



Republika Hrvatska

Dubrovačko – neretvanska županija

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Vukovarska 16

Dubrovnik

KLASA: 364-01/25-01/52

URBROJ: 2117-23-1/18-25-2

**Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za
područje Dubrovačko – neretvanske županije
(izuzev grada Dubrovnika)**

Dubrovnik, 31. ožujka 2025.

2. UVOD	5
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO – NERETVANSKE ŽUPANIJE (izuzev grada Dubrovnika)	6
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE (osim grada Dubrovnika) OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.....	7
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	8
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.....	8
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADOVIMA/OPĆINAMA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.....	9
5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA.....	9
5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	9
5.2.3 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI.....	9
5.2.4 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA	10
5.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA.....	10
5.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE.....	10
5.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA	11
5.2.8 PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	11
5.2.9 PP – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	11
5.2.10 PP – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA ..	12
5.2.11 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	12
5.2.12 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	12
5.2.13 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA	13
5.2.14 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA.....	13
5.2.15 PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE ...	13
5.2.16 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA	14
5.2.17 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	14
5.2.18 ŠZ - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	14
5.2.19 ŠZ –ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA....	15
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	16
5.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA.....	16

5.3.2	KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA).....	16
5.3.3	KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA.....	17
5.3.4	KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.....	17
5.3.5	KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA.....	18
5.3.6	KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA.....	18
5.4.	INDEKSNI NIZOVI – temeljem evaluiranih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena.....	19
5.4.1	INDEKSNI NIZOVI STANOVA/APARTMANA.....	19
5.4.2	INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.....	19
5.4.3	INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA.....	19
5.4.4	INDEKSNI NIZOVI ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA.....	19
6.	NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE.....	20
6.1.	REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.....	20
6.2.	REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.....	20
6.2.1	ST – STAN/APARTMAN - NAJAM.....	20
6.2.2	ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	20
6.2.3	ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI.....	21
6.2.4	ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	21
6.2.5	OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM.....	21
6.2.6	OK - STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE.....	22
6.2.7	OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA.....	22
6.3.	PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA.....	22
6.3.1	CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA.....	22
6.3.2	CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA).....	23
7.	ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE.....	24
7.1.	REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.....	24
7.2.	REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.....	24
7.2.1	PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP.....	24
7.2.2	PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	25
7.2.3	PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	25
7.2.4	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP.....	25
7.2.5	GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	26
7.2.6	GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	26

7.2.7 ŠZ - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	26
7.2.8 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	27
7.2.9 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	27
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	27
7.3.1 CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH POSTORA	27
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE.	28
8.1 UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	28
8.2 BROJ ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.....	28
8.3 BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	29
8.4 PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	29
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA.....	29
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA .	29
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU.....	30
8.5 PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	30
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	31
9.1 UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	31
9.2 UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	32
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI.....	33
11. ZAKLJUČAK	34

2. UVOD

Člankom 16. stavkom 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) propisana je obveza izrade i objave Izvješća o tržištu nekretnina za područje županija i velikih gradova, uz prethodnu suglasnost nadležnog procjeniteljskog povjerenstva.

Procjeniteljsko povjerenstvo osnovano je radi stručne analize i evaluacije podataka, davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina te obavljanja ostalih poslova, sukladno članku 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Procjeniteljsko povjerenstvo Dubrovačko – neretvanske županije osnovano je Odlukom Župana, KLASA: 940-01/15-01/01, URBROJ: 2117/1-01-15-07 od 14. prosinca 2015. Odlukom o izmjenama i dopunama navedene Odluke, od 16. lipnja 2020., imenovano je novo Procjeniteljsko povjerenstvo za naredno razdoblje od četiri godine. Dana 2. lipnja 2023., donesena je Odluka Župana o izmjeni članova Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Dubrovačko – neretvanske županije, KLASA: 364-01/23-01/65, URBROJ: 2117-01-23-1. Odlukom Župana, KLASA: 364-01/24-01/73, URBROJ: 2117-01-24-1, od 21.06.2024. imenovano je novo Procjeniteljsko povjerenstvo na razdoblje od četiri godine.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko – neretvanske županije predstavlja administrativno – tehničku podršku procjeniteljskom povjerenstvu i obavlja sve stručne poslove određene Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, uključujući izradu ovog Izvješća, sukladno članku 16. st. 2. spomenutog Zakona.

U ovom Izvješću korišteni su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, odnosno, podaci koji su evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine), a koji je uspostavilo Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske.

Izvješće obuhvaća podatke od 1. siječnja 2024. godine do 31. prosinca 2024. godine, i to za sljedeće općine/gradove: Blato, Dubrovačko primorje, Janjina, Konavle, Korčula, Kula norinska, Lastovo, Lumbarda, Metković, Mljet, Opuzen, Orebić, Ploče, Pojezerje, Slivno, Smokvica, Ston, Trpanj, Vela Luka, Zažablje, Župa dubrovačka.

Posljednje izvješće za 2023. godinu objavljeno je 29. ožujka 2024. godine.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO – NERETVANSKE ŽUPANIJE (izuzev grada Dubrovnika)

U ovom Izvješću korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Dubrovačko – neretvanske županije evidentirani u sustavu eNekretnine.

Podaci su uneseni u sustav tijekom 2024. i 2025. godine od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko – neretvanske županije i Porezne uprave temeljem dostavljenih ugovora. Dodatni podaci (primjerice oznake katastarskih čestica), prikupljeni su putem preglednika Geoportal, te uvidom u zemljišne knjige i katastar.

Analiza je napravljena za:

- ST - stan/apartman
- OK - stambena zgrada (kuća)
- PZG – poslovne zgrade
- PP - poslovni prostori
- GZG – gospodarske zgrade
- VIK – nekretnine za povremeni boravak
- G – garaža
- PGM – parkirno garažno mjesto
- VPM –parkirno mjesto
- RN - različite nekretnine
- OS – ostalo
- RU – ruševine
- GZ - građevinsko zemljište
- PZ - poljoprivredno zemljište
- ŠZ - šumsko zemljište
- PNZ - prirodno neplodno zemljište
- GM – garažno mjesto
- SP - spremište
- SKL - skladište

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE
(osim grada Dubrovnika) OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST - stan/apartman	230	94	0	0	0	-13,60
OK - stambena zgrada (kuća)	218	1	0	0	0	-10,98
PZG - poslovne zgrade	3	0	0	0	0	+50,00
PP - poslovni prostori	14	0	54	0	0	-13,92
GZG - gospodarske zgrade	11	0	0	0	0	-8,33
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	-100,00
G - garaža	7	0	0	0	0	+600,00
PGM - parkirno garažno mjesto	7	0	0	0	0	+133,33
VPM - parkirno mjesto	7	0	0	0	0	+250,00
RN - različite nekretnine	244	0	0	0	0	+19,02
OS - ostalo	28	0	0	0	0	+21,74
RU - ruševine	2	0	0	0	0	+100,00
GZ - građevinsko zemljište	550	0	4	0	0	-22,63
PZ - poljoprivredno zemljište	445	0	0	0	0	-1,98
ŠZ - šumsko zemljište	108	0	1	0	0	+5,83
PNZ - prirodno neplod. zemljište	4	0	0	0	0	+300,00
GM - garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00
SP - spremište	0	0	0	0	0	-100,00
SKL - skladište	2	0	2	0	0	-20,00

NAPOMENA: unosi se ukupan broj evidentiranih ugovora za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST - stan/apartman	230	31.674.422,96	14.830,11	2.135,82	+26,28
OK - stambena zgrada (kuća)	218	44.577.789,64	118.061,18	377,58	+21,49
PZG - poslovne zgrade	3	3.610.000,00	3.826,61	943,39	+73,90
PP - poslovni prostori	14	1.189.525,00	936,40	1.270,32	+75,42
GZG - gospodarske zgrade	11	97.999,92	7.103,00	13,80	-34,31
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0,00	0,00	0,00	+0,00
G - garaža	7	70.000,00	141,79	493,69	+48,59
PGM - parkirno garažno mjesto	7	107.000,00	62,13	1.722,20	+279,68
VPM - parkirno mjesto	7	27.550,00	18,15	1.517,91	+2.784,02
RN - različite nekretnine	243	23.639.052,67	801.668,72	29,49	-20,30
OS - ostalo	23	494.454,00	2.287,94	216,11	-28,97
RU - ruševine	2	4.800,00	47,00	102,13	-37,70
GZ - građevinsko zemljište	550	34.136.318,82	322.695,76	105,78	+4,13
PZ - poljoprivredno zemljište	445	3.050.841,48	524.334,73	5,82	+11,45
ŠZ - šumsko zemljište	108	1.725.846,69	365.255,07	4,73	-13,55
PNZ - prirodno neplod. zemljište	4	8.015,45	16.039,06	0,50	-98,06
GM - garažno mjesto	0	0,00	0,00	0,00	+0,00
SP - spremište	0	0,00	0,00	0,00	+0,00
SKL - skladište	2	169.260,00	687,93	246,04	+0,00

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADOVIMA/OPĆINAMA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
230	31.674.422,96	14.830,11	2.135,82

5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	4	201.865,00	79,71	2.532,49
od 25 m ² do 39 m ²	24	2.000.495,02	851,08	2.350,54
od 40 m ² do 59 m ²	81	8.815.574,15	4.123,13	2.138,08
od 60 m ² do 74 m ²	63	8.030.459,00	4.236,86	1.895,38
od 75 m ² do 119 m ²	49	10.013.529,79	4.445,55	2.252,48
površine veće od 120 m ²	8	2.587.500,00	1.080,08	2.395,66

5.2.3 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00	0,00	0,00
Suteren	7	1.555.000,00	610,77	2.545,97
Prizemlje	54	6.822.696,55	3.026,45	2.254,36
1. kat	60	7.924.006,15	3.675,07	2.156,15
2. kat	44	6.924.358,80	3.159,51	2.191,59
3. kat	28	2.892.804,99	1.717,64	1.684,17
4. kat	8	838.960,50	509,21	1.647,57
5. kat	3	269.000,00	201,10	1.337,64
6. kat	0	0,00	0,00	0,00
7. kat	1	70.000,00	64,93	1.078,08
8. kat	0	0,00	0,00	0,00
>od 8. kata	0	0,00	0,00	0,00
Stambeno potkrovlje	9	1.205.000,00	508,92	2.367,76

5.2.4 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BLATO	1	91.390,97	44,78	2.040,89
DUBROVAČKO PRIMORJE	3	1.020.000,00	273,92	3.723,71
JANJINA	3	178.000,00	140,75	1.264,65
KONAVLE	21	4.238.982,00	1.599,17	2.650,74
KORČULA	48	7.333.370,50	3.063,73	2.393,61
LASTOVO	5	830.000,00	358,27	2.316,69
LUMBARDA	7	906.000,39	324,34	2.793,37
METKOVIĆ	61	5.923.531,34	3.830,30	1.546,49
OPUZEN	4	304.000,00	248,50	1.223,34
OREBIĆ	18	2.639.939,66	1.154,84	2.285,98
PLOČE	15	1.347.000,00	990,46	1.359,97
SLIVNO	17	2.357.500,00	981,31	2.402,40
STON	5	634.975,00	261,54	2.427,83
VELA LUKA	1	82.000,00	44,49	1.843,11
ŽUPA DUBROVAČKA	21	3.787.733,10	1.513,71	2.502,28

5.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
218	44.577.789,64	118.061,18	377,58

5.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) – suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	41	1.650.845,00	2.383,72	692,55
100-150 m ²	21	2.163.900,00	2.516,10	860,02
150-200 m ²	17	1.717.623,64	2.944,86	583,26
200-300 m ²	30	4.101.375,00	7.323,99	559,99
300-400 m ²	20	2.992.400,00	7.194,06	415,95
400-500 m ²	21	4.371.500,00	9.545,17	457,98
500-600 m ²	10	2.130.000,00	5.461,59	390,00
600-800 m ²	23	4.840.000,00	15.716,33	307,96
800-1000 m ²	10	3.625.000,00	9.100,70	398,32
1000-1500 m ²	8	9.146.346,00	10.111,15	904,58
1500-2000 m ²	10	3.308.800,00	16.361,50	202,23
preko 2000 m ²	7	4.530.000,00	29.402,01	154,07

5.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BLATO	12	2.861.100,00	4.677,25	611,71
DUBROVAČKO PRIMORJE	8	678.878,00	5.342,16	127,08
JANJINA	6	820.000,00	2.238,00	366,40
KONAVLE	7	1.587.800,00	7.222,00	219,86
KORČULA	19	5.598.000,00	20.727,45	270,08
KULA NORINSKA	6	164.000,00	2.406,33	68,15
LASTOVO	5	568.000,00	988,98	574,33
LUMBARDA	5	1.500.000,00	1.568,44	956,36
METKOVIĆ	23	2.741.567,00	16.894,18	162,28
MLJET	6	616.200,00	903,82	681,77
OPUZEN	8	257.000,00	2.689,89	95,54
OREBIĆ	41	16.950.269,64	26.533,75	638,82
PLOČE	16	1.140.000,00	4.130,65	275,99
POJEZERJE	2	141.000,00	1.930,00	73,06
SLIVNO	17	2.449.375,00	5.568,58	439,86
SMOKVICA	3	115.600,00	601,00	192,35
STON	6	642.000,00	1.469,50	436,88
TRPANJ	3	517.000,00	763,00	677,59
VELA LUKA	9	771.000,00	2.526,22	305,20
ŽUPA DUBROVAČKA	16	4.459.000,00	8.879,98	502,14

5.2.8 PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
14	1.189.525,00	936,40	1.270,32

5.2.9 PP – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	0	0,00	0,00	0,00
od 25 m ² do 39 m ²	0	0,00	0,00	0,00
od 40 m ² do 59 m ²	3	178.500,00	132,00	1.352,27
od 60 m ² do 74 m ²	3	378.000,00	197,23	1.916,54
od 75 m ² do 119 m ²	1	105.000,00	80,00	1.312,50
površine veće od 120 m ²	2	480.000,00	490,87	977,86

5.2.10 PP – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
KONAVLE	1	166.000,00	60,88	2.726,68
KORČULA	4	120.000,00	62,09	1.932,68
LASTOVO	1	105.000,00	80,00	1.312,50
LUMBARDA	1	310.000,00	249,78	1.241,09
METKOVIĆ	6	383.525,00	415,30	923,49
PLOČE	1	105.000,00	68,35	1.536,21

5.2.11 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
550	34.136.318,82	322.695,76	105,78

5.2.12 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK. UL. (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) – suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	235	2.417.230,03	25.678,95	94,13
300 - 500 m ²	72	3.573.046,78	28.734,49	124,35
500 - 800 m ²	131	9.349.761,27	82.661,26	113,11
800 - 1000 m ²	32	2.655.117,80	28.986,76	91,60
1000 - 1500 m ²	29	4.334.107,55	34.821,00	124,47
1500 - 2000 m ²	19	2.494.608,59	33.391,50	74,71
više od 2000 m ²	32	9.312.446,80	88.421,80	105,32

5.2.13 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BLATO	25	869.533,00	8.671,83	100,27
DUBROVAČKO PRIMORJE	19	1.071.827,30	7.249,12	147,86
JANJINA	31	2.138.457,68	16.259,58	131,52
KONAVLE	48	2.835.867,38	22.624,15	125,35
KORČULA	28	1.612.453,47	16.589,00	97,20
KULA NORINSKA	20	626.103,08	13.043,40	48,00
LASTOVO	7	765.500,00	3.388,56	225,91
LUMBARDA	13	1.099.662,28	4.893,75	224,71
METKOVIĆ	84	4.639.324,64	71.056,16	65,29
MLJET	7	139.200,00	1.340,50	103,84
OPUZEN	19	945.925,00	23.917,50	39,55
OREBIĆ	63	3.714.311,78	26.642,75	139,41
PLOČE	16	459.066,00	7.150,83	64,20
POJEZERJE	2	800,10	127,00	6,30
SLIVNO	39	1.509.282,65	12.173,00	123,99
SMOKVICA	7	611.990,00	3.673,28	166,61
STON	20	1.409.850,00	14.527,23	97,05
TRPANJ	10	149.147,00	2.102,50	70,94
VELA LUKA	40	2.768.687,74	22.936,30	120,72
ŽUPA DUBROVAČKA	52	6.769.146,72	44.329,32	152,70

5.2.14 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
445	3.050.841,48	524.334,73	5,82

5.2.15 PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK. UL. (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) – suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	281	1.102.826,00	113.175,63	9,74
1000 - 2000 m ²	101	806.962,15	147.666,62	5,46
2000 - 4000 m ²	47	794.100,06	138.188,90	5,75
4000 - 6000 m ²	10	216.073,27	49.544,08	4,36
6000 - 8000 m ²	2	51.050,00	13.910,50	3,67
8000 - 10000 m ²	2	19.830,00	17.625,00	1,13
više od 10000 m ²	2	60.000,00	44.224,00	1,36

5.2.16 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BLATO	17	32.506,00	12.607,30	2,58
DUBROVAČKO PRIMORJE	14	92.109,41	15.995,13	5,76
JANJINA	12	115.471,81	14.166,83	8,15
KONAVLE	20	140.230,31	40.020,39	3,50
KORČULA	27	369.950,50	29.992,50	12,33
KULA NORINSKA	4	12.000,00	4.415,50	2,72
LASTOVO	3	6.154,50	2.010,50	3,06
LUMBARDA	20	231.542,00	18.045,00	12,83
METKOVIĆ	37	256.995,00	57.789,00	4,45
MLJET	7	10.911,60	1.412,00	7,73
OPUZEN	41	169.155,75	56.576,67	2,99
OREBIĆ	77	621.351,63	56.433,80	11,01
PLOČE	48	251.346,25	75.613,25	3,32
POJEZERJE	24	31.902,16	20.705,00	1,54
SLIVNO	28	127.923,18	42.694,41	3,00
SMOKVICA	12	77.602,16	13.058,08	5,94
STON	14	124.986,25	15.080,80	8,29
TRPANJ	10	44.749,84	2.496,00	17,93
VELA LUKA	20	274.703,13	37.163,62	7,39
ZAŽABLJE	5	5.860,00	4.724,50	1,24
ŽUPA DUBROVAČKA	5	53.390,00	3.334,45	16,01

5.2.17 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
108	1.725.846,69	365.255,07	4,73

5.2.18 ŠZ - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK. UL. (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) – suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	65	310.480,58	30.531,87	10,17
1000 - 2000 m ²	9	105.906,72	11.571,00	9,15
2000 - 4000 m ²	9	99.706,06	27.837,40	3,58
4000 - 6000 m ²	11	533.359,17	53.628,15	9,95
6000 - 8000 m ²	6	248.785,90	38.388,33	6,48
8000 - 10000 m ²	1	10.000,00	8.753,00	1,14
više od 10000 m ²	7	417.608,26	194.545,32	2,15

5.2.19 ŠZ –ŠUMSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BLATO	4	80.981,74	11.640,83	6,96
DUBROVAČKO PRIMORJE	8	76.836,69	16.256,01	4,73
JANJINA	14	53.128,99	8.752,22	6,07
KONAVLE	3	187.000,00	11.968,00	15,63
KORČULA	12	460.291,36	189.237,32	2,43
LASTOVO	2	14.443,50	9.629,00	1,50
LUMBARDA	2	33.500,00	1.268,00	26,42
METKOVIĆ	1	3.120,00	3.120,00	1,00
MLJET	1	5.000,00	693,00	7,22
OREBIĆ	39	571.465,46	68.077,20	8,39
PLOČE	5	19.700,00	5.171,01	3,81
SLIVNO	6	44.348,00	4.295,00	10,33
SMOKVICA	1	90.000,00	16.384,00	5,49
STON	8	75.598,15	5.972,81	12,66
VELA LUKA	1	700,00	624,67	1,12
ŽUPA DUBROVAČKA	1	9.732,80	12.166,00	0,80

5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1 KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	2.135,82	+28,31
2023.	1.664,61	+15,24
2022.	1.444,53	-9,17
2021.	1.590,39	+28,32
2020.	1.239,36	+2,66
2019.	1.207,22	+4,25
2018.	1.157,96	+4,13
2017.	1.112,03	+22,16
2016.	910,30	-21,80
2015.	1.164,03	-14,65
2014.	1.363,83	+12,69
2013.	1.210,25	+13,26
2012.	1.068,52	0,00

5.3.2 KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	377,58	+14,58
2023.	329,53	-9,23
2022.	363,03	+3,92
2021.	349,33	+15,37
2020.	302,80	+76,26
2019.	171,80	-19,85
2018.	214,34	+517,87
2017.	34,69	-57,79
2016.	82,18	-84,11
2015.	517,16	-40,16
2014.	864,27	+74,43
2013.	495,50	-37,27
2012.	789,84	0,00

5.3.3 KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	1.270,32	+75,42
2023.	724,16	+2,27
2022.	708,06	-42,55
2021.	1.232,49	+22,73
2020.	1.004,22	+163,08
2019.	381,71	+40,26
2018.	272,15	+36,70
2017.	199,09	-76,37
2016.	842,45	-26,07
2015.	1.139,58	+337,48
2014.	260,49	-46,70
2013.	488,73	-13,31
2012.	563,74	0,00

5.3.4 KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	105,78	+3,85
2023.	101,86	-3,87
2022.	105,96	+17,47
2021.	90,20	-11,23
2020.	101,61	+26,96
2019.	80,03	+31,39
2018.	60,91	+22,82
2017.	49,59	-15,27
2016.	58,53	+45,17
2015.	40,32	-47,14
2014.	76,28	+47,48
2013.	51,72	-37,23
2012.	82,39	0,00

5.3.5 KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	5,82	+11,29
2023.	5,23	+25,48
2022.	4,17	-1,16
2021.	4,22	-26,48
2020.	5,73	+78,81
2019.	3,21	+1,03
2018.	3,17	-28,48
2017.	4,44	-74,60
2016.	17,47	+86,52
2015.	9,37	+191,77
2014.	3,21	+18,69
2013.	2,70	-68,98
2012.	8,72	0,00

5.3.6 KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	4,73	-12,73
2023.	5,41	+50,90
2022.	3,59	-10,46
2021.	4,01	+366,45
2020.	0,86	-75,09
2019.	3,45	+7,96
2018.	3,19	-14,08
2017.	3,72	-0,13
2016.	3,72	-13,37
2015.	4,30	0,00
2014.	0,00	0,00
2013.	0,00	0,00
2012.	0,00	0,00

5.4. INDEKSNI NIZOVI – temeljem evaluiranih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena

5.4.1 INDEKSNI NIZOVI STANOVA/APARTMANA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ STANOVA/APARTMANA
2024.	147,73
2023.	122,92
2022.	118,94
2021.	101,85
2020.	100,00

5.4.2 INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
2024.	146,43
2023.	143,77
2022.	132,50
2021.	107,53
2020.	100,00

5.4.3 INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
2024.	221,32
2023.	183,37
2022.	146,74
2021.	130,33
2020.	100,00

5.4.4 INDEKSNI NIZOVI ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA
2024.	177,53
2023.	172,11
2022.	156,79
2021.	136,23
2020.	100,00

6. NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST - stan/apartman	94	42.311,29	5.404,84	7,83	+8,47
OK - stambena zgrada (kuća)	1	250,00	148,00	1,69	-48,46
VIK - nekretnine za povr. boravak	0	0,00	0,00	0,00	0,00

NAPOMENA: Korišteni su podaci za Porezne ispostave Metković, Ploče, Blato, Korčula, Lastovo dok podaci za Poreznu ispostavu Dubrovnik nisu bili dostupni.

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

6.2.1 ST – STAN/APARTMAN - NAJAM

UKUPNI BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
94	42.311,29	5.404,84	7,83

6.2.2 ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 do 24 m ²	5	600,00	100,00	6,00
od 25 do 39 m ²	19	5.253,80	577,56	9,10
od 40 do 59 m ²	28	9.391,50	1.361,47	6,90
od 60 do 74 m ²	23	12.045,99	1.527,04	7,89
od 75 do 119 m ²	14	12.100,00	1.303,77	9,28
površine veće od 120 m ²	4	2.650,00	522,00	5,08

6.2.3 ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	0	0,00	0,00	0,00
Suteren	2	195,40	47,27	4,13
Prizemlje	20	12.150,00	1.116,49	10,88
1. kat	13	5.096,50	874,75	5,83
2. kat	6	2.790,00	439,41	6,35
3. kat	4	1.250,00	215,64	5,80
4. kat	2	500,00	118,88	4,21
5. kat	1	200,00	32,79	6,10
6. kat	0	0,00	0,00	0,00
7. kat	1	350,00	56,00	6,25
8. kat	0	0,00	0,00	0,00
>od 8. kata	0	0,00	0,00	0,00
Stambeno potkrovlje	2	1.580,00	132,50	11,92

6.2.4 ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BLATO	7	2.908,40	457,78	6,35
KONAVLE	1	1.650,00	155,00	10,65
KORČULA	23	13.025,00	1.293,96	10,07
LUMBARDA	2	800,00	60,00	13,33
METKOVIĆ	12	3.960,00	742,16	5,34
OPUZEN	5	1.296,90	379,68	3,42
OREBIĆ	20	10.290,99	933,51	11,02
PLOČE	17	5.460,00	984,54	5,55
STON	1	550,00	70,00	7,86
TRPANJ	2	900,00	160,00	5,63
VELA LUKA	2	700,00	110,00	6,36
ŽUPA DUBROVAČKA	2	770,00	58,21	13,23

6.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM

UKUPNI BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
1	250,00	148,00	1,69

6.2.6 OK - STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
do 100 m ²	0	0,00	0,00	0,00
100 – 150 m ²	1	250,00	148,00	1,69
150 – 200 m ²	0	0,00	0,00	0,00
200 – 300 m ²	0	0,00	0,00	0,00
300 - 400 m ²	0	0,00	0,00	0,00
400 – 500 m ²	0	0,00	0,00	0,00
500 – 600 m ²	0	0,00	0,00	0,00
600 – 800 m ²	0	0,00	0,00	0,00
800 – 1000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
1000 - 1500 m ²	0	0,00	0,00	0,00
1500 – 2000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
preko 2000 m ²	0	0,00	0,00	0,00

6.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
PLOČE	1	250,00	148,00	1,69

6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

6.3.1 CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	7,83	+7,42
2023.	7,29	+30,52
2022.	5,58	+27,15
2021.	4,39	+16,34
2020.	3,77	+17,17
2019.	3,22	-62,13
2018.	8,51	+476,84
2017.	1,47	0,00
2016.	0,00	0,00
2015.	0,00	0,00
2014.	0,00	0,00
2013.	0,00	0,00
2012.	0,00	0,00

6.3.2 CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	1,69	-48,46
2023.	3,28	+484,04
2022.	0,56	-92,53
2021.	7,51	+400,04
2020.	1,50	-78,24
2019.	6,90	-55,62
2018.	15,56	+35,98
2017.	11,44	0,00
2016.	0,00	0,00
2015.	0,00	0,00
2014.	0,00	0,00
2013.	0,00	0,00
2012.	0,00	0,00

7. ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
PZG – poslovne zgrade	0	0,00	0,00	0,00	0,00
PP – poslovni prostori	54	34.673,77	3.410,56	10,17	-2,14
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00	0,00	0,00	0,00
G – garaža	0	0,00	0,00	0,00	0,00
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00	0,00	0,00	0,00
VPM – parkirno mjesto	0	0,00	0,00	0,00	0,00
GZ – građevinsko zemljište	4	1.465,83	275,56	5,32	+153,95
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0,00	0,00	0,00	0,00
ŠZ – šumsko zemljište	1	33,34	12,00	2,78	+1.596,58
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00	0,00	0,00	0,00
GM – garažno mjesto	0	0,00	0,00	0,00	0,00
SP – spremište	0	0,00	0,00	0,00	0,00
SKL - skladište	2	1.300,00	576,15	2,26	-8,33

NAPOMENA: Korišteni su podaci za Porezne ispostave Metković, Ploče, Blato, Korčula, Lastovo dok podaci za Poreznu ispostavu Dubrovnik nisu bili dostupni.

7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

7.2.1 PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP

UKUPNI BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
54	34.673,77	3.410,56	10,17

7.2.2 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 do 24 m ²	11	4.480,84	200,04	22,40
od 25 do 39 m ²	15	5.557,00	444,26	12,51
od 40 do 59 m ²	10	6.103,33	468,52	13,03
od 60 do 74 m ²	5	2.215,20	321,53	6,89
od 75 do 119 m ²	8	5.840,00	732,51	7,97
površine veće od 120 m ²	4	10.400,00	1.229,30	8,46

7.2.3 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BLATO	3	877,40	139,40	6,29
KONAVLE	1	800,00	38,61	20,72
KORČULA	14	9.401,96	555,04	16,94
LASTOVO	2	3.175,20	210,00	15,12
LUMBARDA	4	1.432,54	153,00	9,36
METKOVIĆ	11	6.595,00	733,66	8,99
OPUZEN	1	300,00	43,00	6,98
OREBIĆ	3	2.000,00	178,00	11,24
PLOČE	7	2.385,00	257,05	9,28
TRPANJ	1	416,67	50,00	8,33
VELA LUKA	7	7.290,00	1.052,80	6,92

7.2.4 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
4	1.465,83	275,56	5,32

7.2.5 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	4	1.465,83	275,56	5,32
300 – 500 m ²	0	0,00	0,00	0,00
500 – 800 m ²	0	0,00	0,00	0,00
800 – 1000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
1000 – 1500 m ²	0	0,00	0,00	0,00
1500 – 2000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
više od 2000 m ²	0	0,00	0,00	0,00

7.2.6 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
KONAVLE	1	1.395,00	230,56	6,05
PLOČE	3	70,83	45,00	1,57

7.2.7 ŠZ - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
1	33,34	12,00	2,77833

7.2.8 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	1	33,34	12,00	2,77833
1000 - 2000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
2000 - 4000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
4000 - 6000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
6000 - 8000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
8000 - 10000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
više od 10000 m ²	0	0,00	0,00	0,00

7.2.9 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
PLOČE	1	33,34	12,00	2,77833

7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

7.3.1 CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH POSTORA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024.	10,17	+5,48
2023.	9,64	+13,54
2022.	8,49	+21,68
2021.	6,98	-2,60
2020.	7,16	+22,52
2019.	5,85	0,00
2018.	0,00	0,00
2017.	7,22	0,00
2016.	0,00	0,00
2015.	0,00	0,00
2014.	0,00	0,00
2013.	0,00	0,00
2012.	0,00	0,00

8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE

8.1 UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
205	187	0

8.2 BROJ ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
ST – stan/apartman	1	1	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	0	0	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	1	1	0	0
GZ – građevinsko zemljište	78	57	20	0
PZ – poljoprivredno zemljište	302	135	167	0
ŠZ – šumsko zemljište	11	11	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0	0

Napomena: u broj elaborata na koje je dato konačno pozitivno mišljenje, uračunati su i elaborati koji su vraćeni na ispravak i dopunu te nakon toga prihvaćeni.

8.3 BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u EUR)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u EUR)	RAZLIKA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA I DOPUNE (u +/- EUR)
139	1.013.900,00	1.113.456,00	+99.556,00 €

8.4 PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2021.	214	/
2022.	272	+58
2023.	258	-14
2024.	393	+135

8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2021.	91	/
2022.	252	+161
2023.	231	-21
2024.	205	-26

8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2021.	123	/
2022.	20	-103
2023.	27	+7
2024.	187	+160

8.5 PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ.POVJERENSTVA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2021.	/	/
2022.	5.191.807,02	/
2023.	10.899.212,43	+5.707.405,41
2024.	8.087.309,16	-2.811.903,27

9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

9.1 UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	16	0	16
OK – stambena zgrada (kuća)	5	0	5
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	0	1	1
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	68	14	82
PZ – poljoprivredno zemljište	14	2	16
ŠZ – šumsko zemljište	5	1	6
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	108	18	126

9.2 UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA- Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA – Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	15	0
OK – stambena zgrada (kuća)	5	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	0	1
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0
RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	61	15
PZ – poljoprivredno zemljište	12	2
ŠZ – šumsko zemljište	5	1
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
UKUPAN IZDANIH IZVADAKA	98	19

NAPOMENA: od ukupnog broja izdanih izvadaka pet ih je izdano temeljem zahtjeva iz 2023. kao i jedna obavijest također temeljem zahtjeva iz 2023. Temeljem zahtjeva iz 2024., izdane su tri obavijesti, od četiri zahtjeva su procjenitelji odustali, dva su formalno odbijena (u jednom zahtjevu se radilo o različitim nekretninama, a za drugi je procjenitelj podnio novi zahtjev), šest zahtjeva je proslijeđeno drugim jedinicama lokalne samouprave na nadležno postupanje.

10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti

Za razdoblje od 1.1.2024. do 31.12.2024. nije zaprimljen niti jedan zahtjev za izdavanje izvataka iz plana približnih vrijednosti.

11. ZAKLJUČAK

Tijekom 2024. godine, u informacijskom sustavu eNekretnine, zabilježeno je ukupno 1880 kupoprodaja na području Dubrovačko – neretvanske županije, što je u odnosu na 2023. godinu, smanjenje od 5,72%. Sukladno dostupnim podacima, najviše se trgovalo građevinskim i poljoprivrednim zemljištem, a zatim različitim nekretninama, stanovima i obiteljskim kućama.

Članovi procjeniteljskog povjerenstva za Dubrovačko – neretvansku županiju su:

1. **Jelena Paljetak Milas**, predstavnica Dubrovačko - neretvanske županije, savjetnica I u Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju – predsjednica Povjerenstva,
2. **Silvana Taslaman**, Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko – neretvanske županije, Petilovrijenci 2, 20000 Dubrovnik, zamjenica predsjednice Povjerenstva;
3. **Nikša Konjevod**, Janjevska 3, 20000 Dubrovnik, član;
4. **Milena Burazor**, AEDIUM d.o.o., Vukovarska 26/4, 20000 Dubrovnik, članica;
5. **Ivan Grizelj**, predstavnik Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, Odjel za poduzetnike, viši savjetnik, član.

Dana 21.02.2025., Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, dostavljen je Plan približnih vrijednosti stanova za 2024. godinu (PPV 01.01.2025.), a 25.02.2025. dostavljen je Plan približnih vrijednosti zemljišta za 2024. godinu (PPV 01.01.2025.).

Temeljem traženja Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, u ovome izvješću objavljeni su i godišnji indeksni nizovi za stanove/apartmane, građevinska, poljoprivredna i šumska zemljišta.

Suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Dubrovačko – neretvanske županije, dana je na 34. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za Dubrovačko – neretvansku županiju koja je održana 31. ožujka 2024.

Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva

Jelena Paljetak Milas, dipl.ing.arh.

