



REPUBLIKA HRVATSKA

**DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK**

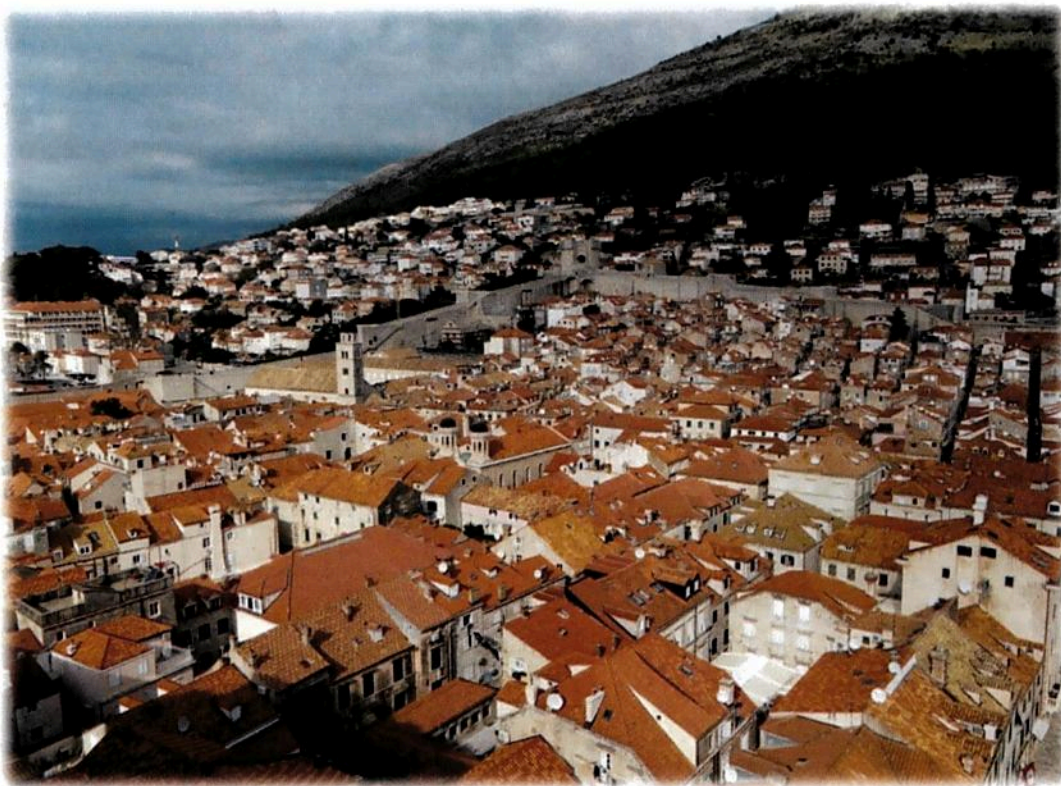
Upravni odjel za poslove gradonačelnika

KLASA: 940-01/15-01/87

URBROJ: 2117/01-08-05/3-21-213

U Dubrovniku, 04. ožujka 2021. godine

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA PODRUČJE GRADA
DUBROVNIKA ZA 2020. GODINU**



Sadržaj

REPUBLIKA HRVATSKA.....	1
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA.....	1
UVOD	3
OPĆE INFORMACIJE	3
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO.....	4
STRUČNI I ADMINISTRATIVNO-TEHNIČKI POSLOVI.....	5
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA (ENEKRETNINE)	6
PREGLED TRŽIŠTA	8
Prikaz kupoprodaja STANOVA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine	10
Prikaz kupoprodaja STAMBENIH OBJEKATA (KUĆA) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine.....	12
Prikaz kupoprodaja GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine.....	14
Prikaz kupoprodaja POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine.	16
DODATNI PODATCI	18

UVOD

Sukladno statutu Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 9/15, 12/15 i 5/18- 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 2020. 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 01. siječnja do 31. prosinca 2019. 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.

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 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.

Tijekom 2020. godine Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika održalo je ukupno šest sjednica. Prema rednom broju održavanja, dvanaesta sjednica održana je u siječnju, trinaesta sjednica održana je u ožujku, četrnaesta sjednica održana je u svibnju, petnaesta sjednica u srpnju, šesnaesta sjednica u rujnu te sedamnaesta sjednica održana je u studenom 2020. godine. Ukupno je pregledano 66 procjembenih elaborata od kojih je usvojeno 52, a vraćeno na doradu 14.

Na sjednici održanoj 05. ožujka 2020. godine Procjeniteljsko povjerenstvo donijelo je novi Poslovnik o radu procjeniteljskog povjerenstva u kojem se omogućuje da se u slučaju opravdanog izostanka najviše do dva člana moguće izjasniti putem videopoziva ili drugog oblika komunikacije.

Zaključkom Gradonačelnika Grada Dubrovnika od 29. prosinca 2020. godine umjesto dosadašnjeg predsjednika Iva Cvjetkovića imenuje se za predsjednika Procjeniteljskog povjerenstva Marin Jurić na razdoblje do 27. ožujka 2024. godine.

Povjerenstvo je na 20. sjednici održanoj 04. ožujka 2021. godine odobrilo izradu Godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina za područje Grada Dubrovnika za 2020. godinu.

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 2020. godini u Gradu Dubrovniku je izdano sedam izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdanih temeljem zahtjeva podnesenih putem aplikacije eNekretnine. Osobno predana su tri zahtjeva kojima s obzirom na traženi zadatak nije moglo biti udovoljeno, upravna pristojba za izdavanje je uplaćena. Jedan zahtjev za izdavanje izvadka prosljeđen je na nadležno postupanje drugom Upravnom tijelu s obzirom da navedeno nije na području Grada Dubrovnika.

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.

U odnosu na mrežnu aplikaciju eNekretnine potrebno je istaknuti da je nužno napraviti ispravak digitalnog katastarskog plana, a o čemu je nadležno Ministarstvo već od samog početka rada navedene aplikacije te je navedeno ukazivano i na predmetnim seminarima, a sve kako bi se prilagodio upis sukladno zemljišnoknjižnom stanju.

Naime, za uže područje Grada Dubrovnika izrađena je nova katastarska izmjera za katastarske općine Dubrovnik, Gruž, Zaton i Sustjepan, a koja vodi nekretnine pod oznakom „katastarskih čestica“ te pod istim vodi kao upisane posjednike. Navedena nova izmjera nije usklađena u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku, a aplikacija eNekretnine rađena je po katastru tj. novoj izmjeri. U staroj izmjeri postoje katastarske općine k.o. Gruž i k.o. Dubrovnik dok u novoj izmjeri postoji samo k.o. Dubrovnik.

Također ističe se da je završena obnova zemljišne knjige za katastarske općine Sustjepan i Zaton te je i u tim katastarskim općinama otežana evaluacija zbog istih razloga. Također ukazujemo na problem nemogućnosti evaluacije ugovora koji se odnose na više zemljišnoknjižnih tijela ili uložaka, nepostojanja skeniranih ugovora o kupoprodaji kao i kupoprodaje primjerice kuće s dvorištem, stana s parkirnim mjestom, namještenog stana i više zemljišta različite namjene koji se prodaju po jednoj cijeni. Dolazi i do višestrukog unosa

budući da Porezna uprava evidentira svaku česticu kao zasebnu transakciju pa se tako pojavljuje broj transakcija prema broju čestica u Ugovoru.

Nadalje, dio Ugovora ima nerealne cijene kupoprodaja te ovaj Upravni odjel bez obzira što je navedeno da je proveden evaluacija ili da je u tijeku, ne odgovara za cijene navedene u Ugovorima. Provedena evaluacija, dopunjena ili ispravljena isključivo znači da je usklađena sa zemljišnoknjižnim i katastarskim stanjem preuzetih iz Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS), prostornih planova Grada Dubrovnika i podataka iz sklopljenog Ugovora pritom ne ulazeći u cijenu navedenu u Ugovoru.

U odnosu na izradu Plana približnih vrijednosti- II faza, ističemo kako bi se moglo postupiti prema uputi Ministarstva, Klasa: 371-01/19-01/194, Urbroj: 531-04-1-1-21-16 od 01. veljače 2021. godine, još jednom ukazuje se na neusklađenost cjenovnih blokova. U odnosu na cjenovne blokove, mišljenja smo da isti predstavljaju najmanju prostornu cjelinu unutar koje se prati uobičajeni poslovni promet te da bi cjenovni blokovi trebali nositi nazive upravo tih naselja unutar koje se svaki nalazi. Primjerice unutar cjenovnih blokova koji nose nazive Lapad, trebalo bi formirati cjenovne blokove Solitudo, Babin kuk, Uvala Lapad, Petka, Gimani i slično. Također ustanovljeno je da namjene pojedinih cjenovnih blokova ne odgovaraju u cijelosti važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji.

Također prema navedenoj uputi Ministarstva „da bi se planirana dorada i dopuna PPV 1.1.2020.-II faza mogla donijeti za određeno područje potrebno je da u ZKC-u postoji dovoljan broj unesenih i evaluiranih podataka za poredbene vrste nekretnina i prometa nekretnina na promatranom području nadležnosti Upravnog tijela a sve kako bi takvi podatci bili relevantni za pojedine primjene, analize i statistike.“ Evaluacija Ugovora za područje Grada Dubrovnika vrši se unatoč navedenim nedostacima aplikacije, međutim cjenovni blokovi nerijetko odgovaraju važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji. Također, sukladno uputama Ministarstva da treba biti dovoljan broj transakcija po određenim cjenovnim blokovima za određenu vrstu nekretnine kako bi takvi podatci bili relevantni za pojedine primjene, analize i statistike, navodi se da isto nije moguće provesti za neke cjenovne blokove zbog nedostataka broja kupoprodaja ili provedenih transakcija koje bi se mogle evaluirati.

Unatoč uočenim nedostacima, evaluacija u sustavu eNekretnine vrši se u skladu s mogućnostima identifikacije nekretnina dok se izdavanje iz zbirke kupoprodajnih cijena vrši u skladu sa zatraženim zahtjevom procjenitelja, a u nedostatku podataka uz suglasnost procjenitelja nastoje se naći nekretnine koje najbliže odgovaraju traženom zadatku.

PREGLED TRŽIŠTA

Unutar sustava eNekretnine, u koji se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podatci 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. U Izvješću za 2020. godinu prikazani su osnovni podatci tržišta nekretnina temeljeni na evidenciji Prometa nekretnina te Neuparenih nekretnina za koje je sukladno ukazanim nedostacima provedena djelomična evaluacija.

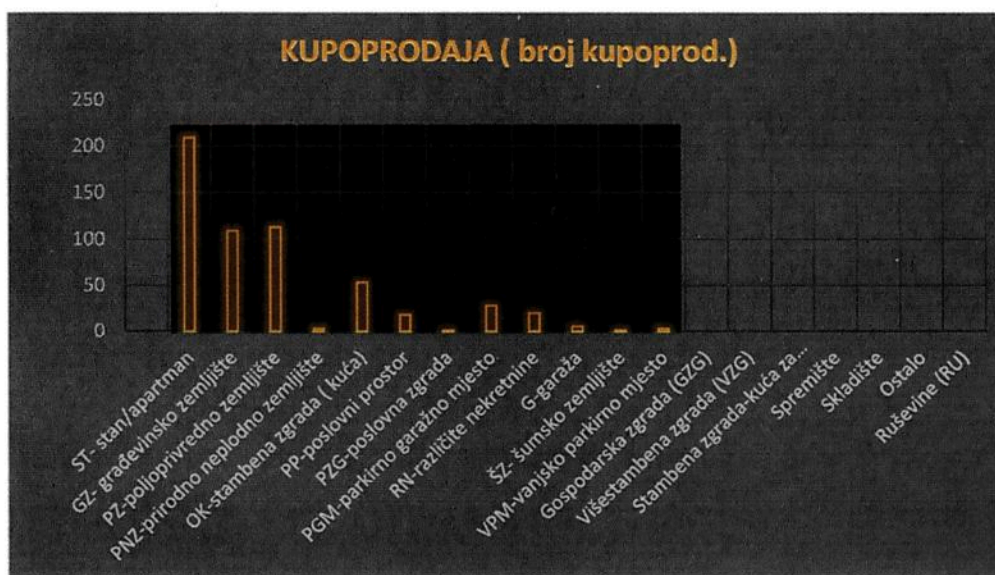
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupoprod.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m2)	Kn/m2
ST-stan/apartman	209	259.592.716,89	13.545,17	19.164,97
GZ-građevinsko zemljište	109	91.783.292,92	56.218,83	1.632,61
PZ-poljoprivredno zemljište	113	11.543.214,68	115.395,29	100,03
PNZ-prirodno neplodno zemljište	3	240.000,00	34.829,66	6,89
OK-stambena zgrada (kuća)	53	227.390.731,64	34.894,48	6.516,52
PP-poslovni prostor	18	14.043.720,27	1.067,42	13.156,70
PZG-poslovna zgrada	1	4.800.000,00	262,29	18.300,35
PGM-parkirno	28	2.884.244,37	437,49	6.592,71

garažno mjesto				
RN-različite nekretnine	20	32.954.913,10	45.063,64	731,30
G-garaža	5	1.615.248,37	98,51	16.396,80
ŠZ- šumsko zemljište	1	100.000,00	2.960,00	33,78
VPM-vanjsko parkirno mjesto	3	302.126,23	36,50	8.277,43
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	nema podataka	-	-	-
Ruševine (RU)	nema podataka	-	-	-

Ukupno je na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine zabilježeno 563 kupoprodaja nekretnina.

Po vrstama nekretnina najveći promet ostvarili su stanovi/apartmani, zabilježeno je 209 transakcija u odnosu na spomenutu vrstu nekretnina. Zatim slijede: poljoprivredna zemljišta sa 113 transakcija, građevinska zemljišta sa 109 transakcija, stambeni objekt (kuća) sa 53 transakcije, parkirno garažno mjesto s 28 transakcija, različite nekretnine s 20 transakcija, poslovni prostor s 18 transakcija, garaža s pet transakcija, prirodno neplodno zemljište i vanjsko parkirno mjesto po tri transakcije te po jedna transakcija za šumsko zemljište i poslovnu zgradu.

Spomenuti podatci vidljivi su na grafikonu koji slijedi.



Prikaz kupoprodaja STANOVA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprod.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
209	259.592.716,89	13.545,17	19.164,97

Površina stana/apartmana (m2)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
površine do 24 m2	14	5.203.002,02	229,34	22.686,85
od 25 m2 do 39 m2	33	19.334.694,12	1.086,20	17.800,31

od 40 m2 do 59 m2	62	63.270.031,96	3.154,85	20.054,85
od 60 m2 do 74 m2	43	58.338.682,76	2.893,28	20.163,51
od 75 m2 do 119 m2	49	91.081.398,41	4.378,97	20.799,73
površine veće od 120 m2	8	22.364.907,62	1.802,53	12.407,51
01.01.2020. – 31.12.2020.				

Tijekom 2020. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 209 stanova. Najviše su se prodavali stanovi površine od 40-59 m².



Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Gruž	117	147.498.373,99	7.214,05	20.445,99
Dubrovnik	55	73.298.171,41	3.268	22.422,89
Obuljeno	19	14.910.820,93	986,67	15.112,27
Orašac	1	1.738.193,49	85,62	20.301,26

Prijevor	3	3.645.978,05	221,16	16.485,70
Zaton	2	5.063.684,01	867,21	5.839,05
Komolac	1	713.119,96	62,30	11.446,55
Mokošica	6	5.738.605,80	452,00	12.696,03
Rožat	4	6.019.664,11	311,36	19.333,45
Petrovo selo	1	966.105,14	75,90	12.728,66
01.01.2020. – 31.12.2020.				

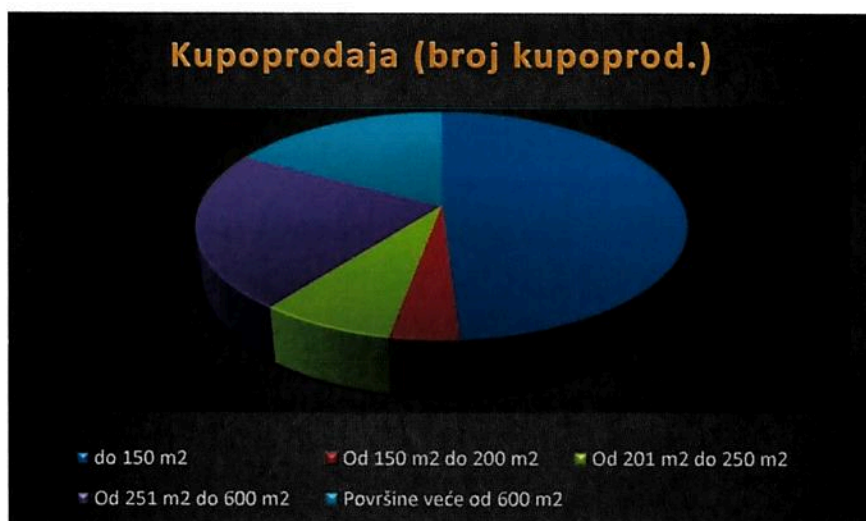
Najviše stanova prodano je u katastarskoj općini Gruž, točnije 117 stanova.

Prikaz kupoprodaja STAMBENIH OBJEKATA (KUĆA) na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m2)	Kn/m2
53	227.390.731,64	34.894,48	6.516,52

Površina stambenog objekta (m2)	Kupoprodaja (broj kupoprod.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
do 150 m2	26	51.397.592,89	2.067,75	24.856,77
Od 150 m2 do 200 m2	2	7.425.833,10	709,08	10.472,49
Od 201 m2 do 250 m2	4	1.982.786,04	425,81	4.656,50
Od 251 m2 do 600 m2	12	18.881.435,36	4.824,56	3.913,61
Površine veće	9	147.703.084,25	26.867,28	5.497,51

od 600 m ²				
01.01.2020. – 31.12.2020.				



Tijekom 2020. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 53 stambena objekta (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	3	91.305.664,88	2.560,88	35.654,02
Dubrovnik	26	71.731.365,74	5.721,43	12.537,31
Orašac	4	3.240.095,72	736,58	4.398,84
Zaton	7	29.291.450,47	4.084,21	7.171,88
Mokošica	1	11.422.556,33	131,00	87.195,09
Šumet	1	529.212,25	533,00	992,89

Sušurad	1	11.003.232,20	3.288,00	3.346,48
Koločep	3	1.078.767,69	813,72	1.325,72
Rožat	1	795.288,58	439,00	1.811,59
Prijevor	1	1.073.000,00	331,00	3.241,69
Lopud	5	15.920.097,78	16.255,66	979,36
01.01.2020. – 31.12.2020.				

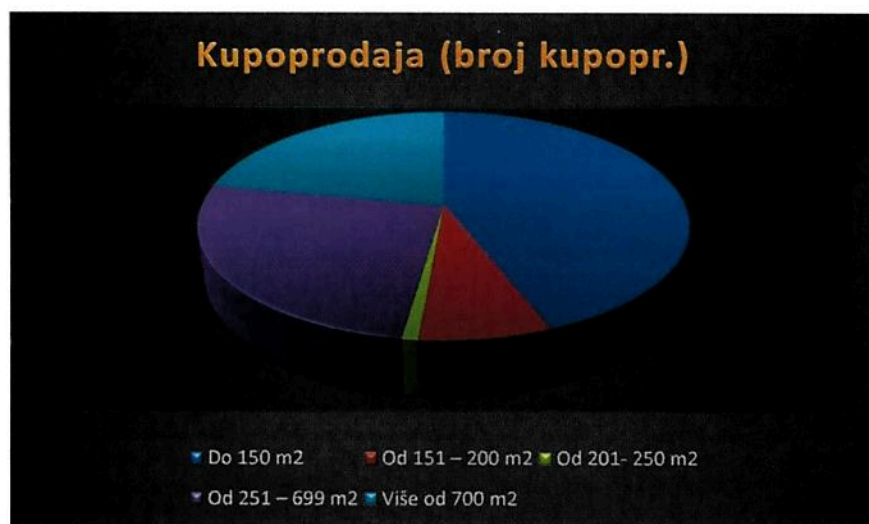
Najviše stambenih objekata (kuća) se prodalo u katastarskoj općini Dubrovnik (26 kuća).

Prikaz kupoprodaja GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine

Ukupna kupoprodaja (broj kupoprod.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Kn/m ²
109	91.783.292,92	56.218,83	1.632,61

Površina građevinskog zemljišta (m ²)	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²
Do 150 m ²	48	4.505.512,00	2.051,99	2.195,68
Od 151 – 200 m ²	8	1.339.288,14	1.567,62	854,34
Od 201- 250 m ²	1	75.884,91	238	318,84
Od 251 – 699 m ²	28	20.546.600,90	12.164,82	1.689,02

Više od 700 m ²	24	65.316.006,97	40.196,40	1.624,92
01.01.2020. – 31.12.2020.				



Tijekom 2019. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 109 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	11	10.119.249,51	1.652,53	6.123,49
Zaton	18	22.269.580,01	13.895,82	1.602,61
Orašac	8	1.281.664,53	3.154,00	406,36
Brsečine	2	24.078,55	97,50	246,96
Dubrovnik	30	38.858.284,61	9.247,73	4.201,93

Šipanska Luka	1	3.627,24	60,00	60,45
Rožat	5	3.393.001,48	3.387,04	1.001,76
Knežica	1	79.200,00	369,00	214,63
Prijevor	3	981.572,66	2.248,00	436,64
Koločep	2	253.123,42	2.182,67	115,97
Lopud	1	886.215,67	444,00	1.995,98
Komolac	2	341.573,24	207,20	1.648,52
Trsteno	2	1.789.738,32	2.141,00	835,94
Mokošica	10	4.643.891,13	4.023,33	1.154,24
Petrovo selo	1	2.790.839,62	7.567,00	368,82
01.01.2020. – 31.12.2020.				

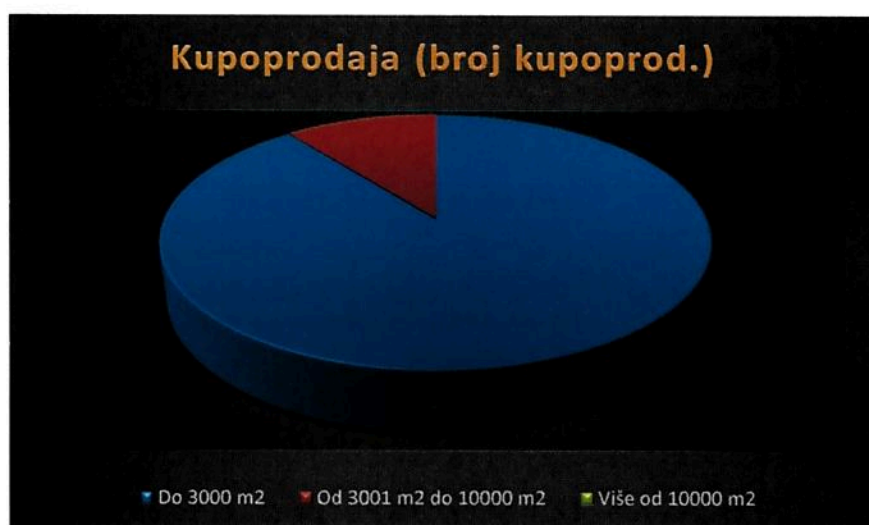
Najviše građevinskih zemljišta prodano je u katastarskoj općini Dubrovnik, odnosno 30 zabilježenih kupoprodaja.

Prikaz kupoprodaja POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA na području Grada Dubrovnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine.

Ukupna kupoprodaja (broj kupopr.)	Ukupna vrijednost kupoprodaje (u kn)	Ukupna površina (u m ²)	Kn/m ²
113	11.543.214,68	115.395,29	100,03

Površina poljoprivrednog	Kupoprodaja (broj)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m ²)	Kn/m ²

zemljišta (m2)	kupoprod.)	kn)		
Do 3000 m2	101	5.025.453,36	44.375,29	113,25
Od 3001 m2 do 10000 m2	12	6.517.761,32	71.020,00	91,77
Više od 10000 m2	nema podataka	-	-	-
01.01.2020. – 31.12.2020.				



Katastarska općina	Kupoprodaja (broj kupopr.)	Vrijednost kupoprodaje (u kn)	Površina (u m2)	Kn/m2
Petrovo selo	1	151.065,84	409,00	369,35
Dubravica	9	59.164,00	3.952,65	14,97
Zaton	1	151.065,84	409,00	369,35
Brsečine	3	1.516.175,80	10.004,00	151,56
Rožat	23	149.690,00	2.728,85	54,85

Orašac	11	6.193.048,44	54.862,64	112,88
Šipanska Luka	46	1.001.851,55	15.583,15	64,29
Obuljeno	2	75.588,18	1.008,00	74,99
Suđurađ	3	246.537,08	12.125,00	20,33
Koločep	1	75.681,08	511,00	148,10
Čajkovica	2	567.951,60	3.874,00	146,61
Šumet	2	135.461,11	1.096,00	123,60
Gruž	1	780.000,00	824,00	946,60
Ljubač	4	66.000,00	2.571,00	25,67
01.01.2020. – 31.12.2020.				

Tijekom 2020. godine na području Grada Dubrovnika prodano je ukupno 113 poljoprivrednih zemljišta. Najviše su se prodavala poljoprivredna zemljišta površine do 3000 m². Najviše transakcija obavljeno je u katastarskoj općini Šipanska Luka, gdje je prodano 46 poljoprivrednih zemljišta.

DODATNI PODATCI

Procjeniteljsko povjerenstvo - sastav

1. Marin Jurić, predstavnik Grada Dubrovnika, Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima – 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:

Marija Urđević, dipl. iur.

Zeljarica 1,

Telefon: 020/351-741

E-mail: murdjevic@dubrovnik.hr

Izvešće izradila : **Marija Urđević**, mag. iur.

Napomena:

Izrađivač ovog Izvešća ne odgovara za kvalitetu ulaznih podataka. Podaci u ovom Izvešću 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 Juric



