



REPUBLIKA HRVATSKA

**DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK**

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

KLASA: 940-01/15-01/87

URBROJ: 2117-1-08-05/3-22-283

U Dubrovniku, 22. ožujka 2022. godine

***IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA PODRUČJE GRADA
DUBROVNIKA ZA 2021. GODINU***



Sadržaj

REPUBLIKA HRVATSKA.....	1
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA.....	1
UVOD	3
OPĆE INFORMACIJE	4
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO.....	4
STRUČNI I ADMINISTRATIVNO-TEHNIČKI POSLOVI.....	6
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA (ENEKRETNINE)	6
PREGLED TRŽIŠTA	7
<i>Prikaz kupoprodaja STANOVA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine</i>	<i>10</i>
<i>Prikaz kupoprodaja GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine.....</i>	<i>13</i>
<i>Prikaz kupoprodaja POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine.</i>	<i>18</i>
<i>Prikaz kupoprodaja STAMBENIH OBJEKATA (KUĆA) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine.....</i>	<i>20</i>
IZDAVANJE IZVADAKA I OBAVIJESTI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	24

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 2021. godine, a koji su evidentirani u kategoriji promet nekretnina i kategoriji neuparene nekretnine, 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.

Izvješće je prethodno izrađeno za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine, dakle proteklo je godinu dana od posljednje izrade Izvješća o tržištu nekretnina.

Izvješće ne obuhvaća plan približnih vrijednosti.

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 predsjednika.

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

Zadace 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)

Tijekom 2021. godine Procjeniteljsko povjerenstvo održalo je **8 sjednica** na kojima su odlučivali o usklađenosti procjembjenih elaborata sa Zakonom.

Redni broj	Sjednica	Datum održavanja
1	18.	29. siječnja
2	19.	16. veljače
3	20.	4. ožujka
4	21.	19. srpnja
5	22.	29. srpnja
6	23.	4. listopada
7	24.	5. listopada
8	25.	7. prosinca

U nastavku se nalazi pregled zaprimljenih procjembjenih elaborata koji su razmatrani na prethodno navedenim sjednicama:

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH ELABORATA OD 01.01. 31.12.2021. GODINE	82
--	-----------

DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU ODNOSNO DANO NEGATIVNO MIŠLJENJE
71	11

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ELABORATA	POZITIVNO	NEGATIVNO
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	30	25	5
STAN	3	3	
ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM	1		1
POSTUPAK IZVLAŠTENJA NEKRETNINA	47	44	3
PRAVO SLUŽNOSTI	2	2	
ZAKUPNINA	1	1	

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA OD 2019. do 2021. GODINE

2019.	77
2020.	66
2021.	82

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 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 procijeni vrijednosti nekretnina, prijedloge razmjene podataka sa drugim povjerenstvima i drugo.

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 procijeni vrijednosti nekretnina.

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

Sastavni dio eNekretnina čini zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti.

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.

Gradonačelnik Grada Dubrovnika je Zaključkom Klasa : 940-01/16-01/114, Urbroj: 2117/01-01-16-2 od 21. rujna 2016. i Zaključkom Klasa : 940-01/16-01/114, Urbroj: 2117-1-01-22-21 od 31. siječnja 2022. imenovao ovlaštene službenike za rad u aplikaciji eNekretnine.

PREGLED TRŽIŠTA

Unutar sustava eNekretnine, u koji se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podatci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava, nema unesenih podataka o najmovima i zakupima nekretnina na području Grada Dubrovnika, tako da se svi navedeni podatci odnose isključivo na kupoprodajne cijene nekretnina. U tijeku je unošenje istih te ističemo kako su navedeni ugovori o zakupu evidentirani u kategoriji Lista ugovora u predmetnoj aplikaciji te se isti ne preuzimaju u sustav eNekretnina od strane Porezne uprave kao kupoprodajni ugovori, a što bi svakako ubrzalo postupak same evaluacije.

Prilikom pregleda Liste ugovora evidentiranih zakupa, vidljivo je da se prilikom odabira administrativnog područja Grada Dubrovnika pojavljuju i druge općine kao npr: općina Konavle, Sreser i sl. te se prikazuju podatci ili transakcije katastarskih općina drugih gradova poput grada Splita (ukoliko je osoba iz Dubrovnika, a koja posjeduje nekretninu u Splitu te je istu dala u zakup).

Također 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.

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.

U Izvješću za 2021. godinu prikazani su osnovni podatci tržišta nekretnina temeljeni na evidenciji Prometa nekretnina te Neuparenih nekretnina za koje je sukladno ukazanim nedostacima provedena djelomična evaluacija.

Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Grada Dubrovnika jednoglasno je usvojeno na 28. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva održanoj 22. ožujka 2022. godine.

Tablični prikaz kupoprodaja nekretnina na području Grada Dubrovnika:

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (BROJ KUPOPR.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (KN)	POVRŠINA (M ²)	KN/M ²
ST- stan/apartman	75 promet	111.148.748,12	7.752,88	14.336,44
	249 neupareno	324.335.119,12	15.552,08	20.854,77
GZ- građevinsko zemljište	119 promet	65.279.867,09	85.988,54	759,17
	29 neupareno	50.127.165,50	16.701,22	3.001,40
PZ- poljoprivredno zemljište	45 promet	9.386.712,07	120.819,34	77,69
	11 neupareno	541.009,99	26.520,45	20,40
PNZ-prirodno neplodno zemljište	4 neupareno	211.936,59	394,50	537,23
OK-stambena zgrada (kuća)	19 promet	69.788.307,52	9508,98	7.339,20
	11 neupareno	541.009,99	26.520,45	20,40
PP-poslovni prostor	22 promet	38.362.366,33	1.983,93	19.336,55
	8 neupareno	7.751.693,30	300,71	25.777,97
PZG-poslovna zgrada	3 promet	2.290.886,03	1.204,00	1.902,73
	2 neupareno	2.109.891,06	125,03	16.875,08
PGM-parkirno garažno mjesto	9 promet	612.772,80	109,12	5.615,59
	18 neupareno	2.263.658,84	235,84	9.598,28
RN-različite nekretnine	7 promet	13.082.053,49	85.329,89	153,31
	195 neupareno	378.331.742,82	211.142,13	1.791,83
G-garaža	2 promet	277.839,22	35,25	7.881,96
	8 neupareno	1.219.102,65	143,45	8.498,45
ŠZ- šumsko zemljište	4 promet	304.827,08	7.727,17	39,45
	6 neupareno	9.297.641,63	6.886,08	1.350,21
VPM-vanjsko parkirno mjesto	3 promet	154.235,39	23,02	6.700,06
	1 neupareno	303.475,00	14,26	21.281,56

Gospodarska zgrada (GZG)	nema podataka	-	-	-
Višestambena zgrada (VZG)	nema podataka	-	-	-
Stambena zgrada-kuća za povremeni boravak (KPB)	nema podataka	-	-	-
Spremište	nema podataka	-	-	-
Skladište	nema podataka	-	-	-
Ostalo	4 promet	2.728.606,52	15.424,48	176,90
	136 neupareno	829.037.510,17	27.715,44	29.912,48
Ruševine (RU)	nema podataka	-	-	-

I. STANOVI

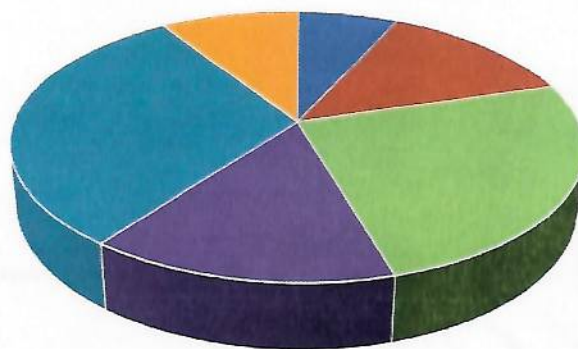
Prikaz kupoprodaja STANOVA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprod.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (kn)	Ukupna površina (m ²)	Kn/m ²
75	111.148.748,12	7.752,88	14.336,44

Površina stana/apartmana (m ²)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
površine do 24 m ²	5	1.092.722,02	41,28	26.470,97
od 25 m ² do 39 m ²	10	7.996.954,99	325,23	24.588,61
od 40 m ² do 59 m ²	19	15.925.038,58	989,73	16.090,28
od 60 m ² do 74 m ²	11	13.463.744,93	712,63	18.893,03
od 75 m ² do 119 m ²	23	42.852.238,72	2074,85	20.653,17
površine veće od 120 m ²	7	29.818.048,88	3609,16	8.261,76

Tijekom 2021. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 75 stanova. Najviše su se prodavali stanovi površine od 75 m² do 119 m².

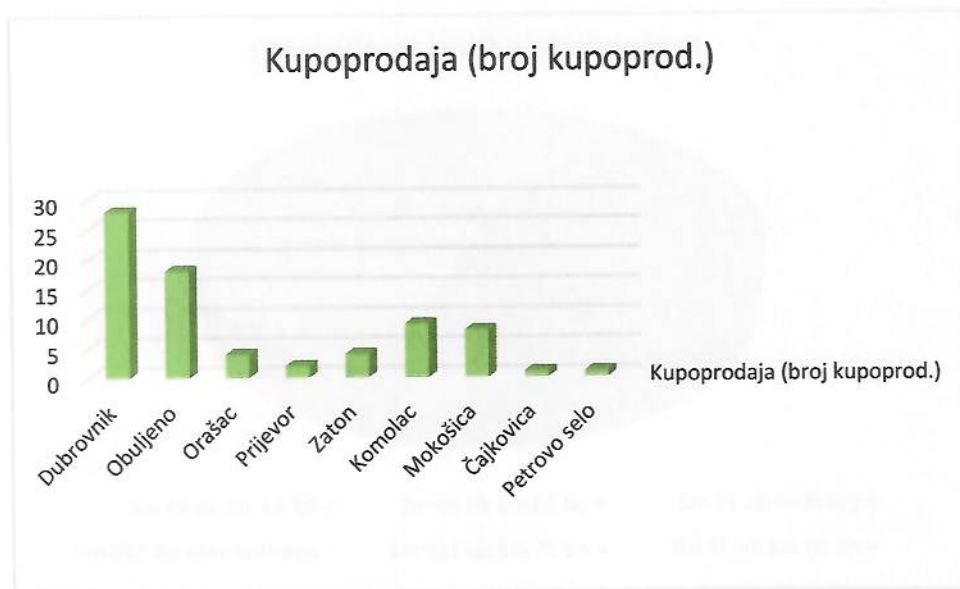
Kupoprodaja (broj kupoprod.)



- površine do 24 m2
- od 25 m2 do 39 m2
- od 40 m2 do 59 m2
- od 60 m2 do 74 m2
- od 75 m2 do 119 m2
- površine veće od 120 m2

Prikaz kupoprodaja stanova po katastarskim općinama

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupopr. (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
Dubrovnik	28	58.183.149,03	4261,07	13.654,58
Obuljeno	18	15.984.781,64	1.126,15	14.194,19
Orašac	4	7.074.410,21	399,9	17.690,45
Prijevor	2	3.835.147,04	195,17	19.650,29
Zaton	4	3.706.937,64	237,36	15.617,36
Komolac	9	7.786.706,48	673,87	11.555,21
Mokošica	8	12.794.632,69	704,50	18.161,30
Čajkovicica	1	1.086.260,97	107,85	10.071,96
Petrovo selo	1	696.722,42	47,01	14.820,73

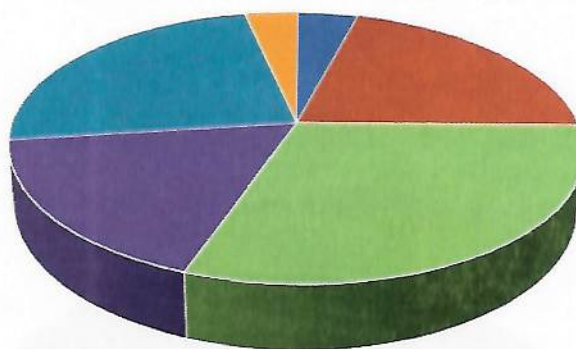


Prikaz neuparenih nekretnina na području Grada Dubrovnika za stanove

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprod.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (kn)	Ukupna površina (m ²)	Kn/m ²
249	324.335.119,12	15.552,08	20.854,77

Površina stana/apartmana (m ²)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
površine do 24 m ²	10	3.727.529,09	175,09	21.289,22
od 25 m ² do 39 m ²	52	31.146.652,40	1.780,46	17.493,60
od 40 m ² do 59 m ²	76	76.281.767,15	3.843,58	19.846,54
od 60 m ² do 74 m ²	43	52.897.438,19	2.895,43	18.269,29
od 75 m ² do 119 m ²	60	122.593.044,94	5.239,31	23.398,70
površine veće od 120 m ²	9	35.236.600,10	1.618,21	21.775,05

Kupoprodaja (broj kupoprod.)



- površine do 24 m2
- od 25 m2 do 39 m2
- od 40 m2 do 59 m2
- od 60 m2 do 74 m2
- od 75 m2 do 119 m2
- površine veće od 120 m2

II. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Prikaz kupoprodaja GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprod.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (kn)	Ukupna površina (m ²)	Kn/m ²
119	65.279.867,09	85.988,54	759,17

Površina građevinskog zemljišta (m ²)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupopr. (kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
do 150 m2	44	1.945.919,99	1.495,43	1.301,24
od 151 – 200 m2	7	1.688.488,94	1.283,50	1.315,53
od 201- 250 m2	9	1.701.932,37	2.063,67	824,71
od 251 – 699 m2	23	14.944.684,31	8.902,68	1.678,67
više od 700 m2	34	44.319.457,40	71.643,26	618,61

Tijekom 2021. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 119 građevinskih zemljišta. Najviše su se prodavala građevinska zemljišta površine do 150 m² ukupno 44 transakcije.

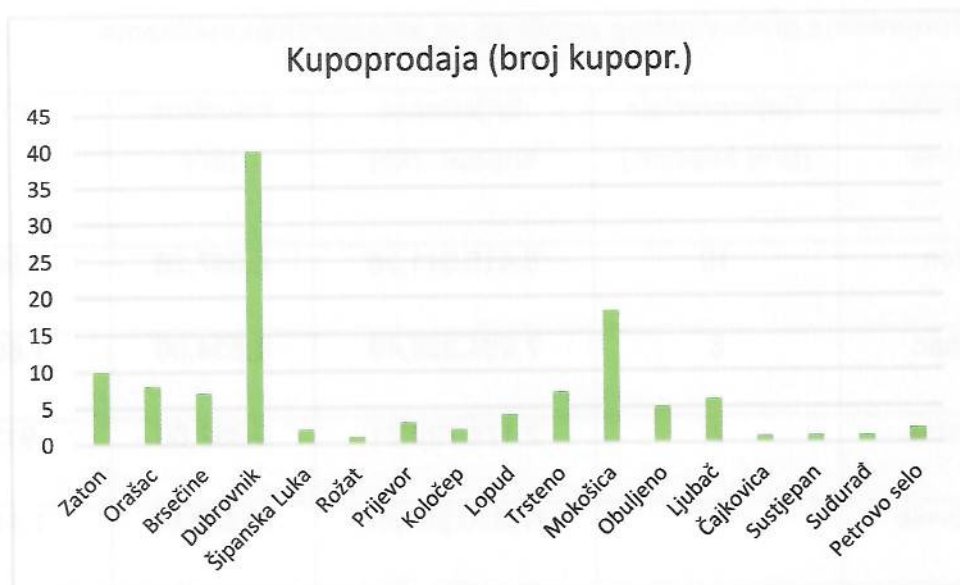


Godina	Broj kupopr.	Broj zemljišta	Broj transakcija	Broj zemljišta
2020	28	28	28	28
2021	44	44	44	44
2022	47	47	47	47
2023	0	0	0	0
2024	0	0	0	0
2025	0	0	0	0

Prikaz kupoprodaja građevinskog zemljišta po katastarskim općinama

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupopr. (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
Zaton	10	8.415.611,36	6.057,26	1.389,34
Orašac	8	7.664.326,49	4.634,00	1.653,93
Brsečine	7	2.174.790,91	2.382,00	913,01
Dubrovnik	40	17.820.384,60	12.372,99	1.440,26
Šipanska Luka	2	673.601,84	526,00	1.280,61
Rožat	1	30.000,00	266,25	112,67
Prijevor	3	115.918,86	524,00	221,21
Koločep	2	212.809,86	651,67	326,56
Lopud	4	5.814.893,50	31.486,23	184,68
Trsteno	7	2.478.372,66	3.703,00	168,13
Mokošica	18	16.589.249,02	14.740,75	1.125,4
Obuljeno	5	2.339.374,42	1.389,00	1.684,21
Ljubač	6	120.000,00	4.878,00	24,60
Čajkovića	1	227.120,52	440,42	515,69
Sustjepan	1	337.114,03	1.236,00	272,74
Sudurađ	1	21.366,20	19,71	1.084,02
Petrovo selo	2	244.932,82	681,26	359,52

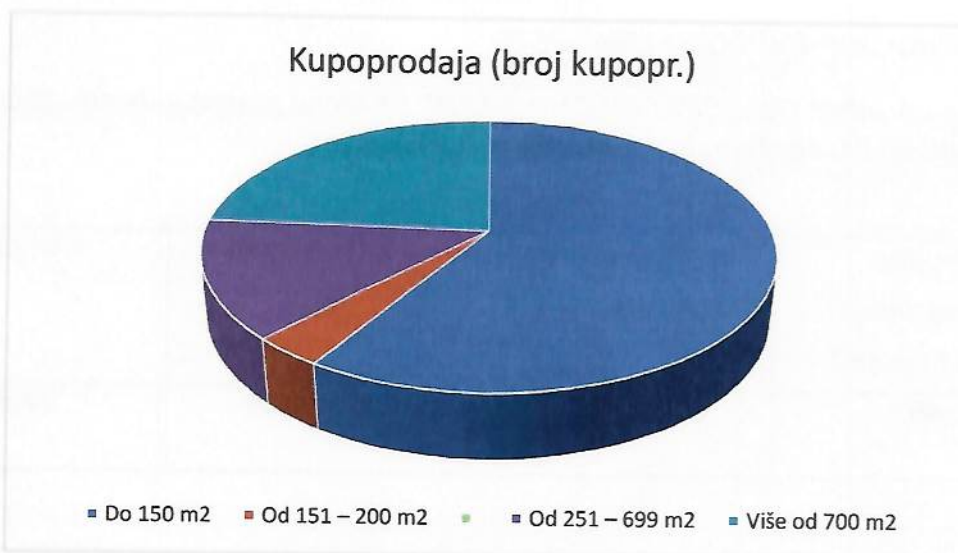
Najviše građevinskih zemljišta prodano je u katastarskoj općini Dubrovnik, odnosno 40 zabilježenih kupoprodaja.



Prikaz neuparenih nekretnina na području Grada Dubrovnika za građevinska zemljišta

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprod.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (kn)	Ukupna površina (m ²)	Kn/m ²
29	50.127.165,80	16.701,22	3.001,40

Površina građevinskog zemljišta (m ²)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
do 150 m ²	17	5.988.699,31	858,22	6.978,05
od 151 – 200 m ²	1	67.669,71	166,00	407,65
od 201- 250 m ²	-	-	-	-
od 251 – 699 m ²	4	4.138.242,44	1.642,00	2.520,25
više od 700 m ²	7	39.834.286,95	14.035,00	2.838,21



Prikaz neuparenih nekretnina po katastarskim općinama za građevinsko zemljište

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
Gruž	18	11.785.347,53	2.505,26	4.704,24
Orašac	2	1.500.099,80	1.651,00	908,60
Dubrovnik	3	33.758.476,49	7.993,00	4.223,51
Knežica	2	309.200,00	1.546,00	200,00
Mokošica	3	523.613,38	842,96	621,16
Zaton	1	750.328,80	512,00	1.465,49

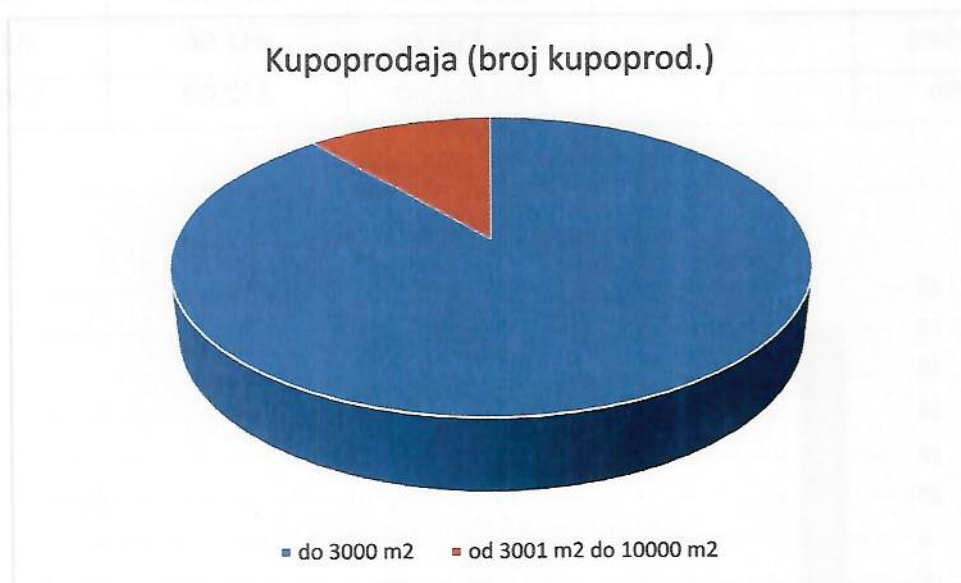


III. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Prikaz kupoprodaja POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine.

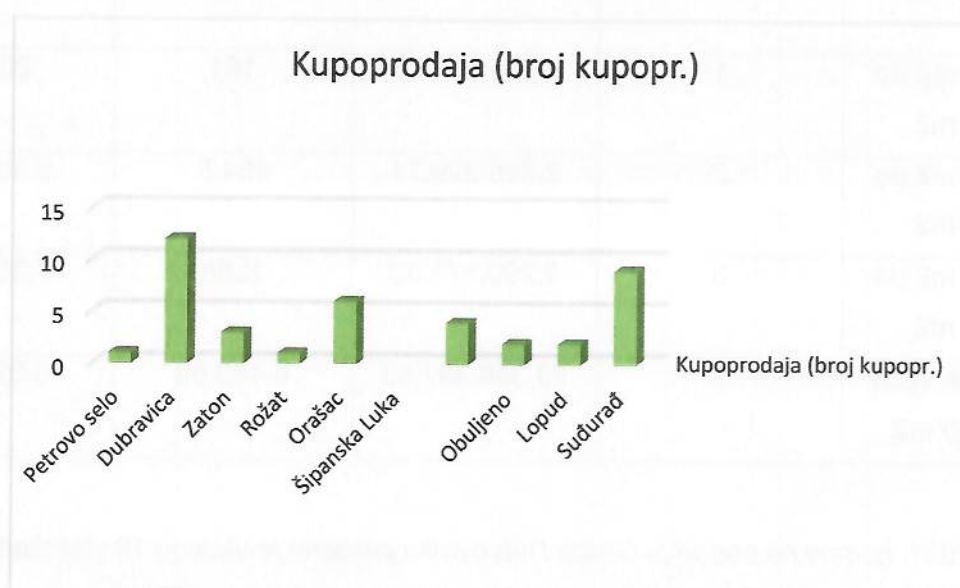
Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (kn)	Ukupna površina (m ²)	Kn/m ²
45	9.386.712,07	120.819,34	77,69

Površina poljoprivrednog zemljišta (m ²)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
do 3000 m ²	40	7.694.135,10	37.560,34	204,84
od 3001 m ² do 10000 m ²	5	1.692.576,97	83.259,00	20,32
više od 10000 m ²	nema podataka	-	-	



Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta po katastarskim općinama

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
Petrovo selo	1	187.895,92	2.148,00	87,47
Dubravica	12	112.163,10	8.236,00	13,62
Zaton	3	192.969,88	1.680,03	114,86
Rožat	1	7.400,00	71,88	102,95
Orašac	6	6.547.765,25	5.973,00	1.096,23
Šipanska Luka	4	84.191,82	3.344,00	25,17
Obuljeno	2	29.887,00	570,98	52,34
Lopud	2	972.115,42	68.352,00	14,22
Sušurađ	9	471.316,65	15.255,45	30,89



Prikaz neuparenih nekretnina na području Grada Dubrovnika za poljoprivredno zemljište

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (kn)	Ukupna površina (m ²)	Kn/m ²
11	541.009,99	26.520,45	20,40

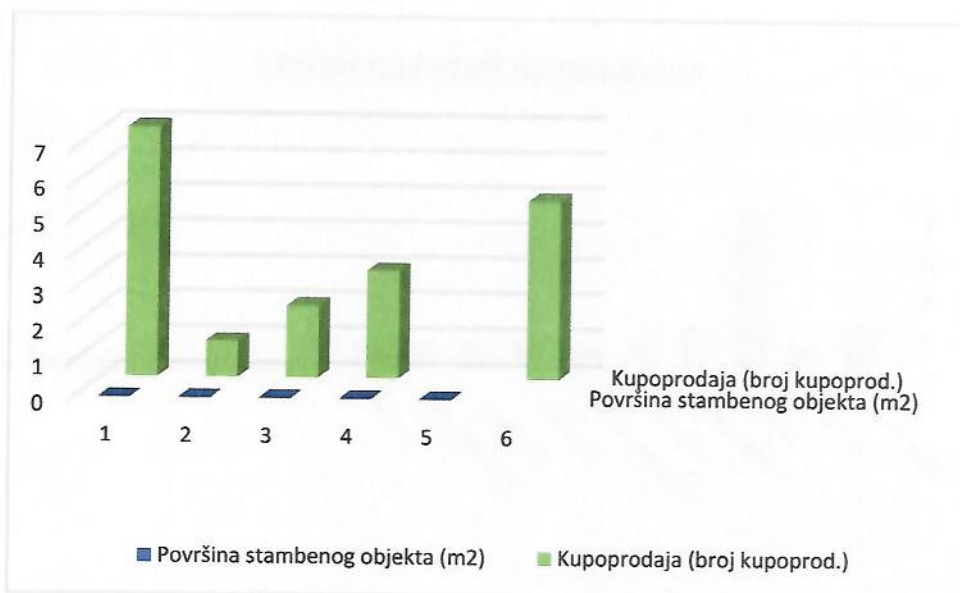
IV. STAMBENI OBJEKTI (KUĆA)

Prikaz kupoprodaja STAMBENIH OBJEKATA (KUĆA) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (kn)	Ukupna površina (m ²)	Kn/m ²
19	69.788.307,52	9508,98	7.339,20

Površina stambenog objekta (m ²)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
do 150 m ²	7	11.344.579,42	524,52	21.62
od 150 m ² do 200 m ²	1	4.006.935,25	191	20.97
od 201 m ² do 250 m ²	2	2.365.299,74	454,5	5.204,17
od 251 m ² do 600 m ²	3	9.290.571,63	1258	7.385,19
površine veće od 600 m ²	5	39.398.337,63	6.463,96	6.095,07

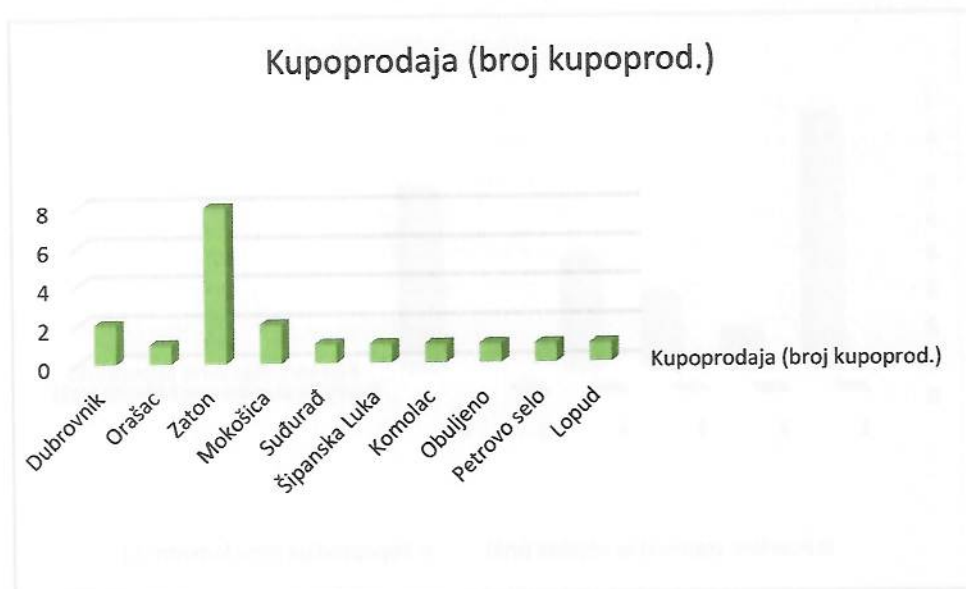
Tijekom 2021. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 19 stambenih objekata (kuća). Najviše su se prodavali stambeni objekti (kuće) površine do 150 m².



Prikaz kupoprodaja stambenih objekata (kuća) po katastarskim općinama

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
Dubrovnik	2	15.152.876,38	819,00	18.501,68
Orašac	1	948.362,37	1.199,00	790,96
Zaton	8	39.950.677,98	4.468,46	8.960,59
Mokošica	2	2.959.896,94	393,46	7.522,73
Suđurađ	1	1.201.578,40	94,00	12.782,74
Šipanska Luka	1	1.730.403,16	250,00	2.921,61
Komolac	1	467.876,77	77,81	6.013,06
Obuljeno	1	700.000,00	55,25	12.669,68
Petrovo selo	1	4.271.242,56	363,00	11.266,50
Lopud	1	2.405.392,96	1.789,00	1.344,54

Najviše stambenih objekata (kuća) se prodalo u katastarskoj općini Dubrovnik (26 kuća).

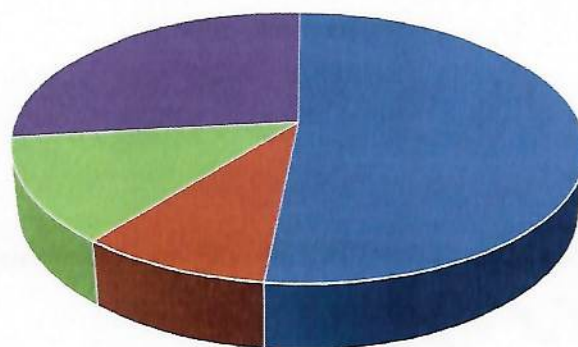


Prikaz neuparenih nekretnina području Grada Dubrovnika za stambene objekte (kuće)

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (kn)	Ukupna površina (m ²)	Kn/m ²
33	148.834.426,12	28.868,03	5.155,68

Površina stambenog objekta (m ²)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
do 150 m ²	17	26.022.031,21	1.202,65	21.637,24
od 150 m ² do 200 m ²	3	10.592.608,45	512,20	20.680,61
od 201 m ² do 250 m ²	-	-	-	-
od 251 m ² do 600 m ²	4	11.480.786,67	1.738,16	6.605,14
površine veće od 600 m ²	9	100.738.999,79	25.415,02	3.963,76

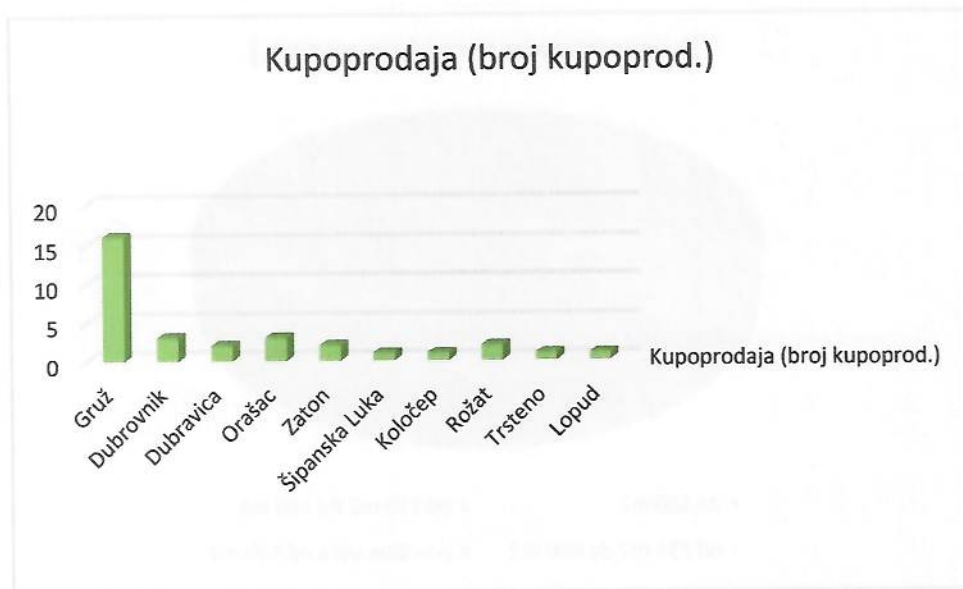
Kupoprodaja (broj kupoprod.)



- do 150 m2
- od 150 m2 do 200 m2
- od 251 m2 do 600 m2
- površine veće od 600 m2

Prikaz neuparenih nekretnina po katastarskim općinama za stambene objekte (kuće)

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (kn)	Površina (m ²)	Kn/m ²
Gruž	16	109.624.187,62	15.009,25	7.303,78
Dubrovnik	3	12.982.173,15	210,90	61.556,06
Dubravica	2	686.111,03	4.658,92	147,27
Orašac	3	2.897.399,21	2.976,48	973,43
Zaton	2	6.751.474,22	1.476,12	4.573,80
Šipanska Luka	1	1.820.000,00	2.609,00	697,59
Koločep	1	7.342.324,79	794,50	9.241,44
Rožat	2	434.673,45	101,86	4.267,36
Trsteno	1	415.832,61	55,00	7.560,59
Lopud	1	4.869.964,45	435,00	11.195,32



IZDAVANJE IZVADAKA I OBAVIJESTI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

U nastavku se daje tablični prikaz zatraženih i izdanih izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena kao i podatci o zahtjevima za izvadak iz zbirke za koje nije bilo podataka. Također se navode i izdane obavijesti povodom zaprimljenih zahtjeva Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove Dubrovačko-neretvanske županije, a sve sukladno članku 19. točki 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj: 68/20).

ZAHTJEVI ZA IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA U 2021. GODINI

VRSTA	PODNESENO PUTEM APLIKACIJE	NIJE PODNESENO PUTEM APLIKACIJE	UKUPNO IZDANO
građevinsko zemljište	12	11	23
stan	1		1
4.1 kategorija	2	1	3
4.2 kategorija	1		1
stambena zgrada/obiteljska kuća (OK)	1	1	2

ZAHTJEVI ZA IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ZA KOJE NIJE BILO PODATAKA

1. kategorija građevinskog zemljišta površine 2100 M2, namjene T1-1-6 k.o. Gruž
građevinsko zemljište površine 2100 m2, namjene T1, 1-6 k.o. Gruž
građevinsko zemljište površine 3000 m2, namjene T1, k.o. Gruž
građevinsko zemljište površine 3000 m2, namjene T2
građevinsko zemljište T2 namjene površine 4850 m2 u k.o. Gruž
vrijedno obradivo tlo, 4.1 kategorije u k.o. Gruž površine 41601 m2
zemljište i gospodarska hala, skladište u k.o. Knežica površine 912 m2

građevinsko zemljište 1. kategorije, javni park u k.o. Split, zatražene usporedne u Gradu Dubrovniku međutim nisu navedeni cjenovni blokovi
4.2. kategorija zemljišta, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište površine 275 m2 u k.o. Šumet
građevinsko zemljište u k.o. Gruž, ugostiteljsko-turističke namjene T1 površine 966 m2, 3. kategorije
građevinsko zemljište, 3. kategorija, namjene T2 u k.o. Gruž površine 4850 m2
građevinsko zemljište 3. kategorije u k.o. Split, namjene Z1 i K5, nije naveden cjenovni blok za usporedne nekretnine u Gradu Dubrovniku
građevinsko zemljište 2. kategorije u k.o. Split, namjene zaštitno zelenilo, nije naveden cjenovni blok za usporedne nekretnine u Gradu Dubrovnik
građevinsko zemljište ugostiteljsko-turističke namjene T1 površine 966 m2 u k.o. Gruž PZG u k.o. Sustjepan površine 1017 m2

OSTALI PODATCI:

Zaprimljeni zahtjevi Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove Dubrovačko-neretvanske županije sukladno članku 19. točki 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br.: 68/20):

- za dostavom podataka o vrijednosti nekretnina iz kupoprodajnih ugovora građevinskog zemljišta na području Grada Dubrovnika (Ilijina glavica) uz navođenje podataka o nekretninama (površina, namjena i dr.) i to za razdoblje 2021. godine do nadnevka upućenog zahtjeva i to 30. rujna 2021. godine
- za dostavom podataka o vrijednosti nekretnina iz kupoprodajnih ugovora građevinskog zemljišta za područje naselja Čajkovica, Komolac i Petrovo selo uz navođenje podataka o nekretninama za razdoblje 2020. godine do 20. svibnja 2021. godine
- zahtjev za dostavom podataka o vrijednosti nekretnina iz kupoprodajnih ugovora građevinskog zemljišta na području Grada Dubrovnika (Ilijina glavica) uz navođenje podataka o nekretninama (površina, namjena i dr.) i to za razdoblje 2021. godine do nadnevka upućenog zahtjeva i to 30. rujna 2021. godine, a sve sukladno članku 19. točki 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br.: 68/20).
- zahtjev za dostavom podataka o vrijednosti nekretnina iz kupoprodajnih ugovora građevinskog zemljišta na području naselja Dubrovnik područje k.o. Gruž uz navođenje podataka o nekretninama (površina, namjena i dr.) i to za razdoblje od početka 2021. godine do nadnevka upućenog zahtjeva i to 15. rujna 2021. godine.

Na zaprimljene zahtjeve dana su očitovanja i dostavljeni tablični prikazi s podacima u pdf. formatu s prethodnim izvozom podataka u Excel tablici iz zbirke kupoprodajnih cijena iz aplikacije eNekretnine.

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine zatražilo je određene obavijesti i podatke od strane Grada Dubrovnika u 2021. godini:

- U svrhu izrade stručne analize cijena zakupnine za turističko zemljište od strane Visokog procjeniteljskog povjerenstva, izdavanje poredbenih cijena zakupa i kupoprodaja građevinskog zemljišta turističke namjene T, T1, T2 i T3 ostvarenih u prometu u vremenskom periodu 2017, 2018. i 2019. godini (dostavljeni su zatraženi podatci).

- Dostavljen tablični prikaz pojedinih podataka iz izrađenih procjembjenih elaborata u svrhu izrade PPV-II faza
- Povodom dopisa kojim je zatraženo očitovanje na izrađeno stanje Plana približnih vrijednosti - II. Faza dano je sljedeće očitovanje:

Uvidom u navedeni Plan približnih vrijednosti vidljivi su navedeni cjenovni blokovi, međutim uvidom u prostorne planove Grada Dubrovnika za prostorno plansku namjenu nekretnina koje su obuhvaćene cjenovnim blokovima, smatra se kako bi isti trebali biti prilagođeni i suženi na područja nekretnina koje se odnose na određenu vrstu zemljišta i namjenu, a koje sukladno navedenom odražavaju i drugačije cjenovno stanje na tržištu nekretnina budući da primjerice određeni cjenovni blokovi obuhvaćaju građevinska područja naselja; poljoprivredna i šumska (primjerice za cjenovni blok Šipanska Luka utvrđenog cjenovnog bloka-šuma, a u odnosu na poljoprivrednu namjenu, PŠ i stambenu namjenu koja nije vidljiva kao i nejasan cjenovni blok Ljubač 4727 označene pretežite namjene S).

U dostavljenu tablicu unesene su neke primjedbe u odnosu na pretežitu namjenu te približnu vrijednost zemljišta, a sve sukladno uvidom u važeće prostorne planove te ostvarene transakcije na tom području kao i cijene utvrđene u procjembjenim elaboratima. Istaknuto je kako je za detaljniju analizu dostavljenog Plana približnih vrijednosti potrebno više vremena kako bi se proučilo navedeno.

Grad Dubrovnik je u okviru svog djelokruga rada od nadležnog Ministarstva zatražio određena tumačenja i to:

- U pogledu primjene odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina te odredbi Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina s obzirom na izdavanje podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina na području Grada Dubrovnika, a sve u odnosu na dopis Upravnog odjela za zaštitu okoliša, imovinsko-pravne i komunalne poslove Dubrovačko-neretvanske županije kojim je zatražena dostava podataka o vrijednosti nekretnina iz kupoprodajnih ugovora građevinskog zemljišta za područje tri katastarske općine uz navođenje podataka o nekretninama za razdoblje 2020. godine do zaprimanja zahtjeva.

U odnosu na dostavu podataka sukladno pozitivnim zakonskim odredbama, navodimo da je Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina dalo tumačenje, Klasa: 364-01/21-02/2, Urbroj: 531-04-01-02/01-21-2 od 02. srpnja 2021. godine su u svezi članka 58. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članka 19. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina. U navedenom tumačenju istaknute su zakonske odredbe o izdavanju podataka i izvadaka iz sustava eNekretnine te je navedeno da se potrebni podatci prema zahtjevu podnositelja mogu izdati u pdf formatu s prethodnim izvozom podataka u Excel tablici odnosno putem naredbe „izvezi podatke“ u aplikaciji eNekretnine u kartici-zbirka kupoprodajnih cijena), a sve prema uputama za korištenje sustava eNekretnine unutar same aplikacije. Izdani podatci moraju biti evaluirani i da nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti odnosno usklađeni s odredbama članaka 17. i 18. Pravilnika te je u odgovoru potrebno upisati da se izdani podatci mogu iskoristiti isključivo u svrhu za koju je podnesen zahtjev.

- Zatraženo je tumačenje čl. 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina kojim je propisano da su stručni prijedlozi i mišljenja povjerenstva iz stavka 1. navedenog članka obvezujuća za upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, pa je slijedom navedenog postavljeno pitanje je li Grad Dubrovnik kao stranka koja sudjeluje u upravnom postupku, to jest kao korisnik izvlaštenja, elaborate koji su naručeni od strane nadležnog tijela koje vodi postupak izvlaštenja dužan dostaviti na Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika.

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina dalo je tumačenje, Klasa: 364-01/21-02/1, Urbroj: 531-04-01-02/1-21-2 od 07. lipnja 2021. godine i između ostalog se očitovalo kako upravno tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, na čiji se prijedlog pokreće postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine te postupak izvlaštenja, ima obvezu dostave procjembenog elaborata u smislu članka 12. stavak 1. podstavak 3. Zakona na postupanje nadležnom procjeniteljskom povjerenstvu, čije je mišljenje obvezujuće za upravno tijelo odnosno za voditelja postupka izvlaštenja, a sve u svrhu primjene i provedbe odredbe članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br.: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) kojom je propisano da sve pokretne i nepokretne stvari i imovinska prava koja pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu odnosno da svojom imovinom mora upravljati, koristiti i raspolagati pažnjom dobrog gospodara.

- Zatraženo je i očitovanje u pogledu primjene odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u svezi roka važenja procjembenih elaborata odnosno pojašnjenje u svezi perioda važenja procjembenih elaborata koji su dobili Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika da su isti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, odnosno je li se za navedene procjembene elaborate može te ako može, nakon proteka kojeg roka za predmetnu nekretninu izraditi novi procjembeni elaborat.

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina dalo je tumačenje, Klasa: 371-01/21-02/110, Urbroj: 531-04-01-01/01-22-2 od 28. siječnja 2022. godine u kojem ukazuje na propisanu odredbu čl.4. st.1. točke 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina te čl. 22. stavka 3. navedenog Zakona. Istaknuto je sljedeće: u slučaju ponavljanja postupka prodaje nekretnine za koje u prethodnom postupku prodaje putem javnog natječaja nije zaprimljena niti jedna ponuda, a u međuvremenu se nije promijenilo stanje na tržištu nekretnina ili stanje nekretnine, potrebno je izraditi novi ili izmijeniti odnosno dopuniti postojeći procjembeni elaborat u novom postupku. Također o tome je li došlo do spomenutih promjena, o navedenom se može očitovati i procjeniteljsko povjerenstvo pri čemu je potrebno sagledati procjenu i stanje na tržištu nekretnina kao i ispitati korištene podatke i postupke.

Ovlaštene službenice za rad u eNekretninama:

Marija Urđević, dipl. iur. i Slavica Raguž, struč. spec. admin. publ.

Pred Dvorom 1,

Telefon: 020/351-813

E-mail: gospodarenjeimovinom@dubrovnik.hr

Izvješće izradile : Marija Urđević, mag. iur.

Slavica Raguž, struč. spec. admin. publ.

Napomena:

Izrađivač ovog Izvješća ne odgovara za kvalitetu ulaznih podataka. Podaci u ovom Izvješću temeljeni su na evidenciji Prometa nekretnina te Neuparenih nekretnina u aplikaciji eNekretnine, a za koje je sukladno ukazanim nedostacima provedena djelomična evaluacija.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA

Marin Jurić

