



Republika Hrvatska

Dubrovačko – neretvanska županija

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Vukovarska 16

Dubrovnik

KLASA: 364-01/26-01/133

URBROJ: 2117-23-1/18-26-2

**Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za
područje Dubrovačko – neretvanske županije
(izuzev grada Dubrovnika)**

Dubrovnik, 31. ožujka 2026.

Sadržaj

2. UVOD.....	6
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO – NERETVANSKE ŽUPANIJE (izuzev grada Dubrovnika).....	7
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE (osim grada Dubrovnika) OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	8
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA.....	9
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	9
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADOVIMA/OPĆINAMA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	10
5.2.1 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA.....	10
5.2.2 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	10
5.2.3 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI....	10
5.2.4 ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	11
5.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA.....	11
5.2.6 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE.....	11
5.2.7 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	12
5.2.8 PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA.....	12
5.2.9 PP – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	12
5.2.10 PP – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI....	13
5.2.11 PP – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA... 	13
5.2.12 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA.....	13
5.2.13 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE.....	14
5.2.14 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	14
5.2.15 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA.....	14
5.2.16 PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE....	15
5.2.17 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	15
5.2.18 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA.....	16
5.2.19 ŠZ - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE.....	16
5.2.20 ŠZ –ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA....	16
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	17

5.3.1	KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA.....	17
5.3.2	KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA).....	17
5.3.3	KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA.....	18
5.3.4	KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.....	18
5.3.5	KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA.....	19
5.3.6	KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA.....	19
5.4.	INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJA – temeljem evaluiranih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena.....	20
5.4.1	INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJA STANOVA/APARTMANA.....	20
5.4.2	INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.....	20
5.4.3	INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA.....	20
5.4.4	INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA.....	20
6.	NAJAM NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE.....	21
6.1.	REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	21
6.2.	REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	21
6.2.1	ST – STAN/APARTMAN - NAJAM.....	21
6.2.2	ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	21
6.2.3	ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI.....	22
6.2.4	ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	22
6.2.5	OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM.....	22
6.2.6	OK - STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE.....	23
6.2.7	OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA.....	23
6.3.	PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA.....	23
6.3.1	CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA.....	23
6.3.2	CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA).....	24
6.4.	INDEKSNI NIZOVI NAJMOVA – temeljem evaluiranih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena.....	24
6.4.1	INDEKSNI NIZOVI NAJMA STANOVA/APARTMANA.....	24
7.	ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE.....	25
7.1.	REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	25
7.2.	REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	25
7.2.1	PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP.....	25

7.2.2 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	26
7.2.3 PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	26
7.2.4 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP.....	26
7.2.5 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	27
7.2.6 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	27
7.2.7 PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP.....	27
7.2.8 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	28
7.2.9 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA....	28
7.2.10 ŠZ - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP.....	28
7.2.11 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE.....	29
7.2.12 ŠZ – ŠUMSKOG ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA I OPĆINAMA.....	29
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	30
7.3.1 CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH POSTORA.....	30
7.3.2 CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.....	30
7.3.3 CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA.....	31
7.3.4 CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA.....	31
7.4. INDEKSNI NIZOVI ZAKUPA – temeljem evaluiranih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena.....	32
7.4.1 INDEKSNI NIZOVI ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA.....	32
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE..	33
8.1 UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	33
8.2 BROJ ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	33
8.3 BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I.....	34
RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.....	34
8.4 PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	34
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA.....	34
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA....	34
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU.....	35
8.5 PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	35
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	36

9.1 UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	36
9.2 UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	37
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI.....	38
11. ZAKLJUČAK.....	39

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 2025. godine do 31. prosinca 2025. 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 2024. godinu objavljeno je 31. ožujka 2025. 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 2025. i 2026. 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 01.01.2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST - stan/apartman	290	402	0	0	0	+64,37
OK - stambena zgrada (kuća)	226	8	0	0	0	+0,43
PZG - poslovne zgrade	4	0	2	0	0	+50,00
PP - poslovni prostori	13	0	134	0	0	+45,54
GZG - gospodarske zgrade	21	0	0	0	0	+90,91
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00
G - garaža	5	0	0	0	0	-28,57
PGM - parkirno garažno mjesto	1	0	0	0	0	-85,71
VPM - parkirno mjesto	10	0	0	0	0	+25,00
RN - različite nekretnine	329	0	0	0	0	+31,08
OS - ostalo	23	0	0	0	0	-25,81
RU - ruševine	12	0	0	0	0	+500,00
GZ - građevinsko zemljište	456	0	25	0	0	-19,30
PZ - poljoprivredno zemljište	445	0	33	0	0	+1,49
ŠZ - šumsko zemljište	114	0	5	0	0	+8,18
PNZ - prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	-100,00
GM - garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00
SP - spremište	4	0	0	0	0	+0,00
SKL - skladište	5	0	8	0	0	+85,71

NAPOMENA: unosi se ukupan broj evidentiranih ugovora za razdoblje od 01.01.2025. do 31.12.2025.

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

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	288	44.451.496,94	19.274,05	2.306,29	+43,50
OK - stambena zgrada (kuća)	226	48.511.816,51	86.596,14	560,21	+43,23
PZG - poslovne zgrade	4	3.437.000,00	6.058,80	567,27	-39,87
PP - poslovni prostori	13	997.801,00	1.011,51	986,45	-19,74
GZG - gospodarske zgrade	21	421.362,60	9.118,00	46,21	+234,94
VIK - nekretn. za povr. boravak	0	0,00	0,00	0,00	0,00
G - garaža	5	84.737,50	146,20	579,60	+17,40
PGM - parkirno garažno mjesto	1	7.000,00	7,92	883,84	-48,68
VPM - parkirno mjesto	10	54.200,00	25,00	2.168,00	+42,83
RN - različite nekretnine	329	35.054.796,97	1.406.620,03	24,92	-13,89
OS - ostalo	22	785.753,00	6.864,60	114,46	+169,19
RU - ruševine	12	181.700,00	1.735,32	104,71	+2,53
GZ - građevinsko zemljište	456	29.019.590,47	244.217,68	118,83	+11,04
PZ - poljoprivredno zemljište	444	4.135.747,63	570.902,19	7,24	+6,15
ŠZ - šumsko zemljište	114	3.463.019,48	628.540,06	5,51	+20,78
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	4	14.700,00	5,88	2.500,00	+0,00
SKL - skladište	5	406.500,00	1.348,79	301,38	+22,49

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADOVIMA/OPĆINAMA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

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
288	44.451.496,94	19.274,05	2.306,29

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	5	371.000,00	109,01	3.403,36
od 25 m ² do 39 m ²	24	2.167.500,00	838,40	2.585,28
od 40 m ² do 59 m ²	80	9.430.044,34	4.031,71	2.338,97
od 60 m ² do 74 m ²	95	13.223.472,18	6.321,57	2.091,80
od 75 m ² do 119 m ²	68	13.537.085,92	5.904,53	2.292,66
površine veće od 120 m ²	15	5.718.394,50	2.064,22	2.770,24

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	8	910.000,00	381,99	2.382,26
Prizemlje	48	6.237.035,71	3.040,15	2.051,56
1. kat	66	9.515.785,63	4.114,66	2.312,65
2. kat	47	8.367.481,00	3.591,56	2.329,76
3. kat	25	3.063.634,50	1.523,42	2.011,02
4. kat	16	1.731.977,00	899,12	1.926,30
5. kat	0	0,00	0,00	0,00
6. kat	0	0,00	0,00	0,00
7. kat	0	0,00	0,00	0,00
8. kat	0	0,00	0,00	0,00
>od 8. kata	0	0,00	0,00	0,00
Stambeno potkrovlje	13	1.718.977,77	843,91	2.036,92

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	4	353.000,00	215,03	1.641,63
JANJINA	1	98.167,50	43,63	2.250,00
KONAVLE	33	5.629.068,83	2.146,34	2.622,64
KORČULA	66	14.102.635,00	5.352,95	2.634,55
LASTOVO	1	40.000,00	46,00	869,57
LUMBARDA	3	454.000,00	143,87	3.155,63
METKOVIĆ	41	4.346.739,21	2.746,17	1.582,84
OPUZEN	23	2.996.358,10	1.655,02	1.810,47
OREBIĆ	29	4.125.020,00	1.805,12	2.285,18
PLOČE	55	6.861.843,00	3.239,39	2.118,25
SLIVNO	14	1.762.599,55	680,67	2.589,51
SMOKVICA	1	50.000,00	36,48	1.370,61
STON	3	395.000,00	148,84	2.653,86
VELA LUKA	1	100.000,00	71,05	1.407,46
ŽUPA DUBROVAČKA	13	3.137.065,75	943,49	3.324,96

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
226	48.511.816,51	86.596,14	560,21

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	58	3.567.717,21	2.419,02	1.474,86
100-150 m ²	22	2.904.155,97	2.746,08	1.057,56
150-200 m ²	17	2.514.325,00	2.855,97	880,38
200-300 m ²	32	5.244.257,95	8.001,35	655,42
300-400 m ²	19	4.626.730,00	6.856,80	674,77
400-500 m ²	21	7.568.081,35	9.392,43	805,76
500-600 m ²	13	3.563.749,03	6.988,29	509,96
600-800 m ²	20	7.160.000,00	13.431,20	533,09
800-1000 m ²	8	3.940.000,00	7.128,00	552,75
1000-1500 m ²	9	4.935.000,00	10.692,00	461,56
1500-2000 m ²	3	972.800,00	5.676,00	171,39
preko 2000 m ²	4	1.515.000,00	10.409,00	145,55

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	21	5.582.562,92	7.107,86	785,41
DUBROVAČKO PRIMORJE	3	382.000,00	1.035,00	369,08
JANJINA	6	1.113.500,00	1.940,40	573,85
KONAVLE	22	6.536.337,97	7.918,10	825,49
KORČULA	19	5.011.496,32	7.826,01	640,36
KULA NORINSKA	4	254.000,00	1.221,00	208,03
LASTOVO	8	2.558.750,00	2.242,30	1.141,13
LUMBARDA	3	1.180.000,00	3.207,00	367,95
METKOVIĆ	19	2.611.600,00	13.719,63	190,35
MLJET	3	900.000,00	1.962,00	458,72
OPUZEN	3	195.000,00	1.009,00	193,26
OREBIĆ	38	8.451.839,30	13.231,36	638,77
PLOČE	21	2.901.750,00	6.829,69	424,87
SLIVNO	16	2.415.000,00	3.934,00	613,88
SMOKVICA	3	506.230,00	698,99	724,23
STON	9	1.965.000,00	2.492,10	788,49
TRPANJ	6	1.772.000,00	2.391,20	741,05
VELA LUKA	15	1.869.750,00	6.056,50	308,72
ŽUPA DUBROVAČKA	7	2.305.000,00	1.774,00	1.299,32

5.2.8 PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
13	997.801,00	1.011,51	986,45

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	3	129.900,00	67,79	1.916,21
od 25 m ² do 39 m ²	2	85.000,00	63,04	1.348,35
od 40 m ² do 59 m ²	2	165.543,00	98,80	1.675,54
od 60 m ² do 74 m ²	0	0,00	0,00	0,00
od 75 m ² do 119 m ²	4	367.358,00	383,06	959,01
površine veće od 120 m ²	1	240.000,00	388,82	617,25

5.2.10 PP – POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	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	1	160.000,00	107,67	1.486,02
Prizemlje	4	260.208,00	250,94	1.036,93
1. kat	0	0,00	0,00	0,00
2. kat	0	0,00	0,00	0,00
3. kat	0	0,00	0,00	0,00
4. kat	0	0,00	0,00	0,00
5. kat	0	0,00	0,00	0,00
6. kat	0	0,00	0,00	0,00
7. kat	0	0,00	0,00	0,00
8. kat	0	0,00	0,00	0,00
>od 8. kata	0	0,00	0,00	0,00
Stambeno potkrovlje	0	0,00	0,00	0,00

5.2.11 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
METKOVIĆ	4	260.208,00	250,94	1.036,93
OPUZEN	5	242.050,00	196,08	1.234,45
OREBIĆ	1	85.543,00	58,00	1.474,88
PLOČE	2	170.000,00	117,67	1.444,72
VELA LUKA	1	240.000,00	388,82	617,25

5.2.12 GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
456	29.019.590,47	244.217,68	118,83

5.2.13 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	214	2.036.488,84	21.772,99	93,53
300 - 500 m ²	87	4.321.880,20	35.626,11	121,31
500 - 800 m ²	75	6.430.347,21	46.912,08	137,07
800 - 1000 m ²	24	2.442.817,15	21.656,63	112,80
1000 - 1500 m ²	27	3.280.272,17	32.798,80	100,01
1500 - 2000 m ²	15	2.609.308,95	25.240,55	103,38
više od 2000 m ²	14	7.898.475,95	60.210,52	131,18

5.2.14 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	29	1.722.724,24	9.111,50	189,07
DUBROVAČKO PRIMORJE	11	1.274.735,93	6.301,10	202,30
JANJINA	27	1.425.066,02	15.614,82	91,26
KONAVLE	37	4.026.176,98	17.587,34	228,92
KORČULA	34	3.540.390,00	17.205,08	205,78
KULA NORINSKA	9	1.754.962,58	23.059,00	76,11
LASTOVO	3	391.868,80	1.732,00	226,25
LUMBARDA	9	624.812,00	2.576,00	242,55
METKOVIĆ	68	1.823.528,95	37.121,44	49,12
MLJET	1	60.000,00	600,00	100,00
OPUZEN	23	711.779,86	15.768,25	45,14
OREBIĆ	56	5.256.089,93	36.707,92	143,19
PLOČE	18	448.001,08	9.080,42	49,34
POJEZERJE	2	880,00	193,00	4,56
SLIVNO	34	939.679,08	8.870,45	105,93
SMOKVICA	3	93.000,00	588,00	158,16
STON	22	560.097,48	5.871,74	95,39
TRPANJ	9	97.411,67	1.001,34	97,28
VELA LUKA	27	1.696.008,05	18.133,28	93,53
ZUPA DUBROVAČKA	34	2.572.377,82	17.095,00	150,48

5.2.15 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
444	4.135.747,63	570.902,19	7,24

5.2.16 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	274	912.099,81	111.984,60	8,14
1000 - 2000 m ²	91	845.948,05	130.953,69	6,46
2000 - 4000 m ²	55	1.034.733,15	152.004,74	6,81
4000 - 6000 m ²	11	531.101,12	53.158,16	9,99
6000 - 8000 m ²	7	303.430,00	47.775,00	6,35
8000 - 10000 m ²	2	118.775,50	17.090,00	6,95
više od 10000 m ²	4	389.660,00	57.936,00	6,73

5.2.17 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	20	86.956,85	21.033,25	4,13
DUBROVAČKO PRIMORJE	2	15.000,00	9.496,00	1,58
JANJINA	2	78.730,00	5.683,00	13,85
KONAVLE	18	178.358,45	23.507,17	7,59
KORČULA	21	360.300,23	26.750,87	13,47
KULA NORINSKA	9	34.493,20	9.976,00	3,46
LASTOVO	5	1.025,00	1.269,00	0,81
LUMBARDA	20	163.699,98	15.457,70	10,59
METKOVIĆ	24	120.252,09	36.552,00	3,29
MLJET	5	18.848,00	3.799,00	4,96
OPUZEN	27	497.297,12	67.707,36	7,34
OREBIĆ	107	1.548.562,29	166.144,81	9,32
PLOČE	60	314.728,49	67.309,00	4,68
POJEZERJE	25	35.311,42	24.553,00	1,44
SLIVNO	33	142.762,27	31.217,64	4,57
SMOKVICA	16	82.185,64	13.330,44	6,17
STON	10	57.004,00	7.518,90	7,58
TRPANJ	11	45.326,00	5.541,34	8,18
VELA LUKA	22	261.116,60	31.135,96	8,39
ŽUPA DUBROVAČKA	7	93.790,00	2.919,75	32,12

5.2.18 ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
114	3.463.019,48	628.540,06	5,51

5.2.19 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	67	339.065,21	23.053,73	14,71
1000 - 2000 m ²	17	272.929,13	24.264,00	11,25
2000 - 4000 m ²	9	115.277,77	27.067,00	4,26
4000 - 6000 m ²	6	189.619,47	31.444,33	6,03
6000 - 8000 m ²	3	38.096,00	21.772,00	1,75
8000 - 10000 m ²	2	286.230,00	18.703,00	15,30
više od 10000 m ²	10	2.221.801,90	482.236,00	4,61

5.2.20 ŠZ –ŠUMSKO 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	4	19.619,38	34.880,00	0,56
JANJINA	6	76.350,00	15.950,58	4,79
KONAVLE	1	16.000,00	1.017,00	15,73
KORČULA	15	222.068,20	24.337,26	9,12
KULA NORINSKA	1	2.000,00	203,00	9,85
LASTOVO	1	846,00	1.110,00	0,76
LUMBARDA	3	53.702,44	4.238,75	12,67
METKOVIĆ	2	7.990,90	3.898,00	2,05
MLJET	1	2.000,00	1.735,00	1,15
OREBIĆ	48	2.696.342,56	493.688,61	5,46
PLOČE	2	10.500,00	944,00	11,12
POJEZERJE	1	300,00	137,00	2,19
SLIVNO	6	35.390,00	5.772,00	6,13
SMOKVICA	1	10.000,00	2.998,00	3,34
STON	12	215.795,00	10.365,70	20,82
TRPANJ	2	800,00	1.101,16	0,73
VELA LUKA	4	39.178,00	13.381,00	2,93
ŽUPA DUBROVAČKA	4	54.140,00	12.783,00	4,24

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 (± %)
2025.	2.306,29	+7,98
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 (± %)
2025.	560,21	+48,37
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 (± %)
2025.	986,45	-22,35
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 (± %)
2025.	118,83	+12,33
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 (± %)
2025.	7,24	+24,50
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 (± %)
2025..	5,51	+16,60
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 KUPOPRODAJA – temeljem evaluiranih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena

5.4.1 INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJA STANOVA/APARTMANA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ STANOVA/APARTMANA
2025.	176,81
2024.	147,73
2023.	122,92
2022.	118,94
2021.	101,85
2020.	100,00

5.4.2 INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
2025.	150,47
2024.	146,43
2023.	143,77
2022.	132,50
2021.	107,53
2020.	100,00

5.4.3 INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
2025.	255,30
2024.	221,32
2023.	183,37
2022.	146,74
2021.	130,33
2020.	100,00

5.4.4 INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA
2025.	238,89
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 01.01.2025. DO 31.12.2025.

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	373	237.109,11	22.744,12	10,43	+17,18
OK - stambena zgrada (kuća)	1	350,00	47,12	7,43	+73,32
VIK - nekretnine za povr. boravak	0	0,00	0,00	0,00	0,00

6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

6.2.1 ST – STAN/APARTMAN - NAJAM

UKUPNI BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
373	237.109,11	22.744,12	10,43

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	14	3.930,00	286,10	13,74
od 25 do 39 m ²	82	28.778,98	2.576,76	11,17
od 40 do 59 m ²	125	61.850,00	5.931,97	10,43
od 60 do 74 m ²	73	41.225,82	4.694,75	8,78
od 75 do 119 m ²	54	52.464,67	4.859,04	10,80
površine veće od 120 m ²	25	48.859,64	4.395,50	11,12

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	0	0,00	0,00	0,00
Prizemlje	23	23.097,14	1.945,59	11,87
1. kat	20	11.740,00	1.554,16	7,55
2. kat	9	4.370,00	625,28	6,99
3. kat	3	1.250,00	173,61	7,20
4. kat	2	700,00	141,58	4,94
5. kat	2	500,00	97,65	5,12
6. kat	0	0,00	0,00	0,00
7. kat	0	0,00	0,00	0,00
8. kat	0	0,00	0,00	0,00
>od 8. kata	1	450,00	65,00	6,92
Stambeno potkrovlje	5	2.300,00	246,60	9,33

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	8	4.720,00	506,00	9,33
DUBROVAČKO PRIMORJE	1	920,00	60,00	15,33
KONAVLE	82	64.612,50	4.798,63	13,46
KORČULA	50	33.313,81	2.936,49	11,34
LUMBARDA	2	950,00	82,00	11,59
METKOVIĆ	35	14.270,00	2.433,91	5,86
MLJET	3	1.555,00	113,00	13,76
OPUZEN	5	1.750,00	284,39	6,15
OREBIĆ	23	8.200,00	1.083,89	7,57
PLOČE	51	21.821,44	3.282,97	6,65
SLIVNO	1	100,00	40,00	2,50
SMOKVICA	1	200,00	60,00	3,33
STON	3	2.050,00	203,51	10,07
TRPANJ	1	250,00	60,00	4,17
VELA LUKA	10	4.070,00	545,00	7,47
ŽUPA DUBROVAČKA	95	77.606,36	6.172,33	12,57

6.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM

UKUPNI BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
1	350,00	47,12	7,43

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	1	350,00	47,12	7,43
100 – 150 m ²	0	0,00	0,00	0,00
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
KORČULA	1	350,00	47,12	7,43

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 (± %)
2025.	10,43	+33,17
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/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025.	7,43	+339,73
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

6.4. INDEKSNI NIZOVI NAJMOVA – temeljem evaluiranih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena

6.4.1 INDEKSNI NIZOVI NAJMA STANOVA/APARTMANA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ STANOVA/APARTMANA
2025.	261,65
2024.	236,93
2023.	228,69
2022.	148,86
2021.	121,59
2020.	100,00

7. ZAKUP NEKRETNINA NA PODRUČJU DUBROVAČKO - NERETVANSKE ŽUPANIJE

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

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	1	2.500,00	105,00	23,81	+205,61
PP – poslovni prostori	130	111.277,94	8.075,06	13,78	+15,14
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	18	563,37	7.155,00	0,08	-97,87
PZ – poljoprivredno zemljište	12	3.779,16	111.336,00	0,03394	+0,00
ŠZ – šumsko zemljište	5	1.590,00	5.997,00	0,27	-90,46
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	8	4.016,76	907,81	4,42	+70,24

7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

7.2.1 PP – POSLOVNI PROSTORI – ZAKUP

UKUPNI BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
130	111.277,94	8.075,06	13,78

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	26	11.331,30	482,32	23,49
od 25 do 39 m ²	29	18.738,83	873,34	21,46
od 40 do 59 m ²	25	20.283,22	1.155,75	17,55
od 60 do 74 m ²	12	8.248,53	788,88	10,46
od 75 do 119 m ²	17	17.185,58	1.591,33	10,80
površine veće od 120 m ²	14	33.997,37	3.107,22	10,94

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	1	578,80	33,66	15,79
DUBROVAČKO PRIMORJE	1	1.000,00	110,00	9,09
JANJINA	1	800,00	100,00	8,00
KONAVLE	12	16.560,28	672,36	24,63
KORČULA	24	28.910,58	1.268,18	22,80
LASTOVO	4	3.305,33	242,02	13,66
LUMBARDA	1	800,00	43,75	18,29
METKOVIĆ	29	14.758,24	2.521,24	5,85
OPUZEN	6	2.807,77	242,17	11,59
OREBIĆ	6	4.650,00	229,20	20,29
PLOČE	17	12.284,02	1.232,87	9,96
POJEZERJE	1	600,00	26,00	23,08
SLIVNO	2	1.083,33	125,00	8,67
STON	4	2.303,92	154,00	14,96
TRPANJ	1	1.200,00	75,00	16,00
VELA LUKA	11	4.759,54	497,22	9,57
ŽUPA DUBROVAČKA	8	11.876,13	471,75	25,17

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
18	563,37	7.155,00	0,08

7.2.5 GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	16	516,70	413,00	1,25
300 – 500 m ²	0	0,00	0,00	0,00
500 – 800 m ²	1	5,00	699,00	0,01
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	1	41,67	6.043,00	0,01

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

GRAD/OPĆINA	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
KORČULA	1	41,67	6.043,00	0,01
PLOČE	15	466,70	305,00	1,53
SLIVNO	1	50,00	108,00	0,46
ŽUPA DUBROVAČKA	1	5,00	699,00	0,01

7.2.7 PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJJESEČNA ZAKUPNINA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
12	3.779,16	111.336,00	0,03394

7.2.8 PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG 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	41,67	824,00	0,05057
1000 - 2000 m ²	2	16,66	2.947,00	0,00565
2000 - 4000 m ²	2	179,17	5.587,00	0,03207
4000 - 6000 m ²	2	58,33	10.380,00	0,00562
6000 - 8000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
8000 - 10000 m ²	1	41,67	8.619,00	0,00483
više od 10000 m ²	4	3.441,66	82.979,00	0,04148

7.2.9 PZ – POLJOPRIVREDNO 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
BLATO	2	49,99	15.911,00	0,00314
KONAVLE	1	1.000,00	35.840,00	0,02790
OPUZEN	2	20,83	4.041,00	0,00515
OREBIĆ	5	2.533,34	51.051,00	0,04962
POJEZERJE	1	166,67	3.028,00	0,05504
SLIVNO	1	8,33	1.465,00	0,00569

7.2.10 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
5	1.590,00	5.997,00	0,26513

7.2.11 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	3	540,00	606,00	0,89109
1000 - 2000 m ²	1	1.000,00	1.037,00	0,96432
2000 - 4000 m ²	0	0,00	0,00	0,00
4000 - 6000 m ²	1	50,00	4.354,00	0,01148
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

7.2.12 ŠZ – ŠUMSKOG 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
BLATO	1	50,00	4.354,00	0,01148
OREBIĆ	1	440,00	464,00	0,94828
SLIVNO	2	100,00	142,00	0,70423
ŽUPA DUBROVAČKA	1	1.000,00	1.037,00	0,96432

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 (± %)
2025.	13,78	+35,55
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

7.3.2 CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025.	0,08	-98,52
2024.	5,32	0,00
2023.	0,00	0,00
2022.	3,29	0,00
2021.	0,00	0,00
2020.	11,71	+1.216,60
2019.	0,89	0,00
2018.	0,00	0,00
2017.	0,00	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

7.3.3 CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025.	0,03394	0,00
2024.	0,00000	0,00
2023.	0,00000	0,00
2022.	0,00164	-80,45
2021.	0,00840	+35,85
2020.	0,00618	-59,98
2019.	0,01545	0,00
2018.	0,00000	0,00
2017.	0,00799	0,00
2016.	0,00000	0,00
2015.	0,00000	0,00
2014.	0,00000	0,00
2013.	0,00000	0,00
2012.	0,00000	0,00

7.3.4 CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025.	0,26513	-90,46
2024.	2,77833	+7.194,08
2023.	0,03809	0,00
2022.	0,00000	0,00
2021.	0,01158	+2.930,72
2020.	0,00038	0,00
2019.	0,00000	0,00
2018.	0,00000	0,00
2017.	0,00000	0,00
2016.	0,00000	0,00
2015.	0,00000	0,00
2014.	0,00000	0,00
2013.	0,00000	0,00
2012.	0,00000	0,00

7.4. INDEKSNI NIZOVI ZAKUPA – temeljem evaluiranih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena

7.4.1 INDEKSNI NIZOVI ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ STANOVA/APARTMANA
2025.	158,54
2024.	134,05
2023.	133,03
2022.	119,02
2021.	100,80
2020.	100,00

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 01.01.2025. DO 31.12.2025.

BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
111	8	0

8.2 BROJ ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

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	0	0	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	1	1	0	0
PP – poslovni prostori	2	2	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	77	69	8	0
PZ – poljoprivredno zemljište	22	7	15	0
ŠZ – šumsko zemljište	60	30	30	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0	0
SP – spremište	0	0	0	0
SKL – skladište	1	1	0	0

Napomena: u broj elaborata na koje je dano 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 ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK 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)
8	708.009,63	625.650,00	-82.359,63 €

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
2025.	164	-229

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
2025.	111	-94

8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2021.	123	/
2022.	20	-103
2023.	27	+7
2024.	187	+160
2025.	53	-134

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	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)
2021.	/	/	/
2022.	252	5.191.807,02	/
2023.	231	10.899.212,43	+5.707.405,41
2024.	205	8.087.309,16	-2.811.903,27
2025.	111	12.170.228,36	+4.082.919,20

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	8	0	8
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0	1
PZG – poslovne zgrade	1	0	1
PP – poslovni prostori	10	0	10
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	112	18	130
PZ – poljoprivredno zemljište	35	5	40
ŠZ – šumsko zemljište	8	1	9
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	1	0	1
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	176	24	200

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	4	0
OK – stambena zgrada (kuća)	1	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	6	0
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	78	15
PZ – poljoprivredno zemljište	26	5
ŠZ – šumsko zemljište	6	1
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	1	0
UKUPAN IZDANIH IZVADAKA	122	21

NAPOMENA:

Tijekom 2025. godine izdano je 11 obavijesti, od četiri zahtjeva su procjenitelji odustali, dva zahtjeva je prosljeđeno drugim jedinicama lokalne samouprave na nadležno postupanje, a početkom 2026. godine izdano je 38 izvadaka i dvije obavijesti temeljem zahtjeva iz 2025. godine.

10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

Za razdoblje od 1.1.2025. do 31.12.2025. nije zaprimljen niti jedan zahtjev za izdavanje izvotka iz plana približnih vrijednosti.

11. ZAKLJUČAK

Tijekom 2025. godine, u informacijskom sustavu eNekretnine, zabilježeno je ukupno 1958 kupoprodaja na području Dubrovačko – neretvanske županije, što je u odnosu na 2024. godinu, povećanje od 4,15%. 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.

Na traženje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, izrađeni su i objavljeni indeksni nizovi za kupoprodaju građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta te kupoprodaju stanova/apartmana. Također su izrađeni indeksni nizovi za najam stanova/apartmana te zakup poslovnih prostora. Svi izrađeni i objavljeni indeksni nizovi sadržani su i u ovome izvješću.

Dana 13.02.2026., Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, dostavljen je Plan približnih vrijednosti kupoprodaje stanova/apartmana i zemljišta za 2025. godinu (PPV 01.01.2026.), a 20.02.2026. dostavljen je Plan približnih vrijednosti najma stanova/apartmana za 2025. godinu (PPV 01.01.2026.).

Suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Dubrovačko – neretvanske županije, dana je na 42. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za Dubrovačko – neretvansku županiju koja je održana 31. ožujka 2026.

Predsjednica procjeniteljskog povjerenstva

Jelena Paljetak Milas, dipl.ing.arh.

