



REPUBLIKA HRVATSKA

DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA

GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje nekretninama

KLASA: 940-01/15-01/87

URBROJ: 2117/01-04/18-14

U Dubrovniku, 14. ožujka 2018.

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA PODRUČJE GRADA DUBROVNIKA ZA 2017.
GODINU**



Sadržaj

Uvod	3
Opće informacije	4
Procjeniteljsko povjerenstvo	4
Stručni i administrativno-tehnički poslovi.....	5
Informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine)	5
Pregled tržišta	6
Prikaz kupoprodaja stanova na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. Godine	8
Prikaz kupoprodaja stambenih objekata (kuća) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. Godine	10
Prikaz kupoprodaja građevinskog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. godine	12
Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. godine	14
DODATNI PODATCI	16

Uvod

Sukladno statutu Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 4/09., 6/10. i 3/11., 14/12., 5/13. i 6/13. - pročišćeni tekst), 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.

Predmet ovog Izvješća su podatci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. godine, a evidentirani su u zbirci kupoprodajnih cijena koja je sastavni dio sustava eNekretnine, u kojoj se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podatci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava. Izvješće je prethodno izrađeno za razdoblje od od 01. siječnja do 31. prosinca 2016. godine, dakle proteklo je godinu dana od posljednje izrade Izvješća o tržištu nekretnina.

Izvješće ne obuhvaća plan približnih vrijednosti, budući da nije izrađeno početno stanje planova približnih vrijednosti, a koje je sukladno čl. 70. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina dužno izraditi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Opće informacije

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.

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. Imenuju se na razdoblje od 4 godine, a sukladno zakonu imenuje ih i razrješuje gradonačelnik velikog grada.

Sukladno članku 11. ZPVN-a Grad Dubrovnik je kao veliki grad osnovao Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina na području Grada Dubrovnika, a temeljem Zaključka Gradonačelnika, Klasa : 940-01/15-01/111 Urbroj: 2117/01-01-16-10 od 11. ožujka 2016. godine. Povjerenstvo se je prvi put sastalo 05. svibnja 2017. godine i ustvrdilo da za područje 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. Povjerenstvo je na sjednici 05. travnja 2018. godine odobrilo izradu Godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina za područje Grada Dubrovnik za 2017. godinu.

Zadaće povjerenstva su:

- davanje stručnih prijedloga i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz 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.

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 nekretninama.

Upravno tijelo na dnevnoj bazi obavlja dio poslova 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.

Za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva Upravno tijelo izrađuje prijedlog Izvješća o tržištu nekretnina, prijedlog mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, prijedloge razmijene podataka sa drugim povjerenstvima i drugo.

U 2017. godini Gradu Dubrovniku je pristigao samo jedan zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena, ali isti nije izdan jer nije uplaćena upravna pristojba za izdavanje istog.

Informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine)

Sustav eNekretnine je mrežna aplikacija koja omogućava pregled realiziranog prometa nekretnina preko zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti, a propisan je odredbom članka 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

U navedeni sustav se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podaci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava.

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

Grad Dubrovnik je Zaključkom Gradonačelnika, Klasa : 940-01/16-01/114 Urbroj: 2117/01-01-16-2 od 21. rujna 2016. godine imenovao ovlaštenog službenika za rad u aplikaciji eNekretnine.

Pregled tržišta

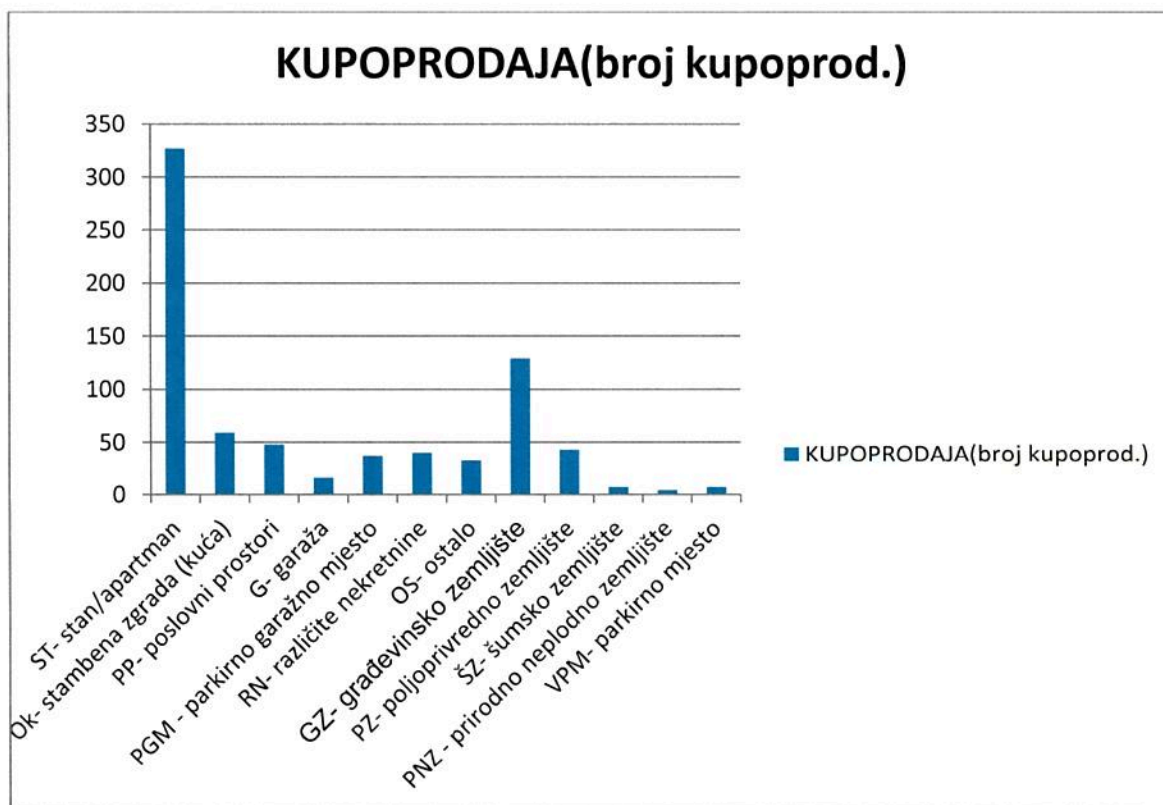
Unutar sustava eNekretnine, u kojoj se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podatci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava, nema podataka o najmovima i zakupima nekretnina na području Grada Dubrovnika, tako da se svi podatci odnose isključivo na kupoprodajne cijene nekretnina.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA(broj kupoprod.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m2)	Kn/m2
ST- stan/apartman	327	3.373.093.020,64	21.983,20	16.971,73
Ok- stambena zgrada (kuća)	59	113.478.496,91	8.250,41	13.754,29
PP- poslovni prostori	48	64.945.899,16	5.703,58	11.386,87
G- garaža	16	1.896.965,74	323,62	5.861,71
PGM – parkirno garažno mjesto	37	3.183.850,09	514,93	6.183,07
RN- različite nekretnine	40	71.598.557,46	30.450,75	2.351,29
OS- ostalo	32	65.370.032,06	29.949,21	2.182,70
GZ- građevinsko zemljište	129	88.710.498,13	51.994,07	1.706,17
PZ- poljoprivredno zemljište	43	12.210.841,28	109.885,93	111,12
ŠZ- šumsko zemljište	7	595.785,01	10.921,75	54,55
PNZ – prirodno neplodno zemljište	4	262.501,23	474,50	553,22
VPM- parkirno mjesto	7	316.775,46	45,56	6.952,93

Ukupno je na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. godine zabilježeno 749 kupoprodaja nekretnina.

Po vrstama nekretnina najveći promet ostvarili su stanovi/apartmani, zabilježeno je 327 transakcija u odnosu na spomenutu vrstu nekretnina. Zatim slijede: građevinska zemljišta sa 129 transakcija, stambeni objekt (kuća) sa 59 transakcija, poslovni prostor sa 48 transakcija, poljoprivredna zemljišta sa 43 transakcije, različite nekretnine sa 40 transakcija, parkirno garažno mjesto sa 37 transakcija, ostalo sa 32 transakcije, garaža sa 16 transakcija, parkirno mjesto i šumsko zemljište sa po 7 transakcija, te prirodna neplodna zemljišta, koja su zabilježila najmanji broj transakcija, odnosno 4 transakcije.

Spomenuti podatci vidljivi su na grafikonu koji slijedi.

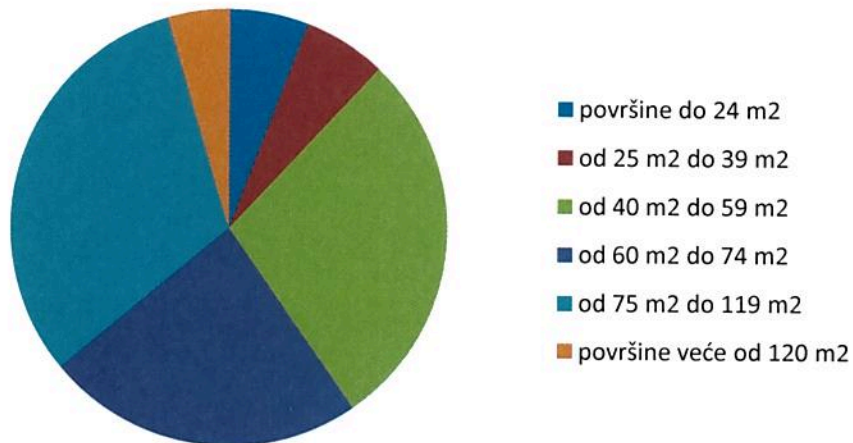


Prikaz kupoprodaja stanova na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. Godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
327	3.373.093.020,64	21.983,20	16.971,73

Površina stana/apartmana (m2)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
površine do 24 m2	19	4.335.137,98	224,94	19.272,42
od 25 m2 do 39 m2	20	10.060.535,15	649,08	15.499,68
od 40 m2 do 59 m2	93	84.741.610,27	4.736,33	17.891,83
od 60 m2 do 74 m2	77	75.753.785,83	5.029,59	15.061,62
od 75 m2 do 119 m2	103	158.430.719,93	9.224,33	17.175,31
površine veće od 120 m2	15	39.771.231,48	2.118,93	18.769,49
01.01.2017. – 31.12.2017.				

Kupoprodaja (broj kupopr.)



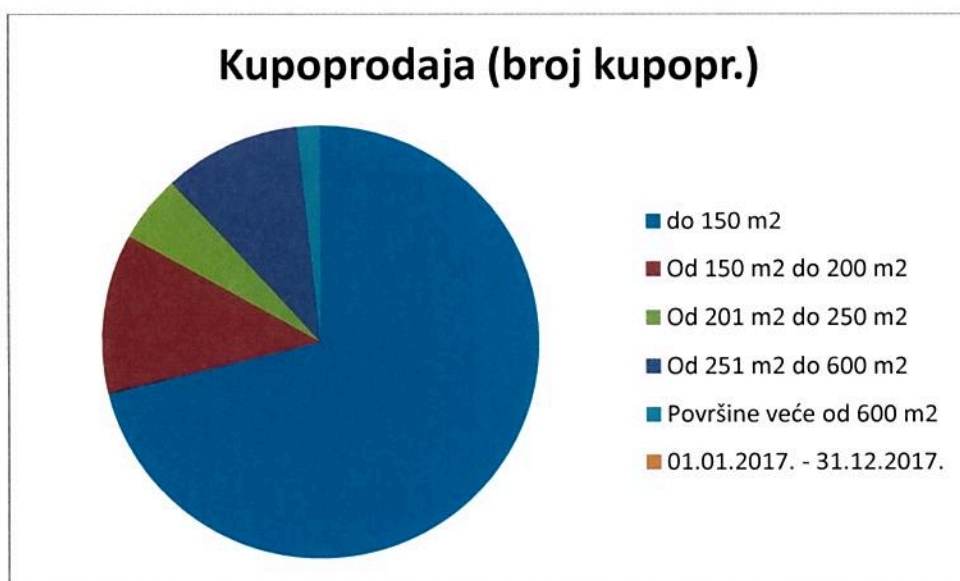
Katastraska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Gruž	175	214.763.078,53	12.145,98	17.681,82
Dubrovnik	62	89.693.824,66	3.804,20	23.577,58
Obuljeno	62	35.858.692,08	3.890,18	9.217,75
Orašac	14	19.280.502,93	1.127,45	17.100,98
Prijevor	4	3.396.429,31	277,75	12.228,37
Zaton	3	3.474.909,37	212,27	16.370,23
Mokošica	2	1.817.926,47	134,17	13.549,43
Rožat	2	2.860.972,81	142,73	20.044,65
Petrovo Selo	2	1.227.272,13	104,47	11.747,60
Trsteno	1	719.412,35	144	4.995,92
01.01.2017. – 31.12.2017.				

Tijekom 2017. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 327 stanova. Najviše su se prodavali stanovi površine od 75 do 119 m². Najviše je stanova prodano u katastarskoj općini Gruž, točnije 175 stanova.

Prikaz kupoprodaja stambenih objekata (kuća) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. Godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
59	113.478.496,91	8.250,41	13.754,29

Površina stambenog objekta (m2)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
do 150 m2	42	40.094.693,99	2.471,17	16.224,98
Od 150 m2 do 200 m2	7	26.124.645,89	1.216,90	21.468,19
Od 201 m2 do 250 m2	3	18.536.564,12	728,34	25.450,43
Od 251 m2 do 600 m2	6	26.722.592,91	2.980,00	8.967,31
Površine veće od 600 m2	1	2.000.000,00	854,00	2.341,92
01.01.2017. – 31.12.2017.				



Tijekom 2017. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 59 stambenih objekata (kuća). Najviše su se prodavali stambeni objekti (kuće) površine do 150 m².

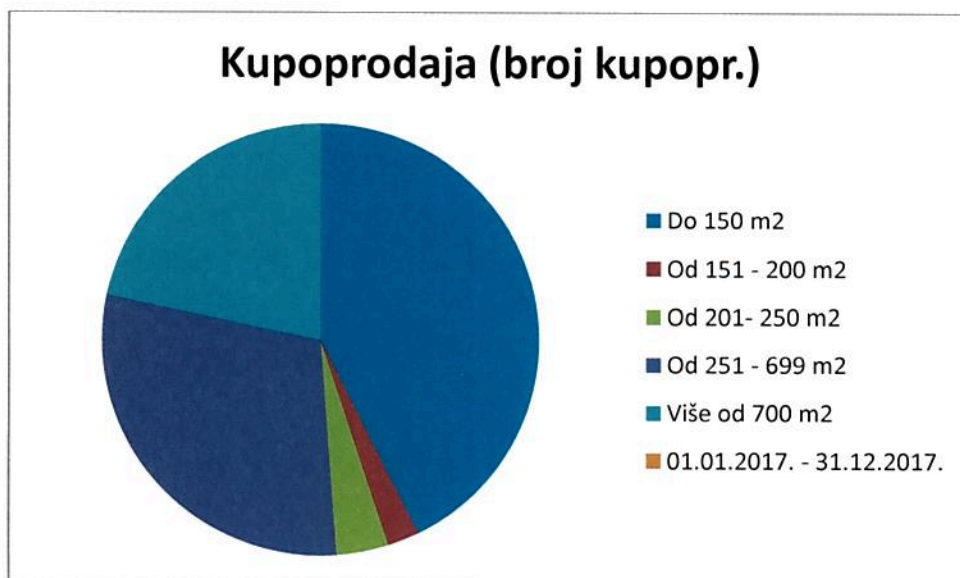
Katastraska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Dubrovnik	31	94.876.158,85	3.210,52	29.551,65
Gruž	12	37.950.461,37	2.056,05	18.457,95
Zaton	5	15.812.693,55	452,84	34.918,94
Šipanska luka	3	9.487.614,14	271,00	35.009,65
Mokošica	2	6.325.076,70	216,00	29.282,76
Lopud	2	6.325.076,92	206,00	30.704,26
Knežica	1	3.162.538,78	584,00	5.415,31
Koločep	1	3.162.538,86	294,00	10.756,93
Orašac	1	3.162.538,62	854,00	3.703,21
Trsteno	1	3.162.538,92	76,00	41.612,35
01.01.2017. – 31.12.2017.				

Najviše stambenih objekata (kuća) se prodalo u katastarskoj općini Dubrovnik, odnosno 31 kuća.

Prikaz kupoprodaja građevinskog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. Godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
129	88.710.498,13	51.994,07	1.706,17

Površina građevinskog zemljišta (m2)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Do 150 m2	55	5.959.490,77	2.712,90	2.196,72
Od 151 – 200 m2	3	351.743,43	479,50	733,56
Od 201- 250 m2	5	1.833.413,28	1.085,29	1.689,33
Od 251 – 699 m2	38	30.133.312,51	15.674,83	1.922,40
Više od 700 m2	28	50.432.538,14	32.041,55	1.573,97
01.01.2017. – 31.12.2017.				



Tijekom 2017. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 129 građevinskih zemljišta. Najviše su se prodavala građevinska zemljišta površine do 150 m², ukupno 55 transakcija.

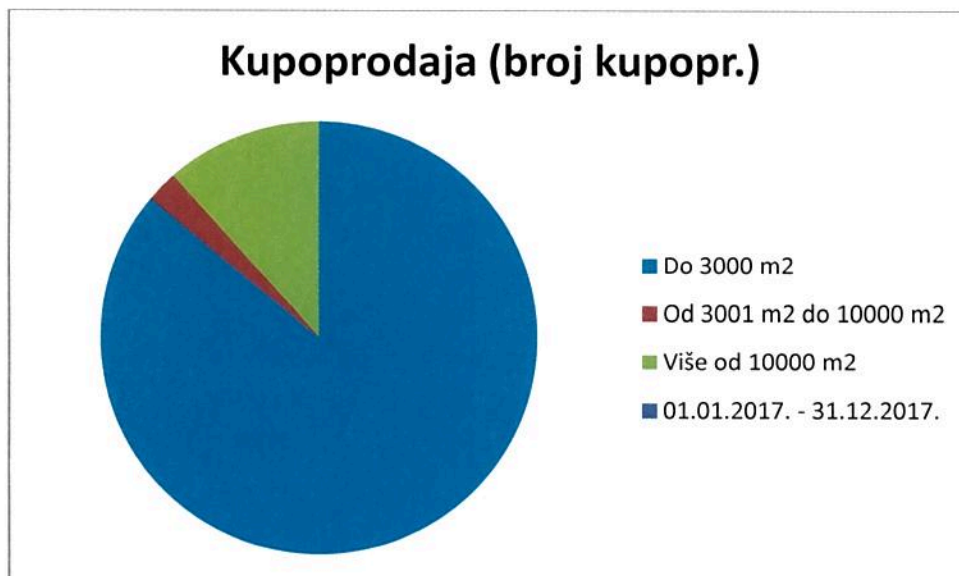
Katastraska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Gruž	47	37.483.249,21	12.365,61	3.031,25
Dubrovnik	17	9.638.647,06	3.073,71	3.135,83
Zaton	14	13.778.929,92	9.477,33	1.453,88
Orašac	13	18.550.220,89	13.486,50	1.375,47
Lopud	10	1.120.999,23	1.353,57	828,18
Prijevor	6	353.140,80	321,20	1.099,44
Mokošica	6	1.174.892,62	2.451,15	479,32
Trsteno	4	1.637.660,60	1.826,40	896,66
Komolac	4	1.756.005,26	3.022,23	581,03
Gromača	2	42.500,00	253,21	167,84
Rožat	2	50.000,00	516,66	96,78
Suđurađ	2	2.368.339,34	3.140,00	754,25
Obuljeno	1	745.913,20	575,00	1297,24
Ljubač	1	10.000,00	131,50	76,05
01.01.2017. – 31.12.2017.				

Najviše građevinskih zemljišta prodano je u katastrskoj općini Gruž, odnosno 47 zabilježenih kupoprodaja.

Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2017. godine.

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
43	12.210.841,28	109.885,93	111,12

Površina poljoprivrednog zemljišta (m2)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Do 3000 m2	37	9.621.049,47	25.323,93	379,92
Od 3001 m2 do 10000 m2	1	1.571.493,21	6.420,00	244,78
Više od 10000 m2	5	1.018.298,60	78.142,00	13,03
01.01.2017. – 31.12.2017.				



Katastraska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Brsečine	6	637.479,80	53.330,50	12,63
Suđurađ	5	738.503,99	30.826,00	23,96
Gruž	4	6.229.551,40	2.665,00	2.337,54
Ljubač	4	264.000,00	5.142,00	51,34
Dubravica	3	4.000,00	514,74	7,77
Obuljeno	3	90.000,00	532,00	169,17
Orašac	3	899.687,08	2.852,00	315,46
Mokošica	3	80.000,00	342,00	233,92
Lopud	2	1.574.690,37	6.424,39	245,11
Zaton	2	166.264,64	990,25	168,00
Komolac	2	345.000,00	1.965,50	175,53
Dubrovnik	1	35.164,00	118,80	295,99
Koločep	1	750.000,00	1.000,00	750,00
Petrovo selo	1	147.400,00	2.948,00	50,00
Prijevor	1	3.000,00	9,75	307,69
Šipanska luka	1	10.000,00	125,00	80,00
Šumet	1	200.000,00	100,00	2.000,00
01.01.2017. – 31.12.2017.				

Tijekom 2017. godine na području Grada Dubrovnika prodana su ukupno 43 poljoprivredna zemljišta. Najviše su se prodavala poljoprivredna zemljišta površine do 3000 m². Najviše transakcija obavljeno je u katastarskoj općini Brsečine, gdje je prodano 6 poljoprivrednih zemljišta.

DODATNI PODATCI

Procjeniteljsko povjerenstvo - sastav

1. Ivana Kralj, dipl. iur., predstavnica Grada Dubrovnika, Upravni odjel za poslove gradonačelnika – predsjednica,
2. Milena Marković, predstavnik Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Dalmacija, Ispostava Dubrovnik, Odjel za građane, viša upravna savjetnica za utvrđivanje poreza i doprinosa građana u Ministarstvu financija– član,
3. Zlatko Bender, dipl. ing. građ., predstavnik procjenitelja - član,
4. Marina Oreb, mr.sc., predstavnica Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije – član i
5. Frano Bezić, predsjednik Strukovne skupine poslovanja nekretninama u ŽK Dubrovnik, predstavnik posrednika u prometu nekretnina – član.

Ovlašteni službenik za rad u eNekretninama:

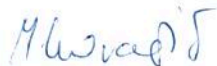
Maro Pavlović, dipl. iur.

Zeljarica 1, treći kat, soba broj 6

Telefon: 020/351-870

E-mail: mpavlovic@dubrovnik.hr

Izvešće izradila : Maris Kovačić, mag. iur.



PRIVREMENI PROČELNIK

Zdenko Medović, dipl. iur.

