



REPUBLIKA HRVATSKA

DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA

GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje nekretninama

KLASA: 940-01/15-01/87

URBROJ: 2117/01-04-01/8-20-127

U Dubrovniku, 04. ožujka 2020. godine

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA PODRUČJE GRADA DUBROVNIKA ZA 2019. GODINU



Sadržaj

REPUBLIKA HRVATSKA	1
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA	1
UVOD	3
OPĆE INFORMACIJE	3
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO	4
STRUČNI I ADMINISTRATIVNO-TEHNIČKI POSLOVI	4
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA (ENEKRETNINE)	5
PREGLED TRŽIŠTA	6
Prikaz kupoprodaja stanova na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine	8
Prikaz kupoprodaja stambenih objekata (kuća) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine	10
Prikaz kupoprodaja građevinskog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine	12
Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. 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, Prijevor, Rožat, Komolac, Čajkovica, Knežica, Šumet, Sustjepan, Gruž i Dubrovnik.

Stupanjem na snagu Zakona o procijeni 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 2019. 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 2018. 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 procijeni 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 Dubrovnika za 2018. godinu.

Zadace 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 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.

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

U 2019. godini u Gradu Dubrovniku je izdano 6 izvadaka 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

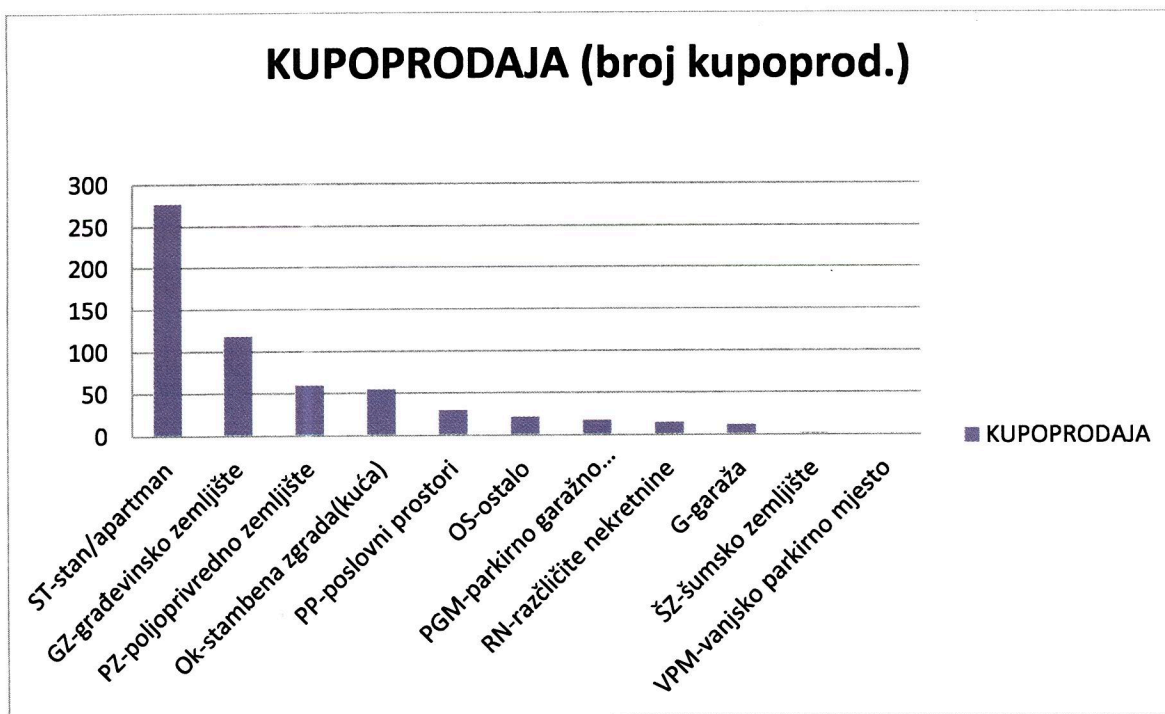
Unutar sustava eNekretnine, u koji se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podatci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava, nema unesenih podataka o najmovima i zakupima nekretnina na području Grada Dubrovnika, tako da se svi podatci odnose isključivo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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupoprod.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m2)	Kn/m2
ST-stan/apartman	277	343.378.390,00	16.536,13	20.765,34
GZ-građevinsko zemljište	118	72.863.343,78	74.768,37	974,52
PZ-poljoprivredno zemljište	60	13.606.690,38	193.692,42	70,25
OK-stambena zgrada (kuća)	55	140.223.729,26	18.193,17	7.707,49
PP-poslovni prostor	30	39.069.011,63	3.097,78	12.611,94
OS-ostalo	22	33.326.123,41	1.104,48	30.173,59
PGM-parkirno garažno mjesto	18	1.672.803,83	192,25	8.701,19
RN-različite nekretnine	15	44.052.751,17	28.225,31	1.560,75
G-garaža	12	1.820.921,12	215,95	8.432,14
ŠZ- šumsko zemljište	2	158.255,25	3.878,00	40,81
VPM-vanjsko parkirno mjesto	1	89.016,04	15,00	5.934,40

Ukupno je na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine zabilježeno 610 kupoprodaja nekretnina.

Po vrstama nekretnina najveći promet ostvarili su stanovi/apartmani, zabilježeno je 277 transakcija u odnosu na spomenutu vrstu nekretnina. Zatim slijede: građevinska zemljišta sa 118 transakcija, poljoprivredna zemljišta sa 60 transakcija, stambeni objekt (kuća) sa 55 transakcija, poslovni prostor sa 30 transakcija, ostalo sa 22 transakcije, parkirno garažno mjesto s 18 transakcija, različite nekretnine s 15 transakcija, garaža sa 12 transakcija, te s najmanjim brojem transakcija slijede šumska zemljišta s 2 transakcije i vanjsko parkirno mjesto s 1 transakcijom.

Spomenuti podatci vidljivi su na grafikonu koji slijedi.



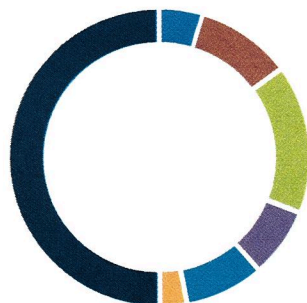
Prikaz kupoprodaja stanova na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprod.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
277	343.378.390,00	16.536,13	20.765,34

Površina stana/apartmana (m2)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
površine do 24 m2	26	4.926.761,80	209,00	23.573,02
od 25 m2 do 39 m2	57	37.180.116,41	1.883,38	19.741,17
od 40 m2 do 59 m2	89	93.308.988,67	4.556,64	20.477,59
od 60 m2 do 74 m2	42	51.544.686,96	2.767,65	18.623,99
od 75 m2 do 119 m2	47	81.821.048,09	4.097,48	19.968,63
površine veće od 120 m2	16	74.596.788,07	3.021,98	24.684,74
01.01.2019. – 31.12.2019.				

Tijekom 2019. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 277 stana. Najviše su se prodavali stanovi površine od 40-59 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
- 01.01.2019. – 31.12.2019.

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Gruž	163	181.196.784,89	9.007,61	20.115,97
Dubrovnik	61	116.165.830,49	4.310,18	26.951,50
Obuljeno	34	28.518.922,10	1.980,45	14.400,22
Orašac	6	6.240.112,21	382,03	16.334,09
Prijevor	4	3.771.334,57	279,75	13.481,09
Zaton	3	3.292.880,92	205,01	16.062,05
Komolac	3	1.701.510,72	174,78	9.735,16
Mokošica	2	1.898.984,00	151,25	12.555,27
Rožat	1	592.030,10	45,07	13.135,79
01.01.2019. – 31.12.2019.				

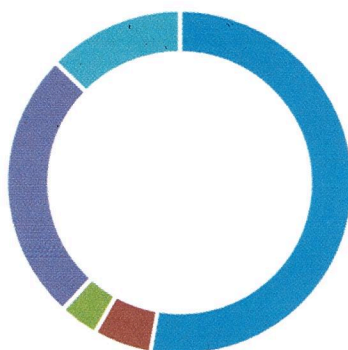
Najviše je stanova prodano u katastarskoj općini Gruž, točnije 163 stana.

Prikaz kupoprodaja stambenih objekata (kuća) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
55	140.223.729,26	18.193,17	7.707,49

Površina stambenog objekta (m2)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
do 150 m2	29	33.718.027,95	1.895,15	17.791,75
Od 150 m2 do 200 m2	3	12.723.813,33	535,34	23.767,72
Od 201 m2 do 250 m2	2	13.330.648,50	448,85	29.699,56
Od 251 m2 do 600 m2	14	47.905.230,93	5.955,33	8.044,09
Površine veće od 600 m2	7	32.546.008,55	9.358,50	3.477,69
01.01.2019. – 31.12.2019.				

KUPOPRODAJA (broj kupoprod.)



■ do 150 m2
 ■ Od 150 m2 do 200 m2
 ■ Od 201 m2 do 250 m2
■ Od 251 m2 do 600 m2
 ■ Površine veće od 600 m2
 ■ 01.01.2019. – 31.12.2019.

Tijekom 2019. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 55 stambenih objekata (kuća). Najviše su se prodavali stambeni objekti (kuće) površine do 150 m².

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Gruž	21	48.255.622,21	3.949,31	12.218,75
Dubrovnik	11	42.904.479,30	3.237,65	13.251,73
Orašac	6	5.249.278,21	5.031,74	1.043,23
Zaton	6	30.878.651,60	3.136,10	9.846,19
Mokošica	4	4.226.458,20	1.132,34	3.732,50
Obuljeno	1	1.927.117,66	502,00	3.838,88
Ljubač	1	370.683,00	122,00	3.038,39
Koločep	1	1.296.866,55	593,00	2.186,96
Osojnik	1	407.570,46	95,18	4.282,10
Prijevor	1	1.515.085,30	215,85	7.019,16
Sustjepan	1	371.711,05	86,00	4.322,22
01.01.2019. – 31.12.2019.				

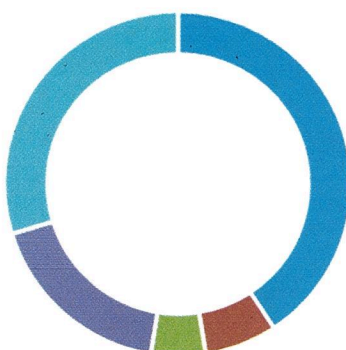
Najviše stambenih objekata (kuća) se prodalo u katastarskim općinama Dubrovnik i Gruž, u Gružu 21 kuća dok u Dubrovniku 11 kuća.

Prikaz kupoprodaja građevinskog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprod.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
118	72.863.343,78	74.768,37	974,52

Površina građevinskog zemljišta (m2)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Do 150 m2	48	3.967.865,21	2.321,44	1.709,23
Od 151 – 200 m2	8	1.503.597,28	1.436,55	1.046,67
Od 201- 250 m2	6	1.819.597,74	1.385,00	1.313,79
Od 251 – 699 m2	21	8.577.401,35	9.554,82	897,70
Više od 700 m2	35	56.994.882,20	60.070,56	948,80
01.01.2019. – 31.12.2019.				

KUPOPRODAJA (broj kupoprod.)



- Do 150 m2
- Od 151 – 200 m2
- Od 201- 250 m2
- Od 251 – 699 m2
- Više od 700 m2
- 01.01.2019. – 31.12.2019.

Tijekom 2019. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 118 građevinskih zemljišta. Najviše su se prodavala građevinska zemljišta površine do 150 m², ukupno 48 transakcija.

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Gruž	34	21.288.701,90	9.183,39	2.318,17
Zaton	16	22.292.776,77	19.163,76	1.163,28
Orašac	15	3.790.135,76	9.467,00	400,35
Obuljeno	8	2.228.892,58	1.867,00	1.193,84
Brsečine	8	3.397.407,42	5.637,50	602,64
Dubrovnik	6	939.443,53	374,62	2.507,72
Šipanska Luka	9	10.063.165,24	17.909,00	561,91
Rožat	3	422.050,00	421,18	1.002,07
Knežica	3	258.351,26	1.547,00	167,00
Prijedor	3	5.288.000,00	2.331,00	2.268,55
Koločep	3	376.620,58	751,60	501,09
Lopud	3	1.504.954,23	3.333,00	451,53
Osojnik	2	330.000,00	631,00	522,98
Šumet	2	222.741,80	1.646,00	135,32
Mokošica	2	440.102,71	289,32	1.521,16
Čajkovica	1	20.000,00	216,00	92,59
01.01.2019. – 31.12.2019.				

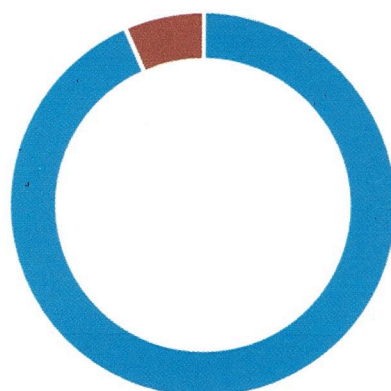
Najviše građevinskih zemljišta prodano je u katastarskoj općini Gruž, odnosno 34 zabilježenih kupoprodaja.

Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine.

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
60	13.606.690,38	193.692,42	70,25

Površina poljoprivrednog zemljišta (m2)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Do 3000 m2	56	5.769.034,34	39.746,72	145,14
Od 3001 m2 do 10000 m2	nema podataka	-	-	-
Više od 10000 m2	4	7.837.656,04	153.945,70	50,91
01.01.2019. – 31.12.2019.				

KUPOPRODAJA (broj kupopr.)



■ Do 3000 m2 ■ Više od 10000 m2

Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Petrovo selo	14	2.578.742,33	11.778,00	218,95
Dubravica	8	51.080,00	6.550,00	7,80
Zaton	6	1.218.326,26	4.825,05	252,50
Brsečine	4	181.000,00	1.959,75	92,36
Rožat	4	20.000,00	120,49	165,99
Orašac	4	150.316,43	3.141,00	47,86
Šipanska Luka	4	7.974.572,04	141.275,70	56,45
Mokošica	4	347.802,07	2.105,00	165,23
Obuljeno	3	301.213,82	3.147,43	95,70
Suđurađ	3	297.737,72	15.077,00	19,75
Prijevor	2	20.000,00	360,00	55,56
Dubrovnik	2	222.347,34	2.012,00	110,51
Tršteno	1	119.552,37	1.074,00	111,32
Gruž	1	124.000,00	267,00	464,42
01.01.2019. – 31.12.2019.				

Tijekom 2019. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 60 poljoprivrednih zemljišta. Najviše su se prodavala poljoprivredna zemljišta površine do 3000 m2. Najviše transakcija obavljeno je u katastarskoj općini Petrovo selo, gdje je prodano 14 poljoprivrednih zemljišta.

DODATNI PODATCI

Procjeniteljsko povjerenstvo - sastav

1. Ivo Cvjetković, predstavnik Grada Dubrovnika, Upravni odjel za promet – predsjednik,
2. Kristina Raguž, predstavnik Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, Viša upravna savjetnica za poreze i doprinose – član,
3. Zvonimir Franić, dipl. ing. građ., predstavnik procjenitelja - član,
4. Nebojša Stojčić, predstavnik znanstvene zajednice – član i
5. Frano Bezić, 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 : **Marija Urđević**, mag. iur.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA

Ivo Cvjetković

