



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: 940-01/24-01/10

URBROJ: 2117-1-08-24-13

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. GODINU



Dubrovnik, veljača 2024.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2
2.UVOD	6
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA	6
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA	7
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	7
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	9
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	9
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	11
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	11
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	11
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	13
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	15
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	17
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	17
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	19
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	21
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	21
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	23
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	25
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	26
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	26
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	28
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	30

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	30
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	32
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	34
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	34
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	38
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	38
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	40
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	42
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	44
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	46
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	48
5.4 INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	50
5.4.1. INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	50
5.4.2. INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	50
5.4.3. INDEKSNI NIZOVI ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	50
6. NAJAM NEKRETNINA	51
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	51
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	53
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	53
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	53
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	55
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	57
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	59
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	59
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	61
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	61
7. ZAKUP NEKRETNINA	63

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	63
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU od 01.01.2023. do 31.12.2023.	65
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	65
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	65
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	67
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	68
7.2.5. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	68
7.2.6. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	68
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	69
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	69
8.“ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA	71
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	71
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	71
" 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 01.01.2023. DO 31.12.2023."	74
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	74
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	74
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	76
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	77
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	78
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	78
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	80
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	80
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	83

10.ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	86
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	86
11.ZAKLJUČAK	87
12. STRUČNI I ADMINISTRATIVNO – TEHNIČKI POSLOVI	87

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, Prijevor, 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 2023. 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, pravu služnosti i pravu građenja 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 2022. 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 2023. u ZKC evidentirano je 399 ugovora o kupoprodaji: stan/apartman - 199 ugovora, stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - 38 ugovora, poslovni prostor (PP) - 6 ugovora, garaža - 1 ugovor, parkirno garažno mjesto (PGM) - 2 ugovora, vanjsko parkirno mjesto (VPM) - 1 ugovor, spremište – 1 ugovor, građevinsko zemljište (GZ) - 124 ugovora, poljoprivredno zemljište(PZ) - 20 ugovora i šumsko zemljište (ŠZ) – 7 ugovora.

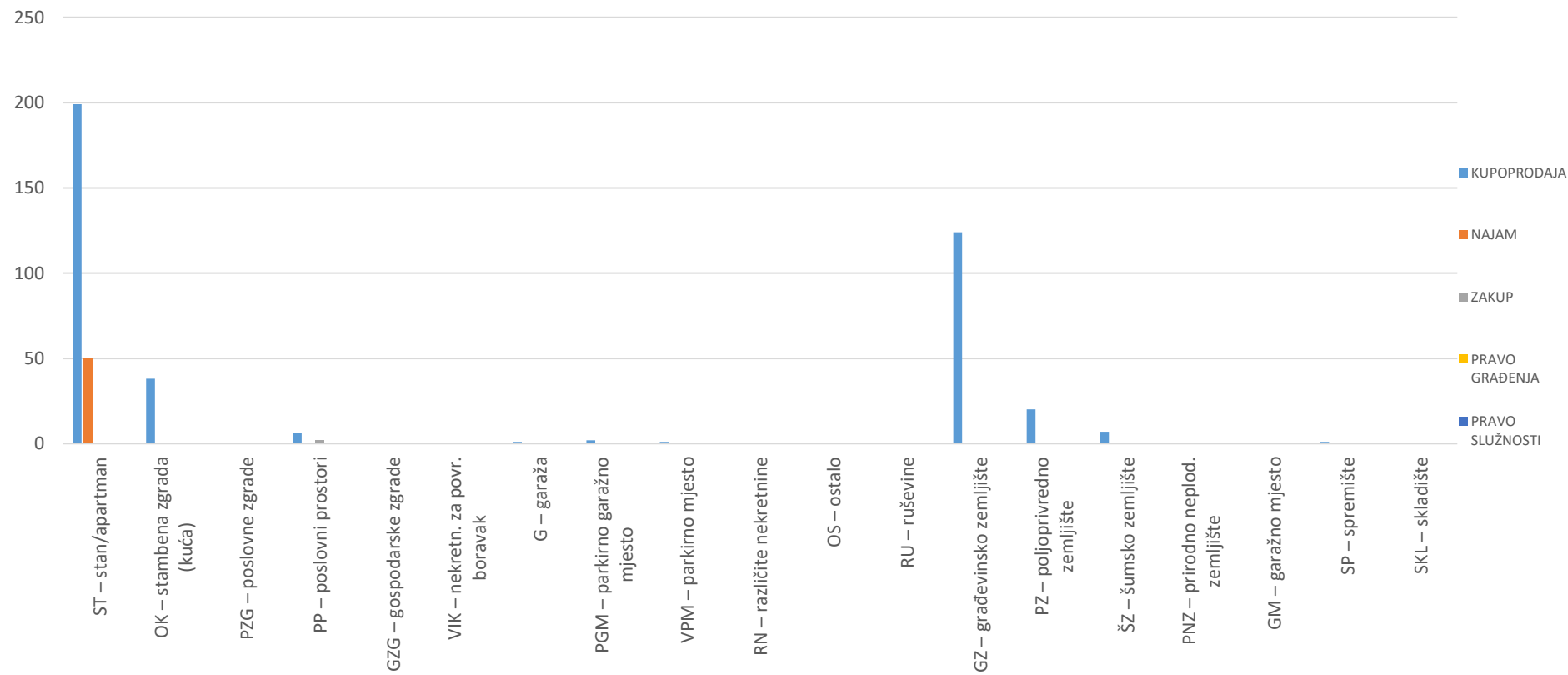
U razdoblju od 01.do 31. siječnja 2023. u Listi ugovora u aplikaciji eNekretnine evidentirano je 1742 ugovora o najmu od kojih je 867 povezanih, a 432 ugovora su izdvojena (nema dovoljno podataka u ugovoru da se isti može povezati i evaluirati); evidentirano je 1013 ugovora o zakupu, a od kojih su 422 povezana, a 550 ugovora su izdvojena (nema dovoljno podataka u ugovoru da se isti može povezati i evaluirati). U aplikaciju se svakodnevno povezuju i ugovori o pravu služnosti i pravu građenja. Evidentirana su 129 ugovora o pravu služnosti; povezano je njih 16, a 111 ih je izdvojeno. U aplikaciji je evidentirano 11 ugovora o pravu građenja; 4 ugovora su povezana, a njih 7 je izdvojeno.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

VRSTA NEKRETNINE	KUOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	199	50	0	0	0	-7.43%
OK – stambena zgrada (kuća)	38	0	0	0	0	-30.91%
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0	0	-100.00%
PP – poslovni prostori	6	0	2	0	0	-91.01%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0.00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0.00%
G – garaža	1	0	0	0	0	-87.50%
PGM – parkirno garažno mjesto	2	0	0	0	0	-60.00%
VPM – parkirno mjesto	1	0	0	0	0	-80.00%
RN – različite nekretnine	0	0	0	0	0	-100.00%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	-100.00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	124	0	0	0	0	-27.91%
PZ – poljoprivredno zemljište	20	0	0	0	0	-52.38%
ŠZ – šumsko zemljište	7	0	0	0	0	+75.00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0.00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
SP – spremište	1	0	0	0	0	+0.00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	-100.00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

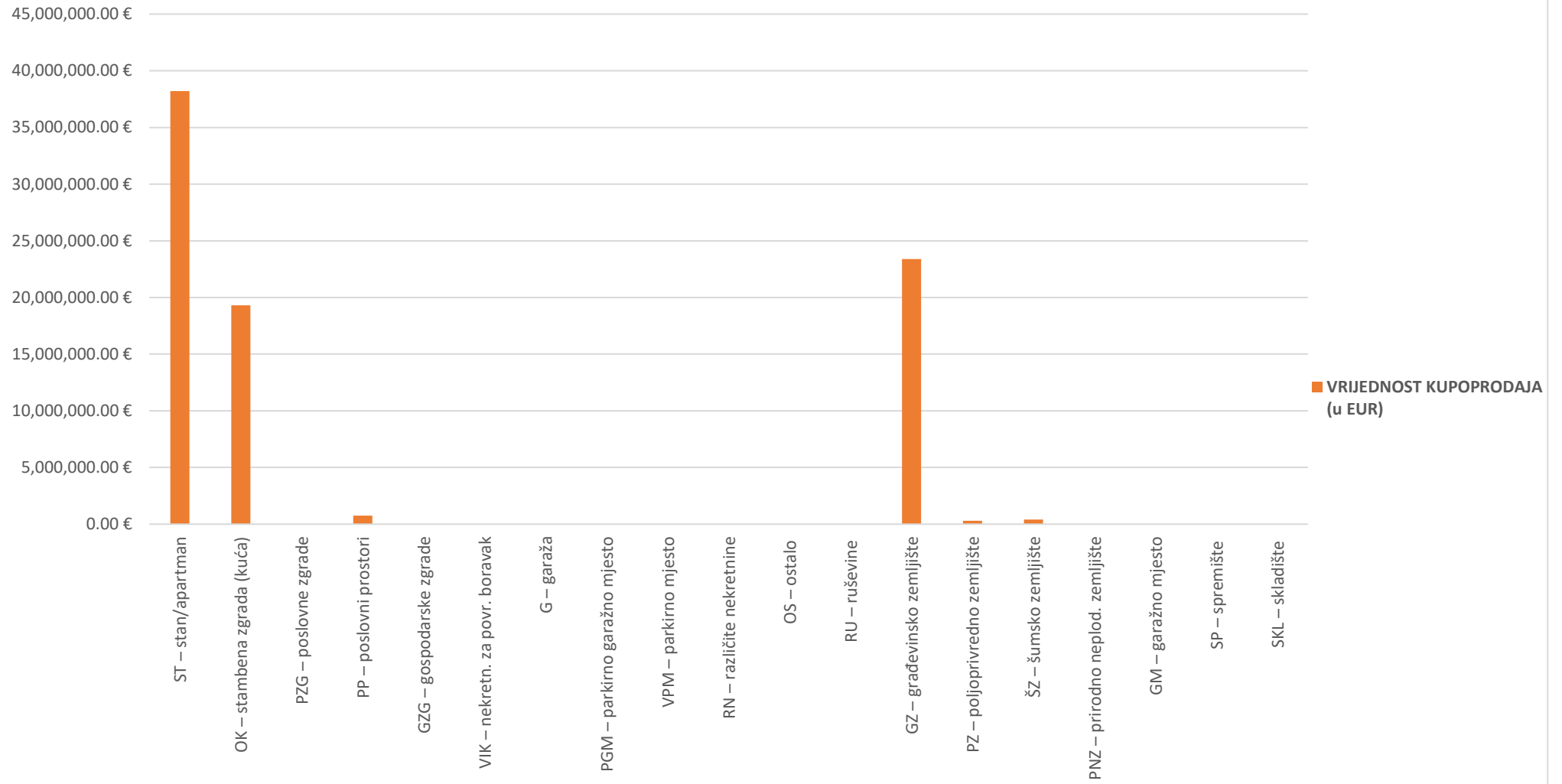


5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01. 2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	199	38,203,050.30 €	12,904.70 m ²	2,960.40 €/m ²	+26.37%
OK – stambena zgrada (kuća)	38	19,319,250.00 €	64,345.65 m ²	300.24 €/m ²	-67.23%
PZG – poslovne zgrade	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
PP – poslovni prostori	6	754,800.00 €	169.81 m ²	4,444.97 €/m ²	+165.29%
GZG – gospodarske zgrade	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
G – garaža	1	20,000.00 €	20.00 m ²	1,000.00 €/m ²	+13.54%
PGM – parkirno garažno mjesto	2	14,000.00 €	12.48 m ²	1,121.79 €/m ²	+86.86%
VPM – parkirno mjesto	1	15.000.00 €	57.00 m ²	263.15 €/m ²	+0.00%
RN – različite nekretnine	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
OS – ostalo	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
RU – ruševine	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	124	23,391,920.87 €	115,385.88 m ²	202.73 €/m ²	-2.43%
PZ – poljoprivredno zemljište	20	294,610.68 €	25,061.04 m ²	11.76 €/m ²	+113.98%
ŠZ – šumsko zemljište	7	412,205.99 €	25,012.46 m ²	16.48 €/m ²	+68.28%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GM – garažno mjesto	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
SP – spremište	1	9,000.00 €	9.02 m ²	997.78 €/m ²	+0.00%
SKL – skladište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
UKUPNO OBRADENIH:	398				
UKUPNO U ZKC:	398				

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

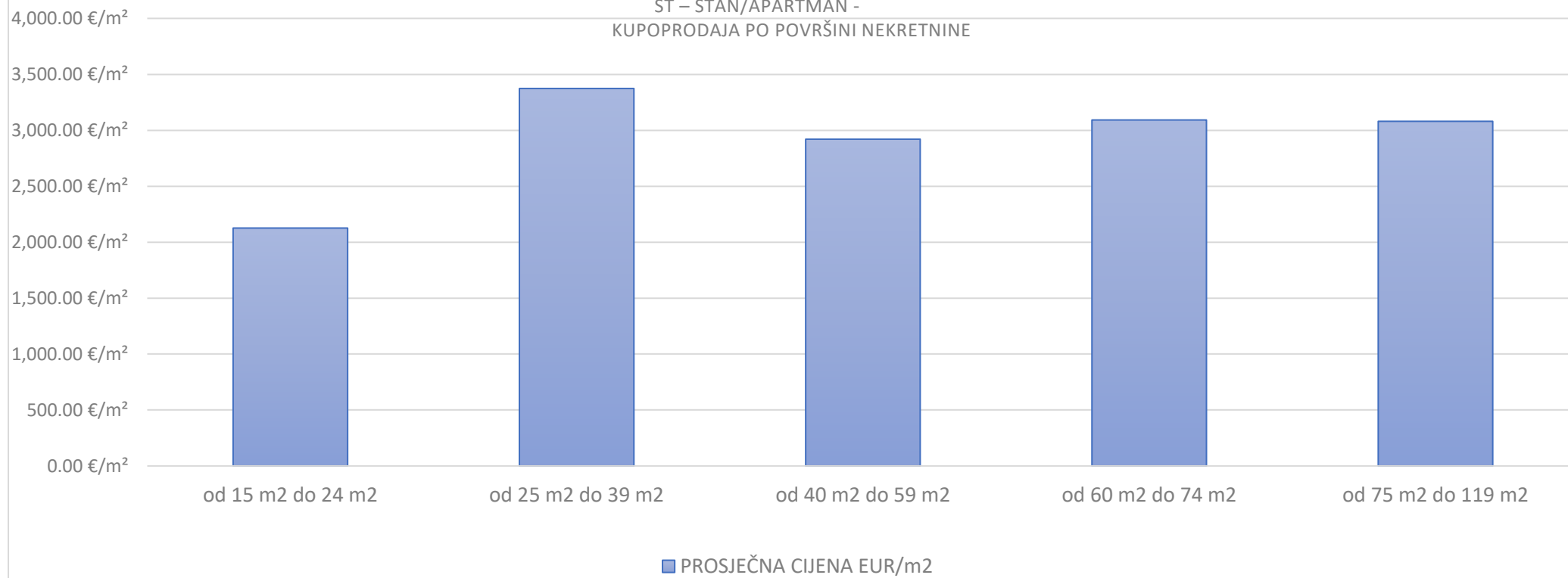


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
199	38,203,050.30 €	12,904.70 m ²	2,960.40 €/m ²

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	5	223,556.48 €	105.14 m ²	2,126.27 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	25	2,809,420.51 €	832.68 m ²	3,373.95 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	55	8,017,302.38 €	2,745.02 m ²	2,920.67 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	40	8,298,458.80 €	2,683.55 m ²	3,092.34 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	54	15,257,055.00 €	4,953.22 m ²	3,080.23 €/m ²
površine veće od 120 m ²	10	3,518,368.00 €	1,517.51 m ²	2,318.51 €/m ²

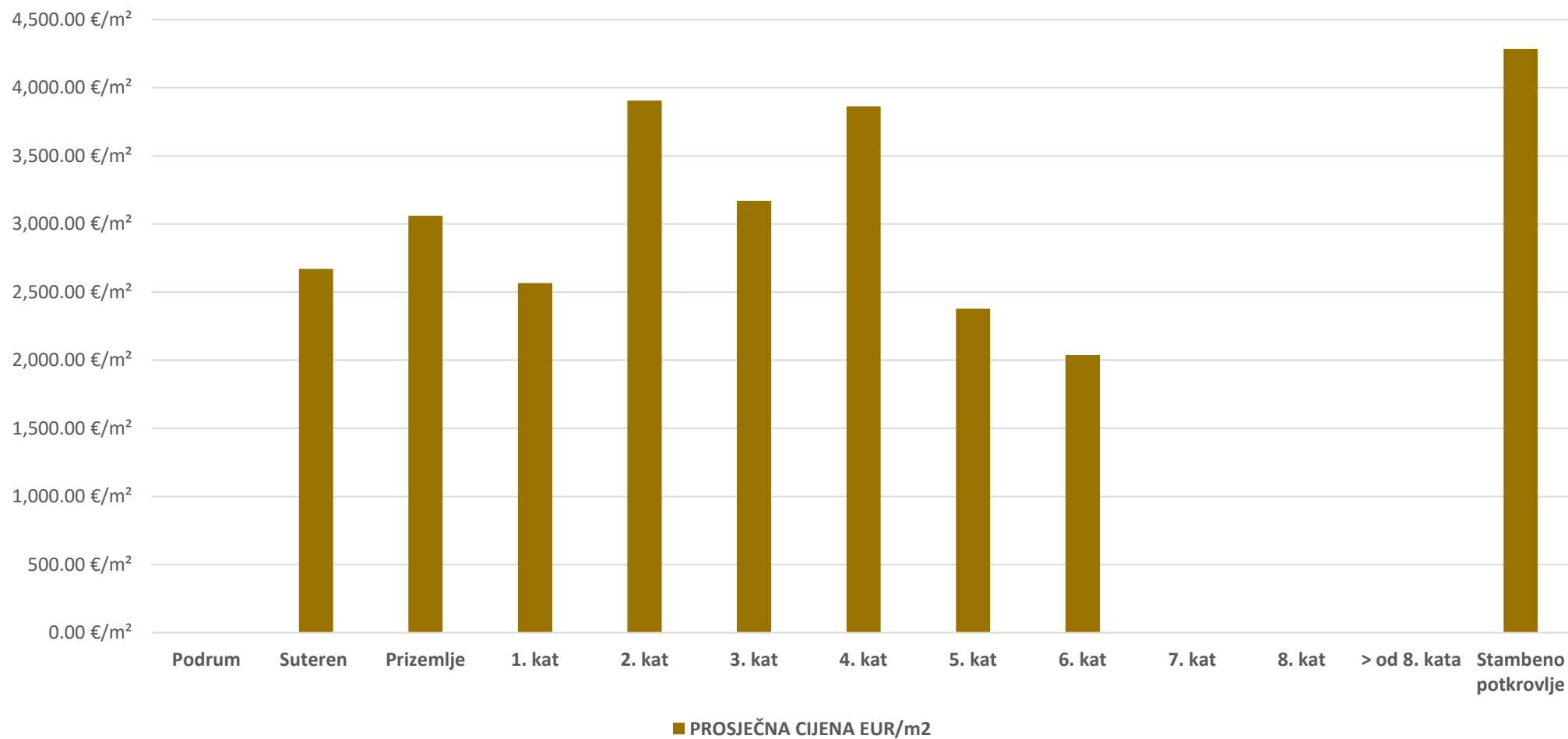
5.2.2
ST – STAN/APARTMAN -
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Suteren	3	595,400.00 €	222.99 m ²	2,670.07 €/m ²
Prizemlje	8	1,660,128.00 €	542.37 m ²	3,060.88 €/m ²
1. kat	6	1,073,880.00 €	418.41 m ²	2,566.57 €/m ²
2. kat	2	550,000.00 €	140.81 m ²	3,905.97 €/m ²
3. kat	1	195,000.00 €	61.51 m ²	3,170.22 €/m ²
4. kat	1	140,000.00 €	36.24 m ²	3,863.13 €/m ²
5. kat	1	80,000.00 €	33.66 m ²	2,376.71 €/m ²
6. kat	1	91,500.00 €	44.93 m ²	2,036.50 €/m ²
7. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
8. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
> od 8. kata	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	3	1,103,810.00 €	257.65 m ²	4,284.15 €/m ²

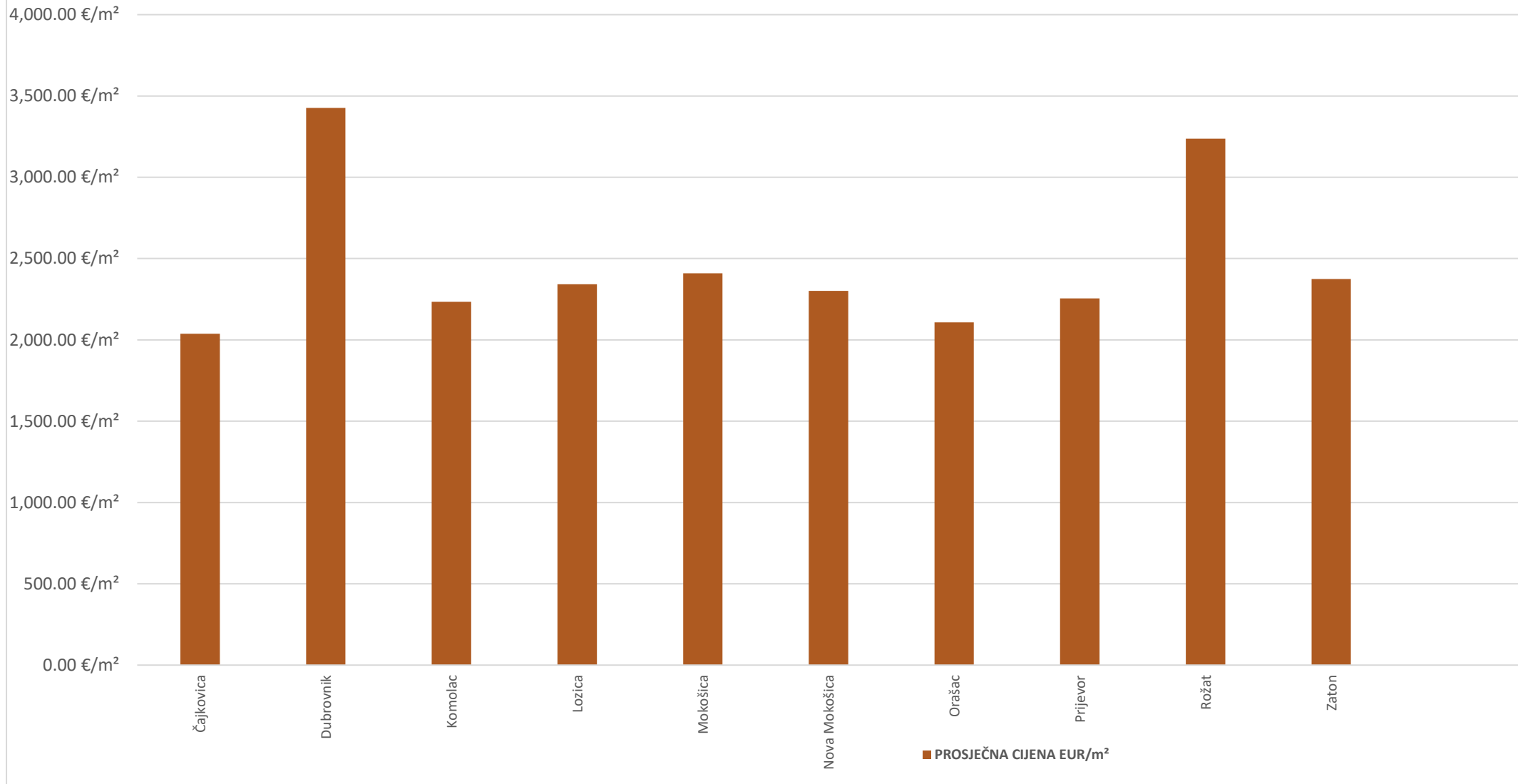
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Čajkovića	1	220,000.00 €	108.00 m ²	2,037.04 €/m ²
Dubrovnik	103	20,386,398.64 €	5,949.76 m ²	3,426.42 €/m ²
Komolac	2	223,880.00 €	100.20 m ²	2,234.33 €/m ²
Lozica	1	330,000.00 €	140.86 m ²	2,342.75 €/m ²
Mokošica	1	90,000.00 €	37.36 m ²	2,408.99 €/m ²
Nova Mokošica	34	4,327,470.66 €	1,880.35 m ²	2,301.42 €/m ²
Orašac	1	235,000.00 €	111.52 m ²	2,107.25 €/m ²
Prijevor	9	2,056,629.00 €	912.02 m ²	2,255.03 €/m ²
Rožat	11	2,907,650.00 €	898.34 m ²	3,236.69 €/m ²
Zaton	3	635,000.00 €	267.41 m ²	2,374.63 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	166			
UKUPNO U ZKC:	166			

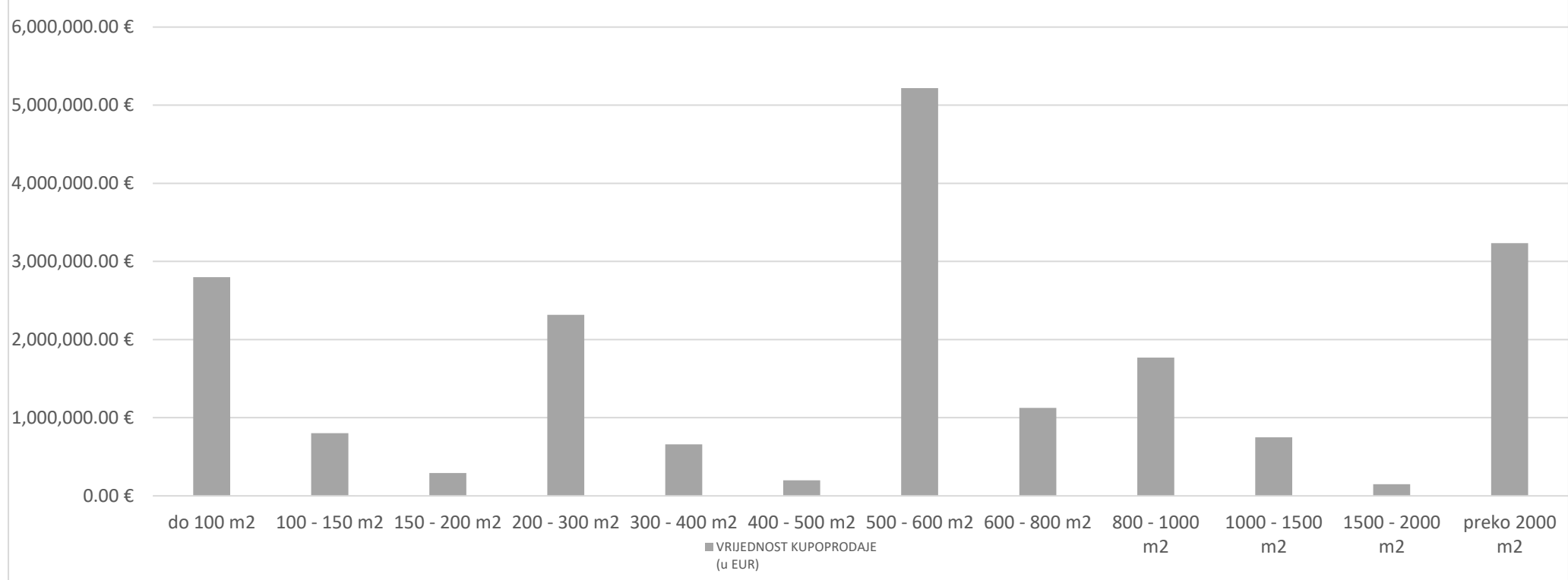
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA



5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
38	19,319,250.00 €	64,345.65 m ²	300.24 €/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 EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	12	2,800,350.00 €	531.14 m ²	5,272.34 €/m ²
100 - 150 m ²	3	802,000.00 €	383.00 m ²	2,093.99 €/m ²
150 - 200 m ²	2	292,000.00 €	390.33 m ²	748.08 €/m ²
200 - 300 m ²	4	2,317,000.00 €	948.00 m ²	2,444.09 €/m ²
300 - 400 m ²	3	660,000.00 €	1,061.66 m ²	621.67 €/m ²
400 - 500 m ²	1	199,000.00 €	467.00 m ²	426.12 €/m ²
500 - 600 m ²	3	5,220,000.00 €	1,576.00 m ²	3,312.18 €/m ²
600 - 800 m ²	3	1,125,000.00 €	2,104.00 m ²	534.70 €/m ²
800 - 1000 m ²	2	1,770,000.00 €	1,775.00 m ²	997.18 €/m ²
1000 - 1500 m ²	2	750,000.00 €	2,433.00 m ²	308.26 €/m ²
1500 - 2000 m ²	1	150,000.00 €	1,511.00 m ²	99.27 €/m ²
preko 2000 m ²	2	3,233,900.00 €	51,165.52 m ²	63.20 €/m ²

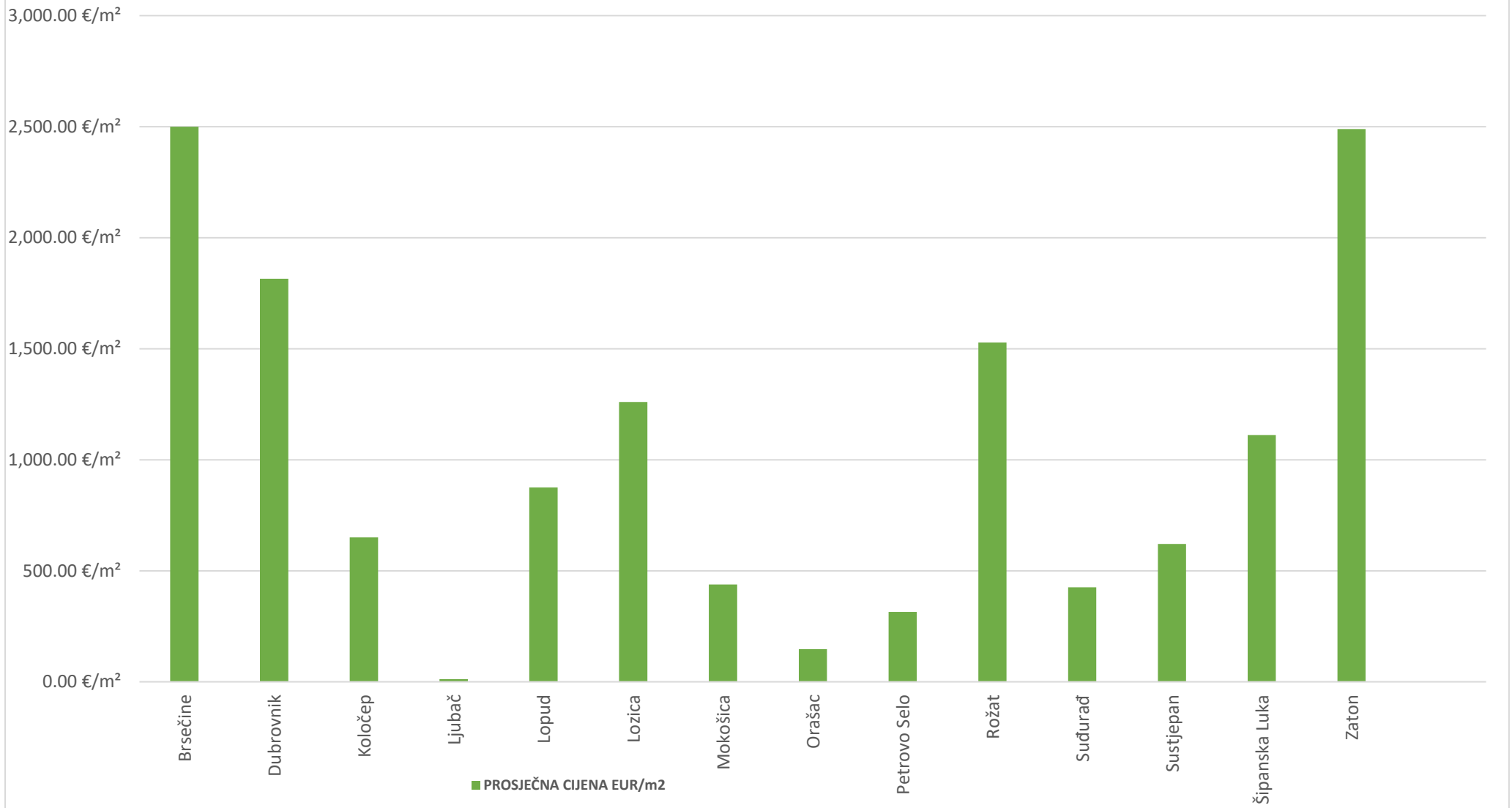
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Brsečine	1	100,000.00 €	40.00 m ²	2,500.00 €/m ²
Dubrovnik	8	2,475,350.00 €	1,364.14 m ²	1,814.59 €/m ²
Koločep	2	760,000.00 €	1,168.00 m ²	650.68 €/m ²
Ljubač	1	608,900.00 €	49,113.52 m ²	12.40 €/m ²
Lopud	1	530,000.00 €	606.00 m ²	874.59 €/m ²
Lozica	2	1,380,000.00 €	1,095.33 m ²	1,259.89 €/m ²
Mokošica	3	244,500.00 €	557.66 m ²	438.44 €/m ²
Orašac	2	430,000.00 €	2,918.00 m ²	147.36 €/m ²
Petrovo Selo	1	240,000.00 €	762.00 m ²	314.96 €/m ²
Rožat	1	82,500.00 €	54.00 m ²	1,527.78 €/m ²
Suđurađ	1	199,000.00 €	467.00 m ²	426.12 €/m ²
Sustjepan	1	165,000.00 €	266.00 m ²	620.30 €/m ²
Šipanska Luka	2	550,000.00 €	495.00 m ²	1,111.11 €/m ²
Zaton	7	7,750,000.00 €	3,114.00 m ²	2,488.76 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	33			
UKUPNO U ZKC:	33			

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



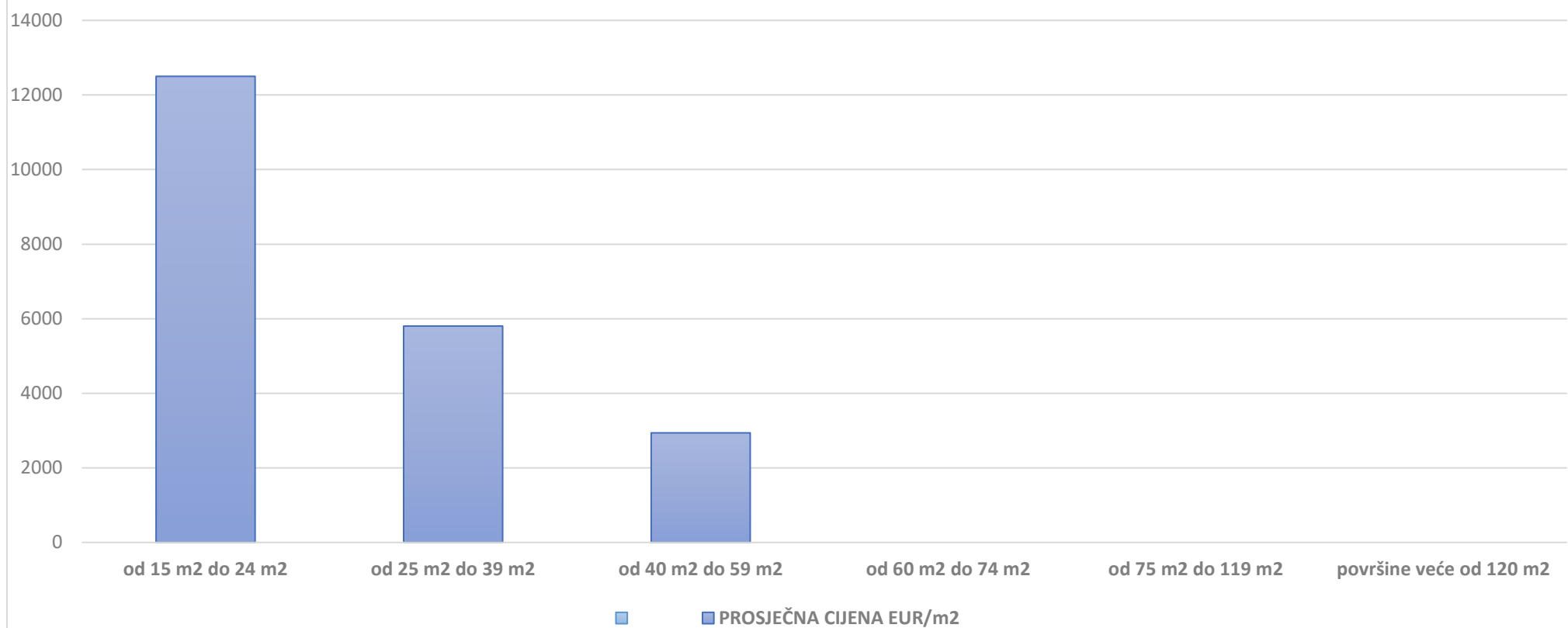
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
5	754,800.00 €	169.81 m ²	4,444.97 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	200,000.00 €	16.00 m ²	12,500.00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1	150,000.00 €	25.85 m ²	5,802.71 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	2	335,000.00 €	114.00 m ²	2,938.60 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²

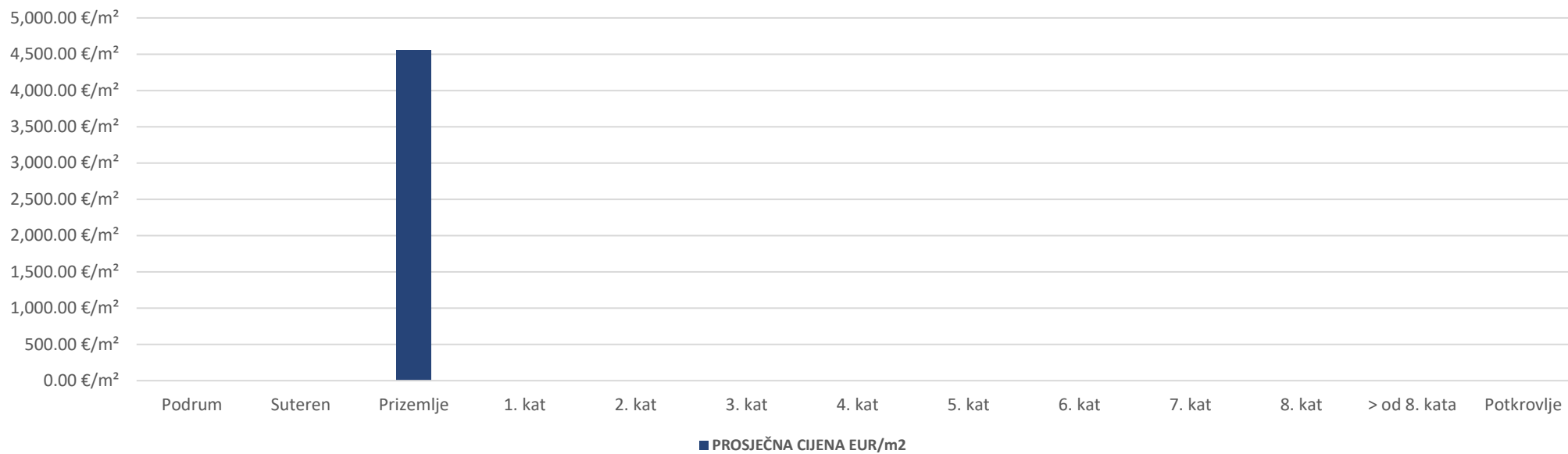
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

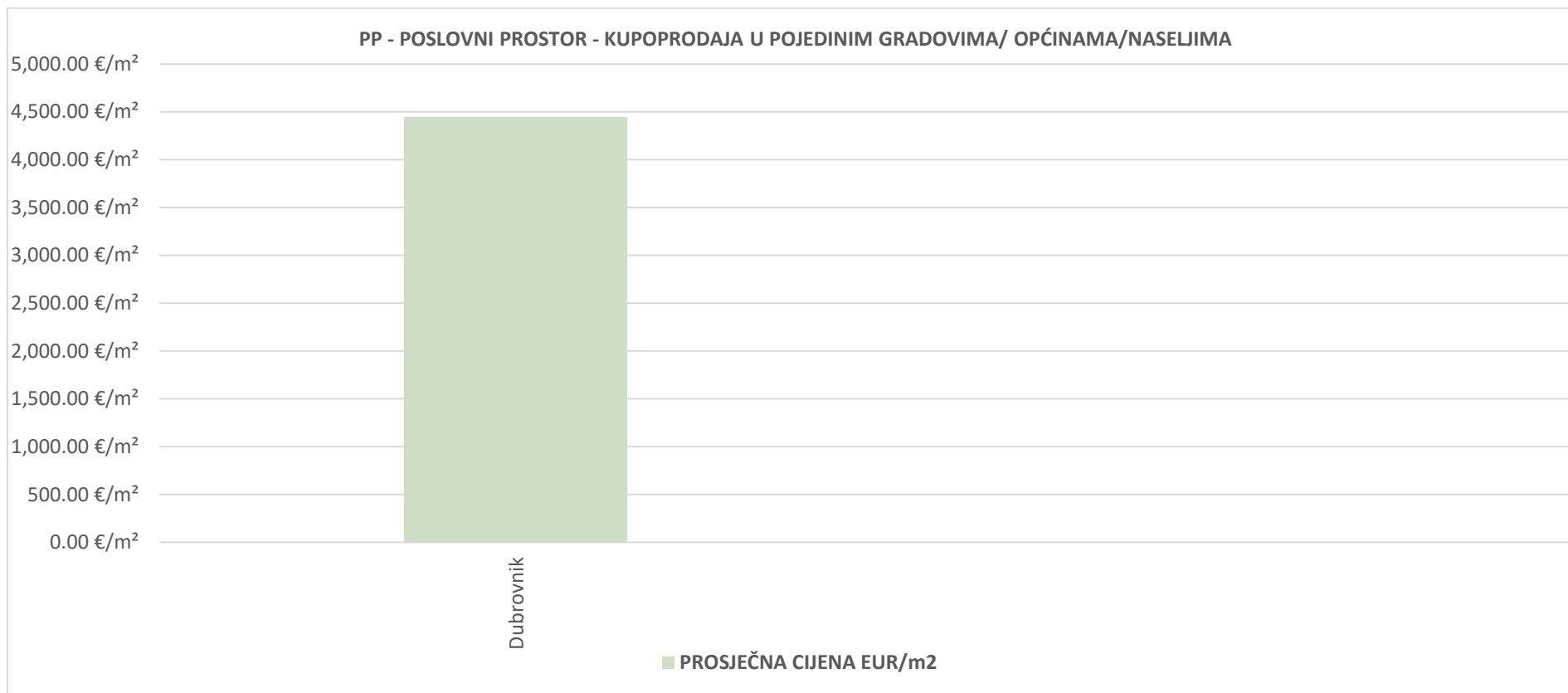
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Suteren	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Prizemlje	3	384,800.00 €	84.55 m ²	4,551.15 €/m ²
1. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
2. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
3. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
4. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
5. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
6. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
7. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
8. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
> od 8. kata	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Potkrovlje	0	0.00 €	0.00 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

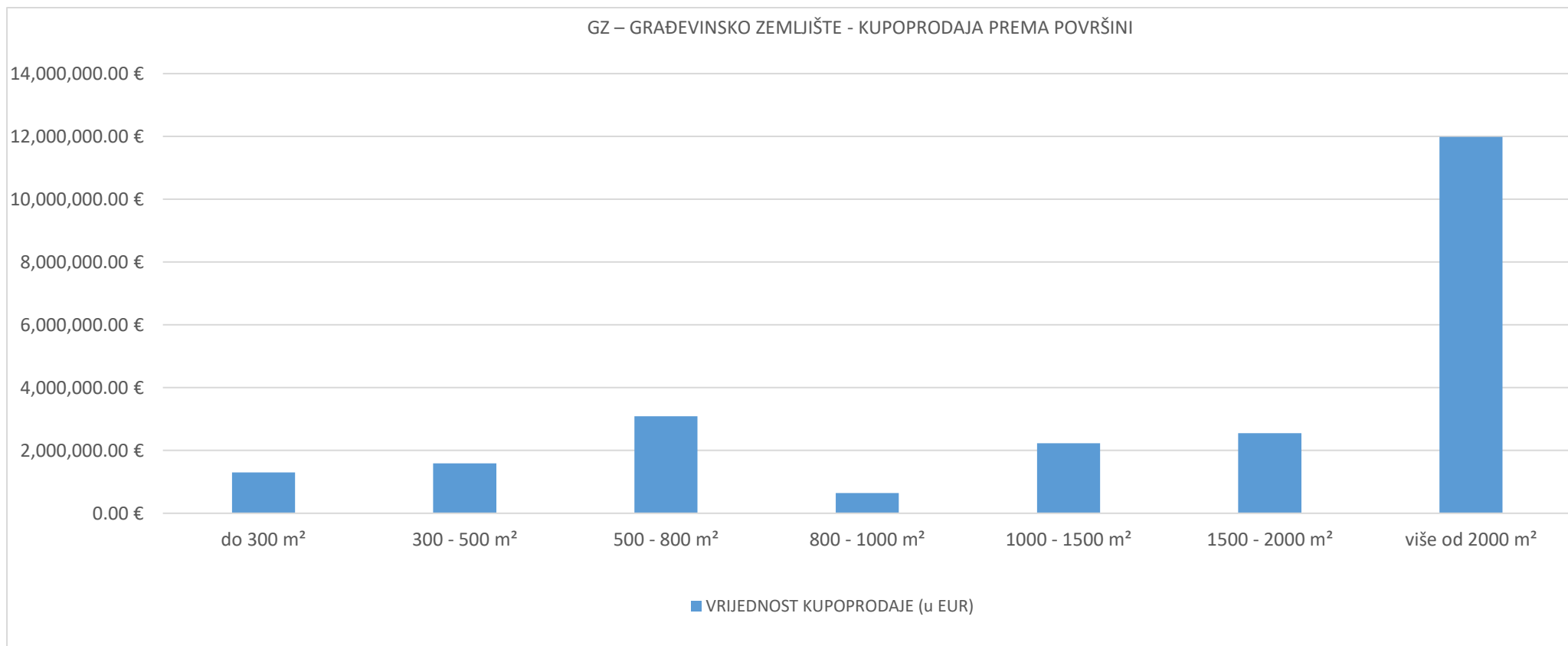
GRAD/OPĆINA/NASELJE		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Dubrovnik		5	754,800.00 €	169.81 m ²	4,444.97 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	5				
UKUPNO U ZKC:	6				



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
124	23,391,920.87 €	115,385.88 m ²	202.73 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	45	1,299,529.62 €	5,412.76 m ²	240.09 €/m ²
300 - 500 m ²	17	1,588,135.00 €	6,538.39 m ²	242.89 €/m ²
500 - 800 m ²	21	3,091,801.10 €	12,438.30 m ²	248.57 €/m ²
800 - 1000 m ²	4	645,156.00 €	3,501.12 m ²	184.27 €/m ²
1000 - 1500 m ²	11	2,230,600.00 €	14,079.00 m ²	158.43 €/m ²
1500 - 2000 m ²	10	2,550,881.40 €	16,500.00 m ²	154.60 €/m ²
više od 2000 m ²	16	11,985,817.75 €	56,916.31 m ²	210.59 €/m ²

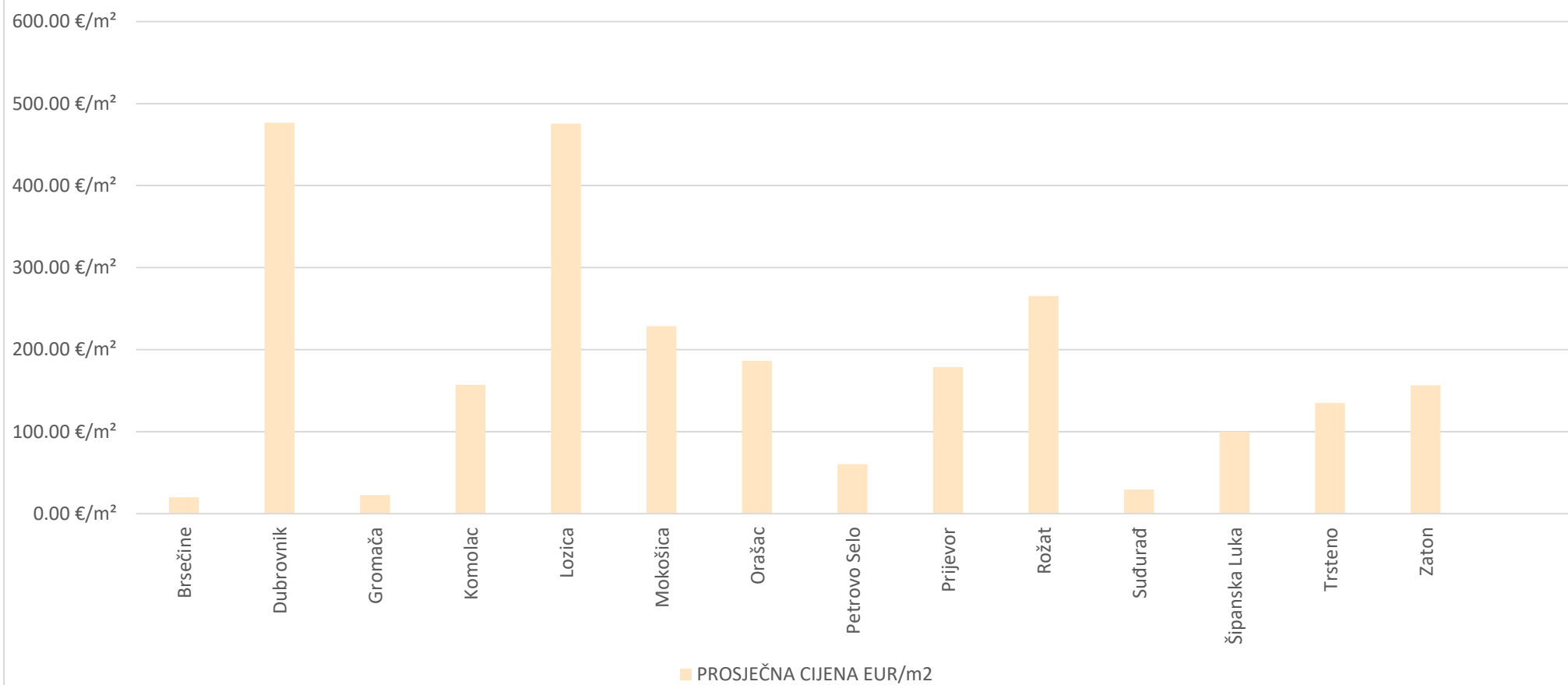
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



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

GRAD/OPĆINA/ASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Brsečine	1	4,400.00 €	220.00 m ²	20.00 €/m ²
Dubrovnik	10	1,851,830.01 €	3,883.72 m ²	476.82 €/m ²
Gromača	1	7,000.00 €	309.00 m ²	22.65 €/m ²
Komolac	1	270,120.40 €	1,720.00 m ²	157.05 €/m ²
Lozica	4	830,000.00 €	1,745.00 m ²	475.64 €/m ²
Mokošica	4	154,600.00 €	676.00 m ²	228.70 €/m ²
Orašac	6	561,831.61 €	3,017.00 m ²	186.22 €/m ²
Petrovo Selo	4	835,817.75 €	13,840.25 m ²	60.39 €/m ²
Prijevor	2	163,070.00 €	913.00 m ²	178.61 €/m ²
Rožat	3	322,840.00 €	1,216.00 m ²	265.49 €/m ²
Suđurađ	2	400,000.00 €	13,637.06 m ²	29.33 €/m ²
Šipanska Luka	5	220,000.00 €	2,203.24 m ²	99.85 €/m ²
Trsteno	5	584,600.00 €	4,334.00 m ²	134.89 €/m ²
Zaton	16	1,278,350.00 €	8,175.84 m ²	156.36 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	64			
UKUPNO U ZKC:	64			

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



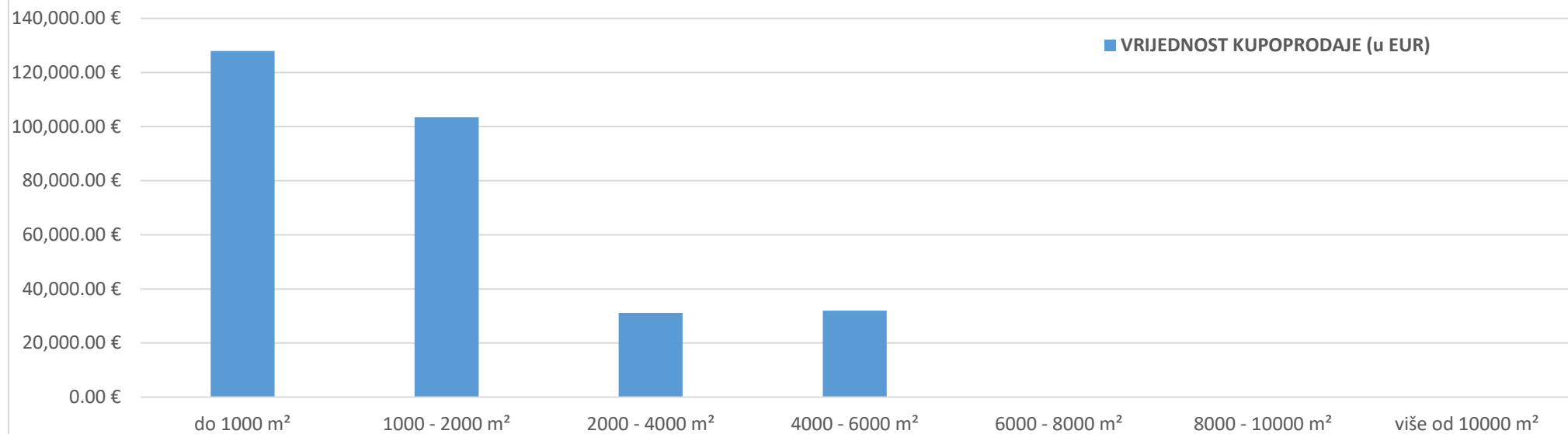
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
20	294,610.68 €	25,061.04 m ²	11.76 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	9	128,000.00 €	3,850.04 m ²	33.25 €/m ²
1000 - 2000 m²	8	103,460.68 €	11,507.00 m ²	8.99 €/m ²
2000 - 4000 m²	2	31,150.00 €	5,525.00 m ²	5.64 €/m ²
4000 - 6000 m²	1	32,000.00 €	4,179.00 m ²	7.66 €/m ²
6000 - 8000 m²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
8000 - 10000 m²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
više od 10000 m²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²

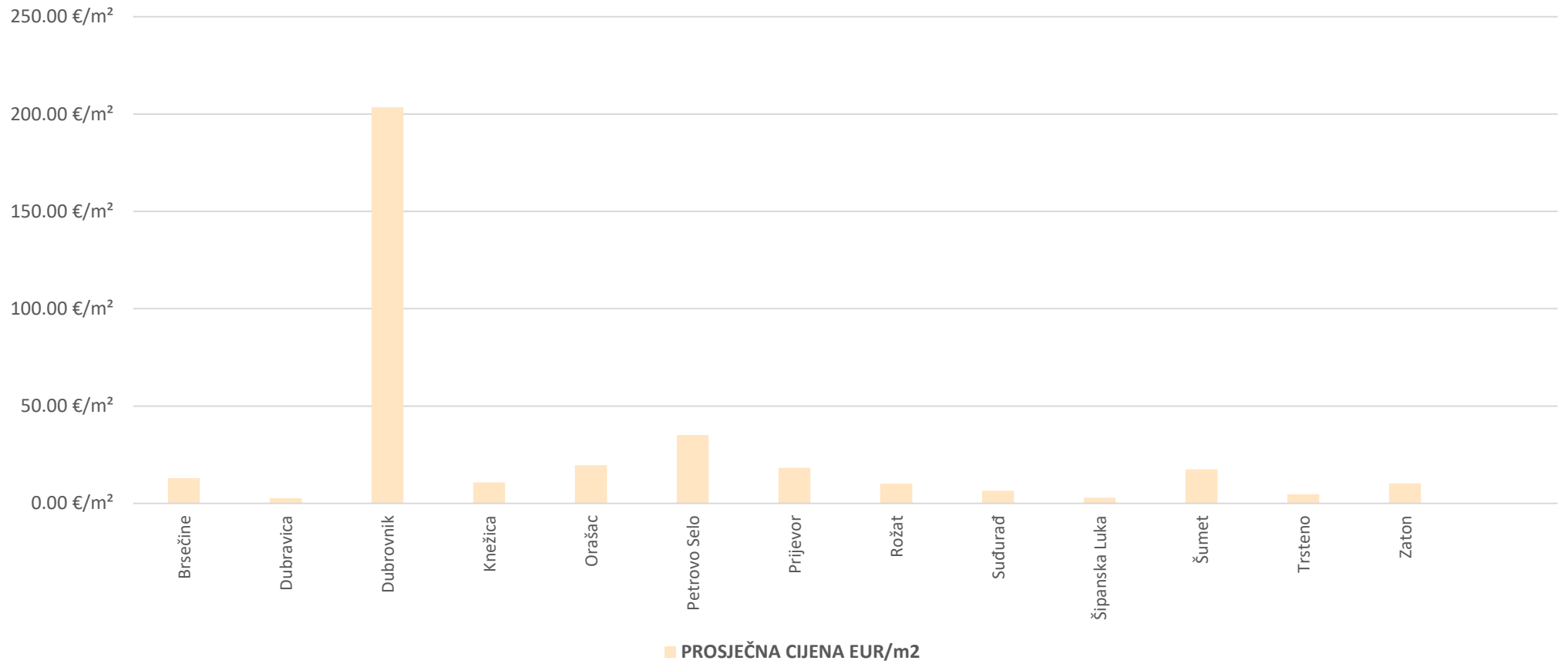
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



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

GRAD/OPĆINA/ASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Brsečine	4	84,685.00 €	6,582.00 m ²	12.87 €/m ²
Dubravica	2	7,554.00 €	2,795.00 m ²	2.70 €/m ²
Dubrovnik	1	70,000.00 €	344.00 m ²	203.49 €/m ²
Knežica	1	600.00 €	55.92 m ²	10.73 €/m ²
Orašac	3	34,300.00 €	1,744.12 m ²	19.67 €/m ²
Petrovo Selo	1	7,000.00 €	199.50 m ²	35.09 €/m ²
Prijevor	1	1,600.00 €	87.67 m ²	18.25 €/m ²
Rožat	1	5,000.00 €	493.83 m ²	10.12 €/m ²
Suđurađ	2	36,500.00 €	5,610.00 m ²	6.51 €/m ²
Šipanska Luka	1	10,000.00 €	3,410.00 m ²	2.93 €/m ²
Šumet	1	20,160.00 €	1,152.00 m ²	17.50 €/m ²
Trsteno	1	7,711.68 €	1,662.00 m ²	4.64 €/m ²
Zaton	1	9,500.00 €	925.00 m ²	10.27 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	20			
UKUPNO U ZKC:	20			

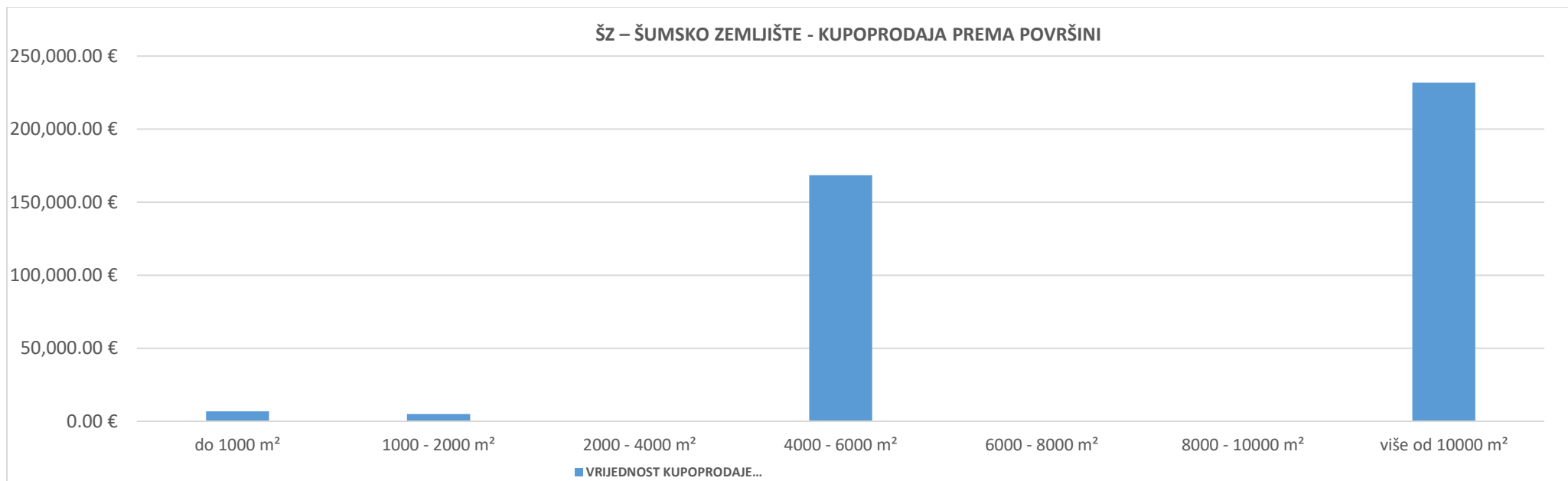
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
7	412,205.99 €	25,012.46 m²	16.48 €/m²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	3	6,780.00 €	1,616.46 m²	4.19 €/m²
1000 - 2000 m²	1	5,000.00 €	1,496.00 m²	3.34 €/m²
2000 - 4000 m²	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²
4000 - 6000 m²	2	168,474.00 €	9,692.00 m²	17.38 €/m²
6000 - 8000 m²	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²
8000 - 10000 m²	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²
više od 10000 m²	1	231,951.99 €	12,208.00 m²	19.00 €/m²

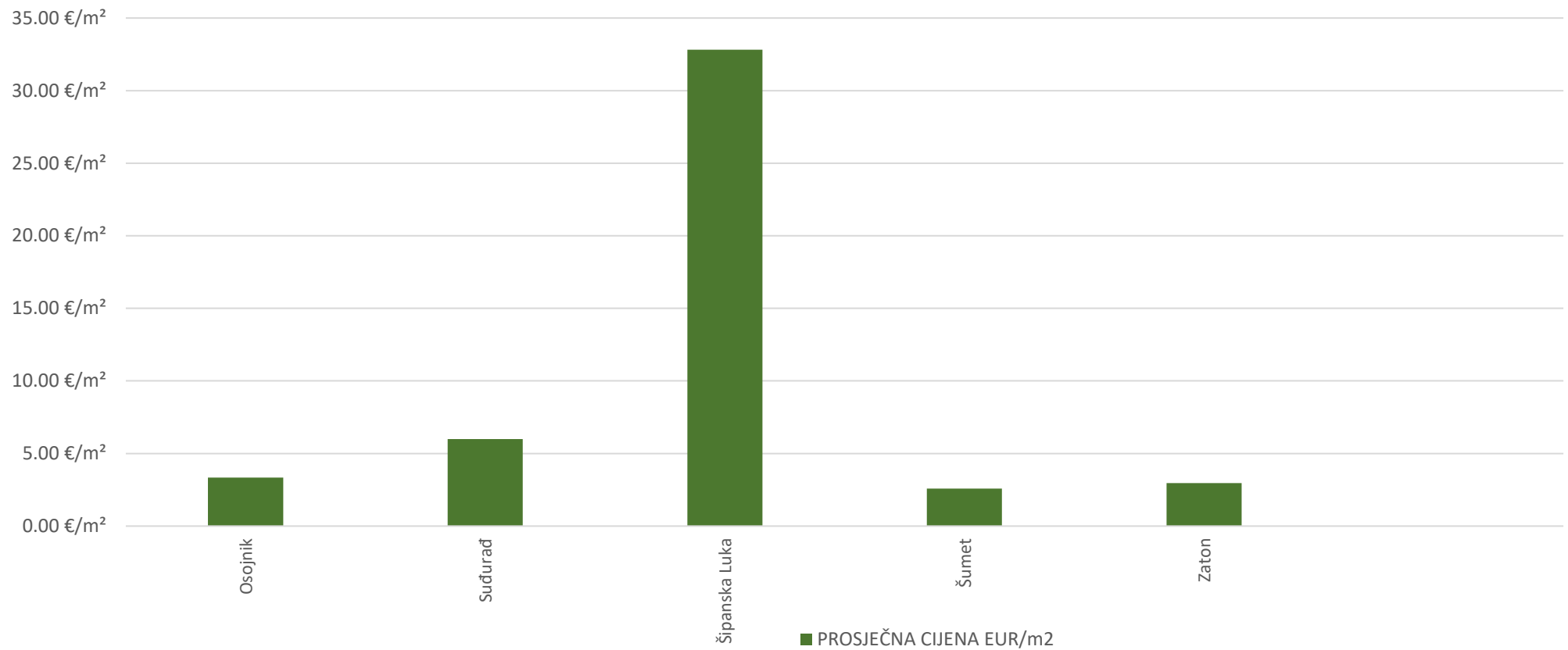
ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Osojnik	1	5,000.00 €	1,496.00 m ²	3.34 €/m ²
Sušurađ	2	38,004.00 €	6,334.00 m ²	6.00 €/m ²
Šipanska Luka	1	135,000.00 €	4,113.00 m ²	32.82 €/m ²
Šumet	1	2,000.00 €	777.00 m ²	2.57 €/m ²
Zaton	1	250.00 €	84.46 m ²	2.96 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	6			
UKUPNO U ZKC:	6			

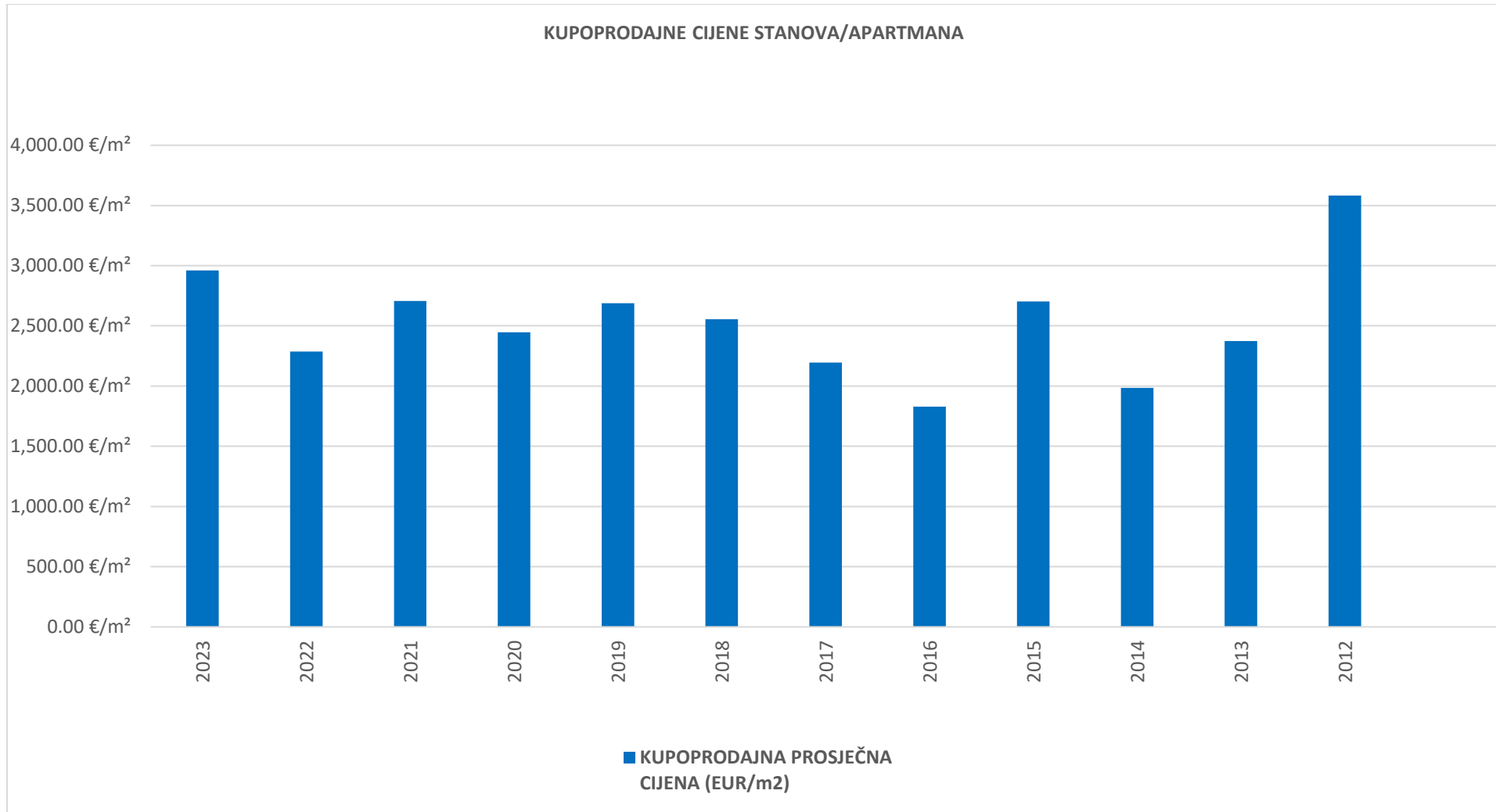
ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



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

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	2,960.40 €/m ²	+29.44%
2022	2,287.14 €/m ²	-15.53%
2021	2,707.55 €/m ²	+0.00%
2020	2,446.15 €/m ²	-9.01%
2019	2,688.32 €/m ²	+5.19%
2018	2,555.57 €/m ²	+16.45%
2017	2,194.52 €/m ²	+19.96%
2016	1,829.32 €/m ²	-32.33%
2015	2,703.12 €/m ²	+36.18%
2014	1,985.00 €/m ²	-16.41%
2013	2,374.79 €/m ²	-33.73%
2012	3,583.40 €/m ²	+0.00%

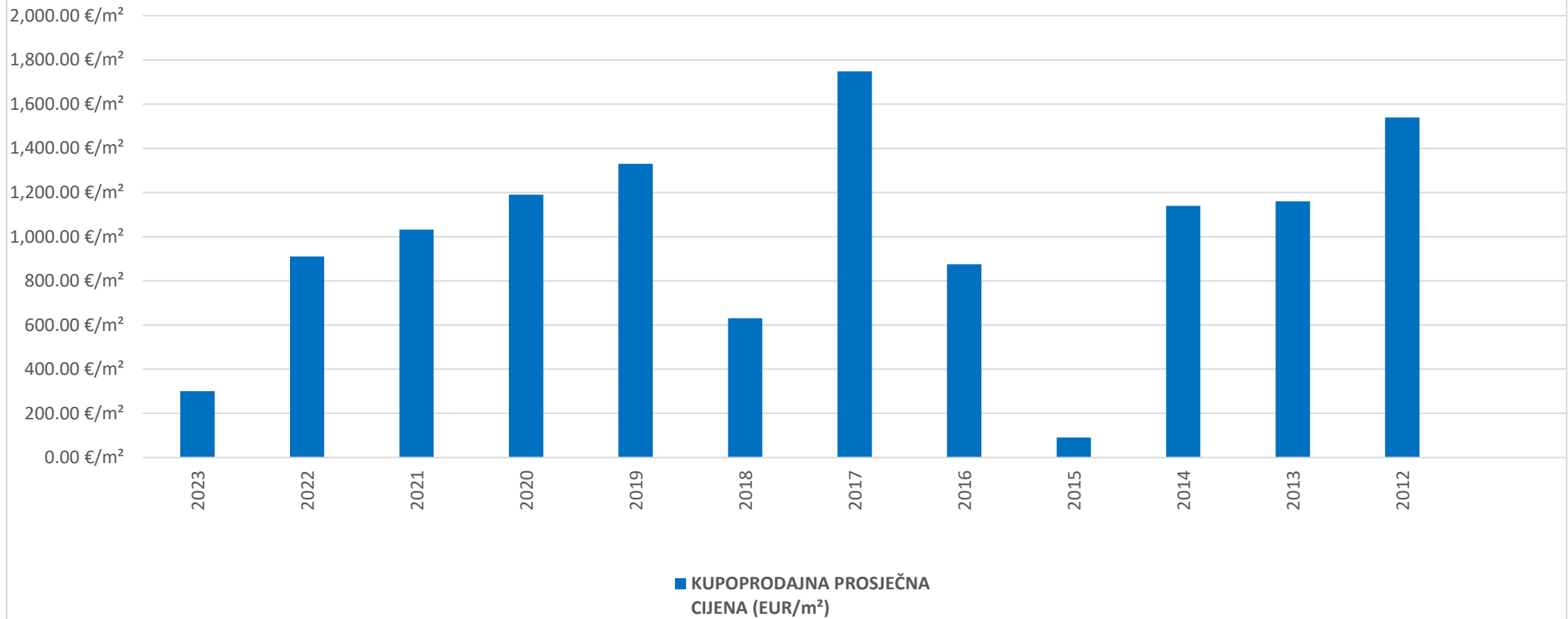
KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA



5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	300.24 €/m ²	-67.02%
2022	910.31 €/m ²	-11.75%
2021	1,031.47 €/m ²	+0.00%
2020	1,190.47 €/m ²	-10.45%
2019	1,329.38 €/m ²	+110.65%
2018	631.08 €/m ²	-63.90%
2017	1,748.24 €/m ²	+99.79%
2016	875.05 €/m ²	+865.15%
2015	90.66 €/m ²	-92.05%
2014	1,139.85 €/m ²	-1.75%
2013	1,160.17 €/m ²	-24.64%
2012	1,539.53 €/m ²	+0.00%

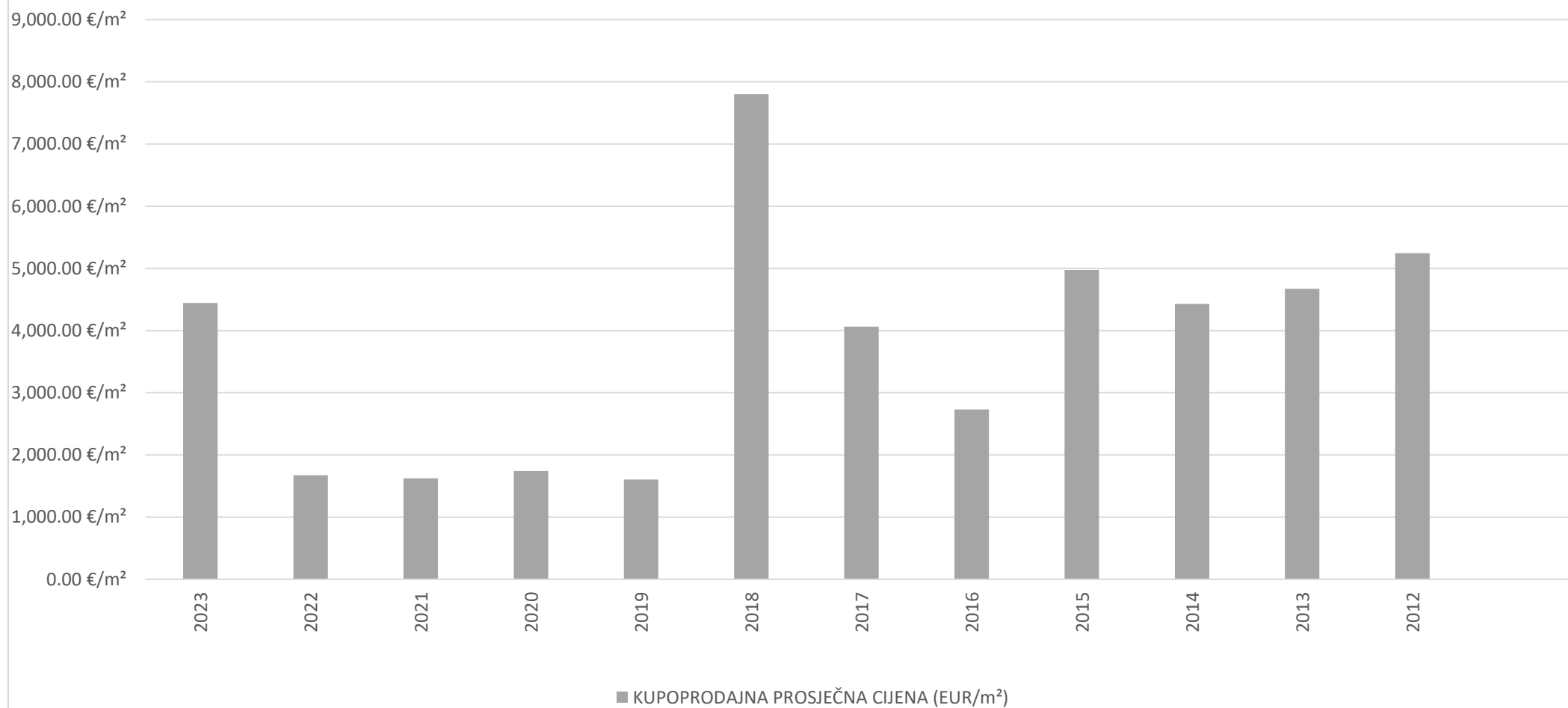
KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	4,444.97 €/m ²	+165.29%
2022	1,675.49 €/m ²	+3.20%
2021	1,623.50 €/m ²	+0.00%
2020	1,744.75 €/m ²	+8.85%
2019	1,602.87 €/m ²	-79.45%
2018	7,798.96 €/m ²	+91.97%
2017	4,062.63 €/m ²	+48.66%
2016	2,732.91 €/m ²	-45.08%
2015	4,976.57 €/m ²	+12.33%
2014	4,430.29 €/m ²	-5.14%
2013	4,670.12 €/m ²	-10.94%
2012	5,243.71 €/m ²	+0.00%

KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	202.73 €/m ²	-3.68%
2022	210.47 €/m ²	+108.71%
2021	100.84 €/m ²	+0.00%
2020	217.13 €/m ²	+14.28%
2019	190.00 €/m ²	+213.28%
2018	60.65 €/m ²	-62.59%
2017	162.12 €/m ²	+106.06%
2016	78.68 €/m ²	-34.12%
2015	119.42 €/m ²	-1.48%
2014	121.21 €/m ²	+37.25%
2013	88.31 €/m ²	-21.07%
2012	111.90 €/m ²	+0.00%

KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

250.00 €/m²

200.00 €/m²

150.00 €/m²

100.00 €/m²

50.00 €/m²

0.00 €/m²

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

■ KUPOPRODAJNA PROSJEČNA
CIJENA (EUR/m²)

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	11.76 €/m ²	+74.67%
2022	6.73 €/m ²	-34.32%
2021	10.25 €/m ²	+0.00%
2020	11.76 €/m ²	+58.87%
2019	7.40 €/m ²	-48.64%
2018	14.42 €/m ²	+174.67%
2017	5.25 €/m ²	-12.39%
2016	5.99 €/m ²	-61.00%
2015	15.36 €/m ²	+52.59%
2014	10.07 €/m ²	-1.96%
2013	10.27 €/m ²	+70.89%
2012	6.01 €/m ²	+0.00%

KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

18.00 €/m²
16.00 €/m²
14.00 €/m²
12.00 €/m²
10.00 €/m²
8.00 €/m²
6.00 €/m²
4.00 €/m²
2.00 €/m²
0.00 €/m²

2023 2022 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013 2012

■ KUPOPRODAJNA PROSJEČNA
CIJENA (EUR/m²)

5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	16.48 €/m ²	+468.23%
2022	2.90 €/m ²	-70.69%
2021	9.90 €/m ²	+0.00%
2020	6.09 €/m ²	+12.37%
2019	5.42 €/m ²	-15.67%
2018	6.42 €/m ²	-52.94%
2017	13.65 €/m ²	+741.30%
2016	1.62 €/m ²	-92.17%
2015	20.72 €/m ²	+0.00%
2014	0.00 €/m ²	+0.00%
2013	0.00 €/m ²	+0.00%
2012	0.00 €/m ²	+0.00%

KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

25.00 €/m²

20.00 €/m²

15.00 €/m²

10.00 €/m²

5.00 €/m²

0.00 €/m²

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

■ KUPOPRODAJNA PROSJEČNA
CIJENA (EUR/m²)



5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

5.4.1. INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

GODINA	INDEKS
2015.	100.00
2016.	99.55
2017.	104.13
2018.	104.38
2019.	152.90
2020.	153.21
2021.	165.31
2022.	192.37
2023	229.22

5.4.2. INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

GODINA	INDEKS
2019.	100.00
2020.	120.01
2021.	123.41
2022.	125.70
2023	126.07

5.4.3. INDEKSNI NIZOVI ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

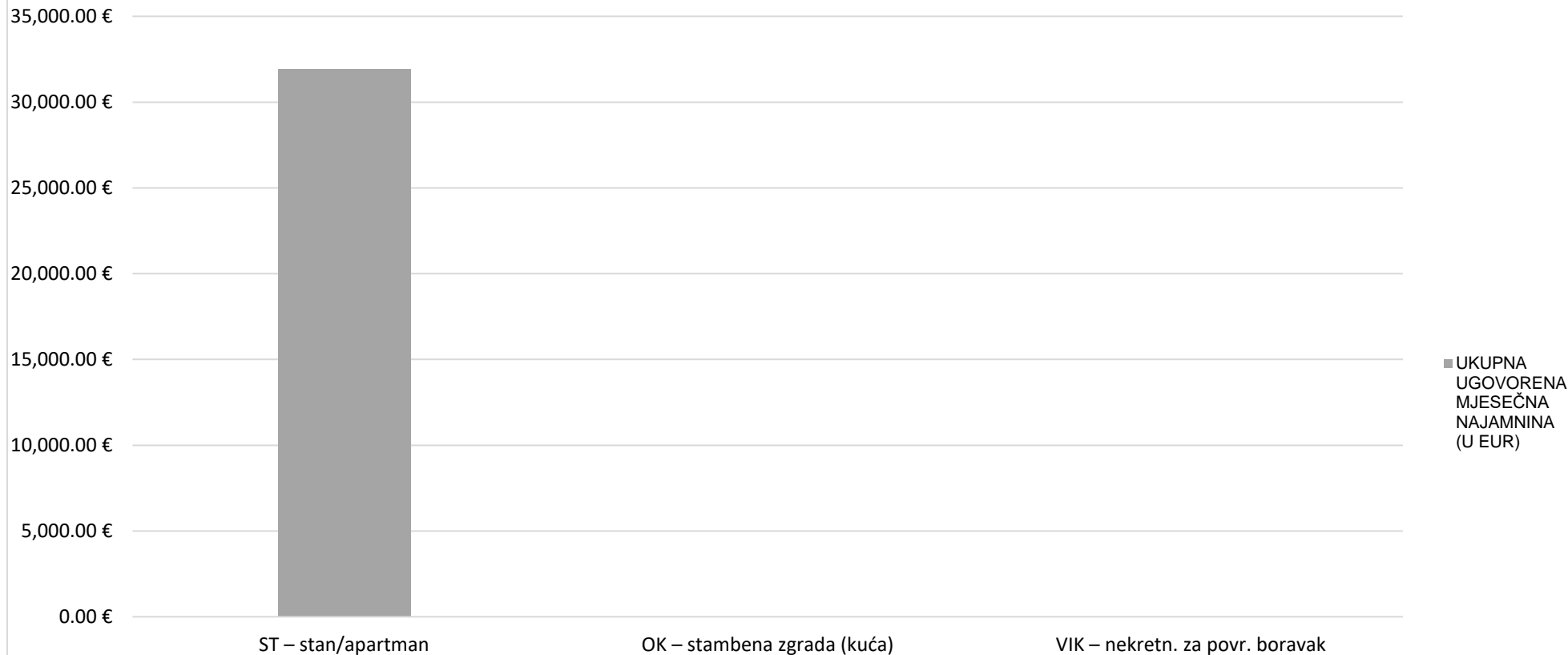
GODINA	INDEKS
2020.	100.00
2021.	102.52
2022.	119.40

Napomena: Indeks ŠZ za 2023. – nije bilo dovoljno kupoprodaja u 2023.g.

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	48	31,935.63 €	2,500.22 m ²	12.77 €/m ²	+56.90%
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	48				
UKUPNO U ZKC:	50				

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE



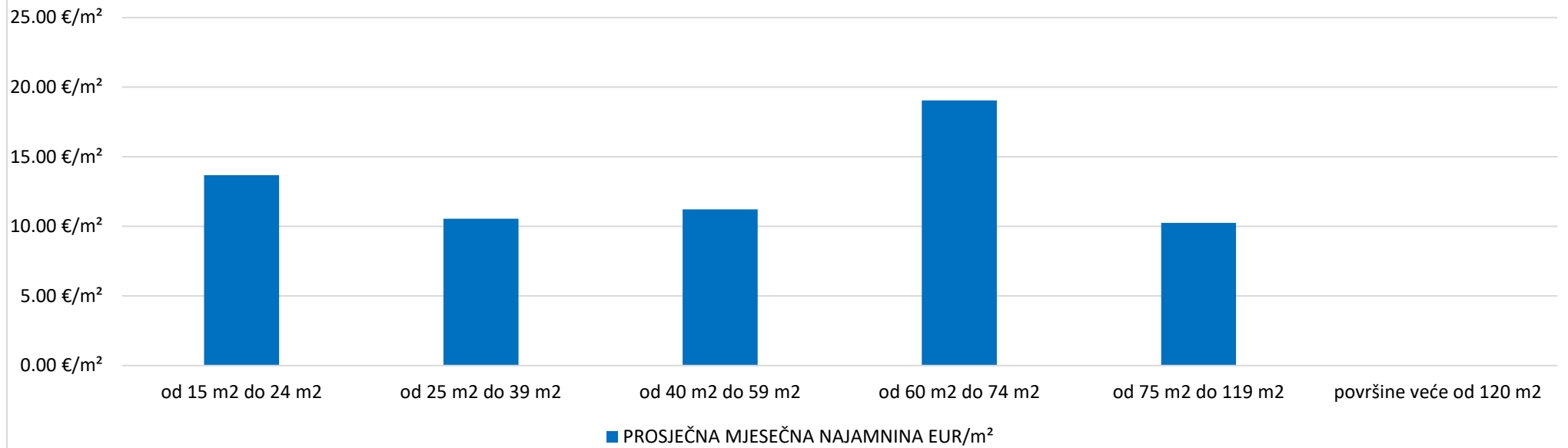
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
48	31,935.63 €	2,500.22 m ²	12.77 €/m ²

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

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
od 15 m ² do 24 m ²	2	565.00 €	41.32 m ²	13.67 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	13	4,035.33 €	382.51 m ²	10.55 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	16	8,714.00 €	777.09 m ²	11.21 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	9	11,487.30 €	602.75 m ²	19.06 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	8	7,134.00 €	696.55 m ²	10.24 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²

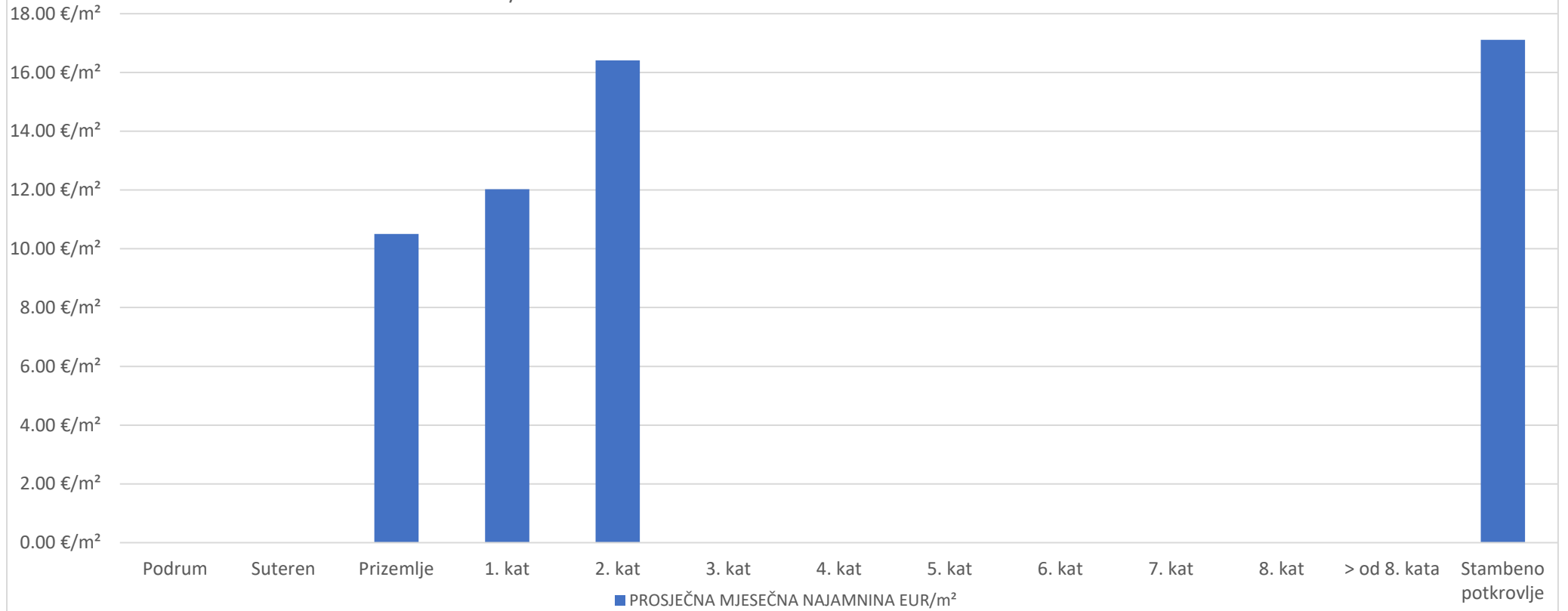
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



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 EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Podrum	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Suteren	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Prizemlje	8	5,009.00 €	476.92 m ²	10.50 €/m ²
1. kat	5	3,441.00 €	286.17 m ²	12.02 €/m ²
2. kat	2	1,905.00 €	116.07 m ²	16.41 €/m ²
3. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
4. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
5. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
6. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
7. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
8. kat	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
> od 8. kata	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	4	4,000.00 €	233.75 m ²	17.11 €/m ²

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

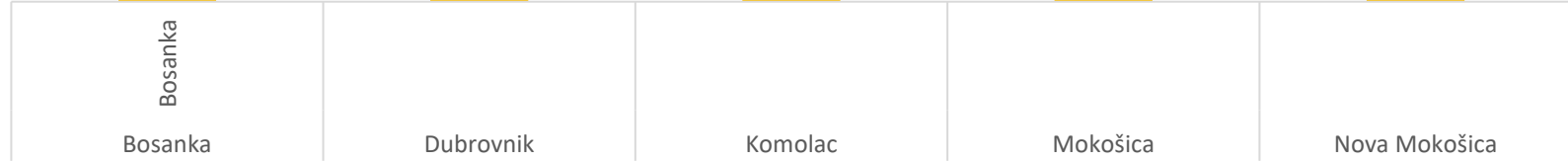


6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Bosanka	3	1,270.00 €	155.00 m²	8.19 €/m²
Dubrovnik	38	27,765.63 €	2,035.63 m²	13.64 €/m²
Komolac	2	1,150.00 €	116.00 m²	9.91 €/m²
Mokošica	1	350.00 €	45.82 m²	7.64 €/m²
Nova Mokošica	4	1,400.00 €	147.77 m²	9.47 €/m²
UKUPNO OBRAĐENIH:	48			
UKUPNO U ZKC:	50			

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

30,000.00 €
25,000.00 €
20,000.00 €
15,000.00 €
10,000.00 €
5,000.00 €
0.00 €



■ UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)

6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²

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

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
do 100 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
100 - 150 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
150 - 200 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
200 - 300 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
300 - 400 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
400 - 500 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²

500 - 600 m2	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²
600 - 800 m2	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²
800 - 1000 m2	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²
1000 - 1500 m2	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²
1500 - 2000 m2	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²
preko 2000 m2	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²

6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	12.77 €/m ²	+33.94%
2022	9.54 €/m ²	+0.00%
2021	0.00 €/m ²	+0.00%
2020	7.11 €/m ²	-12.88%
2019	8.16 €/m ²	+0.00%
2018	0.00 €/m ²	+0.00%
2017	0.00 €/m ²	+0.00%
2016	0.00 €/m ²	+0.00%
2015	0.00 €/m ²	+0.00%
2014	0.00 €/m ²	+0.00%
2013	0.00 €/m ²	+0.00%
2012	0.00 €/m ²	+0.00%

CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA

14.00 €/m²

12.00 €/m²

10.00 €/m²

8.00 €/m²

6.00 €/m²

4.00 €/m²

2.00 €/m²

0.00 €/m²

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

■ PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²

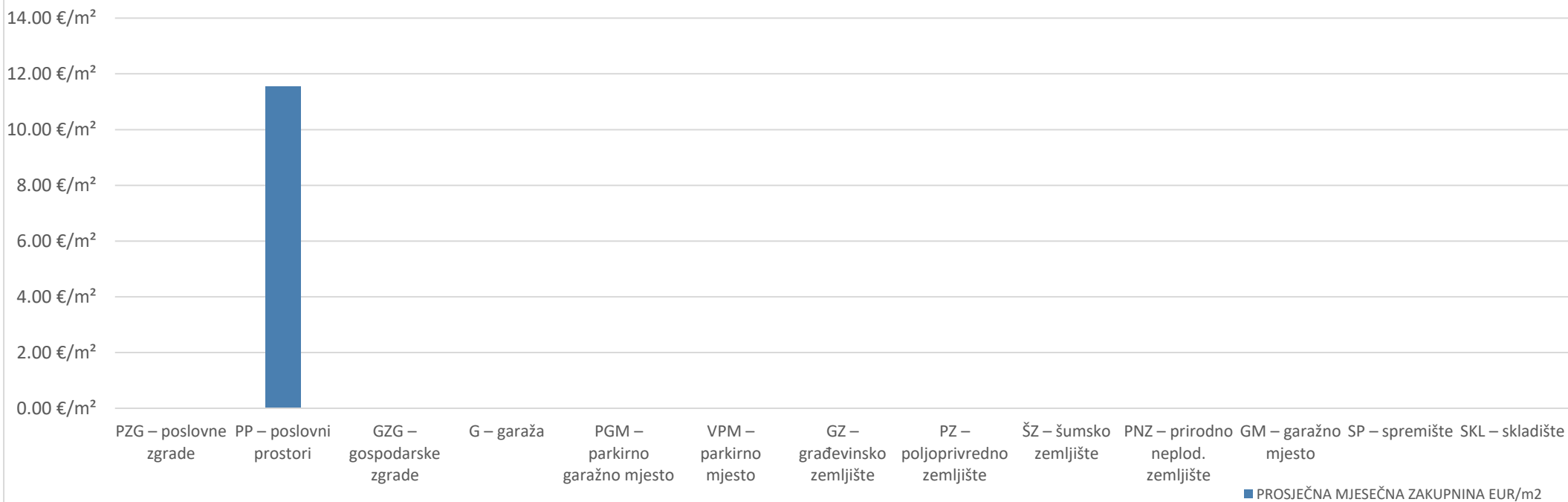


7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
PP – poslovni prostori	2	2,969.20 €	257.39 m ²	11.54 €/m ²	-45.67%
GZG – gospodarske zgrade	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
G – garaža	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VPM – parkirno mjesto	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00000 €/m ²	+0.00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GM – garažno mjesto	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
SP – spremište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%

SKL – skladište	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
UKUPNO OBRADENIH:	2				
UKUPNO U ZKC:	422				

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

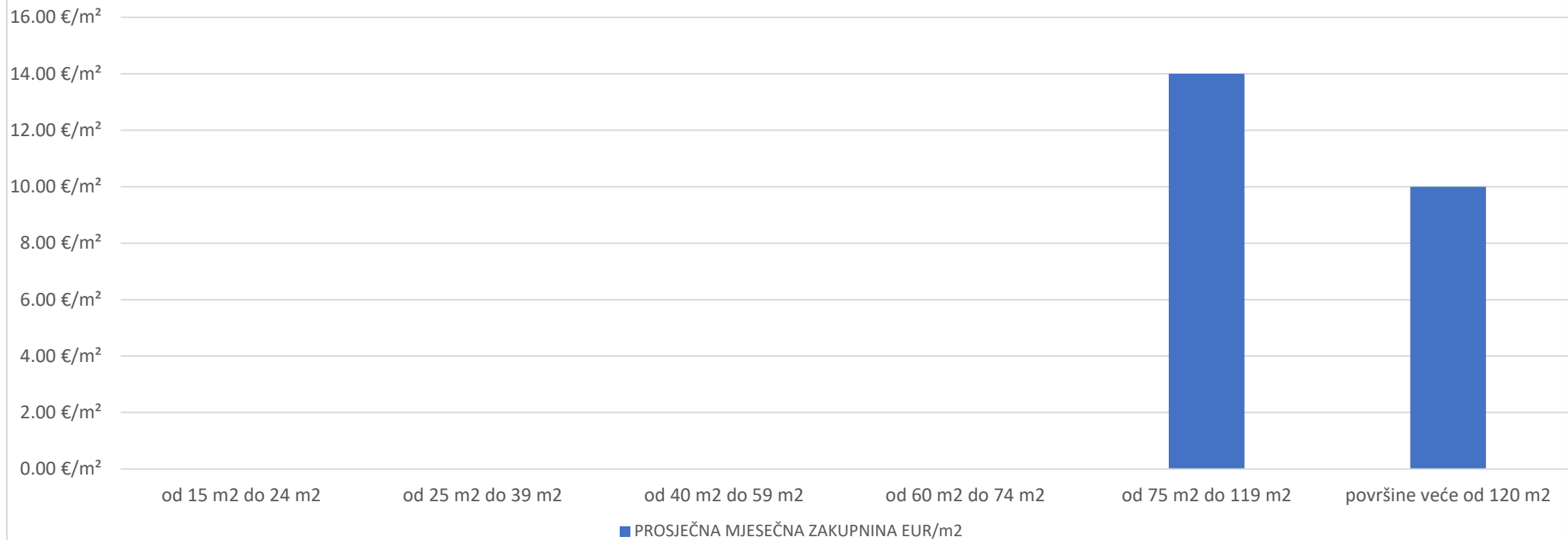


7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
2	2,969.20 €	257.39 m ²	11.54 €/m ²

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1	1,385.00 €	98.97 m ²	13.99 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	1,584.20 €	158.42 m ²	10.00 €/m ²

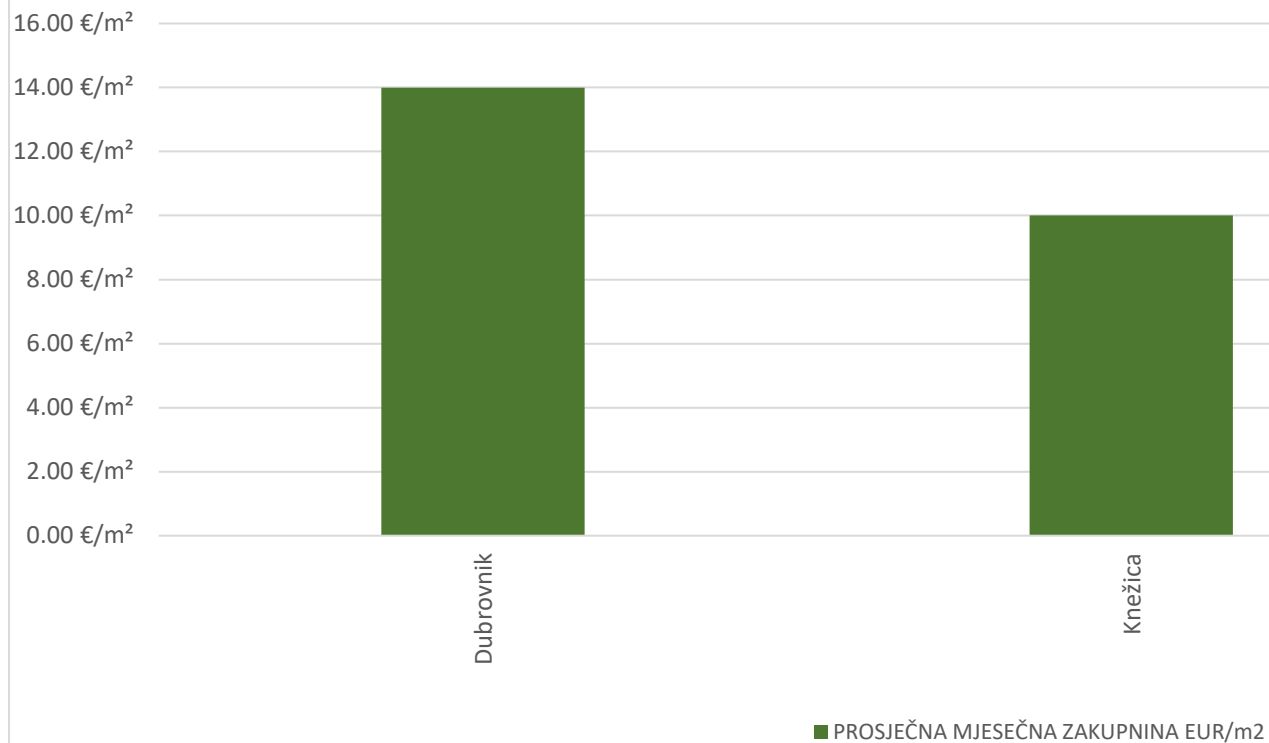
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Dubrovnik	1	1,385.00 €	98.97 m ²	13.99 €/m ²
Knežica	1	1,584.20 €	158.42 m ²	10.00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2			

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

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

7.2.5. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
0	0.00 €	0.00 m²	0.00000 €/m²

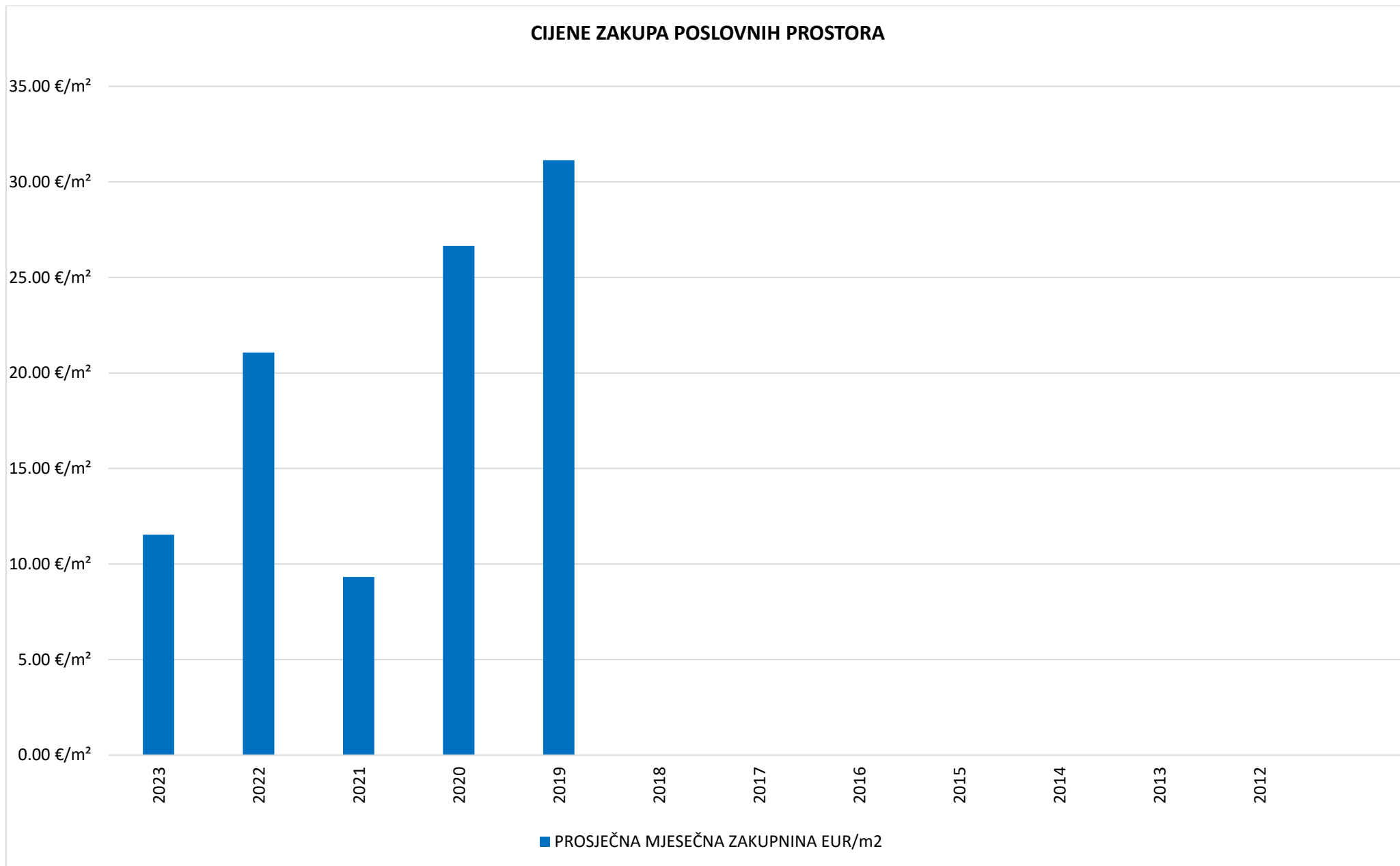
7.2.6. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
0	0.00 €	0.00 m²	0.00000 €/m²

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

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	11.54 €/m ²	-45.27%
2022	21.08 €/m ²	+126.01%
2021	9.33 €/m ²	+0.00%
2020	26.64 €/m ²	-14.42%
2019	31.13 €/m ²	+0.00%
2018	0.00 €/m ²	+0.00%
2017	0.00 €/m ²	+0.00%
2016	0.00 €/m ²	+0.00%
2015	0.00 €/m ²	+0.00%
2014	0.00 €/m ²	+0.00%
2013	0.00 €/m ²	+0.00%
2012	0.00 €/m ²	+0.00%

CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA



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

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

**UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA
U NAVEDENOM RAZDOBLJU**

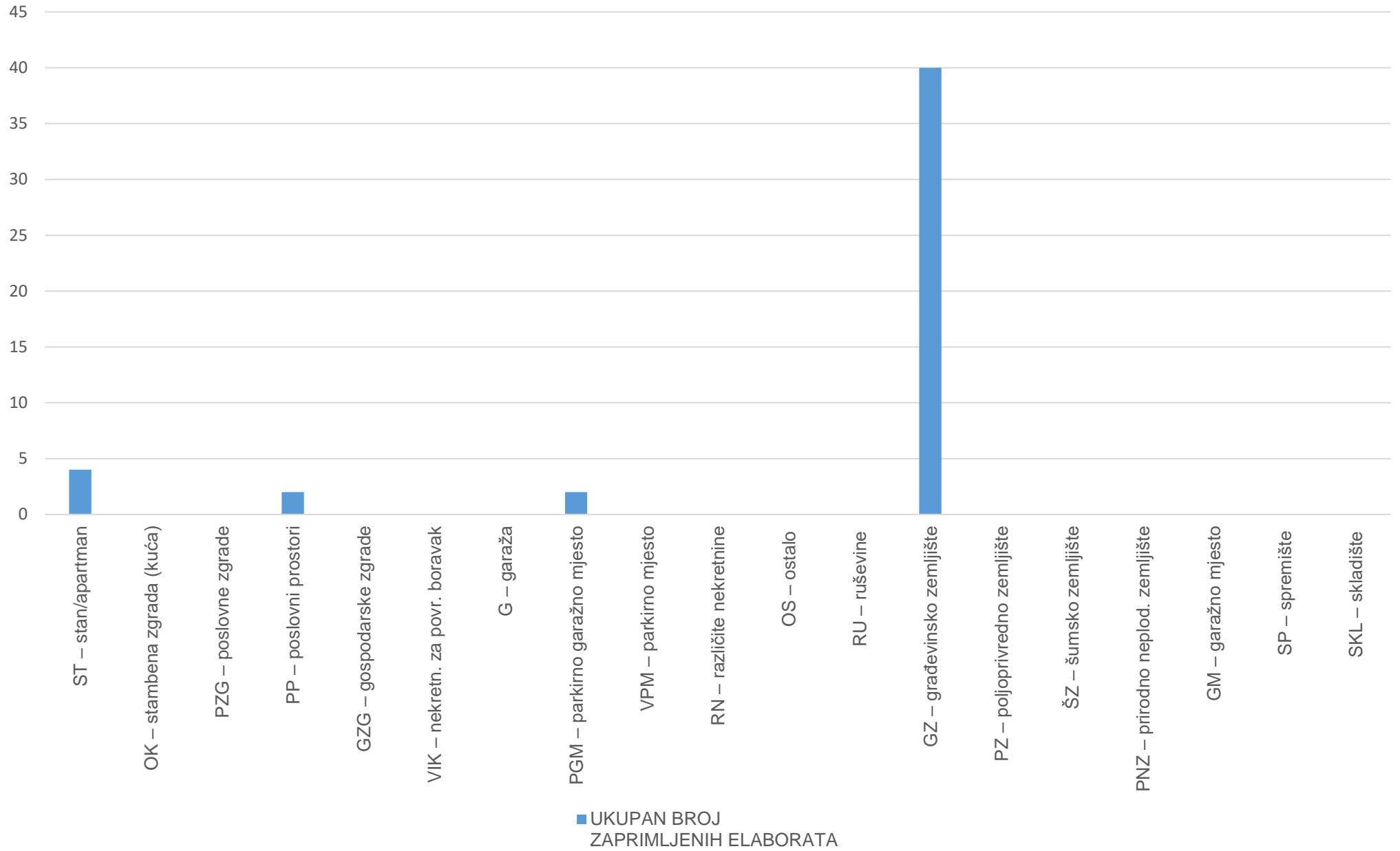
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
48	0	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

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	4	4	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	2	2	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0

G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	2	2	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	40	40	0	0
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0

BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



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 OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

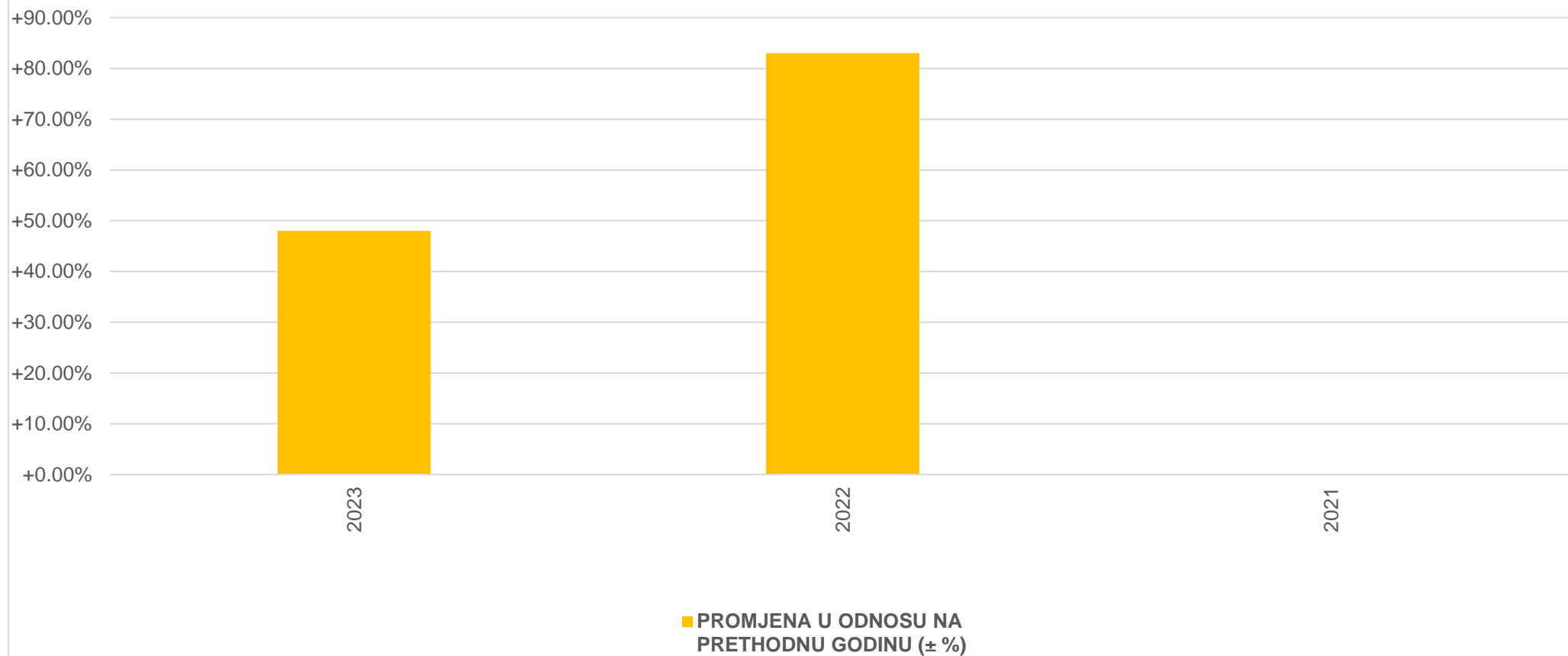
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)
0	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR

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)
2023	48	-35
2022	83	+1
2021	82	+0

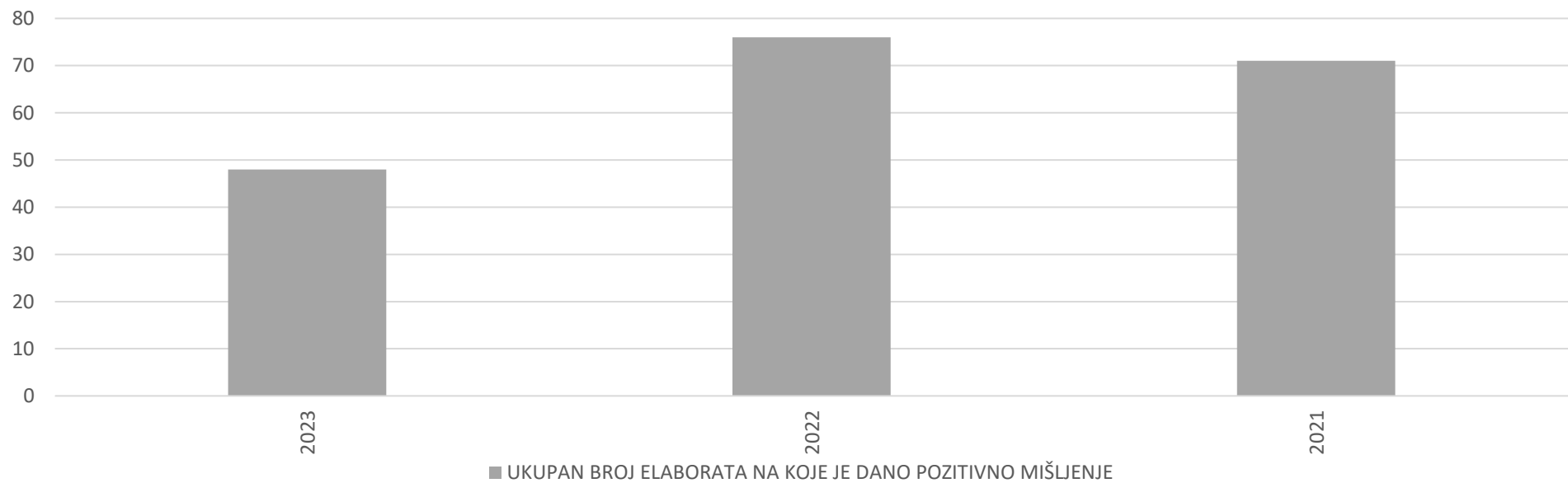
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA



8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA

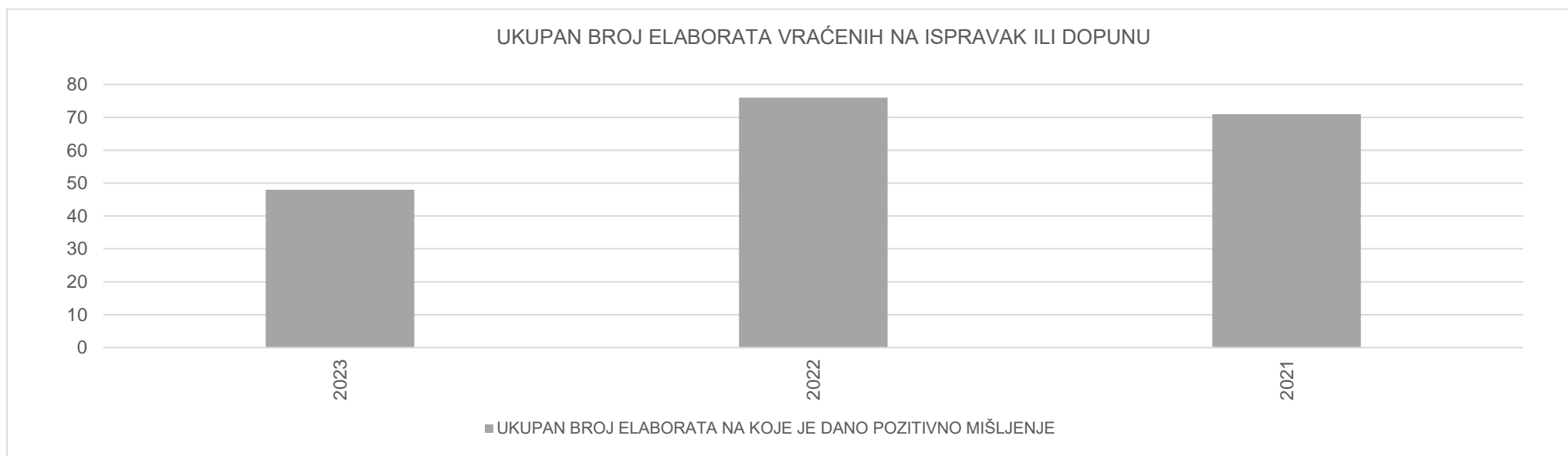
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (\pm broj)
2023.	48	-28
2022.	76	+5
2021.	71	+0

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)
2023.	0	+0
2022.	6	-5
2021.	11	+0



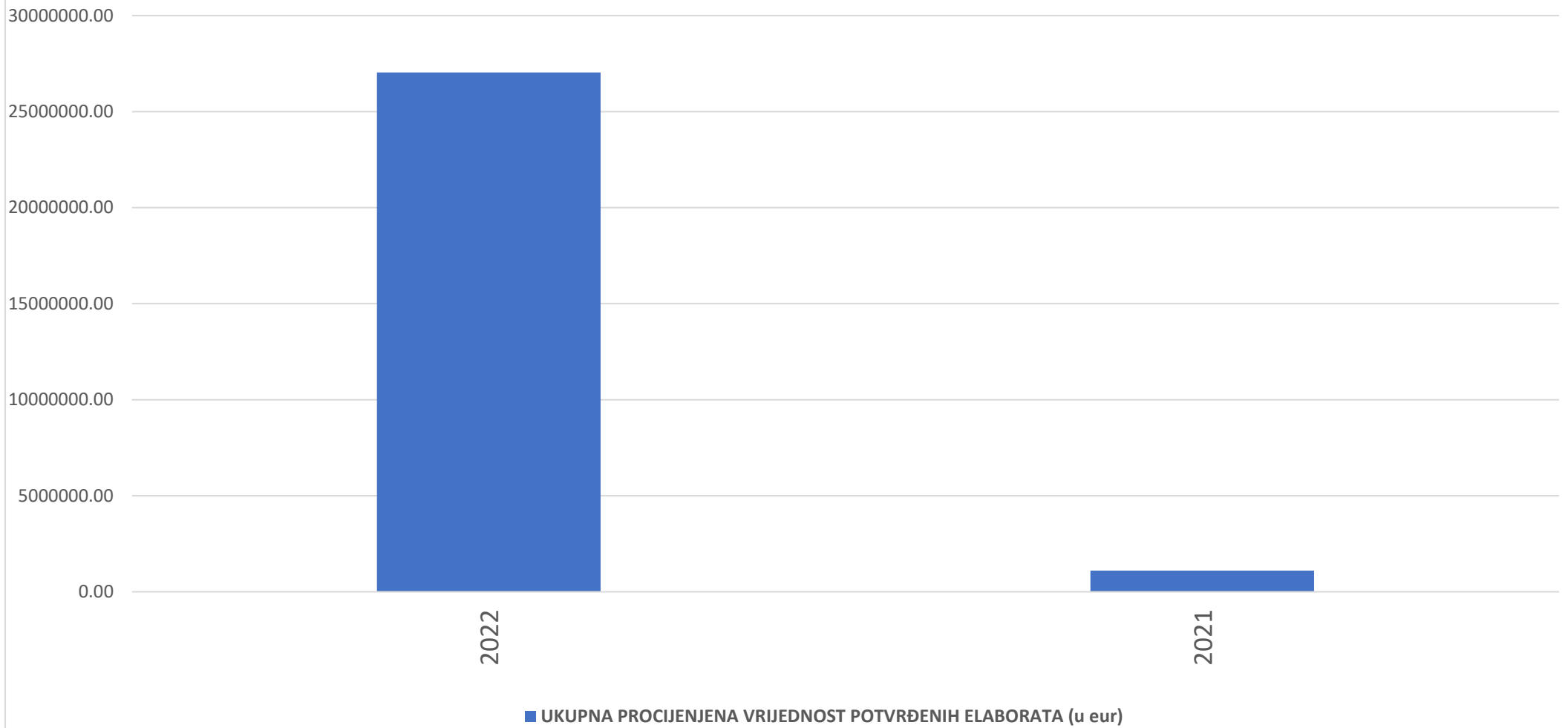
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2023.	0	+0
2022.	1	+0
2021.	0	+0

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

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)
2023.	48	9.746.624,87 EUR
2022.	83	27.039.646,63 EUR
2021.	71	1.106.683,57 EUR

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

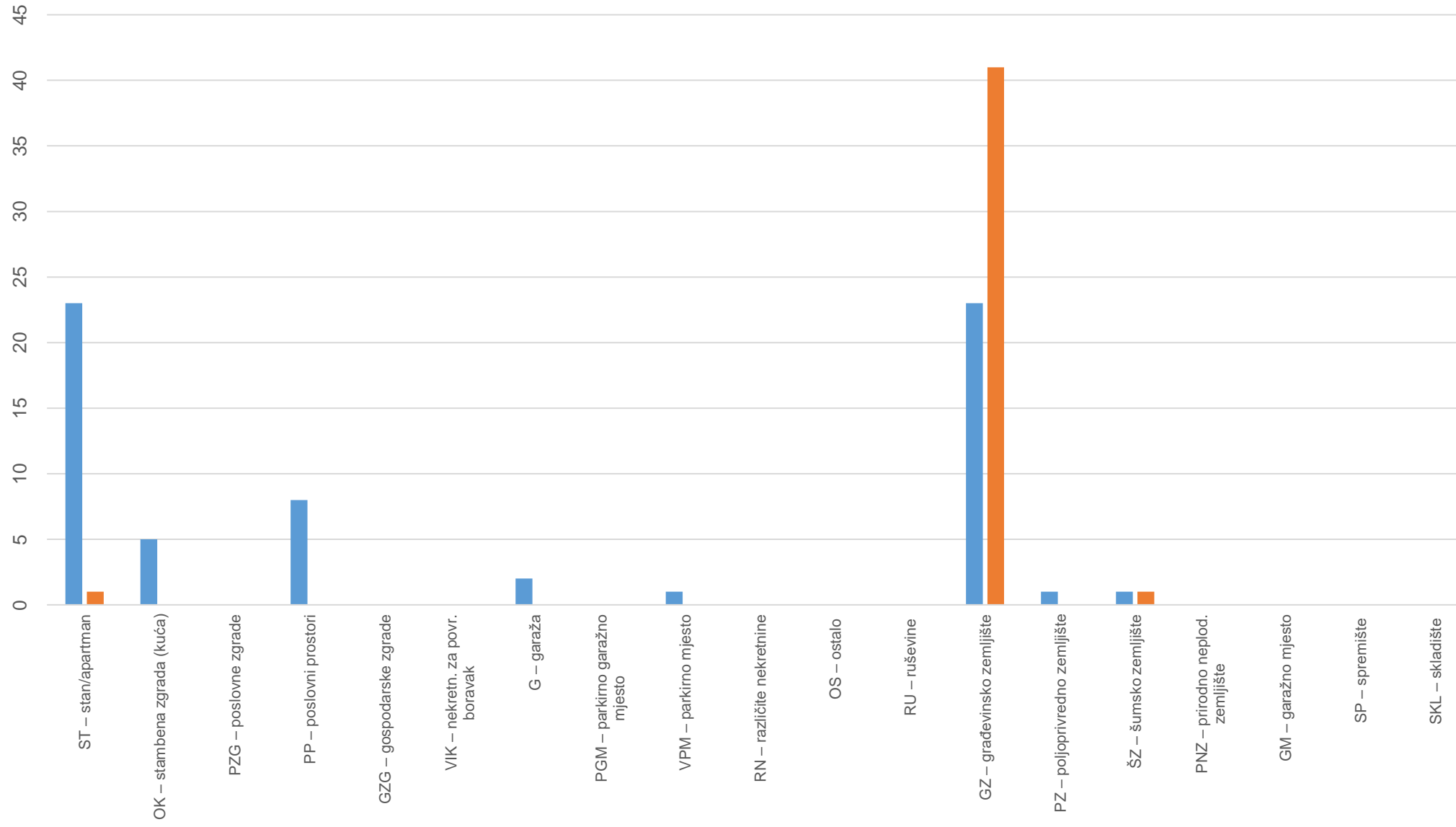


9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

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	25	0	25
OK – stambena zgrada (kuća)	6	0	6
PZG – poslovne zgrade	1	0	1
PP – poslovni prostori	6	0	6
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	1	0	1
PGM – parkirno garažno mjesto	1	0	1
VPM – parkirno mjesto	1	0	1
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	22	42	64

PZ – poljoprivredno zemljište	2	0	2
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	65	42	107

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

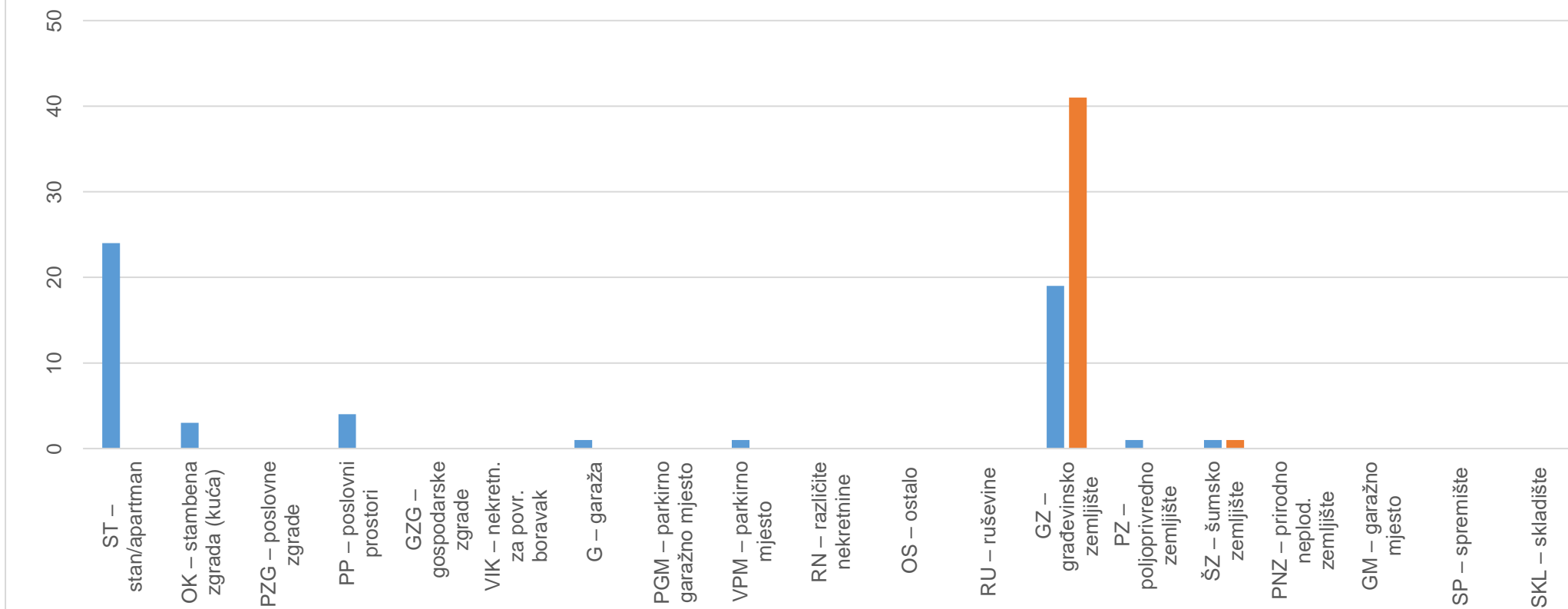


9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	24	0
OK – stambena zgrada (kuća)	3	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	4	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	1	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	1	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0

RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	19	41
PZ – poljoprivredno zemljište	1	0
ŠZ – šumsko zemljište	1	1
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	54	41
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA		95
UKUPAN BROJ IZDANIH OBAVIJESTI U SLUČAJU KADA NIJE BILO MOGUĆE PRONAĆI DOVOLJAN BROJ ODGOVARAJUĆIH POREDBENIH NEKRETNINA, ILI IZ DRUGIH OPRAVDANIH RAZLOGA:		12
UKUPAN BROJ ZAHTJEVA		107

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 procjemenih 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)

12. STRUČNI I ADMINISTRATIVNO-TEHNIČKI POSLOVI

Sukladno članku 15. Zakona o procjeni 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 procjemenih elaborata sa Zakonom o procjeni 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 2023. 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, mag.admin.publ,

Zeljarica 1,

Kontakt telefon: 020/351-748

email: sraguz@dubrovnik.hr

Procjeniteljsko povjerenstvo dalo je suglasnost na izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu na 3. sjednici održanoj 27. ožujka 2023.

Predsjednik Procjeniteljskog povjerenstva: Marin Jurić, dipl. iur.



Izvješće izradila : Slavica Raguž, mag. 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.