



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK
Upravni odjel za gospodarenje nekretninama

KLASA: 940-01/15-01/87

URBROJ: 2117/01-04/19-53

U Dubrovniku, 08. travnja 2019.

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA PODRUČJE GRADA DUBROVNIKA ZA 2018.
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 2018. godine.....	8
Prikaz kupoprodaja stambenih objekata (kuća) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine	10
Prikaz kupoprodaja građevinskog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine	12
Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. 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 2018. 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 2017. 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. 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 8. sjednici održanoj 08. travnja 2019. godine odobrilo izradu Godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina za područje Grada Dubrovnik za 2018. 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 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 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 procijeni vrijednosti nekretnina, prijedloge razmijene podataka sa drugim povjerenstvima i drugo.

U 2018. godini u Gradu Dubrovniku su izdana četiri izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena, upravna pristojba za izdavanje je uplaćena.

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 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

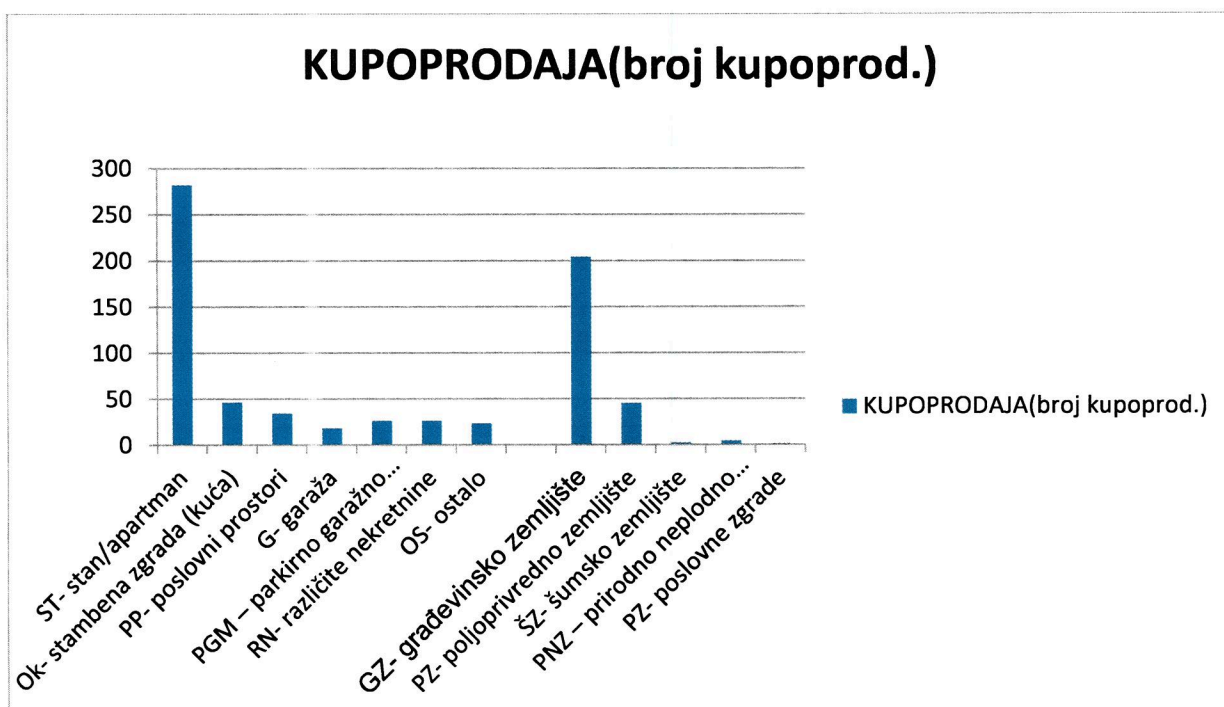
Unutar sustava eNekretnine, u koji se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podatci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava, nema unesenih podataka o najmovima i zakupima nekretnina na području Grada Dubrovnika, tako da se svi podatci odnose isključivo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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA(broj kupoprod.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m2)	Kn/m2
ST- stan/apartman	283	325.994.003,24	18.060,23	18.050,38
Ok- stambena zgrada (kuća)	47	79.041.583,62	7.541,60	10.480,74
PP- poslovni prostori	35	80.557.240,79	5.166,01	15.593,71
G- garaža	19	3.946.015,12	448,98	8.788,84
PGM – parkirno garažno mjesto	27	2.634.642,93	316,13	8.334,05
RN- različite nekretnine	27	34.824.302,43	28.771,28	1.210,38
OS- ostalo	24	51.624.210,21	6.195,23	8.332,90
GZ- građevinsko zemljište	205	197.949.045,10	300.769,90	658,14
PZ- poljoprivredno zemljište	46	13.905.147,59	130.756,87	106,34
ŠZ- šumsko zemljište	3	128.396,46	4.895,00	26,23
PNZ – prirodno neplodno zemljište	5	8.882.964,66	50.761,48	174,99
PZ- poslovne zgrade	2	17.411.373,30	2.580,18	6.748,12

Ukupno je na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine zabilježeno 723 kupoprodaja nekretnina.

Po vrstama nekretnina najveći promet ostvarili su stanovi/apartmani, zabilježeno je 283 transakcija u odnosu na spomenutu vrstu nekretnina. Zatim slijede: građevinska zemljišta sa 205 transakcija, stambeni objekt (kuća) sa 47 transakcija, poljoprivredna zemljišta sa 46 transakcija, poslovni prostor sa 35 transakcija, različite nekretnine i parkirno garažno mjesto sa po 27 transakcija, ostalo sa 24 transakcije, garaža sa 19 transakcija, prirodna neplodna zemljišta sa 7 transakcija, te šumsko zemljište i poslovne zgrade ,koji su zabilježili najmanji broj transakcija, odnosno po 2 transakcije.

Spomenuti podatci vidljivi su na grafikonu koji slijedi.



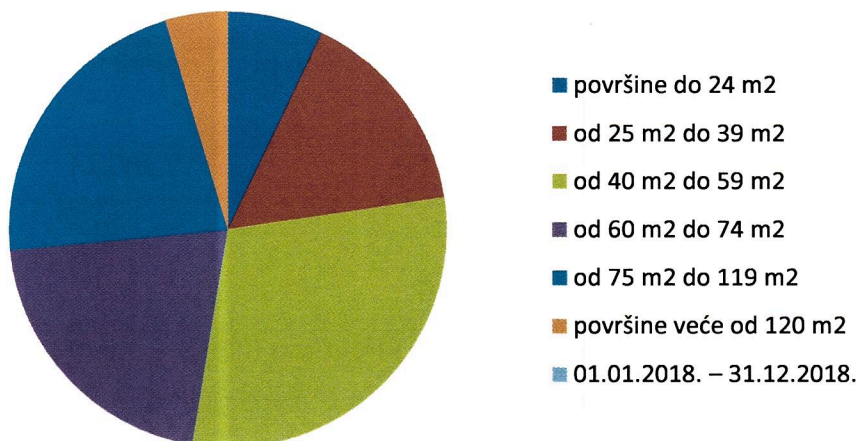
Prikaz kupoprodaja stanova na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
283	325.994.003,24	18.060,23	18.050,38

Površina stana/apartmana (m2)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
površine do 24 m2	20	5.787.687,12	333,35	17.362,17
od 25 m2 do 39 m2	44	28.206.769,37	1.470,96	19.175,76
od 40 m2 do 59 m2	85	77.829.489,30	4.353,98	17.875,48
od 60 m2 do 74 m2	59	74.254.010,62	3.886,44	19.105,92
od 75 m2 do 119 m2	62	102.531.344,08	5.644,47	18.164,92
površine veće od 120 m2	13	37.384.711,75	2.371,03	15.767,29
01.01.2018. – 31.12.2018.				

Tijekom 2018. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 283 stanova. Najviše su se prodavali stanovi površine od 40-59 m².

Kupoprodaja (broj kupopr.)



Katastraska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Gruž	154	176.114.489,45	9.616,86	18.313,10
Dubrovnik	58	93.061.272,70	3.520,52	26.433,96
Obuljeno	40	24.194.665,03	2.142,60	11.292,20
Orašac	5	8.614.241,27	350,22	24.596,66
Sustjepan	8	6.015.932,90	710,93	8.462,06
Prijedor	1	1.039.293,78	80,29	12.944,25
Zaton	6	7.823.107,82	528,84	14.792,96
Mokošica	4	3.652.462,93	270,91	13.482,20
Komolac	3	1.790.613,08	167,34	10.700,45
Petrovo Selo	2	1.468.561,98	109,93	13.359,06
Šipanska Luka	1	371.640,05	75,04	4.952,56
Lopud	1	1.847.722,25	486,75	3.796,04
01.01.2018. – 31.12.2018.				

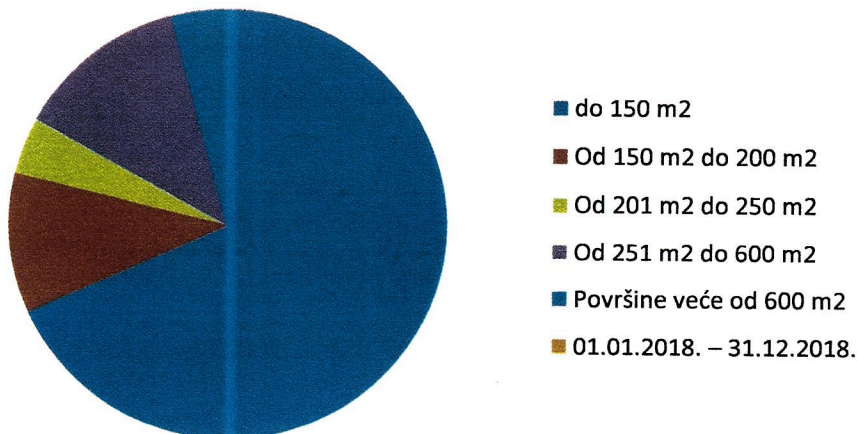
Najviše je stanova prodano u katastarskoj općini Gruž, točnije 154 stana.

Prikaz kupoprodaja stambenih objekata (kuća) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
47	79.041.583,62	7.541,60	10.480,74

Površina stambenog objekta (m2)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
do 150 m2	32	36.866.278,94	2.318,33	15.902,08
Od 150 m2 do 200 m2	5	9.180.449,01	886,94	10.350,70
Od 201 m2 do 250 m2	2	5.032.713,00	423,50	11.883,62
Od 251 m2 do 600 m2	6	16.462.543,15	2.475,83	6.649,30
Površine veće od 600 m2	2	11.499.597,52	1.437,00	8.002,50
01.01.2018. – 31.12.2018.				

Kupoprodaja (broj kupopr.)



Tijekom 2018. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 47 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	13	29.614.991,35	1.930,36	15.341,69
Gruž	13	23.552.785,72	1.878,20	12.540,08
Zaton	2	5.727.835,70	449,00	12.756,87
Šipanska luka	2	1.776.461,96	402,86	4.409,63
Mokošica	2	1.246.648,42	185,15	6.733,18
Lopud	1	259.349,82	15,04	17.244,00
Knežica	1	1.004.237,59	77,00	13.042,05
Koločep	3	997.381,09	264,35	3.772,96
Orašac	2	3.931.481,77	762,00	5.159,42
Trsteno	2	2.715.068,98	267,00	10.168,80
Komolac	1	761.046,65	64,00	11.891,35
Prijedor	1	817.561,47	86,00	9.506,53
Sustjepan	2	2.447.557,50	415,64	5.888,65
Suđurađ	1	586.030,24	446,00	1.313,97
Brsečine	1	1.786.605,60	123,00	14.525,25
01.01.2018. – 31.12.2018.				

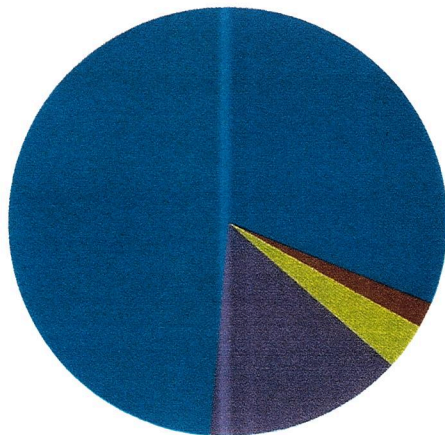
Najviše stambenih objekata (kuća) se prodalo u katastarskim općinama Dubrovnik i Gruž, odnosno po 13 kuća.

Prikaz kupoprodaja građevinskog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Kn/m ²
205	197.949.045,10	300.769,90	658,14

Površina građevinskog zemljišta (m ²)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Do 150 m ²	63	5.546.630,64	2.986,05	1.857,51
Od 151 – 200 m ²	4	1.214.426,60	668,98	1.815,34
Od 201- 250 m ²	7	2.515.391,26	1.553,50	1.619,18
Od 251 – 699 m ²	30	20.743.290,98	13.918,94	1.490,29
Više od 700 m ²	99	167.929.305,62	281.642,43	596,25
01.01.2018. – 31.12.2018.				

Kupoprodaja (broj kupopr.)



- Do 150 m²
- Od 151 – 200 m²
- Od 201- 250 m²
- Od 251 – 699 m²
- Više od 700 m²
- 01.01.2018. – 31.12.2018.

Tijekom 2018. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 205 građevinskih zemljišta. Najviše su se prodavala građevinska zemljišta površine veće od 700 m², ukupno 99 transakcija.

Katastraska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Gruž	48	63.950.355,96	17.635,05	3.626,32
Dubrovnik	12	24.479.786,02	6.828,87	3.584,75
Zaton	22	10.930.550,31	9.517,30	1.148,49
Orašac	8	3.575.959,62	4.268,00	837,85
Lopud	3	1.719.304,67	1.654,72	1.039,03
Prijevor	2	59.385,20	66,00	899,78
Mokošica	10	5.970.208,00	7.290,38	818,92
Tršteno	6	530.784,84	1.816,22	292,25
Komolac	10	3.000.000,00	15.320,00	195,82
Gromača	1	3.000,00	52,00	57,69
Rožat	1	19.000,00	26,00	730,77
Suđurađ	30	36.908.125,00	182.377,50	202,37
Obuljeno	4	2.943.253,04	2.402,30	1.225,18
Čajkovića	3	383.471,43	588,00	652,16
Šipanska Luka	25	35.384.413,85	35.627,50	993,18
Koločep	5	4.182.734,12	5.883,16	710,97
Šumet	1	392.700,00	935,00	420,00
Osojnik	2	118.856,95	374,50	317,38
Petrovo Selo	1	465,00	0,56	830,36
Brsečine	11	3.396.691,09	8.106,84	418,99
01.01.2018. – 31.12.201.				

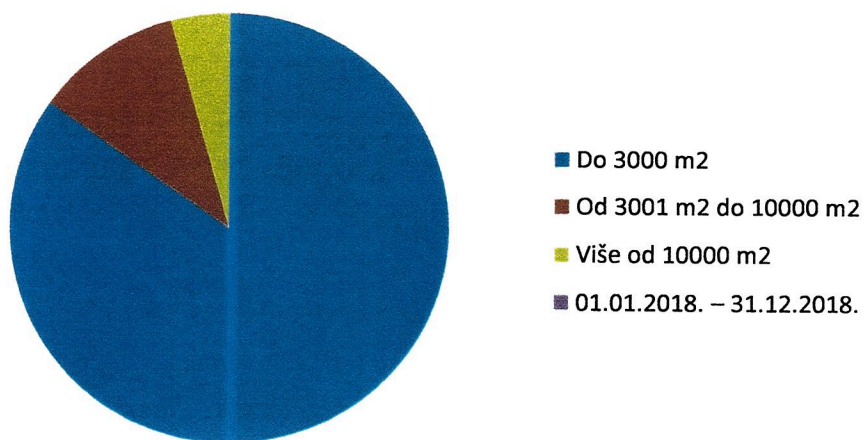
Najviše građevinskih zemljišta prodano je u katastarskoj općini Gruž, odnosno 48 zabilježenih kupoprodaja.

Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine.

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
46	13.905.147,59	130.756,87	106,34

Površina poljoprivrednog zemljišta (m2)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Do 3000 m2	39	3.628.008,31	33.116,87	109,55
Od 3001 m2 do 10000 m2	5	352.500,00	17.154,00	20,55
Više od 10000 m2	2	9.924.639,28	80.486,00	123,31
01.01.2018. – 31.12.2018.				

Kupoprodaja (broj kupopr.)



Katastraska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Brsečine	4	58.850,00	367,00	160,35
Suđurađ	12	1.379.358,76	25.166,00	54,81
Gruž	3	646.445,22	2.399,00	269,46
Čajkovica	1	10.000,00	2.617,00	3,82
Dubravica	7	49.860,00	5.974,61	8,35
Osojnik	1	20.000,00	181,59	110,14
Orašac	4	572.580,96	1.842,84	310,71
Mokošica	1	30.000,00	130,00	230,77
Tršteno	1	89.175,36	306,33	291,11
Zaton	1	59.398,18	1.717,50	34,58
Dubrovnik	1	130.368,94	107,00	1.218,40
Petrovo selo	4	10.347.310,17	85.086,00	121,61
Šipanska luka	1	224.400,00	1.558,00	144,03
Šumet	5	287.400,00	3.304,00	86,99
01.01.2017. – 31.12.2017.				

Tijekom 2018. godine na području Grada Dubrovnika prodana su ukupno 46 poljoprivredna zemljišta. Najviše su se prodavala poljoprivredna zemljišta površine do 3000 m2. Najviše transakcija obavljeno je u katastarskoj općini Suđurađ, gdje je prodano 12 poljoprivrednih zemljišta.

DODATNI PODATCI

Procjeniteljsko povjerenstvo - sastav

1. Ivo Cvjetković, predstavnik Grada Dubrovnika, Upravni odjel za promet – predsjednik,
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. Zvonimir Franić, dipl. ing. građ., predstavnik procjenitelja - član,
4. Nebojša Stojčić, predstavnik znanstvene zajednice – 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.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA

Ivo Cvjetković

