.38 €/m ²	+110.65%
2018	4,754.84 kn/m ²	631.08 €/m ²	-63.90%
2017	13,172.11 kn/m ²	1,748.24 €/m ²	+99.79%
2016	6,593.10 kn/m ²	875.05 €/m ²	+865.15%
2015	683.11 kn/m ²	90.66 €/m ²	-92.05%
2014	8,588.24 kn/m ²	1,139.85 €/m ²	-1.75%
2013	8,741.32 kn/m ²	1,160.17 €/m ²	-24.64%
2012	11,599.57 kn/m ²	1,539.53 €/m ²	+0.00%

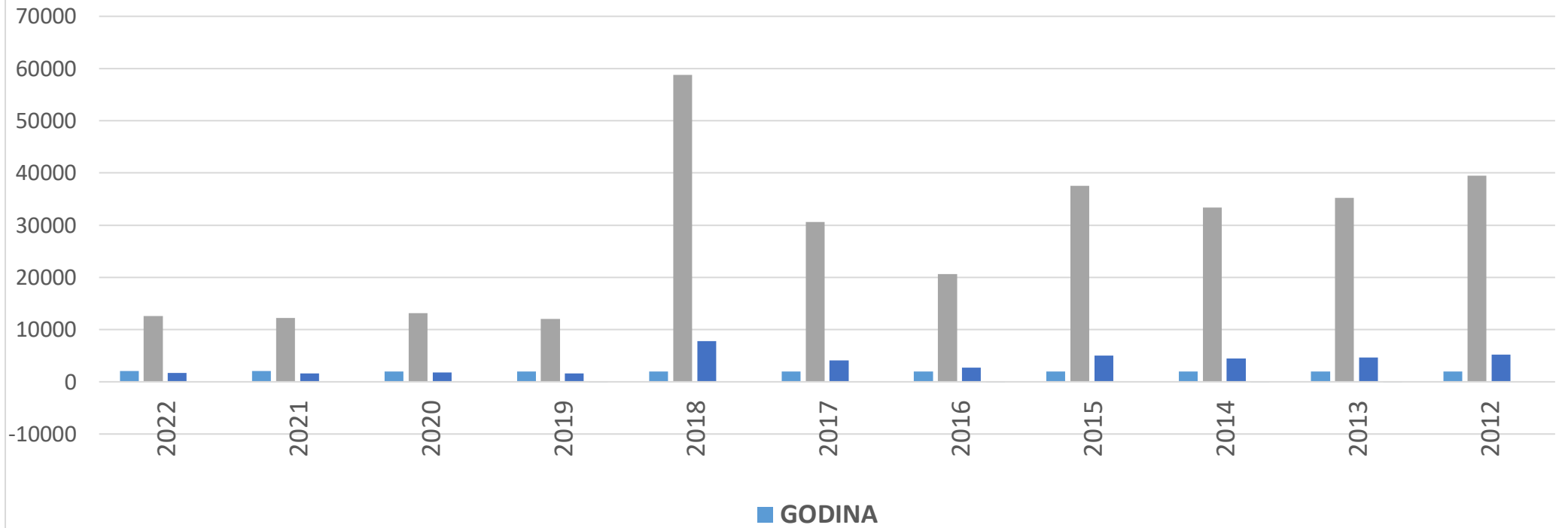
KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	12,623.95 kn/m ²	1,675.49 €/m ²	+3.20%
2021	12,232.28 kn/m ²	1,623.50 €/m ²	+0.00%
2020	13,145.84 kn/m ²	1,744.75 €/m ²	+8.85%
2019	12,076.85 kn/m ²	1,602.87 €/m ²	-79.45%
2018	58,761.23 kn/m ²	7,798.96 €/m ²	+91.97%
2017	30,609.88 kn/m ²	4,062.63 €/m ²	+48.66%
2016	20,591.13 kn/m ²	2,732.91 €/m ²	-45.08%
2015	37,495.97 kn/m ²	4,976.57 €/m ²	+12.33%
2014	33,380.03 kn/m ²	4,430.29 €/m ²	-5.14%
2013	35,187.02 kn/m ²	4,670.12 €/m ²	-10.94%
2012	39,508.76 kn/m ²	5,243.71 €/m ²	+0.00%

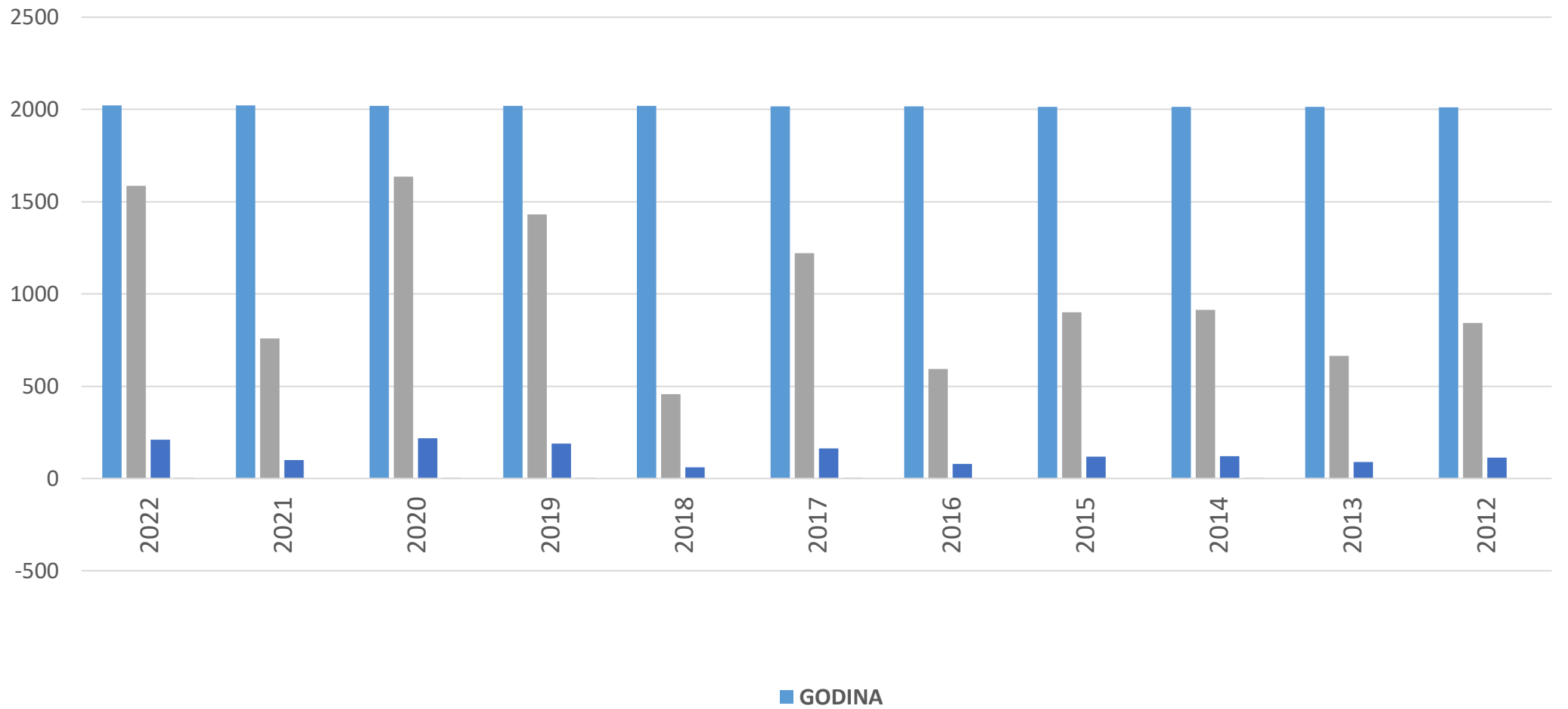
KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA



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 (± %)
2022	1,585.82 kn/m ²	210.47 €/m ²	+108.71%
2021	759.81 kn/m ²	100.84 €/m ²	+0.00%
2020	1,635.95 kn/m ²	217.13 €/m ²	+14.28%
2019	1,431.57 kn/m ²	190.00 €/m ²	+213.28%
2018	456.96 kn/m ²	60.65 €/m ²	-62.59%
2017	1,221.52 kn/m ²	162.12 €/m ²	+106.06%
2016	592.80 kn/m ²	78.68 €/m ²	-34.12%
2015	899.79 kn/m ²	119.42 €/m ²	-1.48%
2014	913.28 kn/m ²	121.21 €/m ²	+37.25%
2013	665.41 kn/m ²	88.31 €/m ²	-21.07%
2012	843.08 kn/m ²	111.90 €/m ²	+0.00%

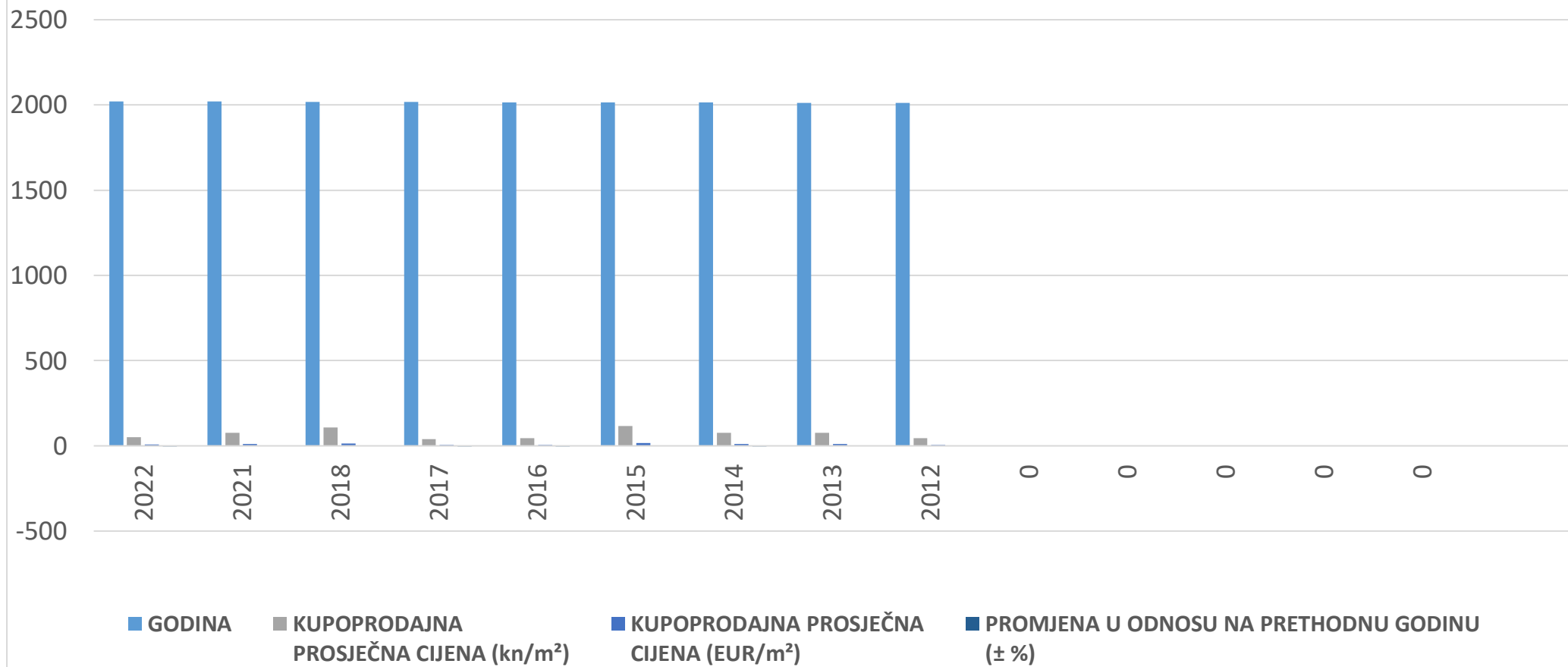
KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	50.71 kn/m ²	6.73 €/m ²	-34.32%
2021	77.21 kn/m ²	10.25 €/m ²	+0.00%
2020	88.63 kn/m ²	11.76 €/m ²	+58.87%
2019	55.79 kn/m ²	7.40 €/m ²	-48.64%
2018	108.64 kn/m ²	14.42 €/m ²	+174.67%
2017	39.55 kn/m ²	5.25 €/m ²	-12.39%
2016	45.15 kn/m ²	5.99 €/m ²	-61.00%
2015	115.76 kn/m ²	15.36 €/m ²	+52.59%
2014	75.86 kn/m ²	10.07 €/m ²	-1.96%
2013	77.38 kn/m ²	10.27 €/m ²	+70.89%
2012	45.28 kn/m ²	6.01 €/m ²	+0.00%

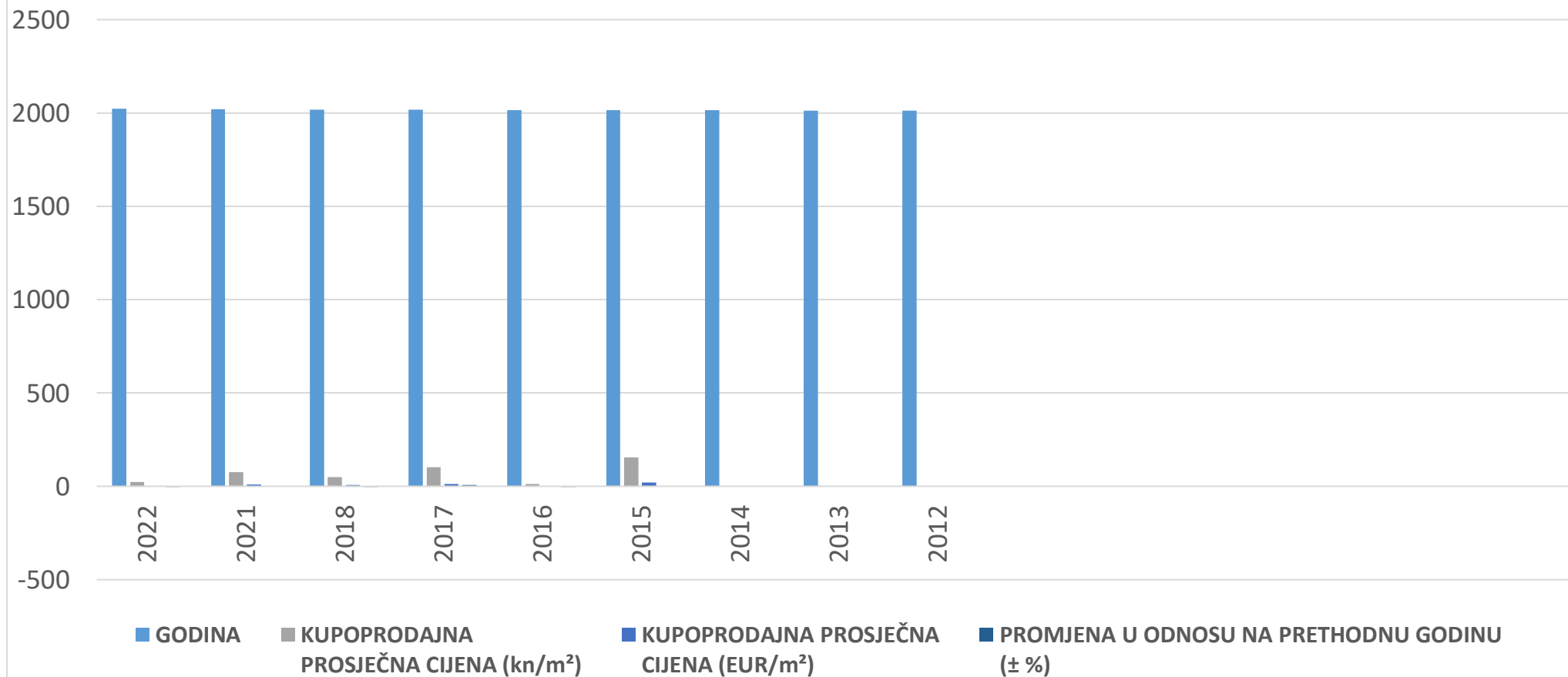
KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	21.85 kn/m ²	2.90 €/m ²	-70.69%
2021	74.56 kn/m ²	9.90 €/m ²	+0.00%
2020	45.85 kn/m ²	6.09 €/m ²	+12.37%
2019	40.81 kn/m ²	5.42 €/m ²	-15.67%
2018	48.39 kn/m ²	6.42 €/m ²	-52.94%
2017	102.83 kn/m ²	13.65 €/m ²	+741.30%
2016	12.22 kn/m ²	1.62 €/m ²	-92.17%
2015	156.14 kn/m ²	20.72 €/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%

KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA



6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

VRSTA NEKRETNINE	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	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	79,569.50 kn	10,560.69 €	1,107.42 m ²	71.85 kn/m ²	9.54 €/m ²	9.45 €/m ²	+40.24%
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
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%
UKUPNO OBRADENIH:	18						
UKUPNO U ZKC:	18						

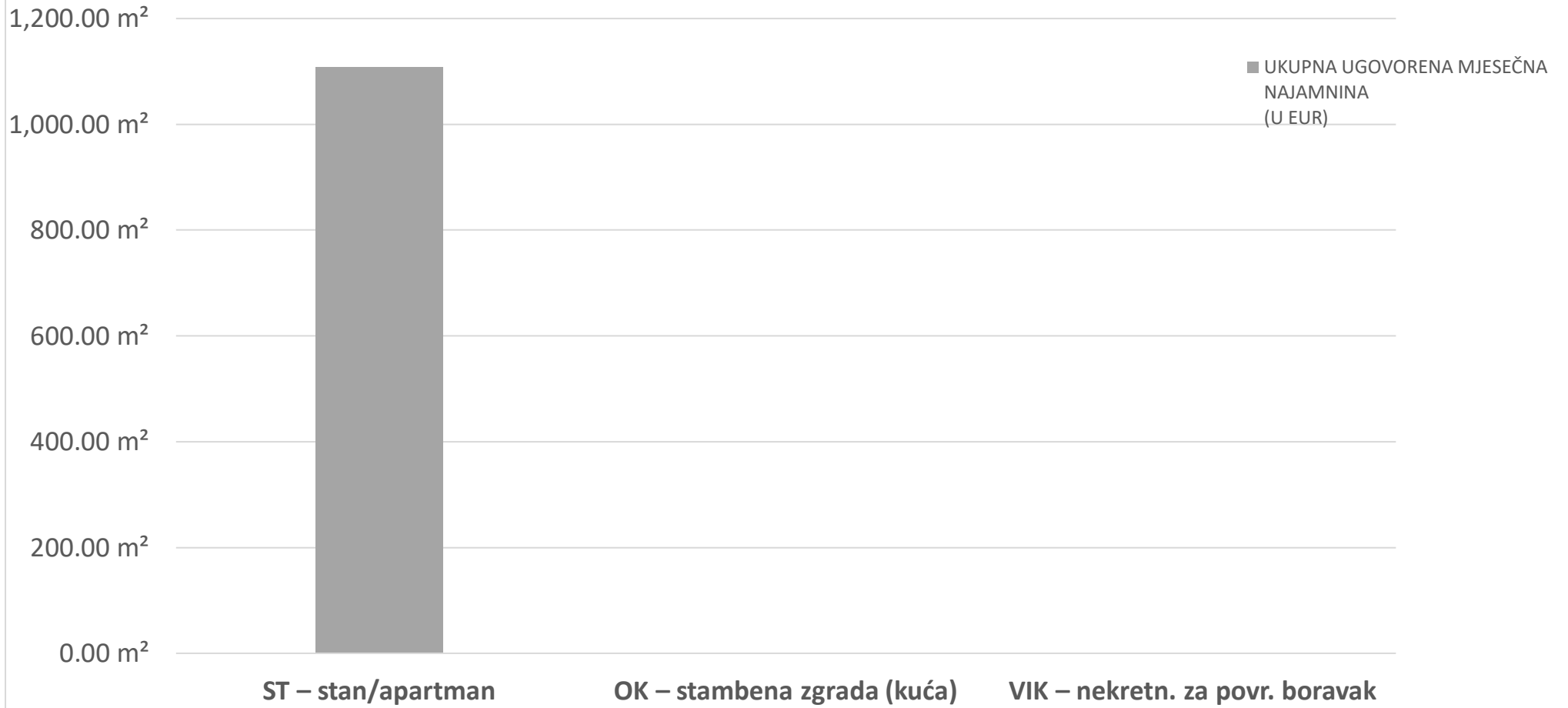
Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

Prosječna cijena KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnin

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH 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
18	79,569.50 kn	10,560.69 €	1,107.42 m²	71.85 kn/m²	9.54 €/m²

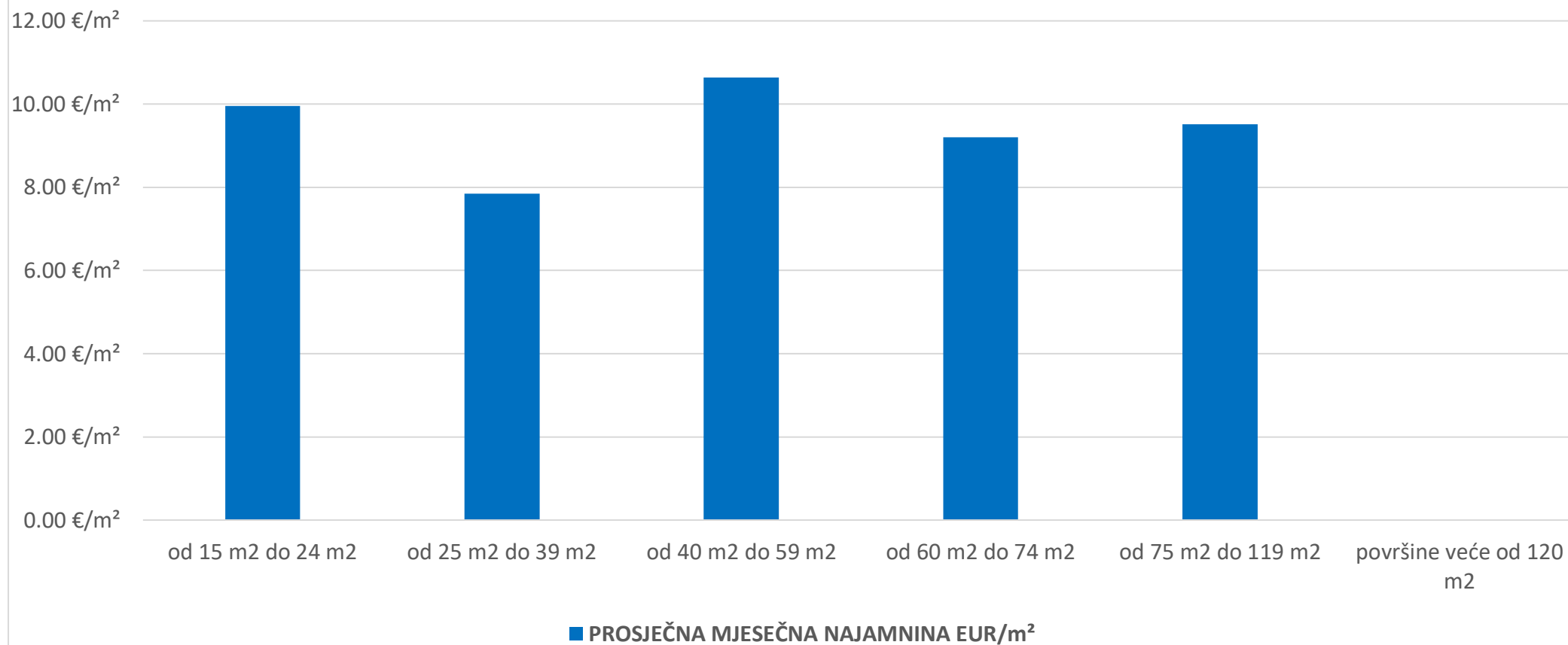
Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih. Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća. Prosječna cijena KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m2.

6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	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
od 15 m ² do 24 m ²	1	1,800.00 kn	238.90 €	24.00 m ²	75.00 kn/m ²	9.95 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	3	6,500.00 kn	862.70 €	110.00 m ²	59.09 kn/m ²	7.84 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	5	20,250.00 kn	2,687.64 €	252.71 m ²	80.13 kn/m ²	10.64 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	4	19,325.00 kn	2,564.87 €	278.60 m ²	69.36 kn/m ²	9.21 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	5	31,694.50 kn	4,206.58 €	442.11 m ²	71.69 kn/m ²	9.51 €/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

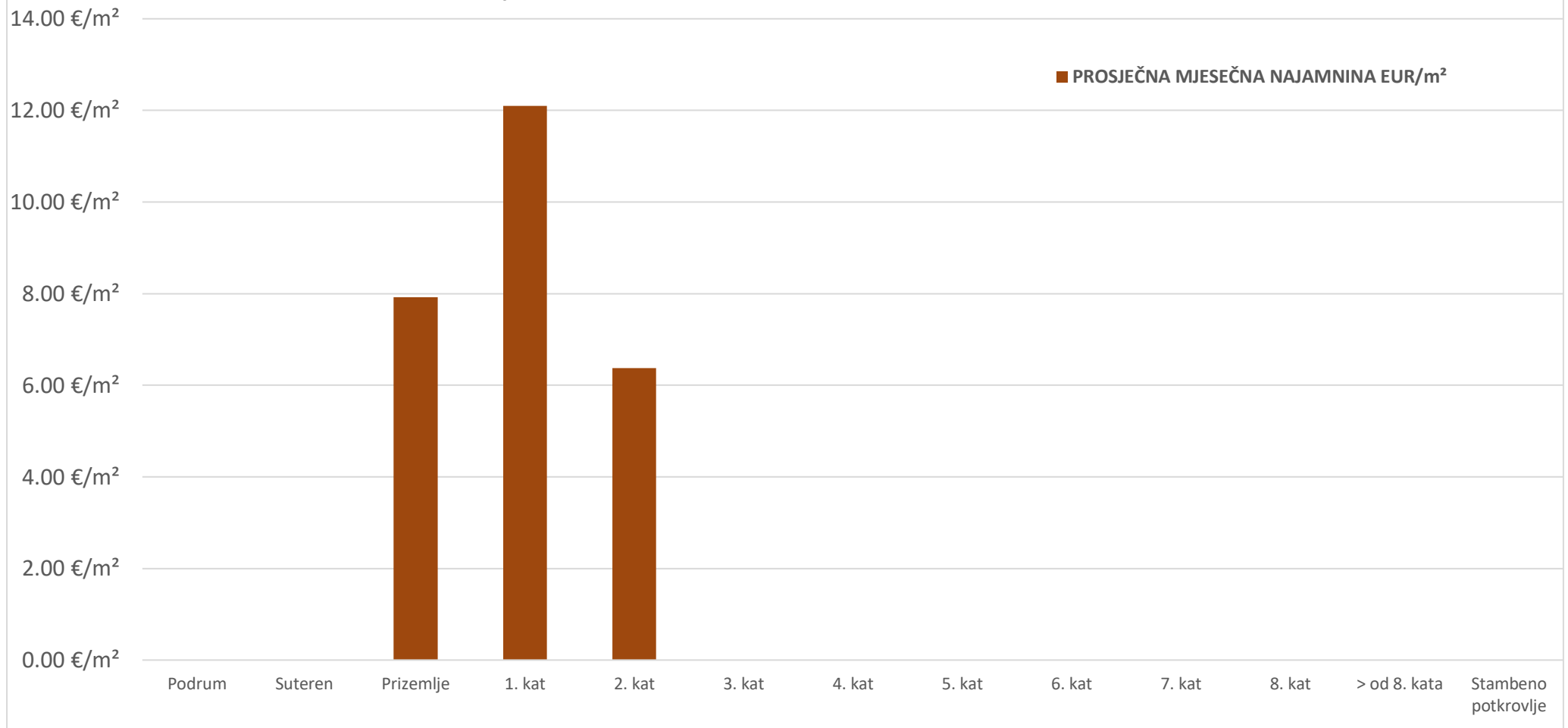
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



6.2.3. 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	3	12,100.00 kn	1,605.95 €	202.60 m ²	59.72 kn/m ²	7.93 €/m ²
1. kat	4	19,250.00 kn	2,554.91 €	211.16 m ²	91.16 kn/m ²	12.10 €/m ²
2. kat	1	5,000.00 kn	663.61 €	104.09 m ²	48.04 kn/m ²	6.38 €/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
Stambeno potkrovlje	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²

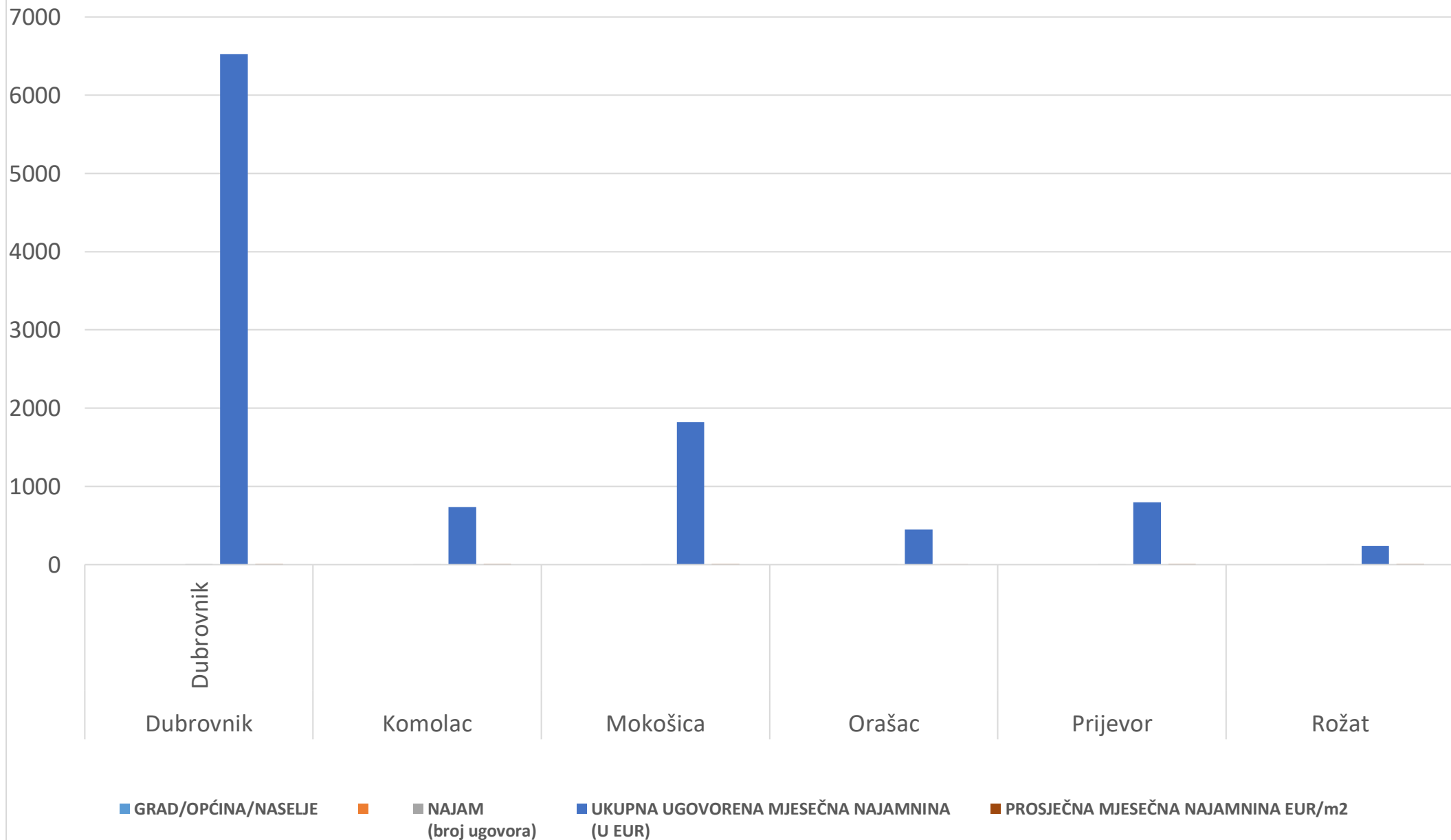
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI



6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	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
Dubrovnik	11	49,153.97 kn	6,523.85 €	667.52 m ²	73.64 kn/m ²	9.77 €/m ²
Komolac	1	5,525.00 kn	733.29 €	70.00 m ²	78.93 kn/m ²	10.48 €/m ²
Mokošica	3	13,700.00 kn	1,818.30 €	172.55 m ²	79.40 kn/m ²	10.54 €/m ²
Orašac	1	3,390.53 kn	450.00 €	80.35 m ²	42.20 kn/m ²	5.60 €/m ²
Prijedor	1	6,000.00 kn	796.34 €	93.00 m ²	64.52 kn/m ²	8.56 €/m ²
Rožat	1	1,800.00 kn	238.90 €	24.00 m ²	75.00 kn/m ²	9.95 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	18					
UKUPNO U ZKC:	20					

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM

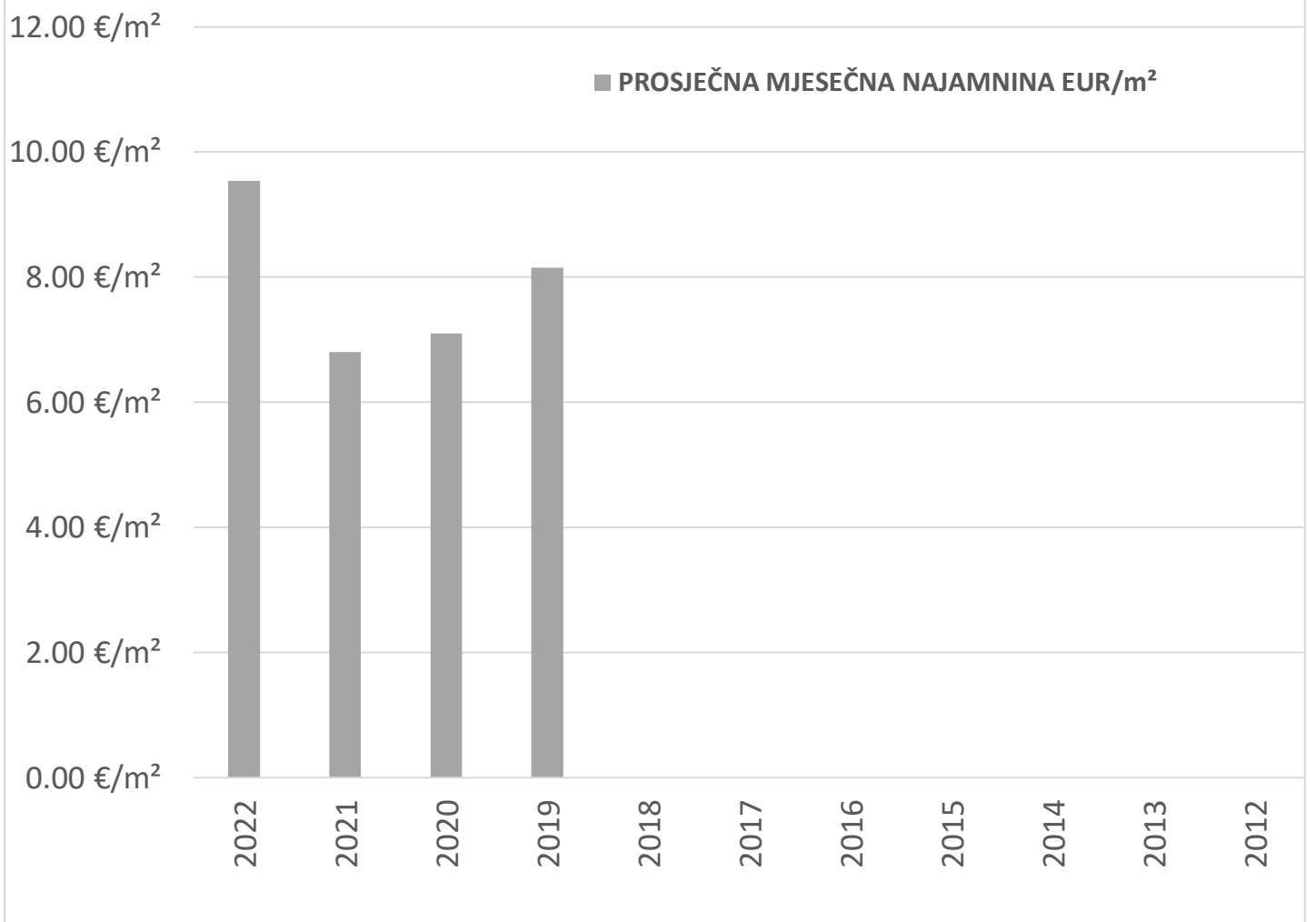
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U KN)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²

6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	71.85 kn/m ²	9.54 €/m ²	+40.27%
2021	51.15 kn/m ²	6.80 €/m ²	-4.46%
2020	53.54 kn/m ²	7.11 €/m ²	-12.88%
2019	61.45 kn/m ²	8.16 €/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%

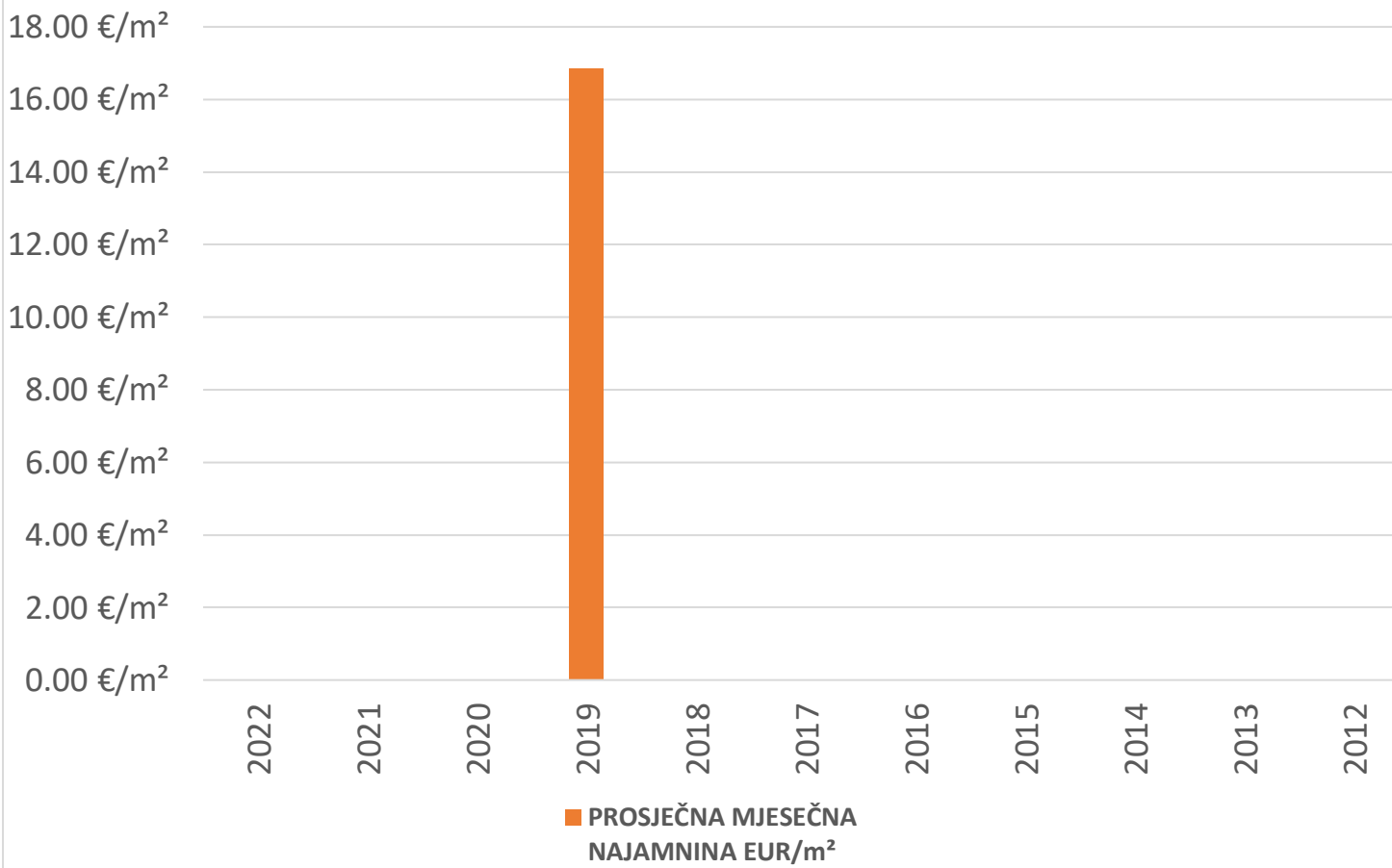
CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
2021	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
2020	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
2019	126.88 kn/m ²	16.84 €/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%

CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)



7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.							
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJJESEČNA 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	66	958,974.68 kn	127,277.81 €	6,038.82 m ²	158.80 kn/m ²	21.08 €/m ²	+44.83%
GZG – gospodarske zgrade	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
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	1	16,010.81 kn	2,125.00 €	1,838.00 m ²	8.71 kn/m ²	1.16 €/m ²	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
PZ – poljoprivredno zemljište	1	1,680.00 kn	222.97 €	20.00 m ²	84.00000 kn/m ²	11.14872 €/m ²	+0.00%
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	3	12,100.00 kn	1,605.95 €	62.26 m ²	194.35 kn/m ²	25.79 €/m ²	-3.88%
UKUPNO OBRADENIH:	71						

Napomene:

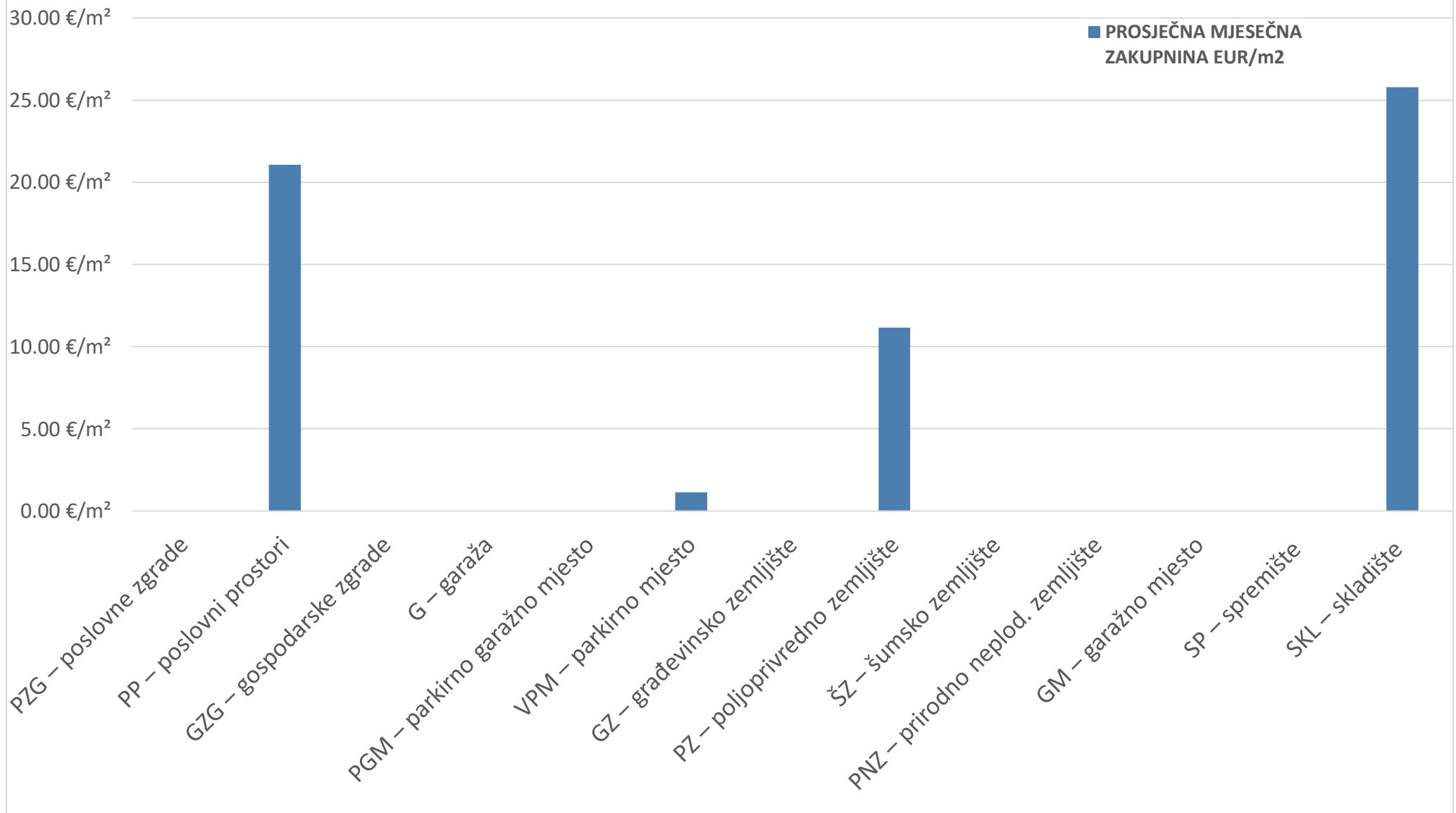
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP					
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
66	958,974.68 kn	127,277.81 €	6,038.82 m²	158.80 kn/m²	21.08 €/m²

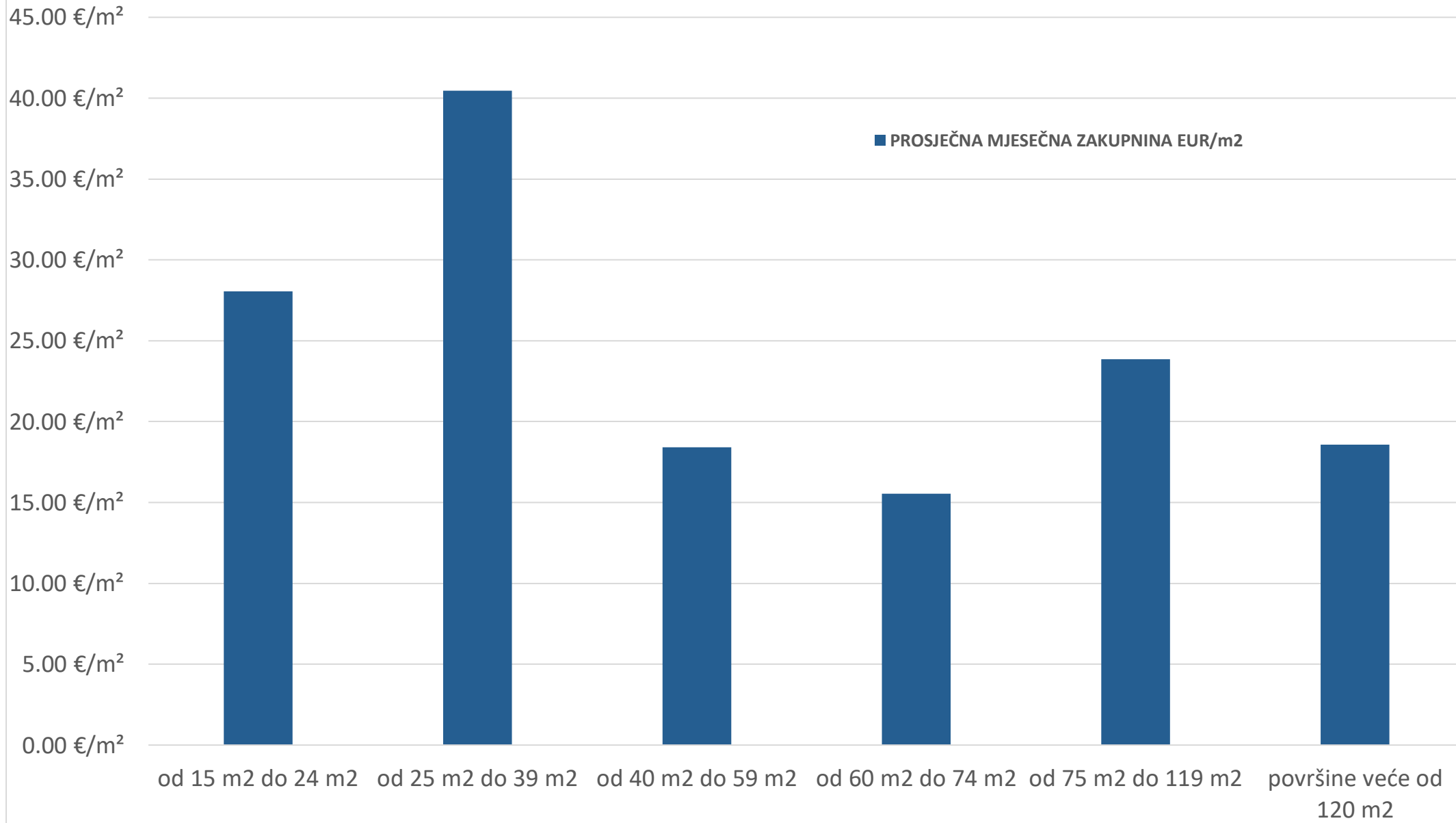
Napomene:

U rekapitulaciji su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najmanina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađenih. Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća. Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća. Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
od 15 m ² do 24 m ²	16	65,771.69 kn	8,729.40 €	311.23 m ²	211.33 kn/m ²	28.05 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	14	131,134.85 kn	17,404.59 €	430.14 m ²	304.87 kn/m ²	40.46 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	12	80,444.75 kn	10,676.85 €	579.68 m ²	138.77 kn/m ²	18.42 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	3	22,870.78 kn	3,035.47 €	195.17 m ²	117.18 kn/m ²	15.55 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	6	103,640.45 kn	13,755.45 €	576.32 m ²	179.83 kn/m ²	23.87 €/m ²
površine veće od 120 m ²	13	548,061.59 kn	72,740.27 €	3,913.15 m ²	140.06 kn/m ²	18.59 €/m ²

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	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
Dubrovnik	60	892,179.23 kn	118,412.53 €	5,572.82 m ²	160.09 kn/m ²	21.25 €/m ²
Komolac	1	3,240.00 kn	430.02 €	300.00 m ²	10.80 kn/m ²	1.43 €/m ²
Mokošica	2	10,070.58 kn	1,336.60 €	42.00 m ²	239.78 kn/m ²	31.82 €/m ²
Zaton	3	53,484.87 kn	7,098.66 €	124.00 m ²	431.33 kn/m ²	57.25 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	66					
UKUPNO U ZKC:	75					

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

1000000

500000

0

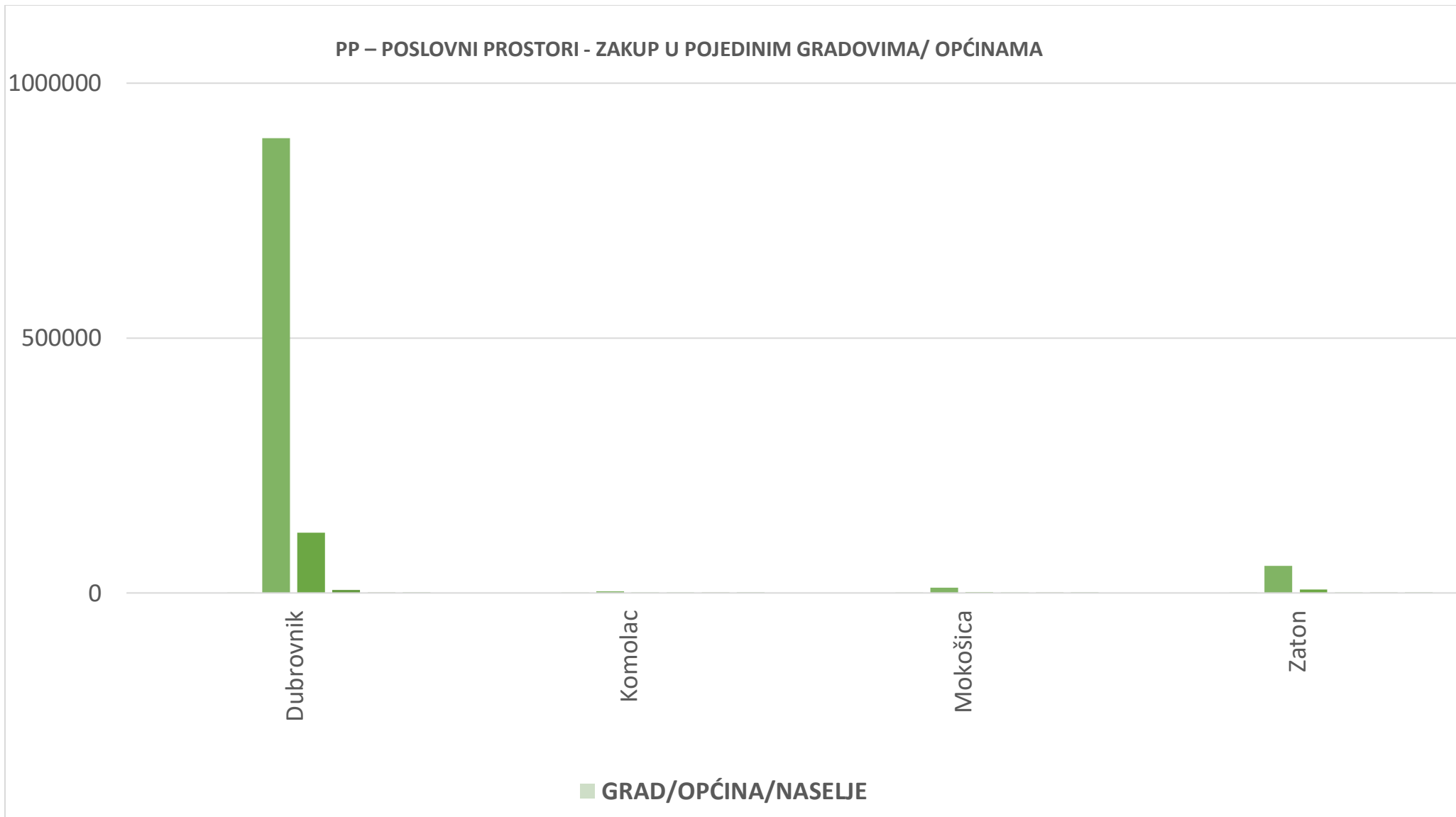
Dubrovnik

Komolac

Mokošica

Zaton

■ GRAD/OPĆINA/NASELJE



7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²

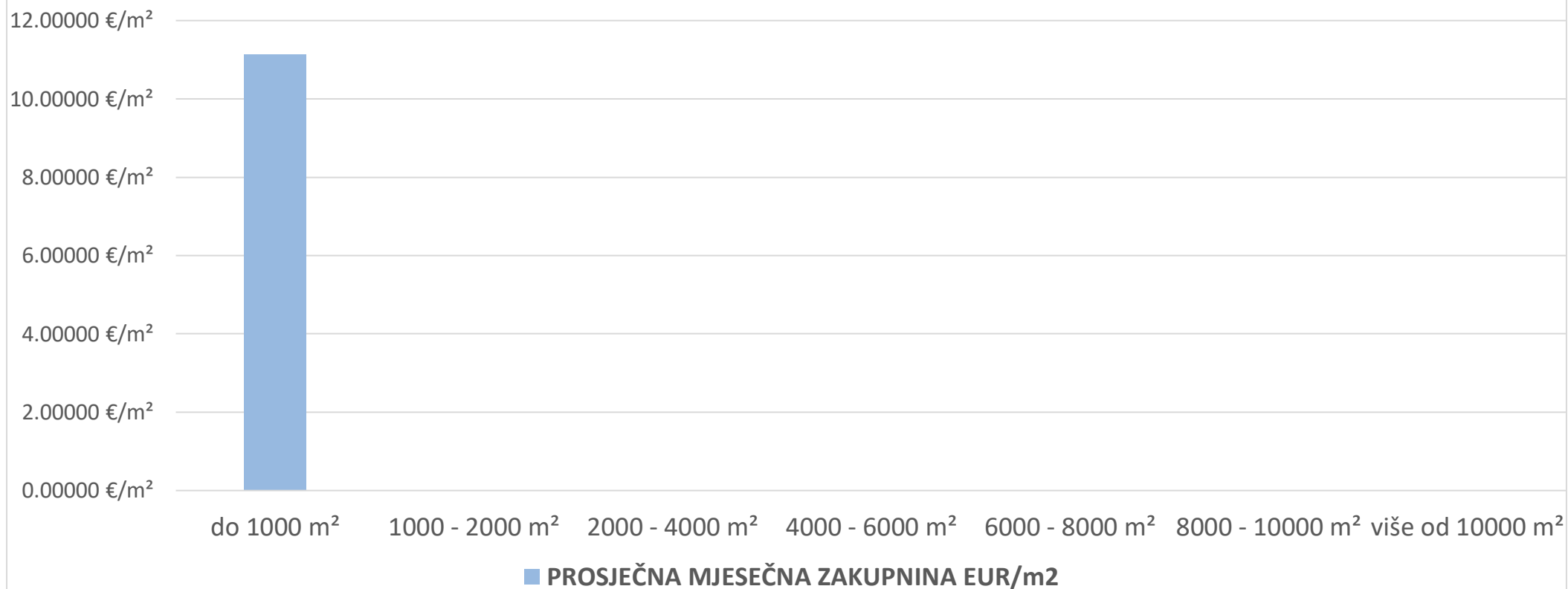
7.2.5. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
1	1,680.00 kn	222.97 €	20.00 m ²	84.00 kn/m ²	11.14 €/m ²

7.2.6. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 1000 m²	1	1,680.00 kn	222.97 €	20.00 m ²	84.00 kn/m ²	11.14 €/m ²
1000 - 2000 m²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
2000 - 4000 m²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
4000 - 6000 m²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
6000 - 8000 m²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
8000 - 10000 m²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²
više od 10000 m²	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²

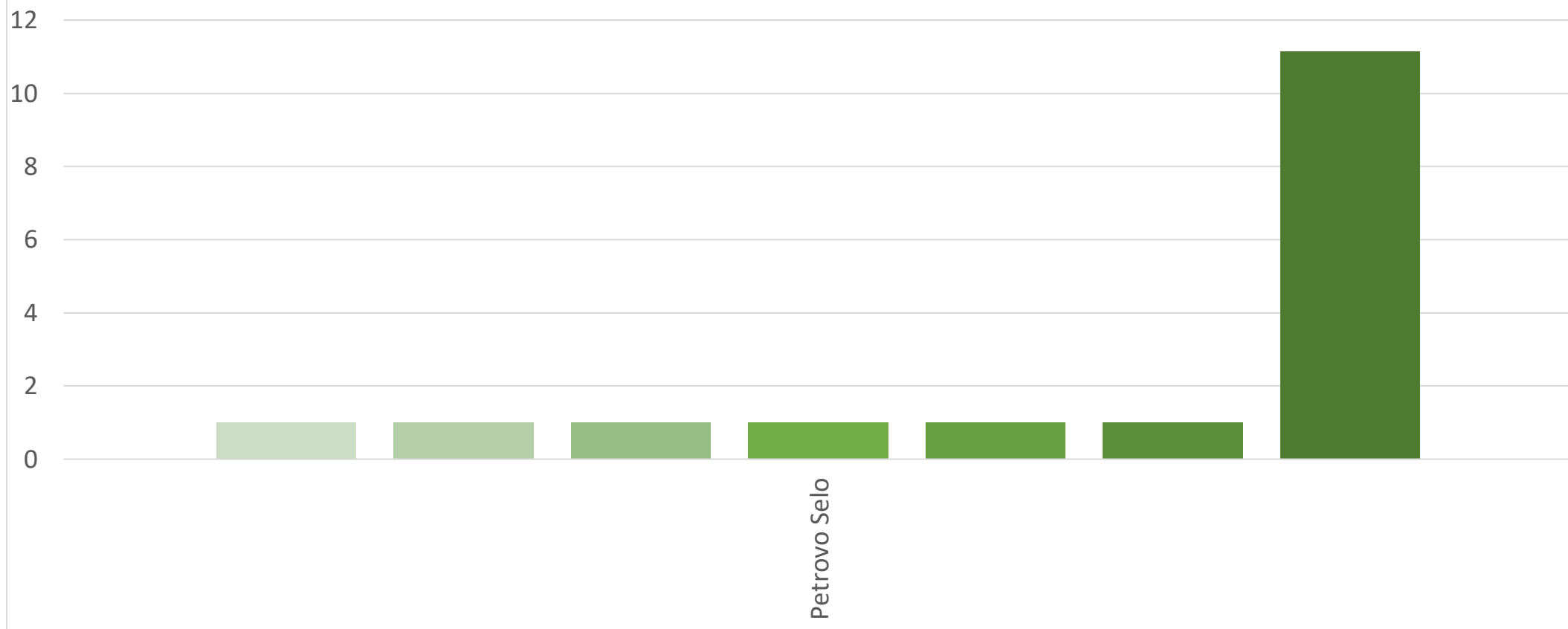
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
Petrovo Selo	1	1,680.00 kn	222.97 €	20.00 m ²	84.00 kn/m ²	11.14 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	1					
UKUPNO U ZKC:	1					

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJA



7.2.8. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

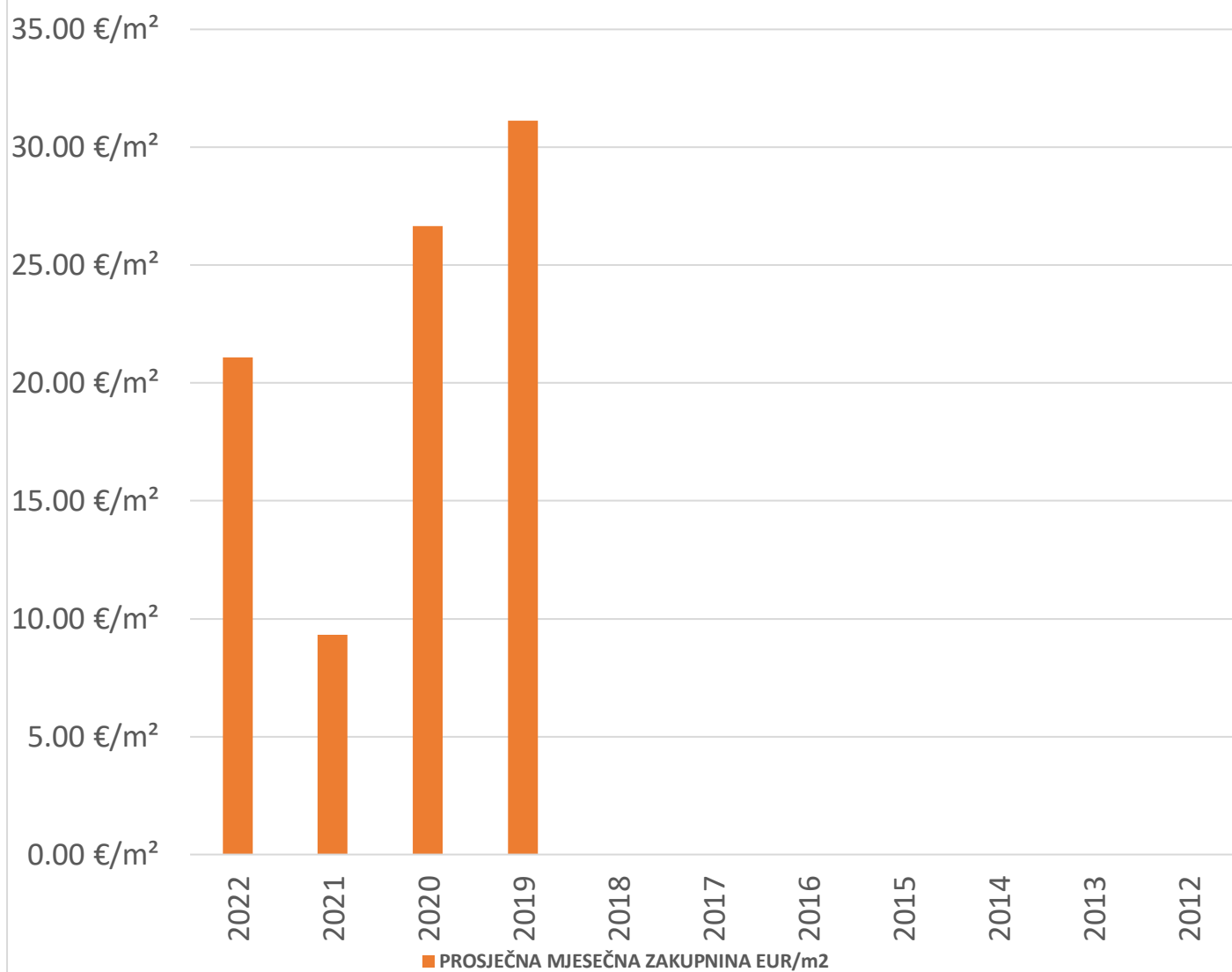
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (KN)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00000 kn/m ²	0.00000 €/m ²

7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	158.80 kn/m ²	21.08 €/m ²	+126.01%
2021	70.26 kn/m ²	9.33 €/m ²	+0.00%
2020	200.75 kn/m ²	26.64 €/m ²	-14.42%
2019	234.58 kn/m ²	31.13 €/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%

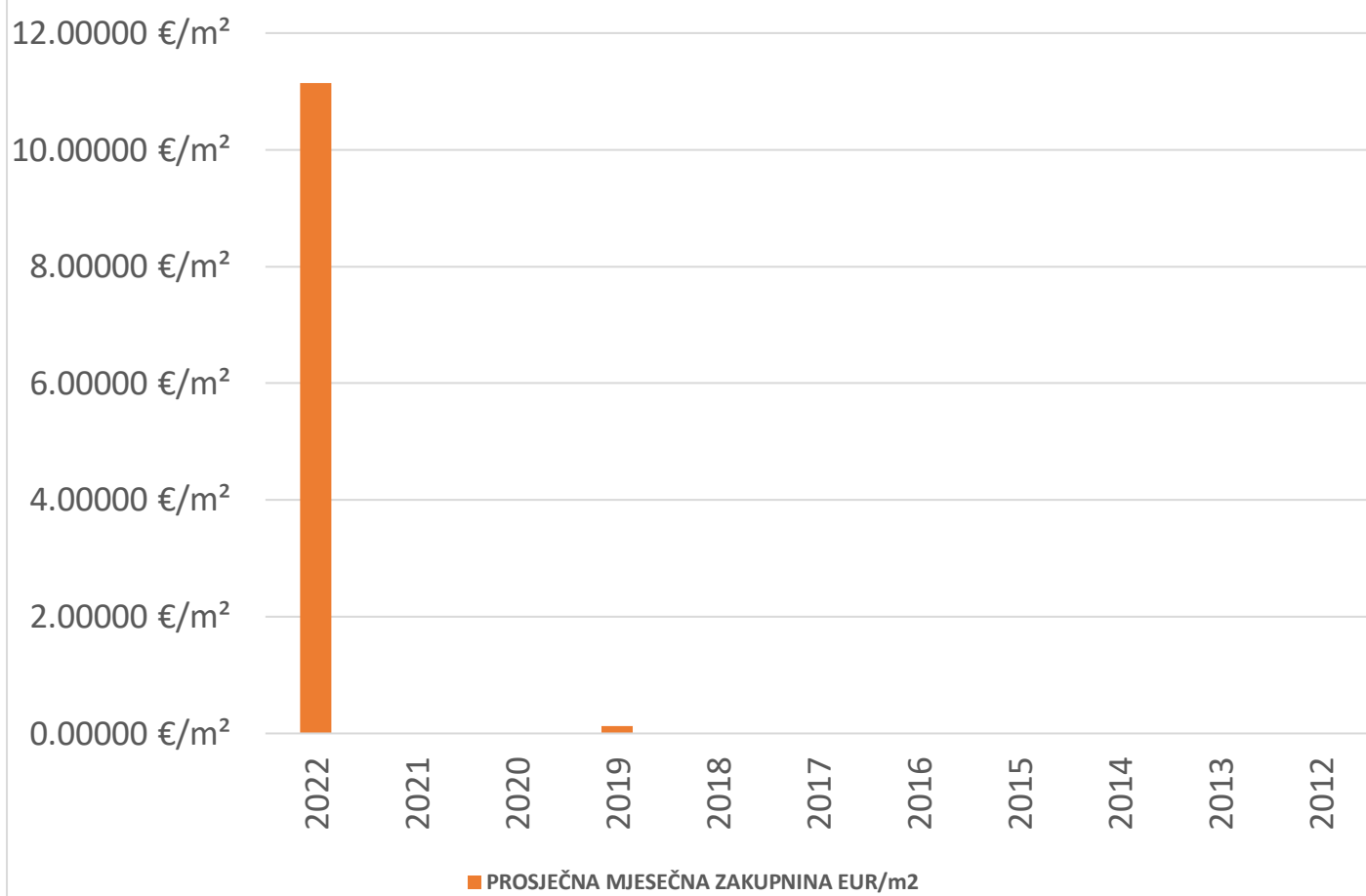
CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA



7.3.2. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	84.00 kn/m ²	11.15€/m ²	+0.00%
2021	0.00 kn/m ²	0.00€/m ²	+0.00%
2020	0.00 kn/m ²	0.00€/m ²	+0.00%
2019	0.91 kn/m ²	0.12€/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%

CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA



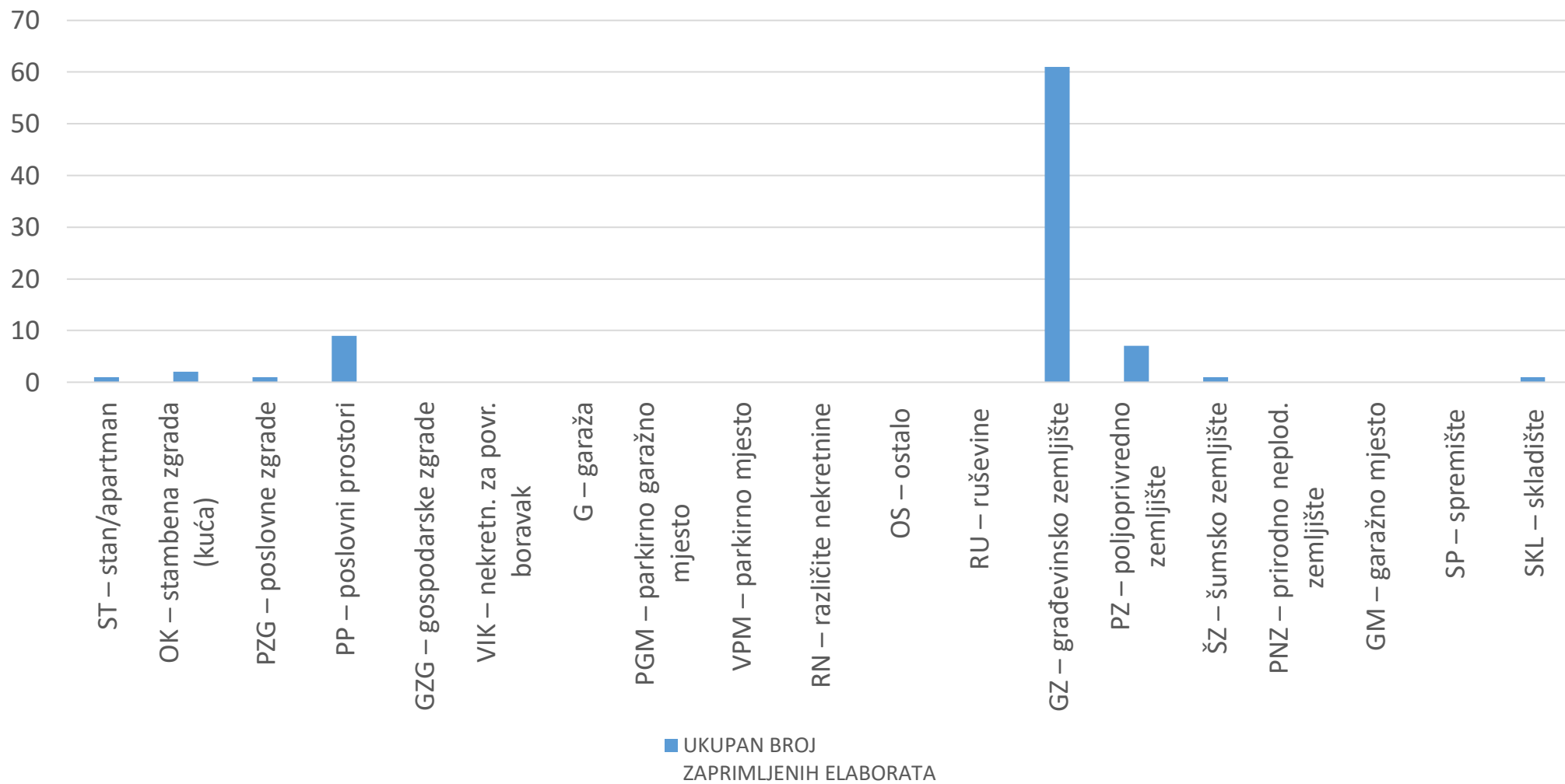
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.		
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA U NAVEDENOM RAZDOBLJU		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
76	6	1

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.				
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	1	1	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	2	2	0	0
PZG – poslovne zgrade	1	1	0	0
PP – poslovni prostori	9	7	2 (vještak nije zatražio izvadak iz ZKC)	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0

VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	61	57	3	1
PZ – poljoprivredno zemljište	7	6	1	0
ŠZ – šumsko zemljište	1	1	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	1	1	0	0

BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



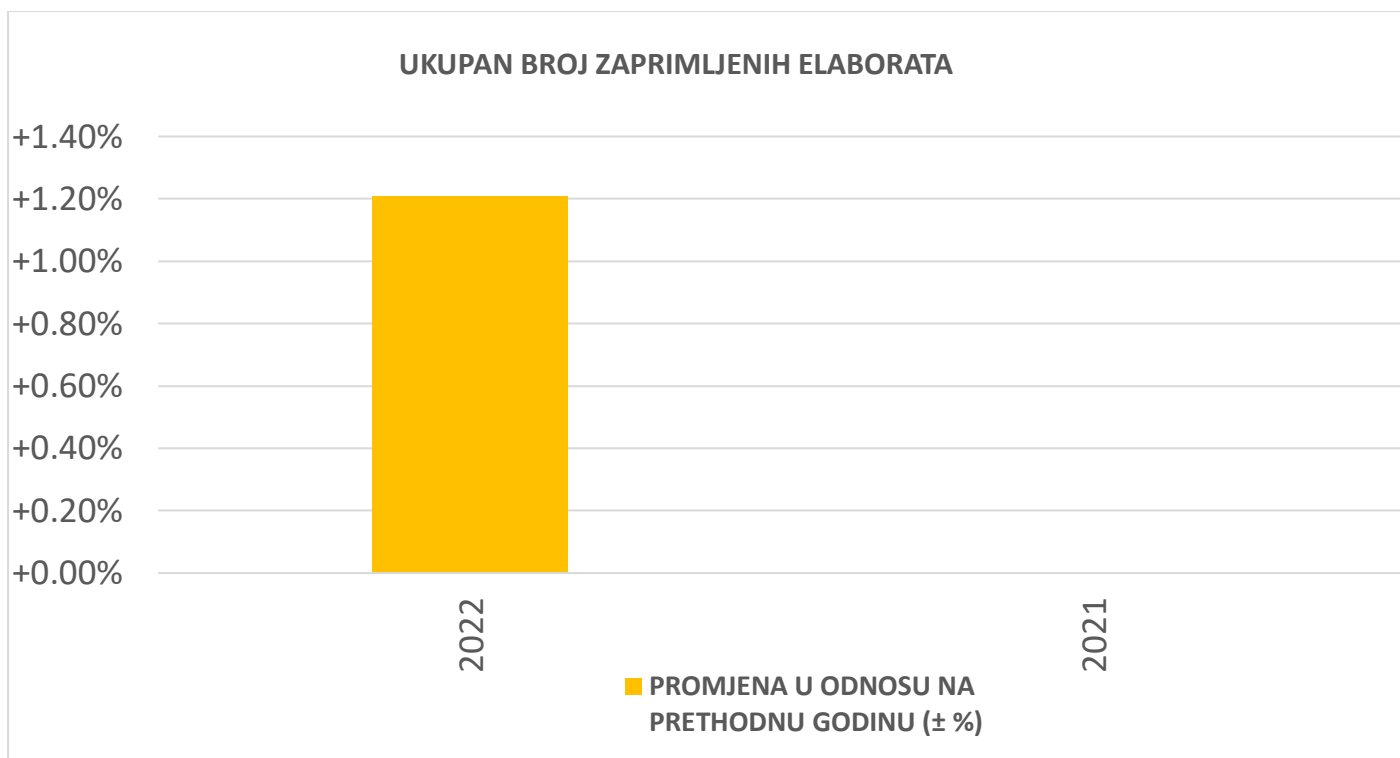
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU 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)
6	572,701.09 kn	75,562.08 EUR	268,900.00 kn	35,600.00 EUR	-303,801.09 kn	-39,962.08 EUR

*Napomena: 2 elaborata su vraćena jer vještak nije zatražio izvadak iz ZKC (Poslovni prostori) pa se vrijednost u prethodnoj tablici odnosi na 4 elaborata!
1 elaborat se vraćao dva puta pa je ta vrijednost skupa zbrojena!*

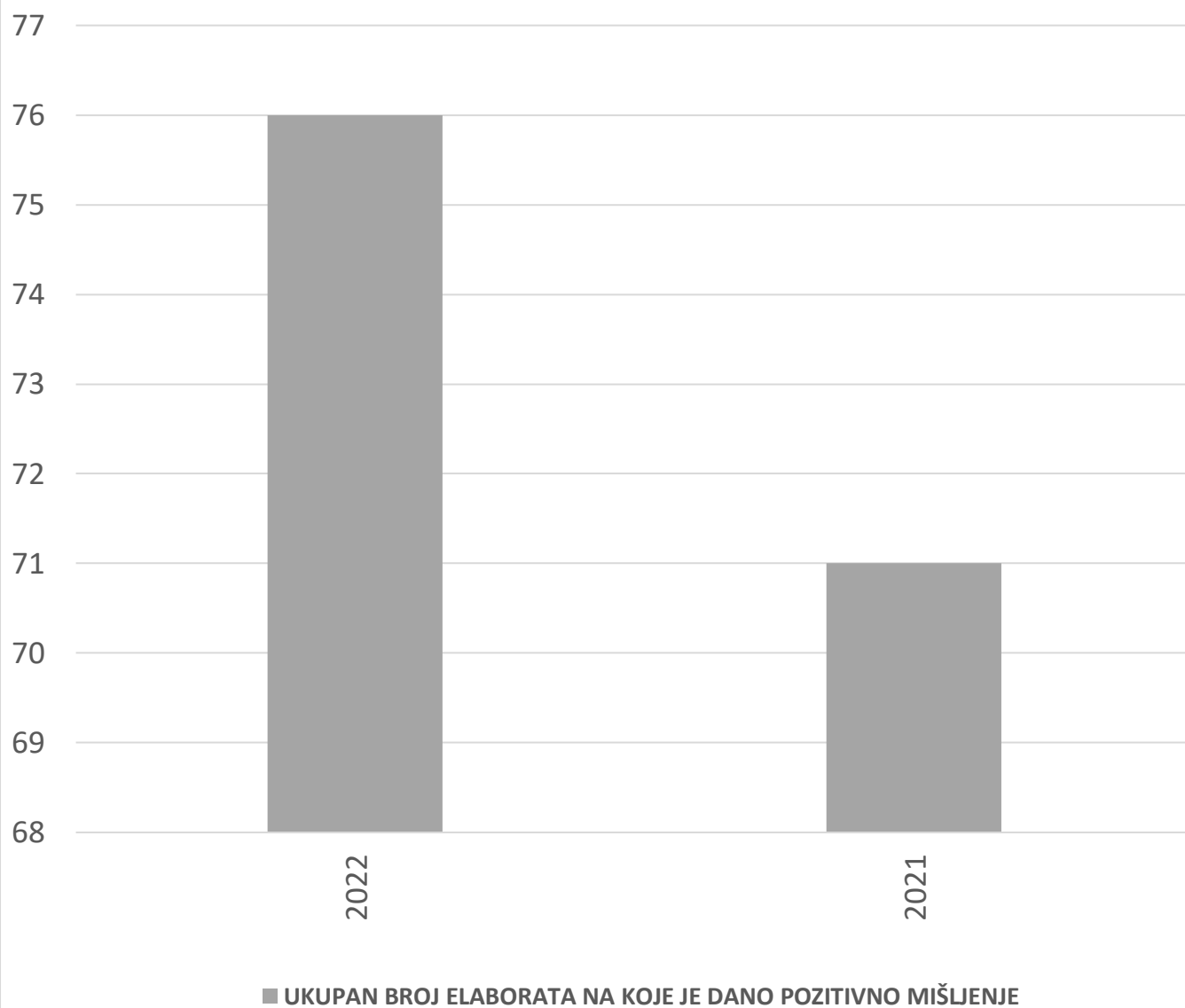
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA			
GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	83	+1	+1.21%
2021	82	+0	+0.00%



8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	76	+5	+2.81%
2021	71	+0	+0.00%

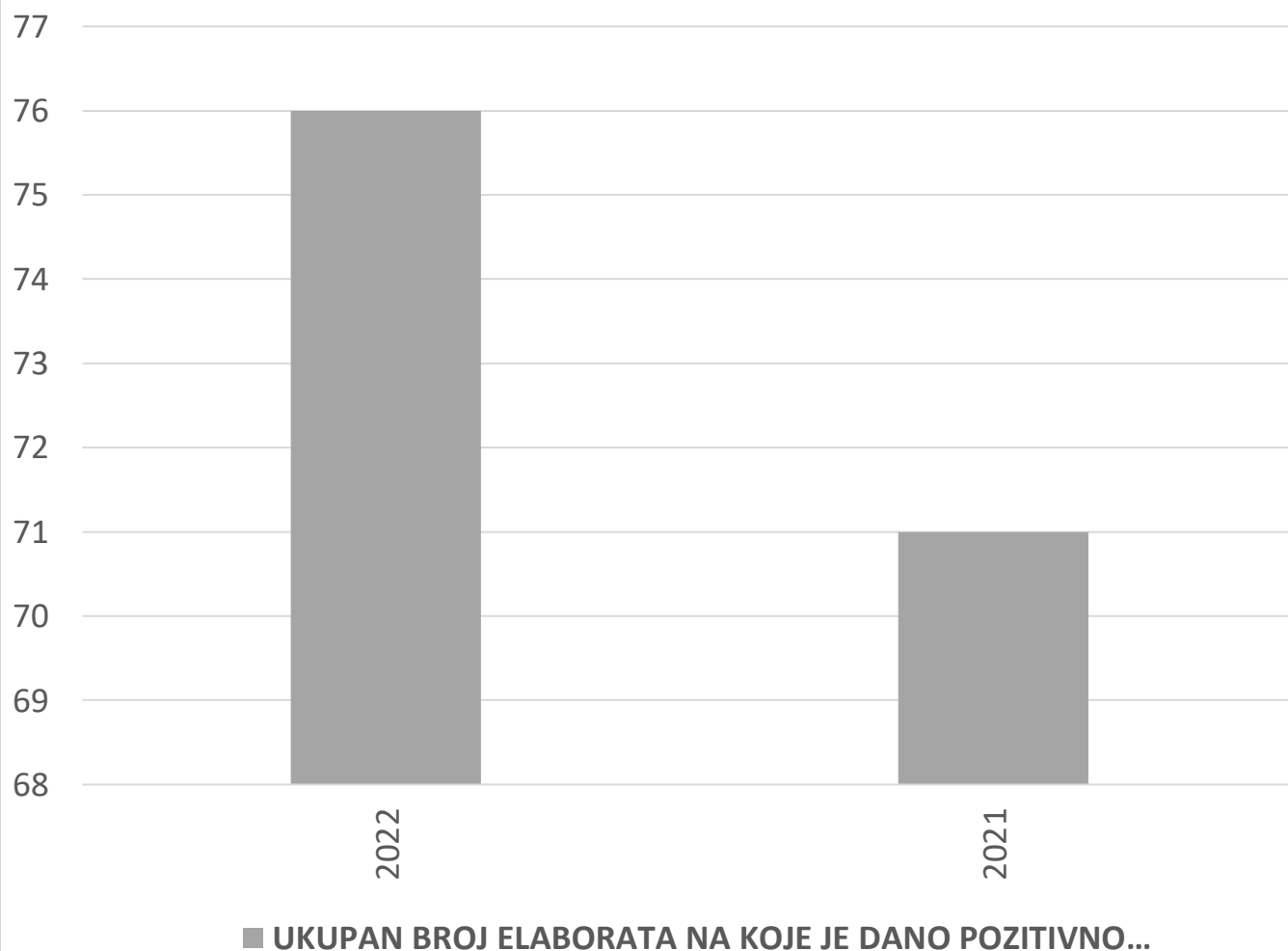
**UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO
POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA**



8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU

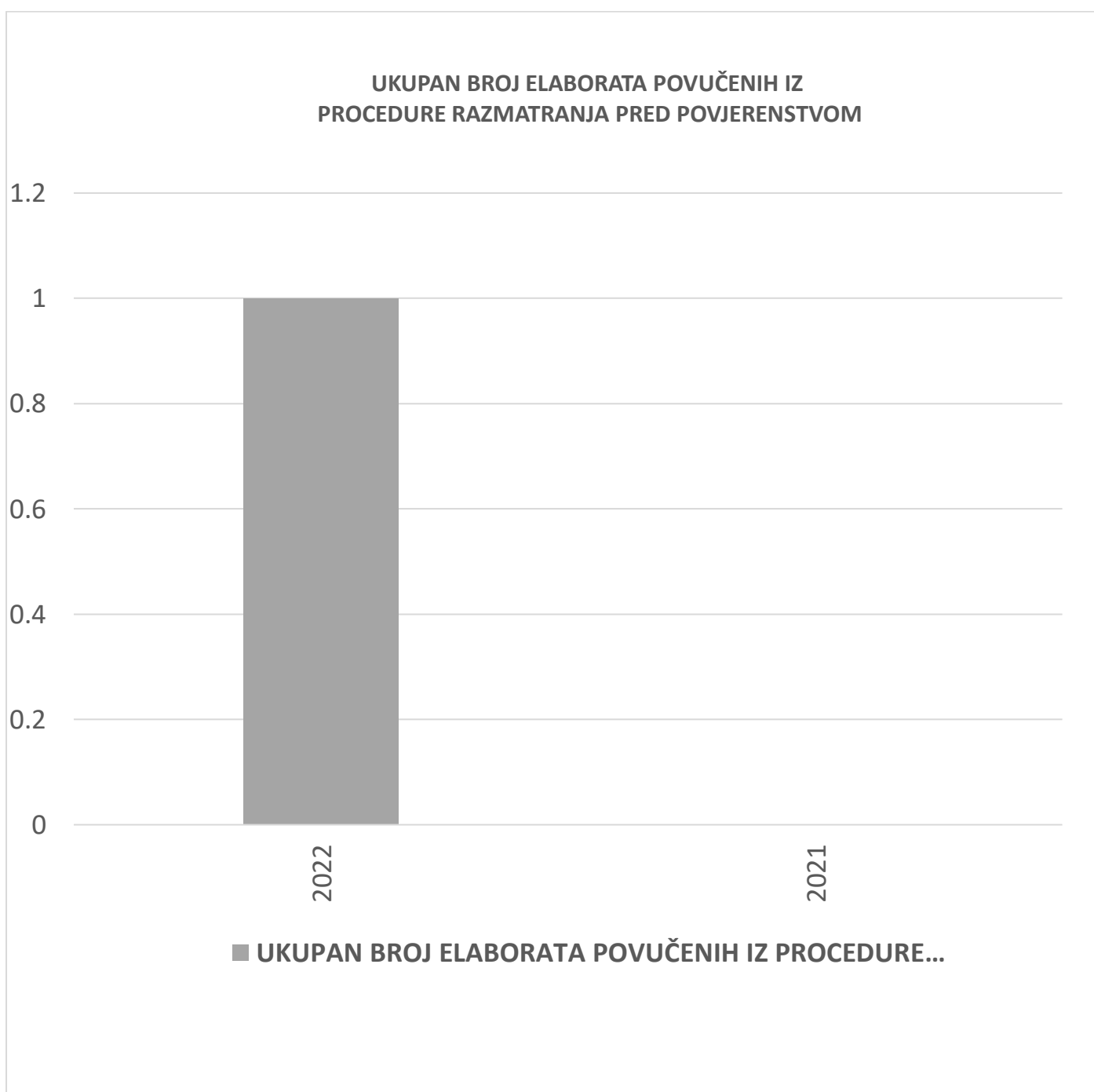
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	6	-5	-45.45%
2021	11	+0	+0.00%

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU



8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM

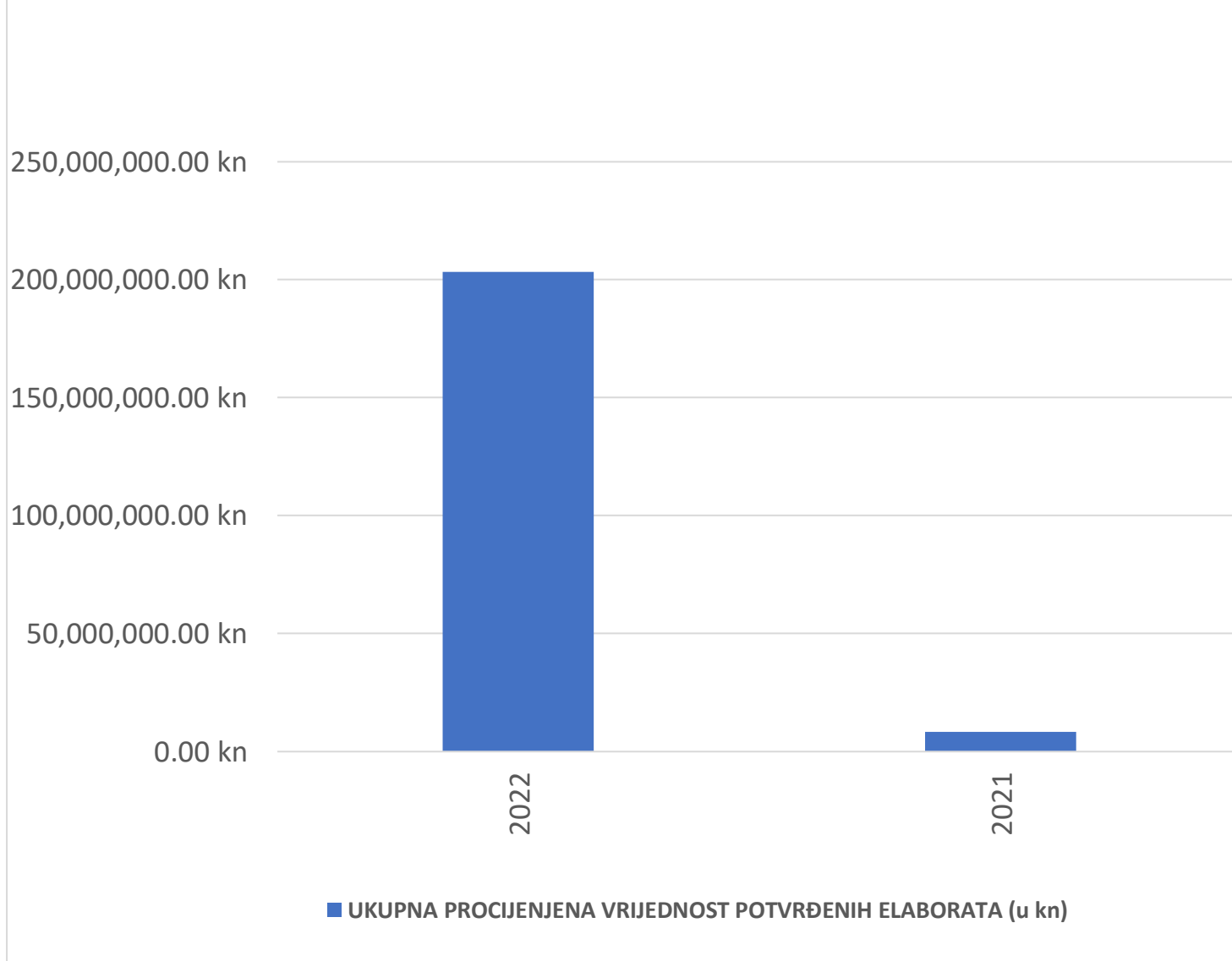
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	1	+0	+0.00%
2021	0	+0	+0.00%



8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

8.5.1. 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	83	203,230,520.52 kn	27,039,646.63 EUR	+2,343.30%
2021	71	8,363,428.75 kn	1,106,683.57 EUR	+0.00%

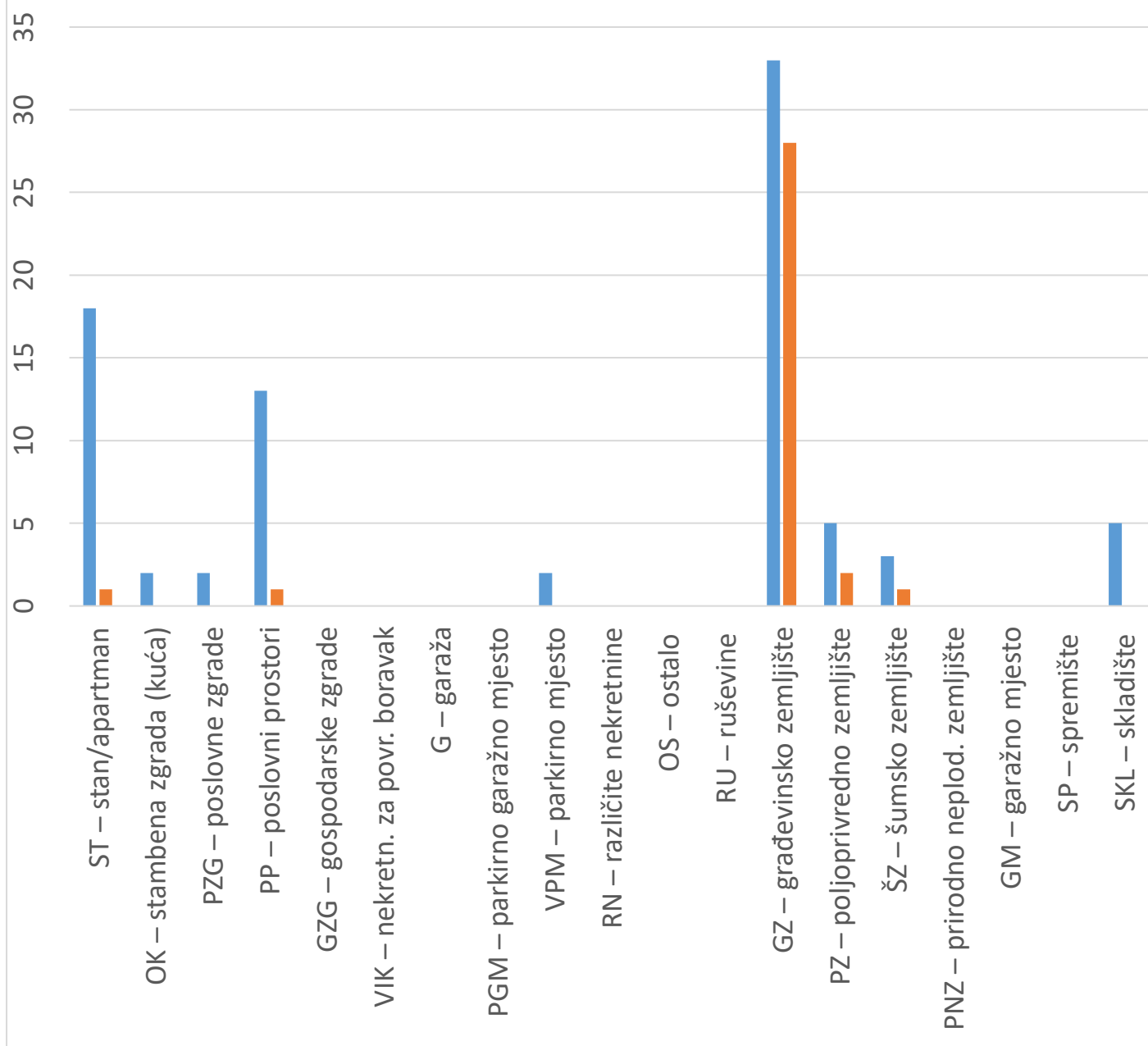
PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE



9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1. 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	18	1	19
OK – stambena zgrada (kuća)	2	0	2
PZG – poslovne zgrade	2	0	2
PP – poslovni prostori	13	1	14
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	2	0	2
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	33	28	61
PZ – poljoprivredno zemljište	5	2	7
ŠZ – šumsko zemljište	3	1	4
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	5	0	5
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	83	33	116

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM
IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

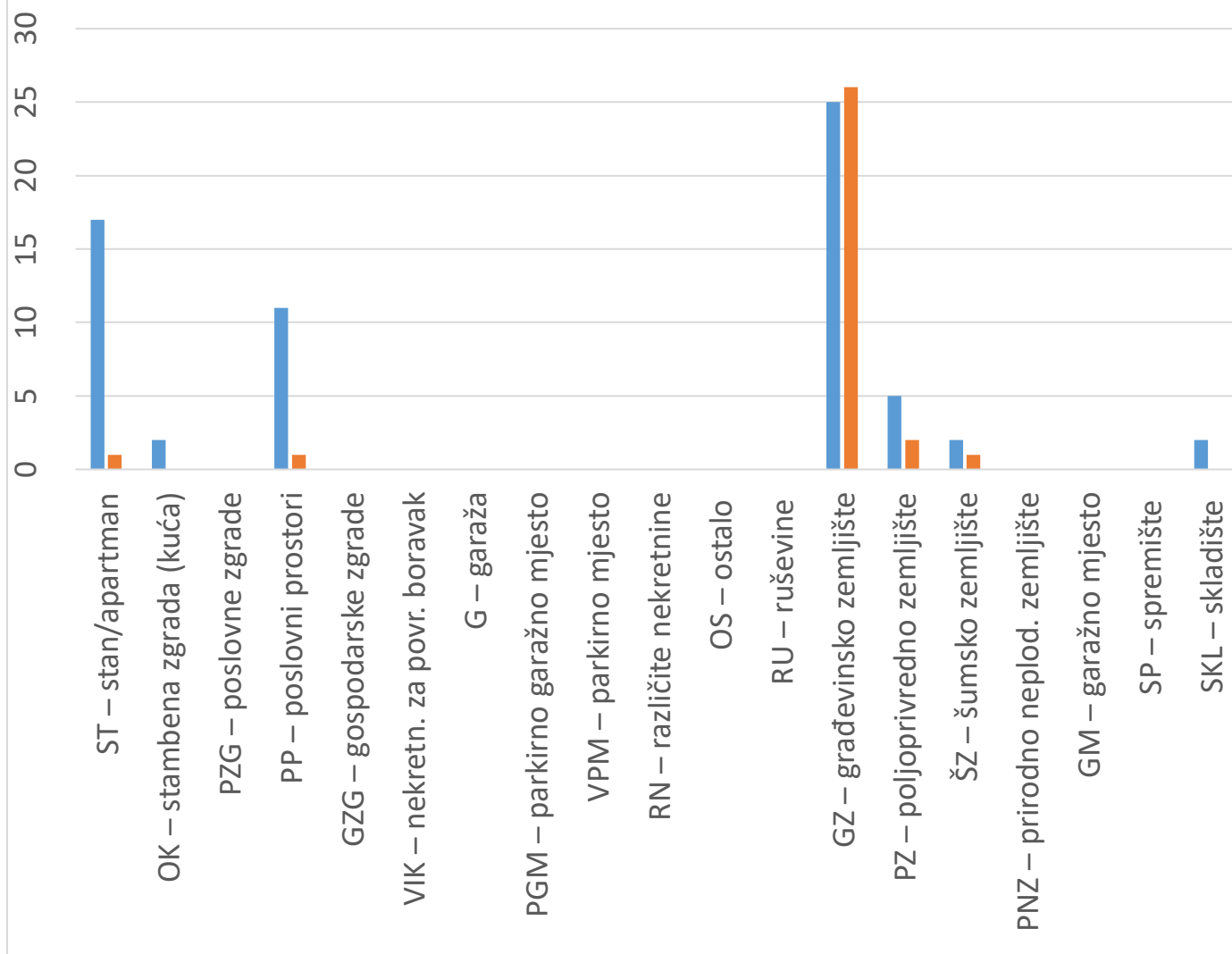


9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	17	1
OK – stambena zgrada (kuća)	2	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	11	1
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	25	26
PZ – poljoprivredno zemljište	5	2
ŠZ – šumsko zemljište	2	1
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	2	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	64	31
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		21

Ukupan broj zaprimljenih zahtjeva u 2022. godini za izdanje izvadaka iz ZKC je 116, a izdanih izvadaka je 95.

**UKUPAN BROJ IZVADAKA
IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**



10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI		
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA
ST – stan/apartman	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	0	0
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	0	0

11. ZAKLJUČAK

PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Procjeniteljsko povjerenstvo je stručno tijelo koje je samostalno i neovisno. Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i četiri člana, od kojih je jedan zamjenik predsjednika.

Članovi Povjerenstva imenuju se na razdoblje od 4 godine i mogu ponovo biti imenovani.

Zadaće povjerenstva su:

- davanje stručnih prijedloga i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena,
- 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 Dubrovnika, za svoje potrebe,
- vršenje razmjene približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti s drugim povjerenstvima,
- te obavljanje drugih stručnih poslova.

Prijedlozi i mišljenja povjerenstva obvezujući su za upravna tijela.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika radi u sljedećem sastavu:

1. Marin Jurić – predsjednik (Grad Dubrovnik)
2. Zvonimir Franić – član (procjenitelj)
3. Nebojša Stojčić – član (znanstvena zajednica)
4. Frano Bezić- član (posrednik u prometu nekretninama)
5. Ivan Grizelj – član (Ministarstvo financija – Porezna uprava)

STRUČNI I ADMINISTRATIVNO-TEHNIČKI POSLOVI

Sukladno članku 15. Zakona o procijeni vrijednosti nekretnina, a temeljem Zaključka Gradonačelnika, Klasa : 940-01/16-01/114 Urbroj: 2117/01-01-16-2 od 21. rujna 2016. godine, određeno je da stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Povjerenstva na području Grada Dubrovnika, obavlja Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove. Upravno tijelo na dnevnoj bazi obavlja poslove potpuno samostalno, i to pripremu i unos podataka, te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u aplikaciji eNekretnine, evaluaciju i izvođenje nužnih podataka, davanje ad hoc informacija o kretanju cijena za konkretnu vrstu nekretnine, izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena i druge poslove propisane Zakonom. Za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva Upravno tijelo izrađuje prijedlog Izvješća o tržištu nekretnina, prijedlog mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata sa Zakonom o procijeni vrijednosti nekretnina, prijedloge razmjene podataka sa drugim povjerenstvima i drugo. Zadaci koji se svakodnevno izvršavaju su: evaluacija podataka, izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena, povezivanje ugovora o najmu, zakupu, pravu služnosti i pravu građenja iz Liste ugovora u aplikaciji eNekretnine te svi drugi poslovi za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika.

Pregled tržišta na području Grada Dubrovnika za 2022. godinu izrađen je na temelju podataka preuzetih iz informacijskog sustava koji nisu samo u statusu provedena evaluacija nego i evaluacija u tijeku i preuzeto od PU. Također želimo naglasiti da je vidljiv višestruki unos kupoprodajnih ugovora od strane Porezne uprave budući da ista evidentira svaku česticu kao zasebnu transakciju pa se tako pojavljuje broj transakcija prema broju čestica u ugovoru kao i na nedovoljno informacija u samome ugovoru (nema navedenih kat. čestica) pa se s tog osnova ne može provesti evaluacija podataka, a u Listi ugovora evidentiranih zakupa, vidljivo je da se prilikom odabira administrativnog područja Grada Dubrovnika pojavljuju i druge općine kao npr: općina Konavle, Sreser, Zagreb i sl. U takvim slučajevima ugovori se preusmjeravaju u nadležnost općine kojemu isti pripada.

U aplikaciji eNekretnine rade se nadogradnje, no međutim nisu osigurane nadogradnje za poboljšanje rada službenika kao što je npr: automatsko preuzimanje podataka o nazivu naselja, ulica, potvrđivanja godine izgradnje, automatsko povezivanje ugovora o najmu, zakupu, pravu služnosti i pravu građenja jer u ovakvim slučajevim je potrebno ručno povezati svaki ugovor (pozicionirati isti na kartu što je nekad zbunjujuće i otežava rad zbog stare i nove izmjere u k.o. Gruž i k.o. Dubrovnik) te unijeti sve podatke koji se traže uključujući, površine, cijene i sl. Također kao jedna od problematika je unos i evaluacija Stambenih zgrada - obiteljskih kuća (OK) jer su neki od podataka potrebni za unos u aplikaciju vidljivi u građevinskim dozvolama te je potrebno od drugog nadležnog odjela zatražiti istu što dodatno oduzima vrijeme. Ovim putem želimo skrenuti pozornost na potrebu usavršavanja (dodatne edukacije i sl.), a sve kako bi se pridonijelo boljem i kvalitetnijem radu u aplikaciji eNekretnine.

Kontakt podatci stručne službe Grada Dubrovnika:

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

Odsjek za evidentiranje i uknjižbu gradske imovine i vrednovanje nekretnina

Zeljarica 1, Dubrovnik,

email: gospodarenjeimovnom@dubrovnik.hr

Ovlaštena službenica za rad u eNekretninama: Slavica Raguž, struč. spec.admin.publ,

Zeljarica 1,

Kontakt telefon: 020/351-748

email: sraguz@dubrovnik.hr

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika dalo je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu na 1. sjednici održanoj 27. ožujka 2023.

Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva: Marin Jurić, dipl. iur.



Izvješće izradila : Slavica Raguž, struč. spec.admin. publ.

Napomena: Izrađivač ovog izvješća ne odgovara za kvalitetu ulaznih podataka. Podatci u ovom izvješću temeljeni su na evidenciji Prometa nekretnina u aplikaciji eNekretnine bilo da je evaluacija provedena ili je ista provedena djelomično te preuzeta od PU.