



REPUBLIKA HRVATSKA

DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA

GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

Odsjek za evidentiranje i uknjižbu gradske imovine i vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/26-01/12

URBROJ: 2117-1-08-26-16

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU



Dubrovnik, ožujak 2026.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2
2.UVOD	6
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA	6
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	7
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	7
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, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	11
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	11
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	11
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	13
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	15
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	17
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	17
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	19
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	21
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	21
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	23
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	25
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	26
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	26
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	28
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	30

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	30
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	32
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	34
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	34
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	37
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	37
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	39
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	41
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	43
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	45
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	47
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	49
6. NAJAM NEKRETNINA	50
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	50
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	51
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	51
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	51
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	53
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	55
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	57
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	57
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	57
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	60
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	60
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	62
7. ZAKUP NEKRETNINA	64

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	64
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	66
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	66
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	66
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	68
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	69
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	69
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	71
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	72
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	72
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	70
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	75
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	76
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	76
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	78
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	80
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA DUBROVNIKA	82
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	82
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	82
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.	85
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	85
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	85

8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	87
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	88
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	89
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	90
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	90
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	92
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	92
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	95
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	98
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	98
11. ZAKLJUČAK	99

2. UVOD

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 78/15 – dalje u tekstu : Zakon) uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnost procjeniteljskog povjerenstva i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti i opis poslova upravnih tijela županija i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina na području RH. Nadzor nad provedbom ovog Zakona kao i zakonitost rada upravnih tijela, procjenitelja i povjerenstva provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Sukladno statutu Grada Dubrovnika (""Službeni glasnik Grada Dubrovnika"", broj: 2/21), Grad Dubrovnik dio je Dubrovačko - neretvanske županije. Ima status velikog grada i obuhvaća područje katastarskih općina: Suđurađ, Luka Šipan, Lopud, Koločep, Brsečine, Trsteno, Orašac, Zaton, Ljubač, Dubravica, Mravinjac, Mrčevo, Kliševo, Gromača, Osojnik, Petrovo Selo, Mokošica, Obuljeno, Prijevor, Rožat, Komolac, 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 do 31. ožujka tekuće godine.

Predmet ovog Izvješća su podatci koji se odnose na razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2025. godine, koji su evidentirani u kategoriji promet nekretnina, a koji čine sastavni dio sustava eNekretnine, u kojoj se na dnevnoj bazi automatski preuzimaju podatci iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava. Također predmet izvješća su i ugovori o zakupu, najmu, pravu služnosti i pravu građenja koji se svakodnevno iz Liste ugovora unutar aplikacije eNekretnine pozicioniraju na kartu i evaluiraju. 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. Kao što je navedeno i u prethodnim izvješćima, a važno je istaknuti kako na području 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.

Izvješće je prethodno izrađeno za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2024. godine, dakle proteklo je godinu dana od posljednje izrade Izvješća o tržištu nekretnina.

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

U razdoblju od 01.do 31. siječnja 2025. u ZKC evidentirano je 427 ugovora o kupoprodaji: stan/apartman - 157 ugovora, stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - 40 ugovora, poslovna zgrada (PZG) – 4 ugovora, poslovni prostor (PP) – 30, ugovora, garaža - 7 ugovor, parkirno garažno mjesto (PGM) - 22 ugovora, vanjsko parkirno mjesto (VPM) - 5 ugovor, građevinsko zemljište (GZ) - 114 ugovora, poljoprivredno zemljište(PZ) - 39 ugovora i šumsko zemljište (ŠZ) – 9 ugovora.

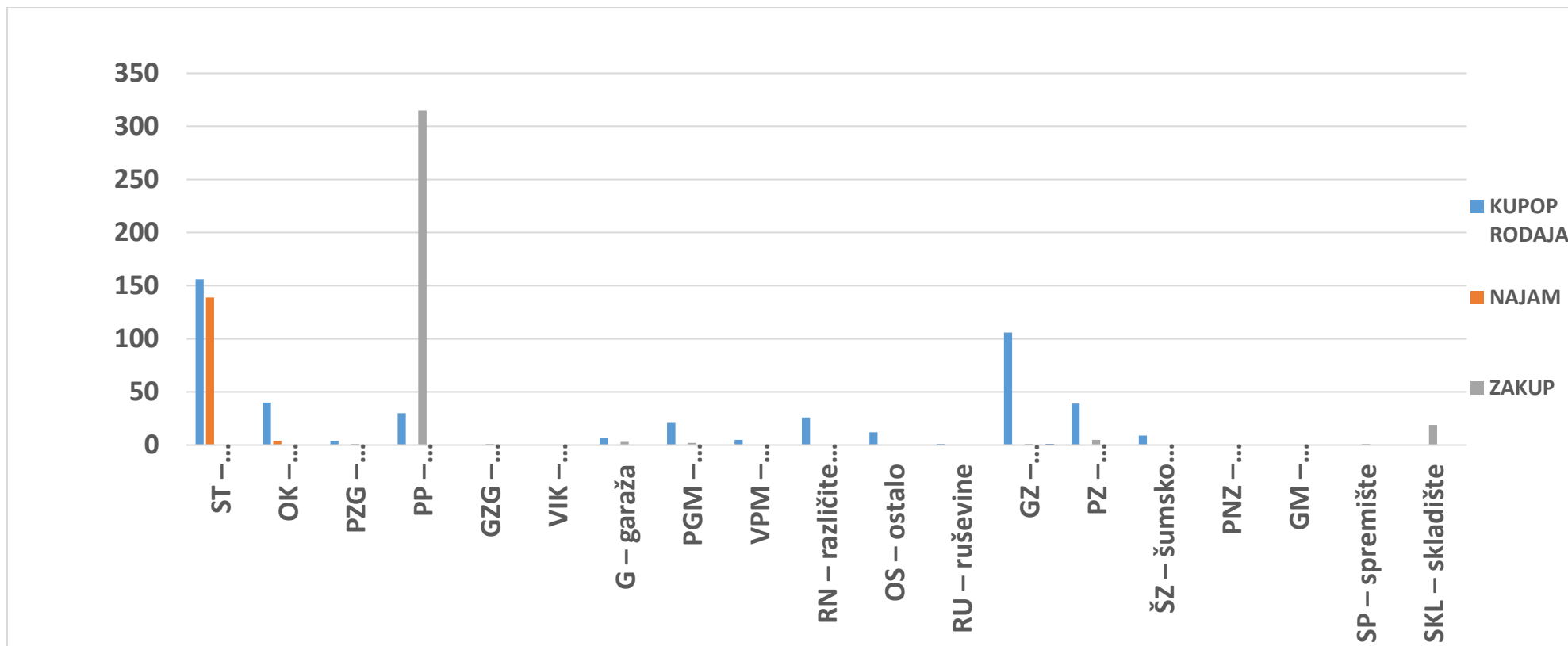
U razdoblju od 01.do 31. siječnja 2025. u Listi ugovora u aplikaciji eNekretnine evidentirano je 2851 ugovora o najmu od kojih je 173 povezanih, a 569 ugovora su izdvojena (nema dovoljno podataka u ugovoru da se isti može povezati i evaluirati); evidentirano je 1062 ugovora o zakupu, a od kojih su 454 povezana, a 608 ugovora su izdvojena (nema dovoljno podataka u ugovoru da se isti može povezati i evaluirati). U aplikaciju se svakodnevno povezuju i ugovori o pravu služnosti i pravu građenja. Evidentirana su 319 ugovora o pravu služnosti; povezano je njih 1, a 5 ih je izdvojeno. U aplikaciji je evidentirano 9 ugovora o pravu građenja; 0 ugovora su povezana, a njih 4 je izdvojeno.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	156	139	0	0	0	-10,33%
OK – stambena zgrada (kuća)	40	4	0	0	0	-4,35%
PZG – poslovne zgrade	4	0	1	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	30	0	315	0	0	+385,92%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	1	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	7	0	3	0	0	+25,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	21	0	2	0	0	-8,00%
VPM – parkirno mjesto	5	0	0	0	0	+150,00%
RN – različite nekretnine	26	0	0	0	0	-23,53%
OS – ostalo	12	0	0	0	0	+200,00%
RU – ruševine	1	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	106	0	1	0	1	-51,79%
PZ – poljoprivredno zemljište	39	0	5	0	0	+33,33%
ŠZ – šumsko zemljište	9	0	0	0	0	+28,57%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	-100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	1	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	19	0	0	+0,00%

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

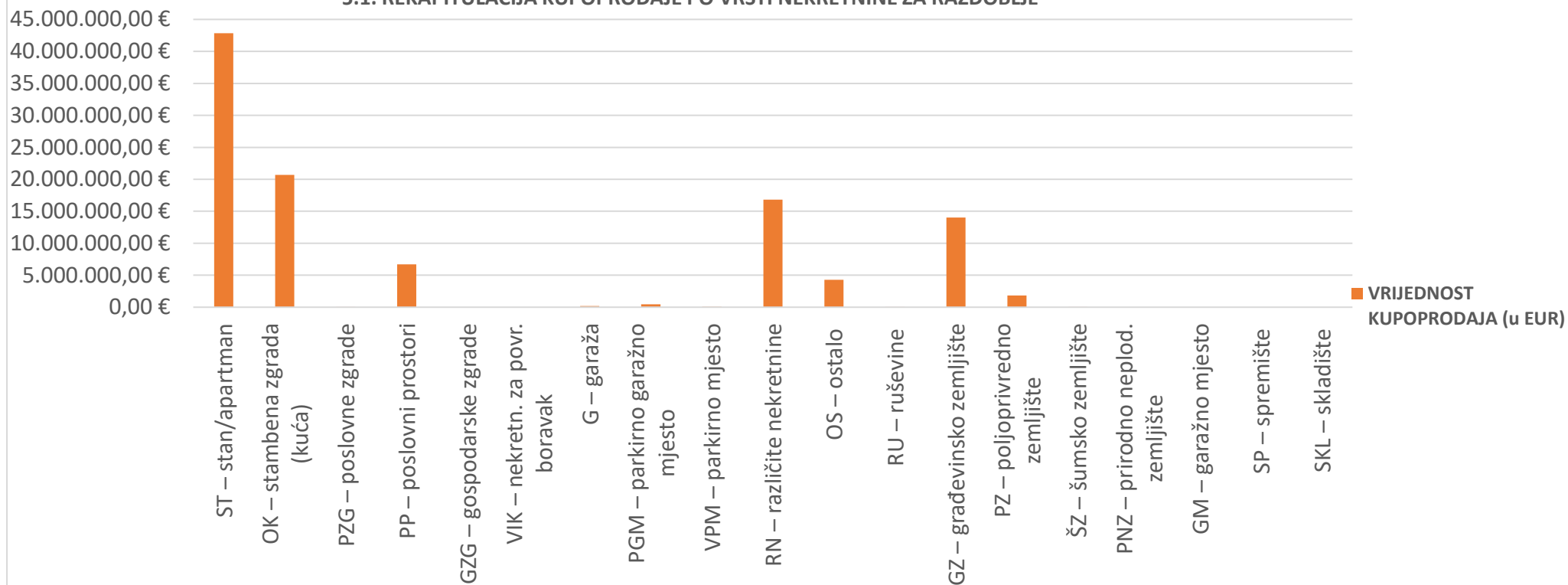


5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01. 2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	156	42.839.596,23 €	10.667,21 m ²	4.016,01 €/m ²	+26,12%
OK – stambena zgrada (kuća)	40	20.704.500,00 €	50.366,59 m ²	411,08 €/m ²	+94,65%
PZG – poslovne zgrade	4	30.970,00 €	1.273,82 m ²	24,31 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostori	30	6.714.758,00 €	1.674,54 m ²	4.009,91 €/m ²	+31,83%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	7	186.000,00 €	117,62 m ²	1.581,36 €/m ²	-17,84%
PGM – parkirno garažno mjesto	21	437.763,06 €	943,67 m ²	463,89 €/m ²	-75,80%
VPM – parkirno mjesto	5	90.000,00 €	154,61 m ²	582,11 €/m ²	+42,49%
RN – različite nekretnine	26	16.813.340,67 €	29.729,08 m ²	565,55 €/m ²	+277,49%
OS – ostalo	12	4.280.395,00 €	87.397,98 m ²	48,98 €/m ²	+183,10%
RU – ruševine	1	10.000,00 €	33,00 m ²	303,03 €/m ²	-52,42%
GZ – građevinsko zemljište	106	14.016.689,53 €	37.727,25 m ²	371,53 €/m ²	+71,35%
PZ – poljoprivredno zemljište	39	1.823.627,50 €	136.803,58 m ²	13,33 €/m ²	-58,30%
ŠZ – šumsko zemljište	9	29.648,00 €	921,90 m ²	32,16 €/m ²	+904,56%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	456				
UKUPNO U ZKC:	456				

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

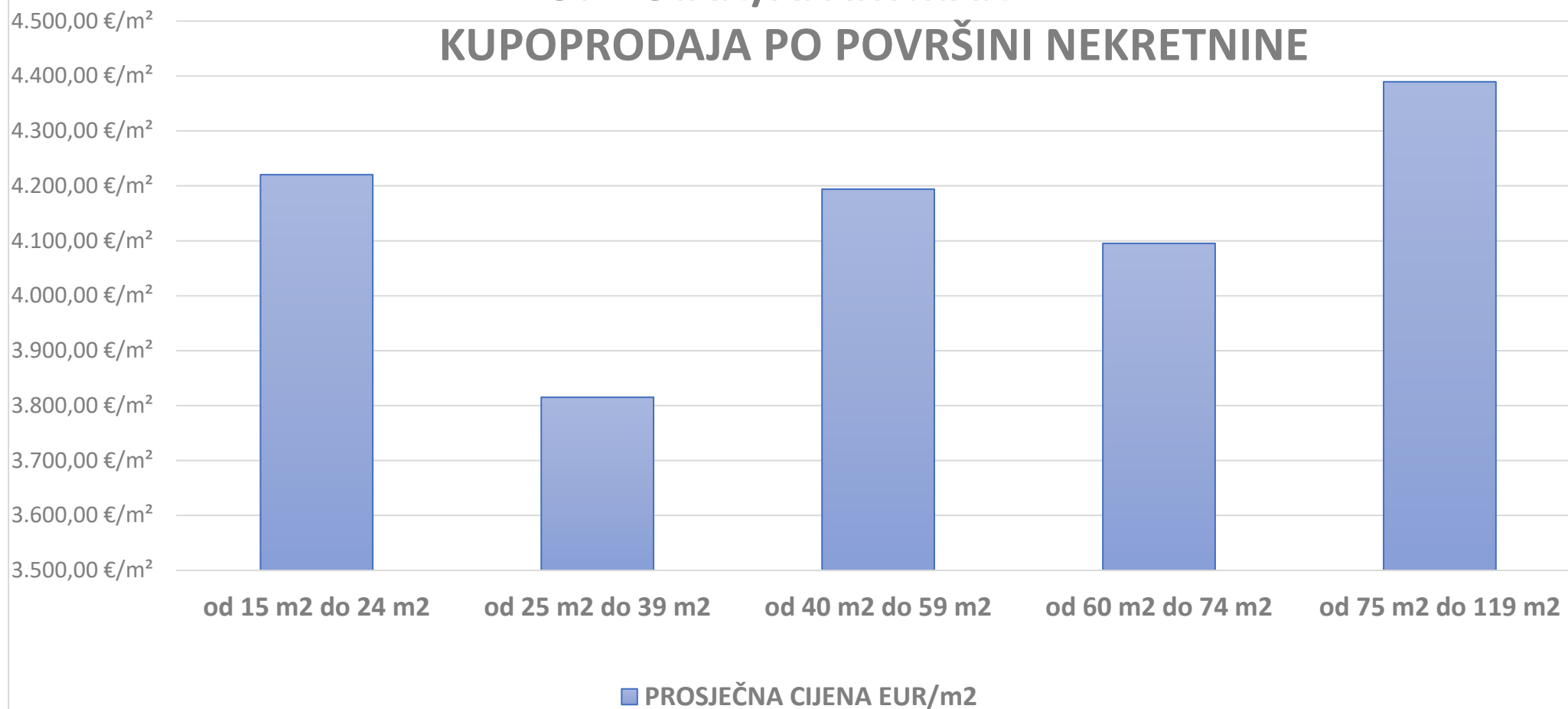


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
156	42.839.596,23 €	10.667,21 m ²	4.016,01 €/m ²

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	4	334.000,00 €	79,14 m ²	4.220,37 €/m ²
od 25 m² do 39 m²	19	2.523.580,00 €	661,45 m ²	3.815,22 €/m ²
od 40 m² do 59 m²	54	11.709.682,00 €	2.792,03 m ²	4.193,97 €/m ²
od 60 m² do 74 m²	35	9.597.300,00 €	2.343,46 m ²	4.095,35 €/m ²
od 75 m² do 119 m²	34	13.488.534,23 €	3.072,90 m ²	4.389,51 €/m ²
površine veće od 120 m²	8	5.146.500,00 €	1.704,15 m ²	3.019,98 €/m ²

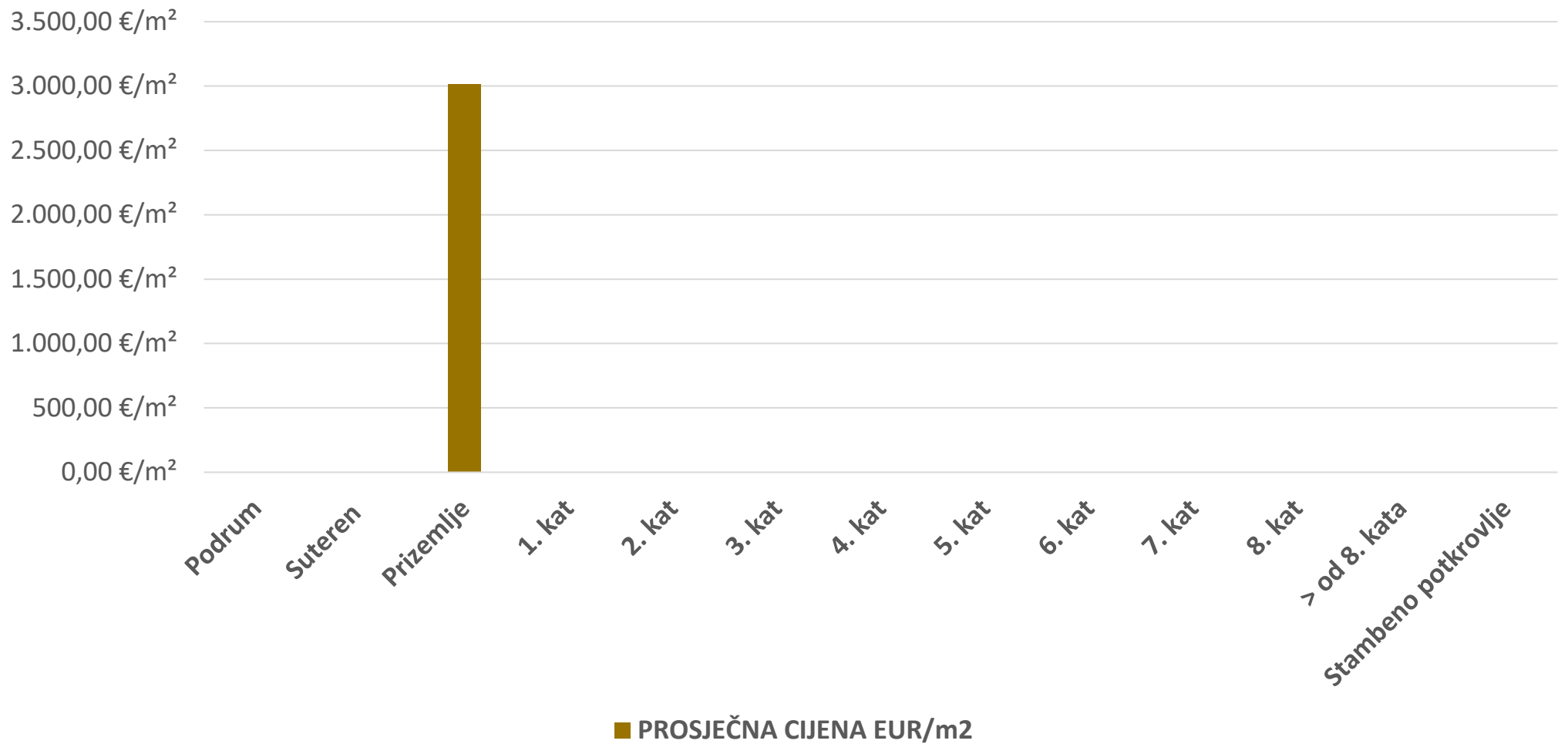
ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	1	180.000,00 €	59,70 m ²	3.015,08 €/m ²
1. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

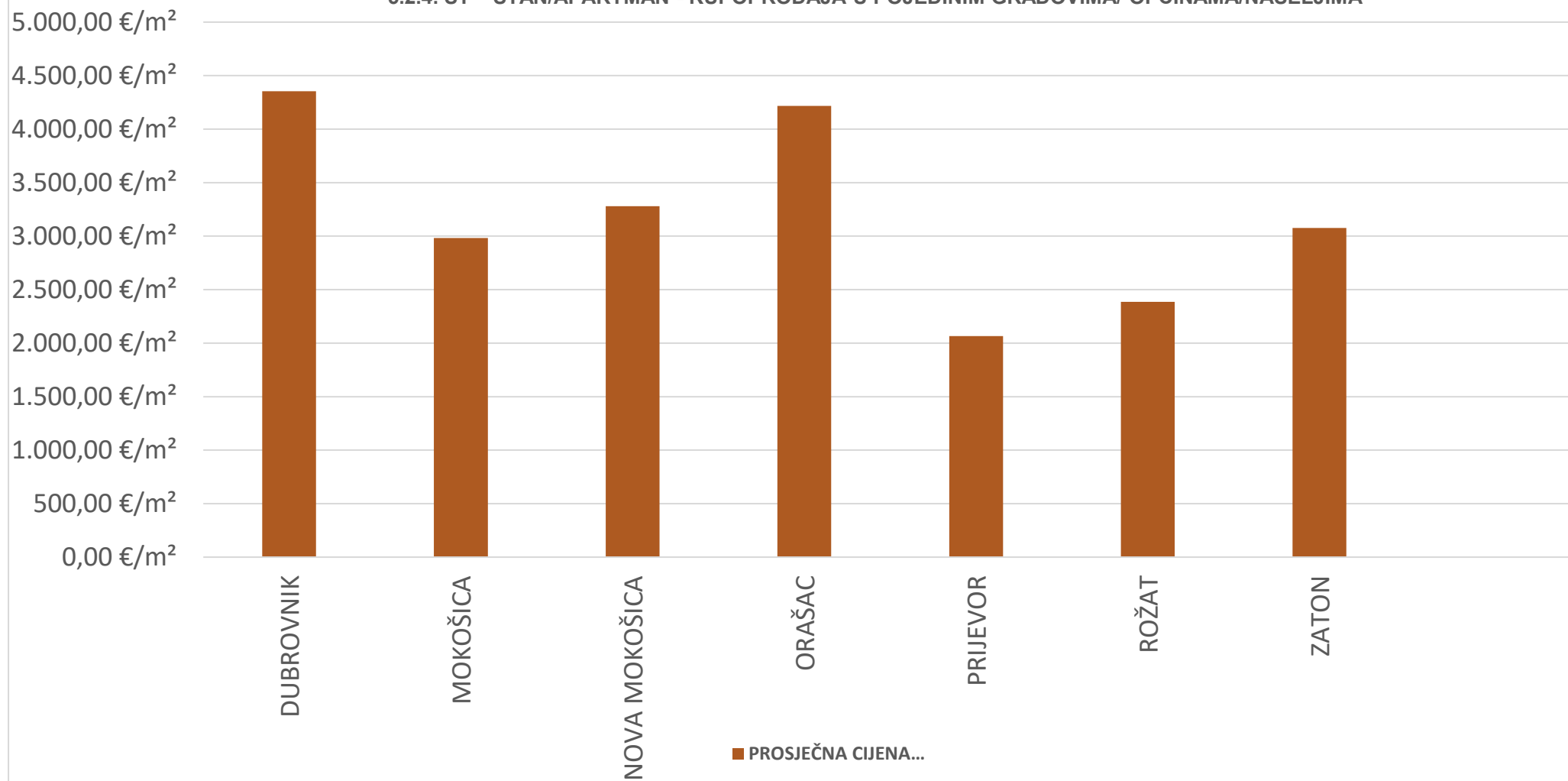
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI



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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Dubrovnik	111	34.303.674,23 €	7.877,85 m ²	4.354,45 €/m ²
Komolac	12	2.272.060,00 €	762,05 m ²	2.981,51 €/m ²
Mokošica	21	3.521.182,00 €	1.073,77 m ²	3.279,27 €/m ²
Nova Mokošica	3	1.102.500,00 €	261,41 m ²	4.217,51 €/m ²
Orašac	5	656.180,00 €	317,65 m ²	2.065,73 €/m ²
Prijevor	2	579.000,00 €	242,79 m ²	2.384,78 €/m ²
Rožat	2	405.000,00 €	131,69 m ²	3.075,40 €/m ²
Sustjepan	111	34.303.674,23 €	7.877,85 m ²	4.354,45 €/m ²
Zaton	12	2.272.060,00 €	762,05 m ²	2.981,51 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	156			
UKUPNO U ZKC:	156			

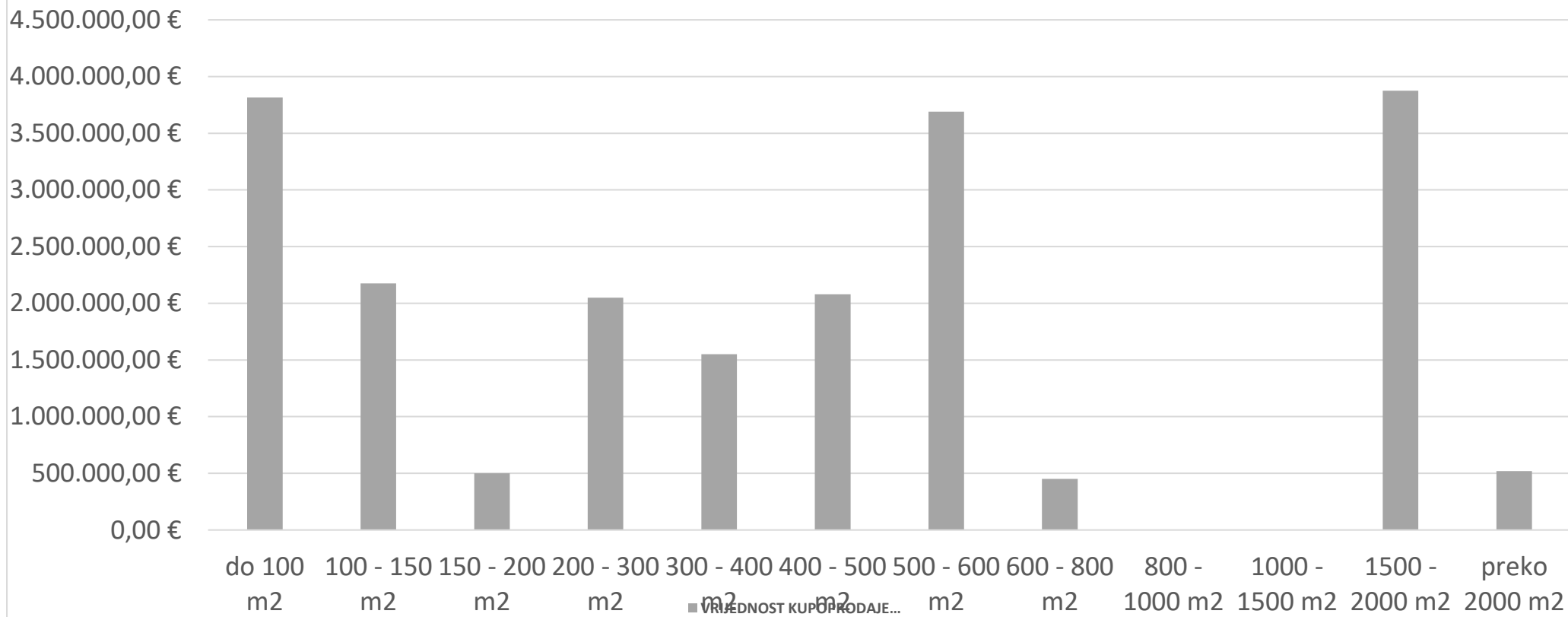
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
40	20.704.500,00 €	50.366,59 m ²	411,08 €/m ²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA 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	22	3.814.500,00 €	828,35 m ²	4.604,94 €/m ²
100 - 150 m ²	4	2.175.000,00 €	475,00 m ²	4.578,95 €/m ²
150 - 200 m ²	2	500.000,00 €	371,67 m ²	1.345,28 €/m ²
200 - 300 m ²	2	2.050.000,00 €	535,57 m ²	3.827,70 €/m ²
300 - 400 m ²	1	1.550.000,00 €	381,00 m ²	4.068,24 €/m ²
400 - 500 m ²	3	2.080.000,00 €	1.363,00 m ²	1.526,05 €/m ²
500 - 600 m ²	2	3.690.000,00 €	1.063,00 m ²	3.471,31 €/m ²
600 - 800 m ²	1	450.000,00 €	793,00 m ²	567,47 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	2	3.875.000,00 €	3.181,00 m ²	1.218,17 €/m ²
preko 2000 m ²	1	520.000,00 €	41.375,00 m ²	12,57 €/m ²

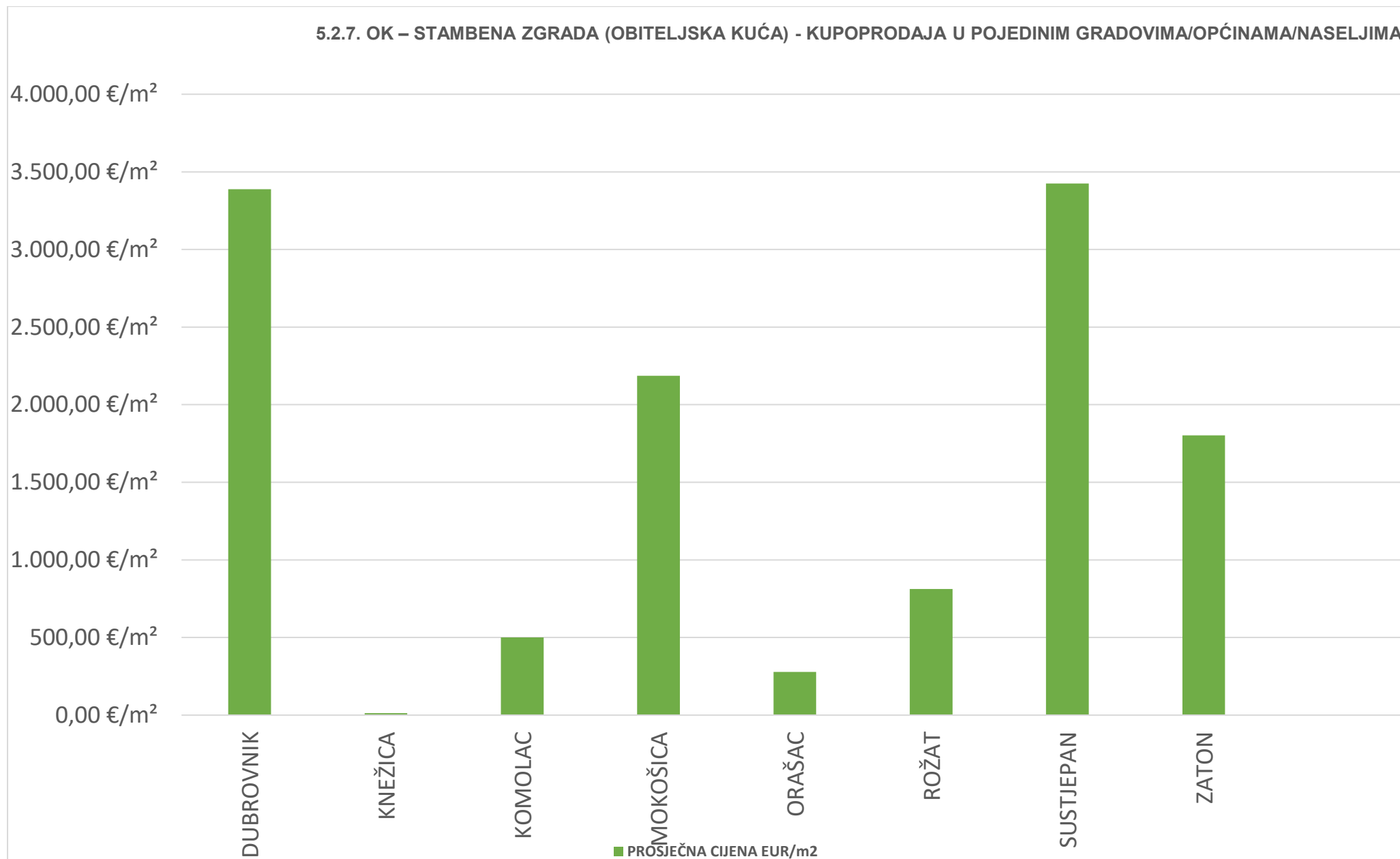
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE



5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELJIMA

GRAD/OPĆINA/ASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Dubrovnik	17	9.422.500,00 €	2.780,65 m ²	3.388,60 €/m ²
Knežica	1	520.000,00 €	41.375,00 m ²	12,57 €/m ²
Komolac	1	100.000,00 €	199,67 m ²	500,83 €/m ²
Mokošica	5	1.115.000,00 €	510,00 m ²	2.186,27 €/m ²
Orašac	1	450.000,00 €	1.616,00 m ²	278,47 €/m ²
Rožat	2	380.000,00 €	468,00 m ²	811,97 €/m ²
Orašac	1	250.000,00 €	73,00 m ²	3.424,66 €/m ²
Zaton	8	3.945.000,00 €	2.189,27 m ²	1.801,97 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	36			
UKUPNO U ZKC:	36			

5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



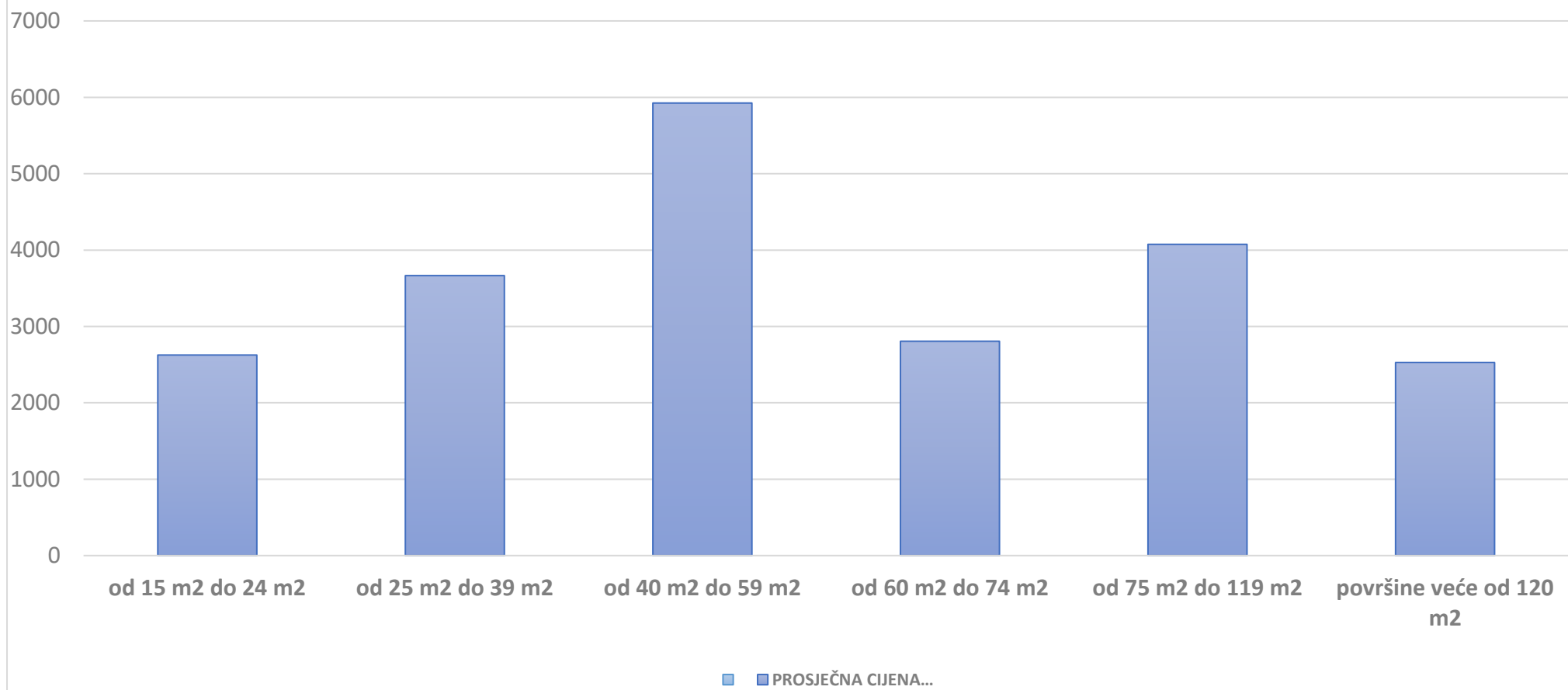
5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
30	6.714.758,00 €	1.674,54 m ²	4.009,91 €/m ²

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	170.000,00 €	64,74 m ²	2.625,89 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	5	558.000,00 €	152,22 m ²	3.665,75 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	9	2.512.000,00 €	423,97 m ²	5.924,95 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	6	1.107.950,00 €	394,81 m ²	2.806,29 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	5	1.986.808,00 €	487,57 m ²	4.074,92 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	350.000,00 €	138,45 m ²	2.527,99 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

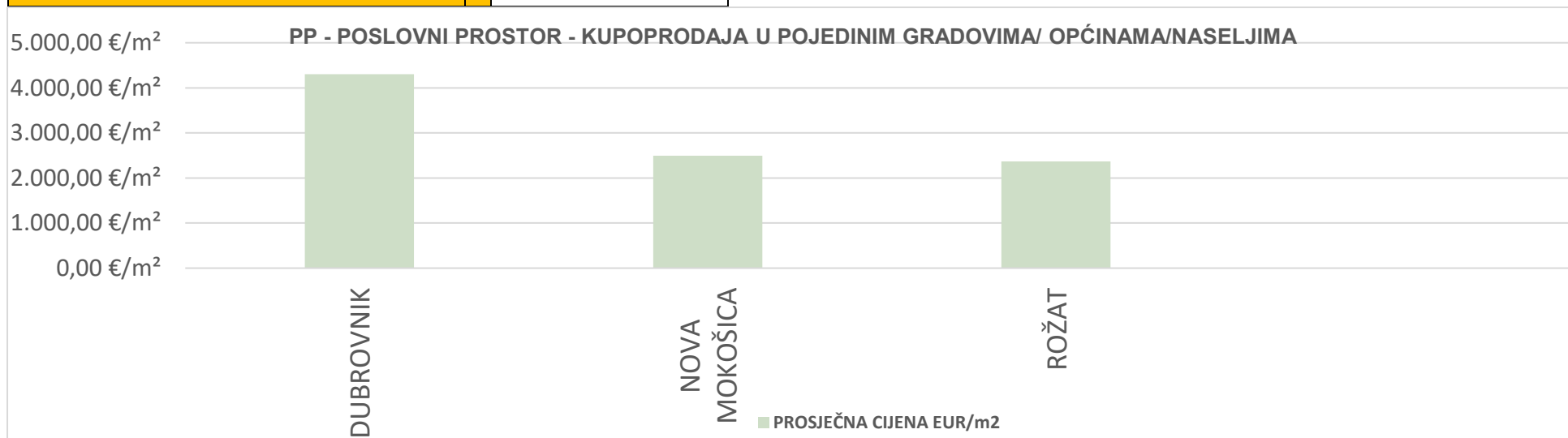
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

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



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA

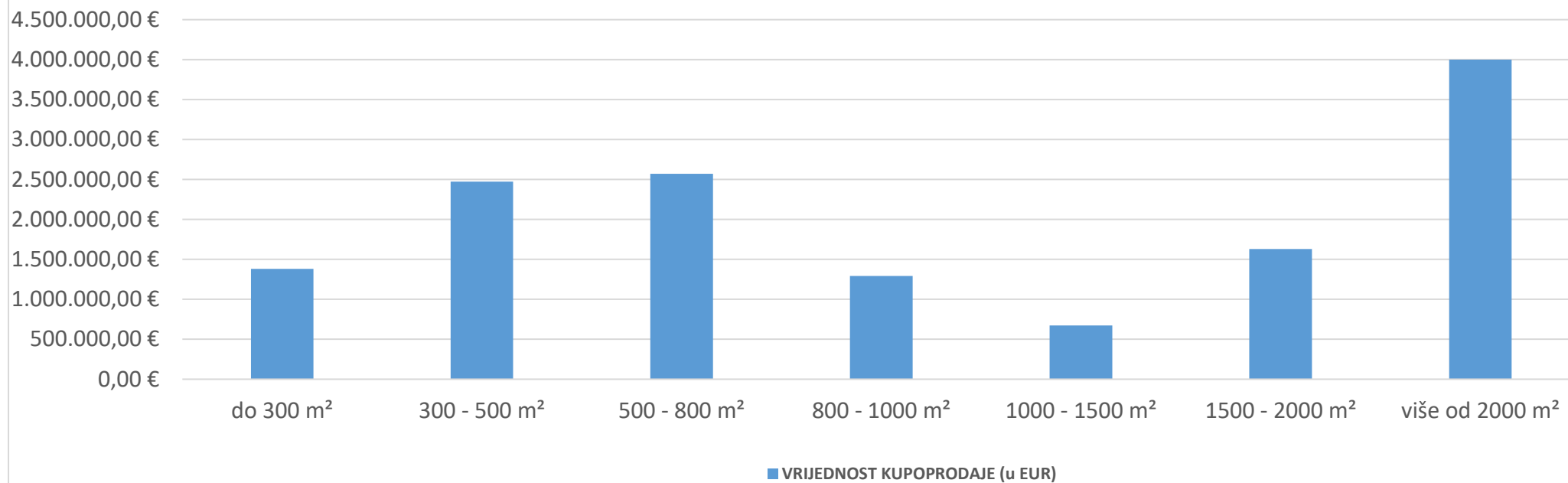
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Dubrovnik	24	6.064.508,00 €	1.409,91 m ²	4.301,34 €/m ²
Nova Mokošica	5	480.000,00 €	192,63 m ²	2.491,82 €/m ²
Rožat	1	170.250,00 €	72,00 m ²	2.364,58 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	30			
UKUPNO U ZKC:	30			



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
106	14.016.689,53 €	37.727,25 m ²	371,53 €/m ²

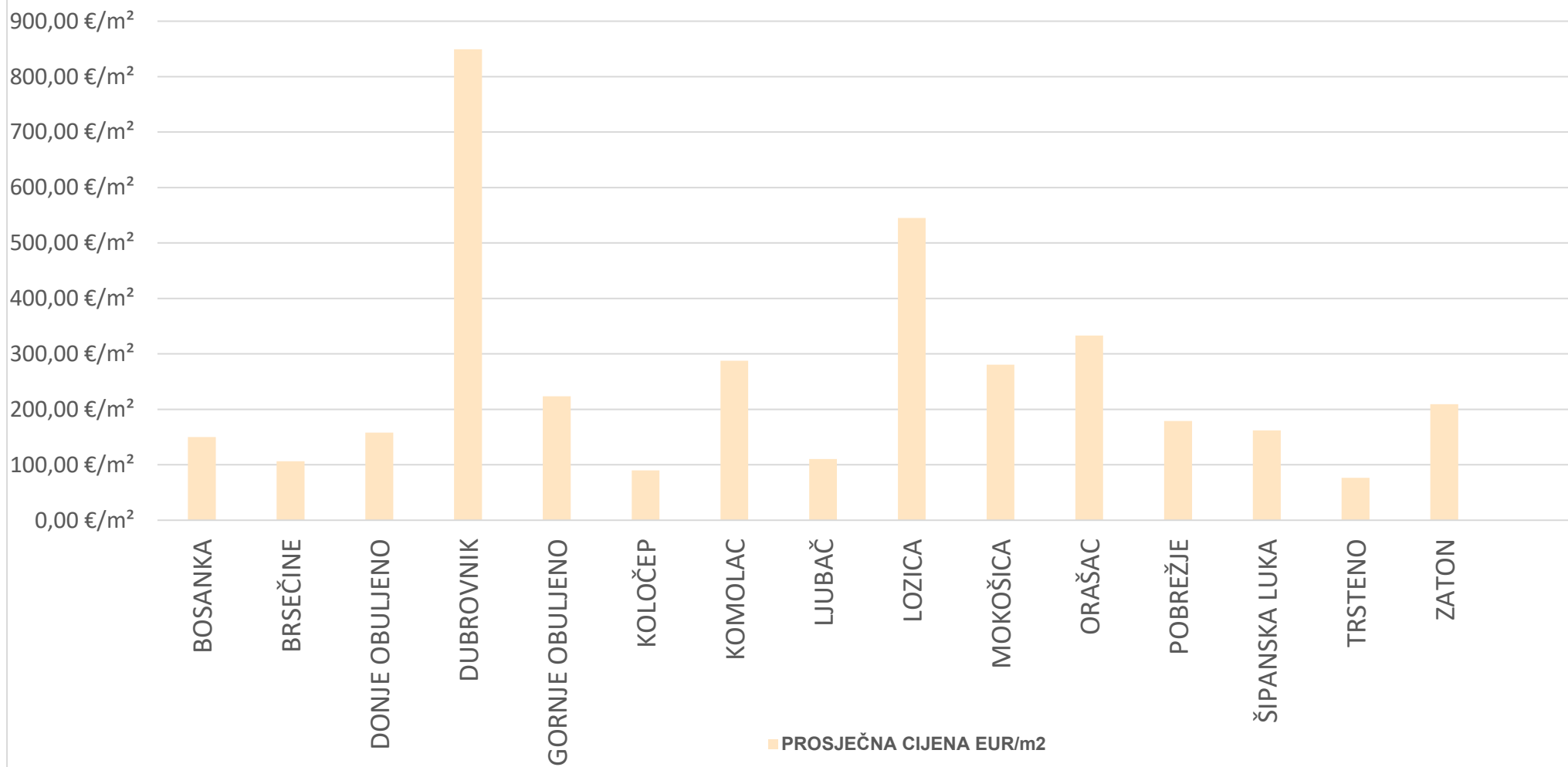
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	64	1.380.407,63 €	4.978,28 m ²	277,29 €/m ²
300 - 500 m ²	13	2.473.557,30 €	5.187,45 m ²	476,83 €/m ²
500 - 800 m ²	15	2.569.487,30 €	9.527,32 m ²	269,70 €/m ²
800 - 1000 m ²	7	1.291.237,30 €	6.189,34 m ²	208,62 €/m ²
1000 - 1500 m ²	4	672.000,00 €	5.484,86 m ²	122,52 €/m ²
1500 - 2000 m ²	2	1.630.000,00 €	3.536,00 m ²	460,97 €/m ²
više od 2000 m ²	1	4.000.000,00 €	2.824,00 m ²	1.416,43 €/m ²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Bosanka	1	133.950,00 €	893,00 m ²	150,00 €/m ²
Brsečine	2	72.000,00 €	676,27 m ²	106,47 €/m ²
Gornje Obuljeno	1	100.000,00 €	633,00 m ²	157,98 €/m ²
Dubrovnik	29	8.507.027,34 €	10.013,60 m ²	849,55 €/m ²
Donje Obuljeno	1	6.700,00 €	30,00 m ²	223,33 €/m ²
Koločep	1	3.978,00 €	44,20 m ²	90,00 €/m ²
Komolac	1	17.968,00 €	62,50 m ²	287,49 €/m ²
Ljubač	1	38.400,00 €	348,00 m ²	110,34 €/m ²
Lozica	3	780.000,00 €	1.430,32 m ²	545,33 €/m ²
Mokošica	9	263.167,40 €	937,50 m ²	280,71 €/m ²
Orašac	2	247.000,00 €	741,89 m ²	332,93 €/m ²
Pobrežje	1	73.950,00 €	413,50 m ²	178,84 €/m ²
Šipanska Luka	1	150.000,00 €	925,67 m ²	162,04 €/m ²
Trsteno	1	10.000,00 €	131,00 m ²	76,34 €/m ²
Zaton	5	258.500,00 €	1.236,29 m ²	209,09 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	59			
UKUPNO U ZKC:	59			

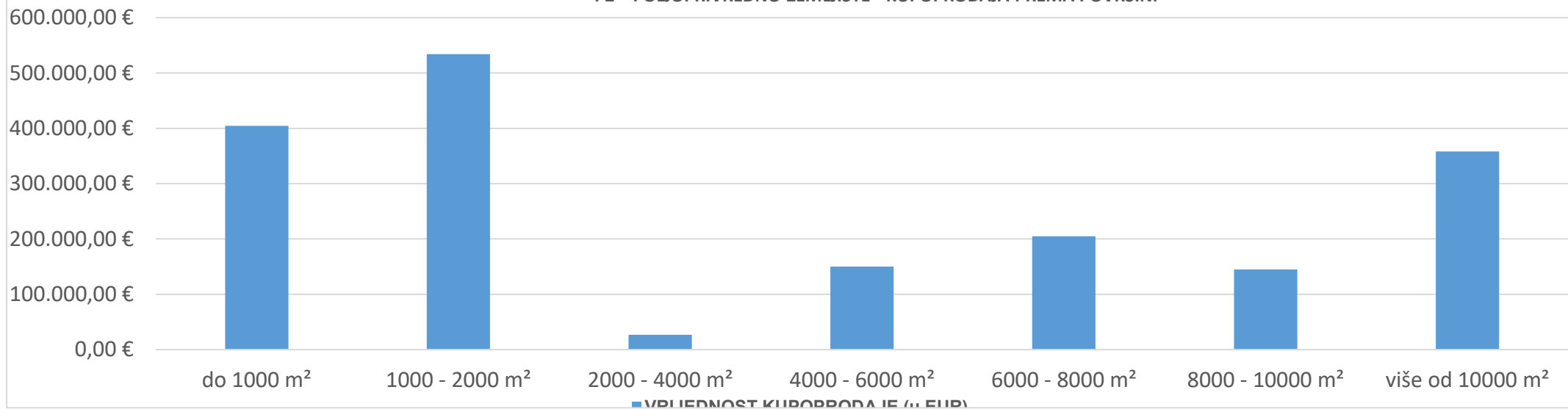
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELJIMA



5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
39	1.823.627,50 €	136.803,58 m ²	13,33 €/m ²

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	25	404.540,00 €	9.730,58 m ²	41,57 €/m ²
1000 - 2000 m ²	5	534.000,00 €	6.458,00 m ²	82,69 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	27.000,00 €	2.144,00 m ²	12,59 €/m ²
4000 - 6000 m ²	1	150.000,00 €	5.478,00 m ²	27,38 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	205.000,00 €	7.956,00 m ²	25,77 €/m ²
8000 - 10000 m ²	1	145.000,00 €	9.097,00 m ²	15,94 €/m ²
više od 10000 m ²	5	358.087,50 €	95.940,00 m ²	3,73 €/m ²

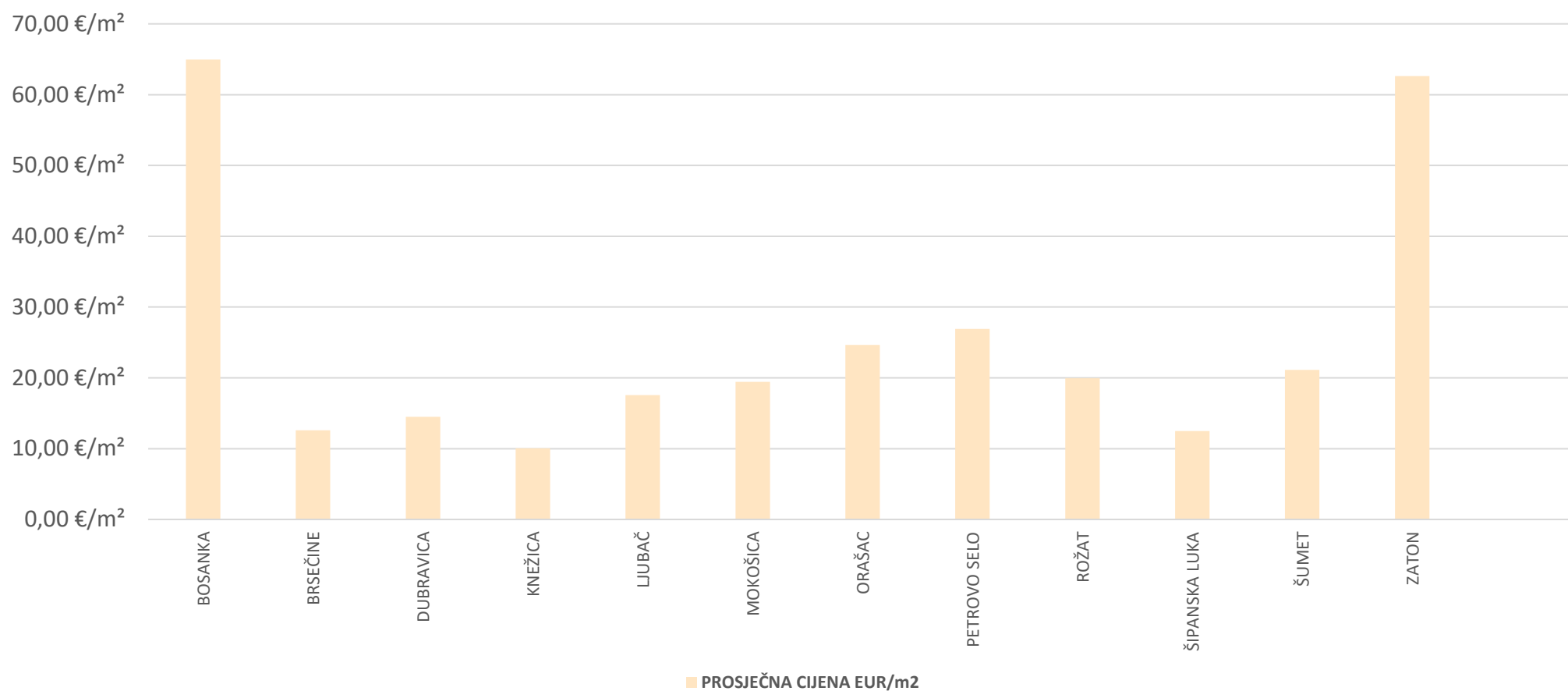
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Bosanka	1	60.000,00 €	923,84 m ²	64,95 €/m ²
Brsečine	1	27.000,00 €	2.144,00 m ²	12,59 €/m ²
Dubravica	3	12.500,00 €	863,00 m ²	14,48 €/m ²
Knežica	1	340,00 €	33,83 m ²	10,05 €/m ²
Ljubač	1	1.600,00 €	91,00 m ²	17,58 €/m ²
Mokošica	1	22.000,00 €	1.133,00 m ²	19,42 €/m ²
Orašac	2	237.000,00 €	9.618,00 m ²	24,64 €/m ²
Petrovo Selo	2	34.000,00 €	1.264,00 m ²	26,90 €/m ²
Prijevor	1	1.800,00 €	90,10 m ²	19,98 €/m ²
Rožat	1	3.600,00 €	288,00 m ²	12,50 €/m ²
Šipanska Luka	2	22.800,00 €	1.079,00 m ²	21,13 €/m ²
Šumet	3	65.500,00 €	1.045,81 m ²	62,63 €/m ²
Zaton	1	60.000,00 €	923,84 m ²	64,95 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	19			
UKUPNO U ZKC:	19			

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
9	29.648,00 €	921,90 m ²	32,16 €/m ²

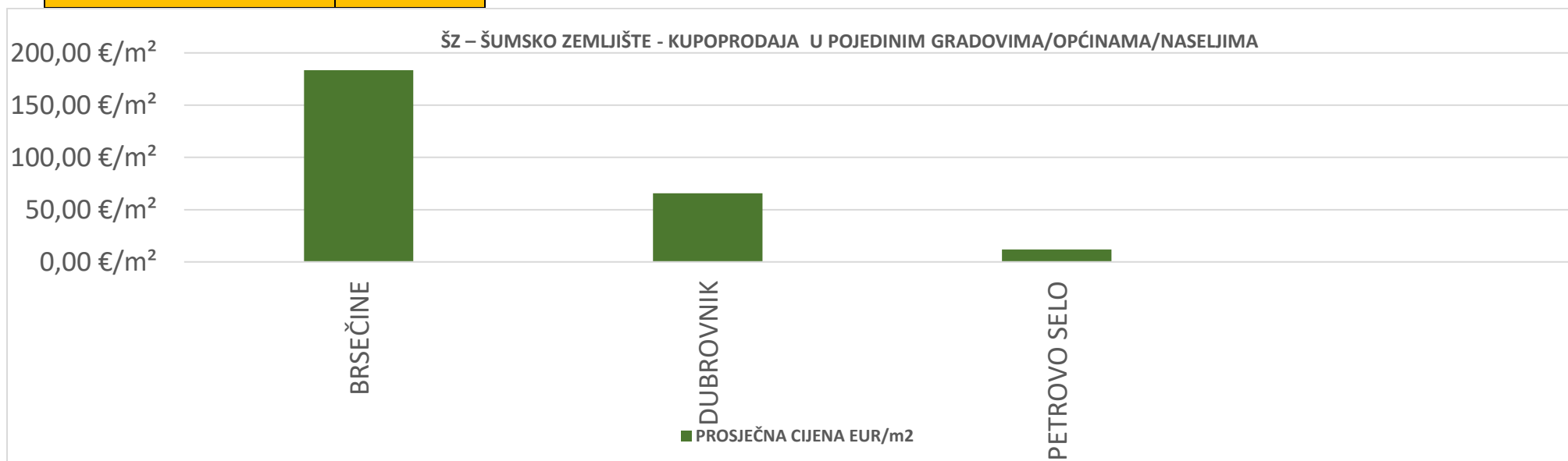
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	9	29.648,00 €	921,90 m ²	32,16 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Brsečine	1	5.000,00 €	27,27 m ²	183,35 €/m ²
Dubrovnik	1	2.300,00 €	35,07 m ²	65,58 €/m ²
Petrovo selo	1	6.948,00 €	579,00 m ²	12,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	3			
UKUPNO U ZKC:	3			



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	4.016,01 €/m ²	+24,82%
2024	3.217,35 €/m ²	+8,68%
2023	2.960,40 €/m ²	+29,44%
2022	2.287,14 €/m ²	-15,53%
2021	2.707,55 €/m ²	+0,00%
2020	2.446,15 €/m ²	-9,01%
2019	2.688,32 €/m ²	+5,19%
2018	2.555,57 €/m ²	+16,45%
2017	2.194,52 €/m ²	+19,96%
2016	1.829,32 €/m ²	-32,33%
2015	2.703,12 €/m ²	+36,18%
2014	1.985,00 €/m ²	-16,41%
2013	2.374,79 €/m ²	-33,73%
2012	3.583,40 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

4.500,00 €/m²
4.000,00 €/m²
3.500,00 €/m²
3.000,00 €/m²
2.500,00 €/m²
2.000,00 €/m²
1.500,00 €/m²
1.000,00 €/m²
500,00 €/m²
0,00 €/m²

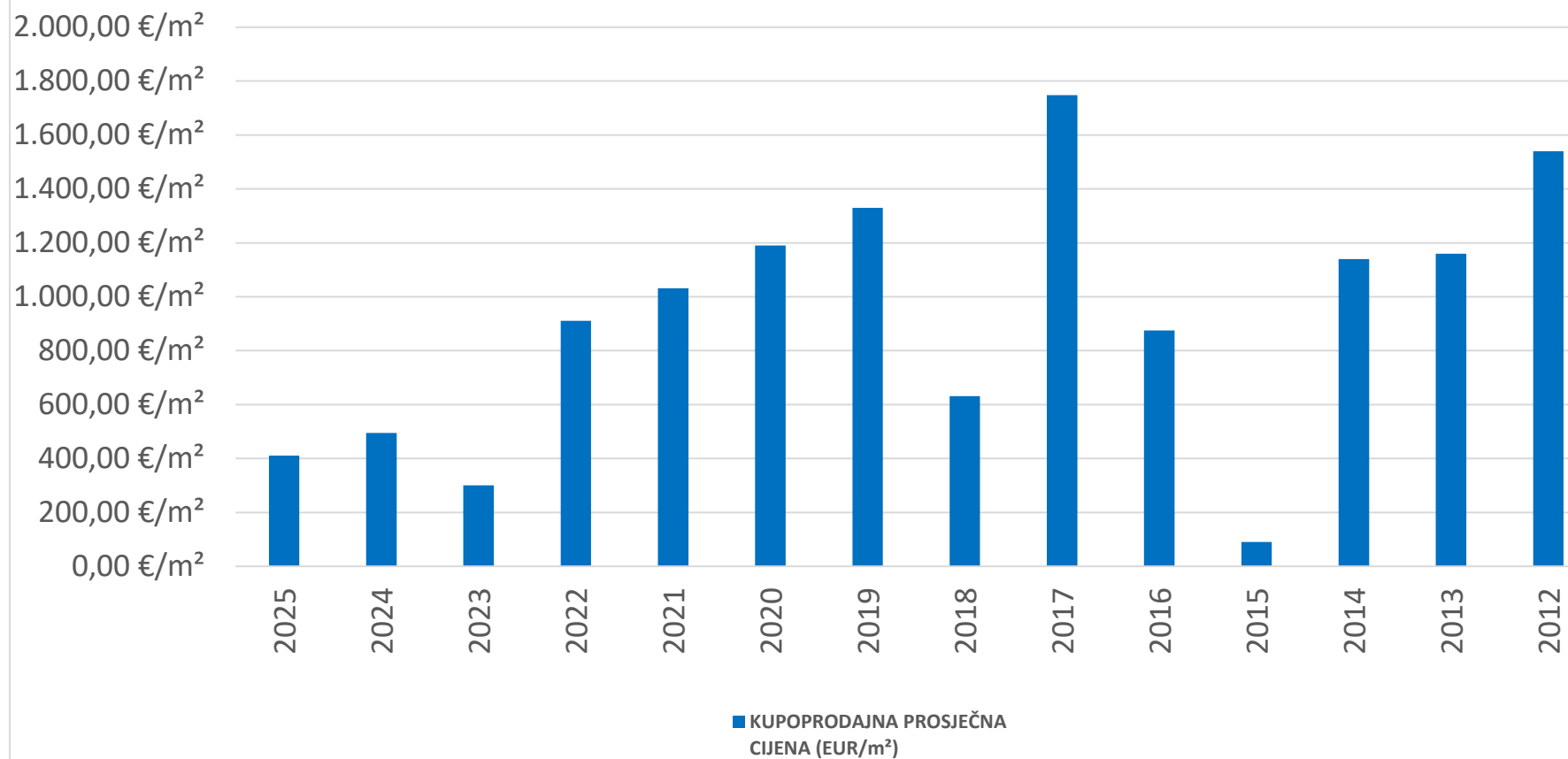
2025
2024
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014
2013
2012

■ KUPOPRODAJNA PROSJEČNA
CIJENA (EUR/m²)

5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	411,08 €/m ²	-16,86%
2024	494,43 €/m ²	+64,68%
2023	300,24 €/m ²	-67,02%
2022	910,31 €/m ²	-11,75%
2021	1.031,47 €/m ²	+0,00%
2020	1.190,47 €/m ²	-10,45%
2019	1.329,38 €/m ²	+110,65%
2018	631,08 €/m ²	-63,90%
2017	1.748,24 €/m ²	+99,79%
2016	875,05 €/m ²	+865,15%
2015	90,66 €/m ²	-92,05%
2014	1.139,85 €/m ²	-1,75%
2013	1.160,17 €/m ²	-24,64%
2012	1.539,53 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	4.009,91 €/m ²	+59,24%
2024	2.518,19 €/m ²	-43,35%
2023	4.444,97 €/m ²	+165,29%
2022	1.675,49 €/m ²	+3,20%
2021	1.623,50 €/m ²	+0,00%
2020	1.744,75 €/m ²	+8,85%
2019	1.602,87 €/m ²	-79,45%
2018	7.798,96 €/m ²	+91,97%
2017	4.062,63 €/m ²	+48,66%
2016	2.732,91 €/m ²	-45,08%
2015	4.976,57 €/m ²	+12,33%
2014	4.430,29 €/m ²	-5,14%
2013	4.670,12 €/m ²	-10,94%
2012	5.243,71 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

9.000,00 €/m²
8.000,00 €/m²
7.000,00 €/m²
6.000,00 €/m²
5.000,00 €/m²
4.000,00 €/m²
3.000,00 €/m²
2.000,00 €/m²
1.000,00 €/m²
0,00 €/m²

2025
2024
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014
2013
2012

■ KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	371,53 €/m ²	+65,73%
2024	224,17 €/m ²	+10,58%
2023	202,73 €/m ²	-3,68%
2022	210,47 €/m ²	+108,71%
2021	100,84 €/m ²	+0,00%
2020	217,13 €/m ²	+14,28%
2019	190,00 €/m ²	+213,28%
2018	60,65 €/m ²	-62,59%
2017	162,12 €/m ²	+106,06%
2016	78,68 €/m ²	-34,12%
2015	119,42 €/m ²	-1,48%
2014	121,21 €/m ²	+37,25%
2013	88,31 €/m ²	-21,07%
2012	111,90 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

400,00 €/m²
350,00 €/m²
300,00 €/m²
250,00 €/m²
200,00 €/m²
150,00 €/m²
100,00 €/m²
50,00 €/m²
0,00 €/m²

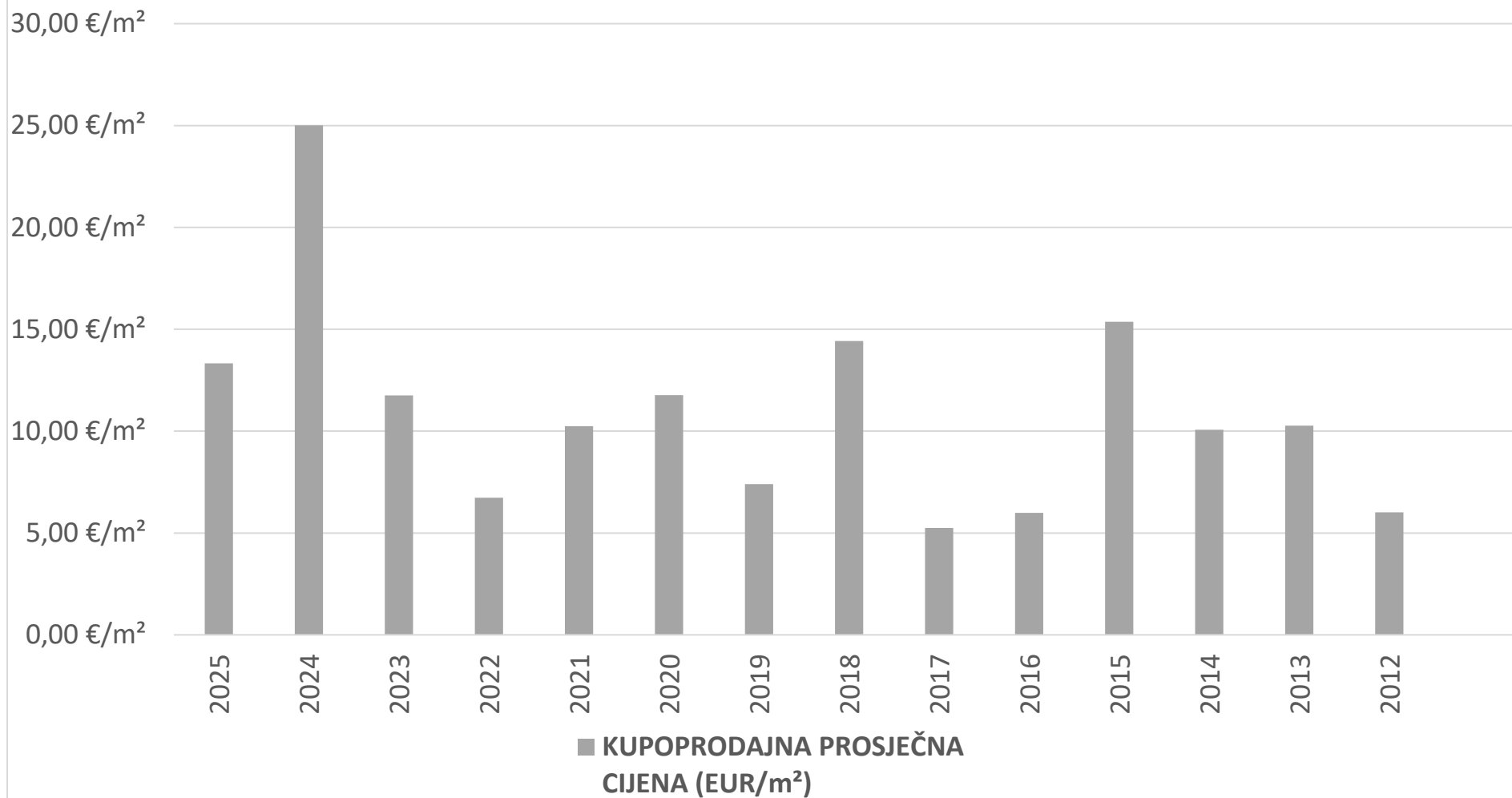
2025
2024
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014
2013
2012

■ KUPOPRODAJNA PROSJEČNA
CIJENA (EUR/m²)

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	13,33 €/m ²	-46,70%
2024	25,01 €/m ²	+112,74%
2023	11,76 €/m ²	+74,67%
2022	6,73 €/m ²	-34,32%
2021	10,25 €/m ²	+0,00%
2020	11,76 €/m ²	+58,87%
2019	7,40 €/m ²	-48,64%
2018	14,42 €/m ²	+174,67%
2017	5,25 €/m ²	-12,39%
2016	5,99 €/m ²	-61,00%
2015	15,36 €/m ²	+52,59%
2014	10,07 €/m ²	-1,96%
2013	10,27 €/m ²	+70,89%
2012	6,01 €/m ²	+0,00%

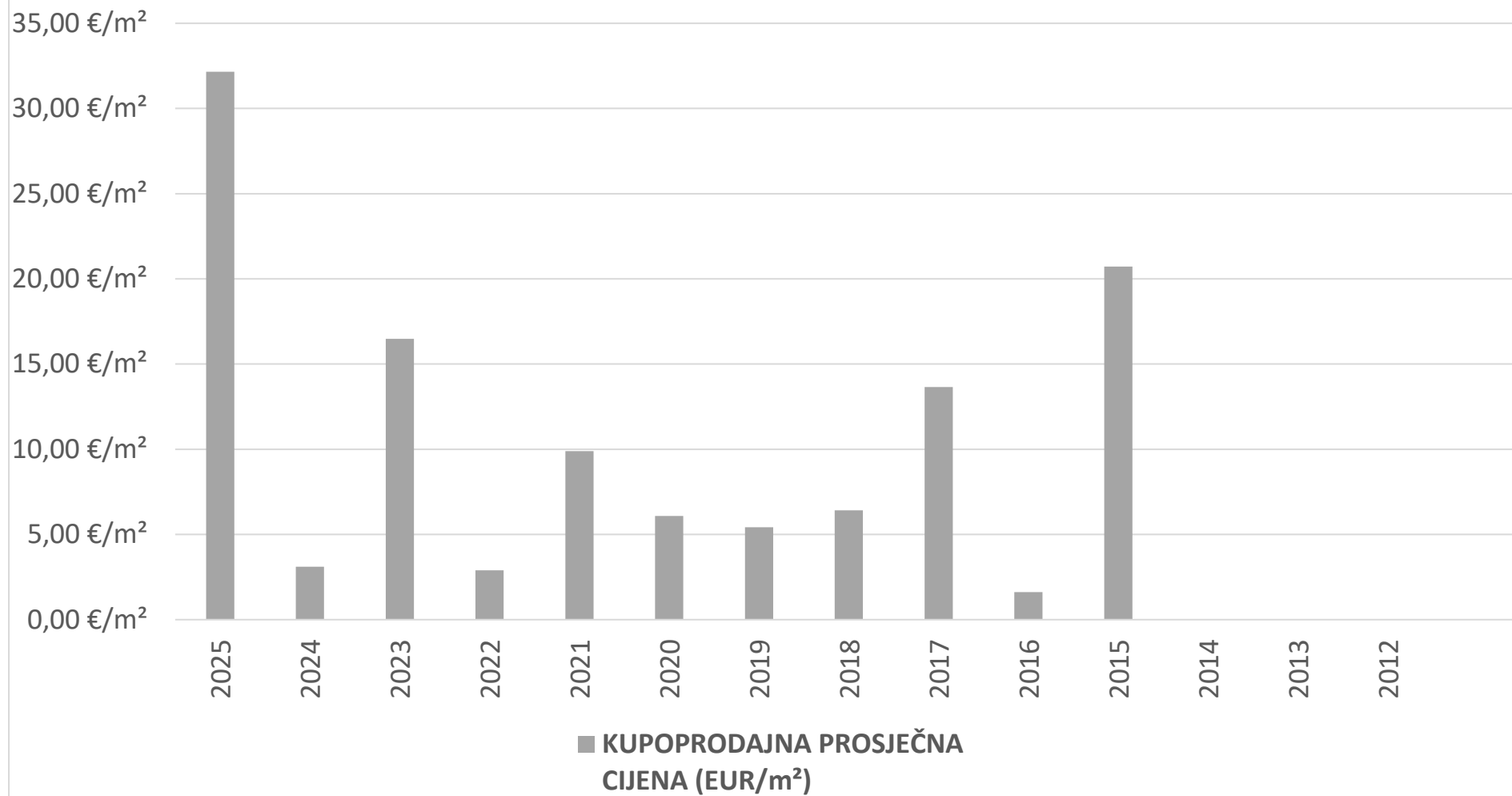
KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	32,16 €/m ²	+934,89%
2024	3,11 €/m ²	-81,14%
2023	16,48 €/m ²	+468,23%
2022	2,90 €/m ²	-70,69%
2021	9,90 €/m ²	+0,00%
2020	6,09 €/m ²	+12,37%
2019	5,42 €/m ²	-15,67%
2018	6,42 €/m ²	-52,94%
2017	13,65 €/m ²	+741,30%
2016	1,62 €/m ²	-92,17%
2015	20,72 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA



5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

5.4.1. INDEKSNI NIZOVI STANOVA/APARTMANA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	90,90
2017.	89,99
2018.	135,75
2019.	124,64
2020.	132,85
2021.	179,57
2022.	167,73
2023	182,79
2024	185,09
2025	190,89

5.4.2. INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

GODINA	INDEKS
2019.	100,00
2020.	120,01
2021.	123,41
2022.	125,70
2023	126,07
2024	170,28
2025	173,34

5.4.3. INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	99,55
2017.	104,13
2018.	104,38
2019.	152,90
2020.	153,21

2021.	165.31
2022.	192.37
2023	229.22
2024	215,51
2025	362,30

6. NAJAM NEKRETNINA

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA 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	138	109.997,90 €	8.312,91 m ²	13,23 €/m ²	+9,78%
OK – stambena zgrada (kuća)	4	14.400,00 €	1.493,77 m ²	9,64 €/m ²	+79,16%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	142				
UKUPNO U ZKC:	142				



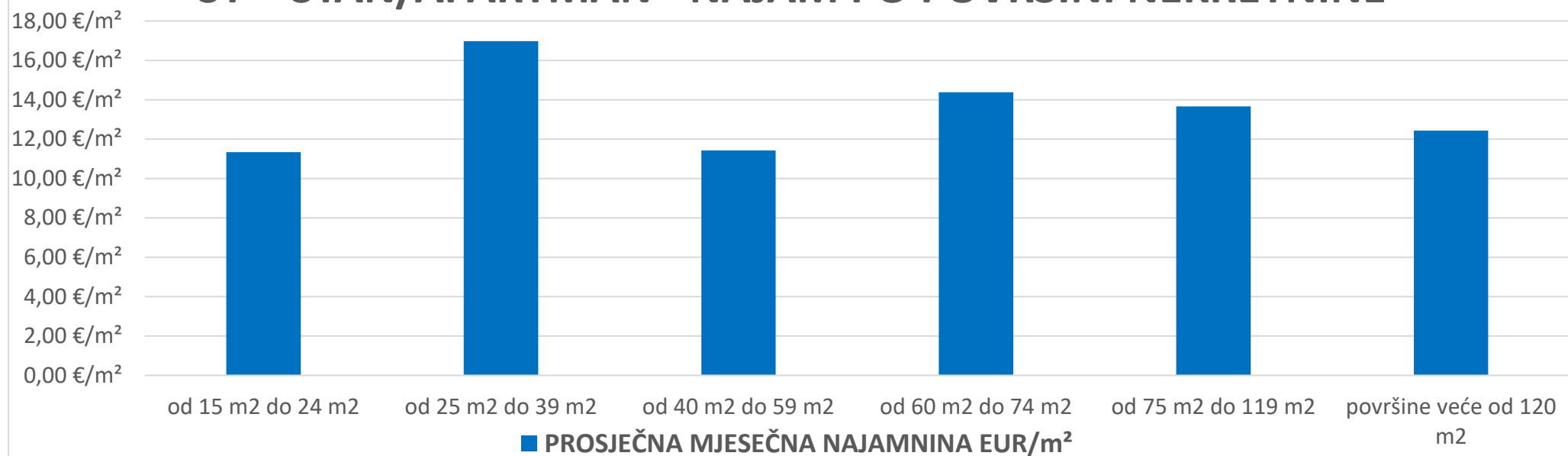
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
138	109.997,90 €	8.312,91 m ²	13,23 €/m ²

6.2.2. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
od 15 m ² do 24 m ²	4	920,00 €	81,09 m ²	11,35 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	28	15.435,00 €	909,11 m ²	16,98 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	53	29.575,00 €	2.589,55 m ²	11,42 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	23	21.563,90 €	1.499,19 m ²	14,38 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	21	25.694,00 €	1.881,32 m ²	13,66 €/m ²
površine veće od 120 m ²	9	16.810,00 €	1.352,65 m ²	12,43 €/m ²

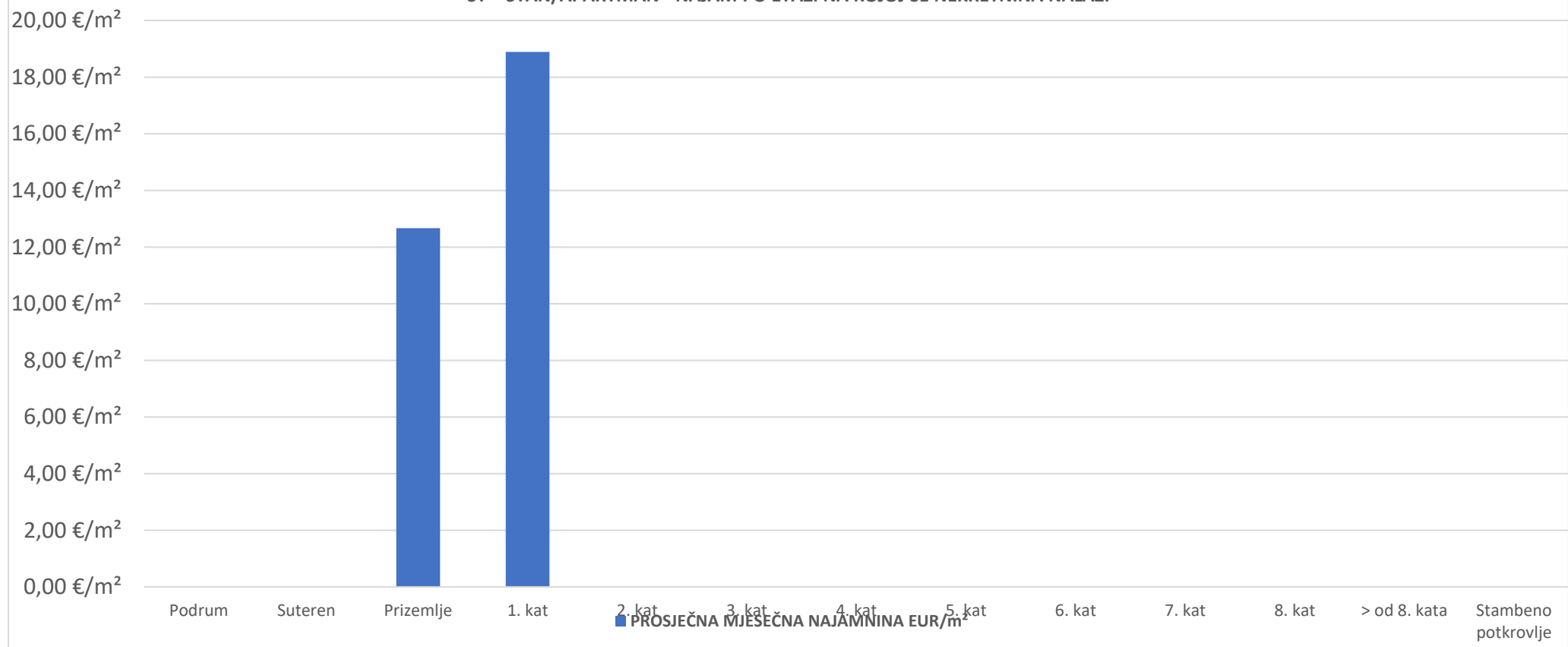
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



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 m ²	0,00 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	1	570,00 €	45,00 m ²	12,67 €/m ²
1. kat	1	1.400,00 €	74,10 m ²	18,89 €/m ²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

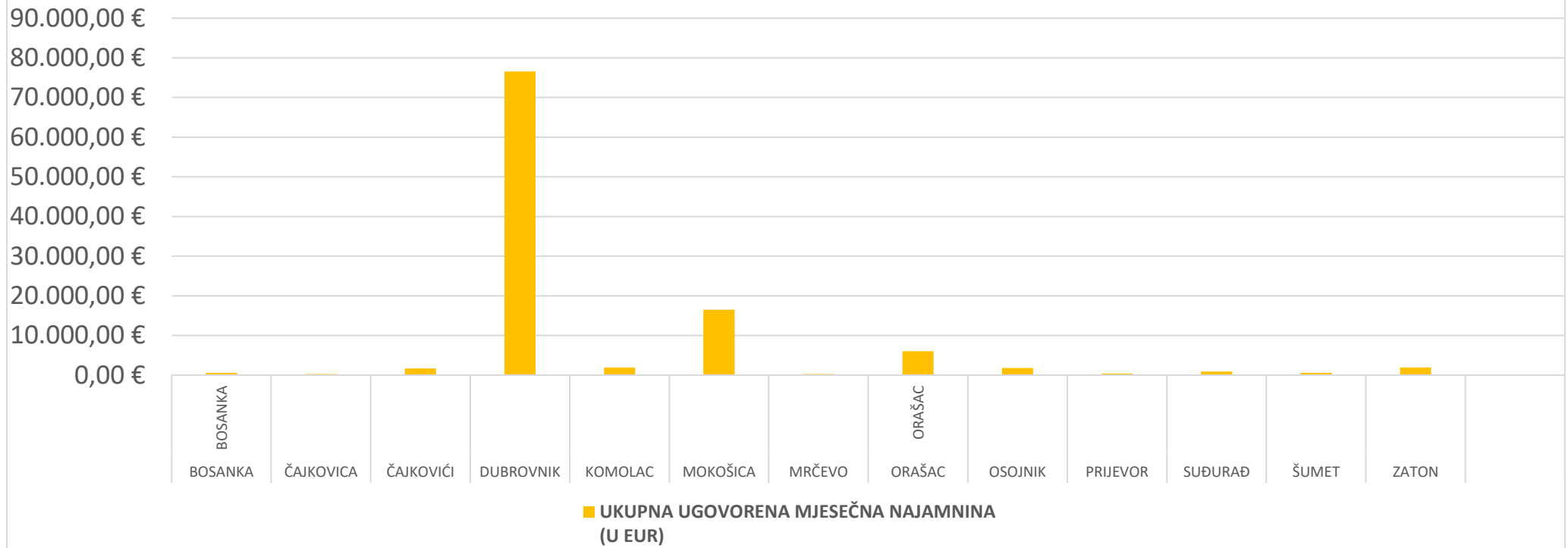
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI



6.2.4. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
Bosanka	1	550,00 €	48,00 m ²	11,46 €/m ²
Čajkovića	1	250,00 €	50,00 m ²	5,00 €/m ²
Čajkovići	4	1.700,00 €	190,00 m ²	8,95 €/m ²
Dubrovnik	96	76.558,90 €	5.453,25 m ²	14,04 €/m ²
Komolac	2	1.900,00 €	284,14 m ²	6,69 €/m ²
Mokošica	22	16.494,00 €	1.302,73 m ²	12,66 €/m ²
Mrčevo	1	300,00 €	50,00 m ²	6,00 €/m ²
Orašac	3	6.000,00 €	381,00 m ²	15,75 €/m ²
Osojnik	1	1.800,00 €	120,00 m ²	15,00 €/m ²
Prijevor	1	400,00 €	50,00 m ²	8,00 €/m ²
Suđurađ	1	900,00 €	83,00 m ²	10,84 €/m ²
Šumet	1	550,00 €	63,79 m ²	8,62 €/m ²
Zaton	3	1.935,00 €	197,00 m ²	9,82 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	137			
UKUPNO U ZKC:	137			

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

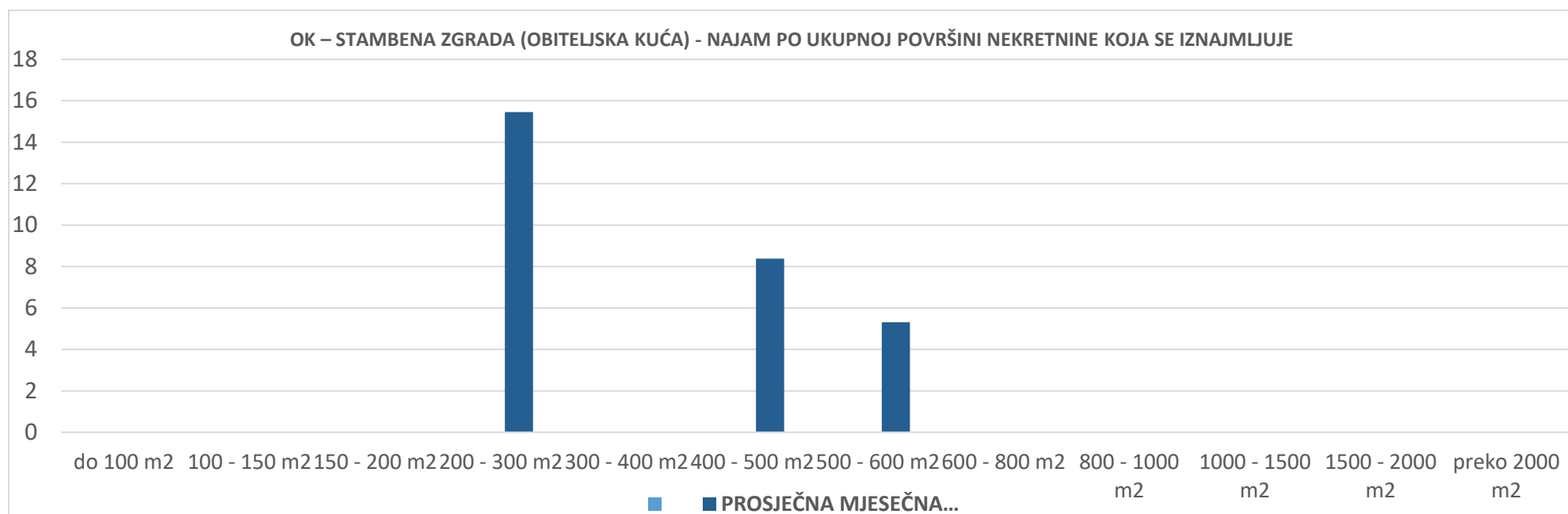


6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
4	14.400,00 €	1.493,77 m ²	9,64 €/m ²

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

POVRŠINA IZ ZK.UL.(m²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²
do 100 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
100 - 150 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
150 - 200 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
200 - 300 m ²	2	7.900,00 €	511,07 m ²	15,46 €/m ²
300 - 400 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
400 - 500 m ²	1	3.500,00 €	417,70 m ²	8,38 €/m ²
500 - 600 m ²	1	3.000,00 €	565,00 m ²	5,31 €/m ²
600 - 800 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

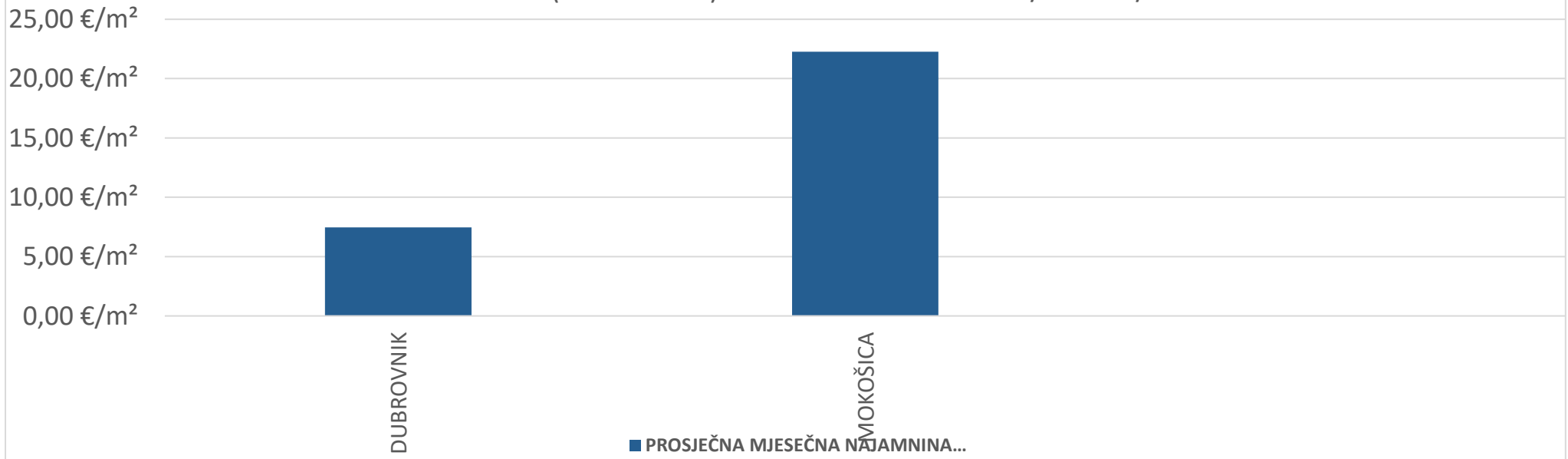
800 - 1000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m2	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



6.2.7. ST – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE		NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Dubrovnik		3	9.500,00 €	1.273,77 m ²	7,46 €/m ²
Mokošica		1	4.900,00 €	220,00 m ²	22,27 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	4				
UKUPNO U ZKC:	4				

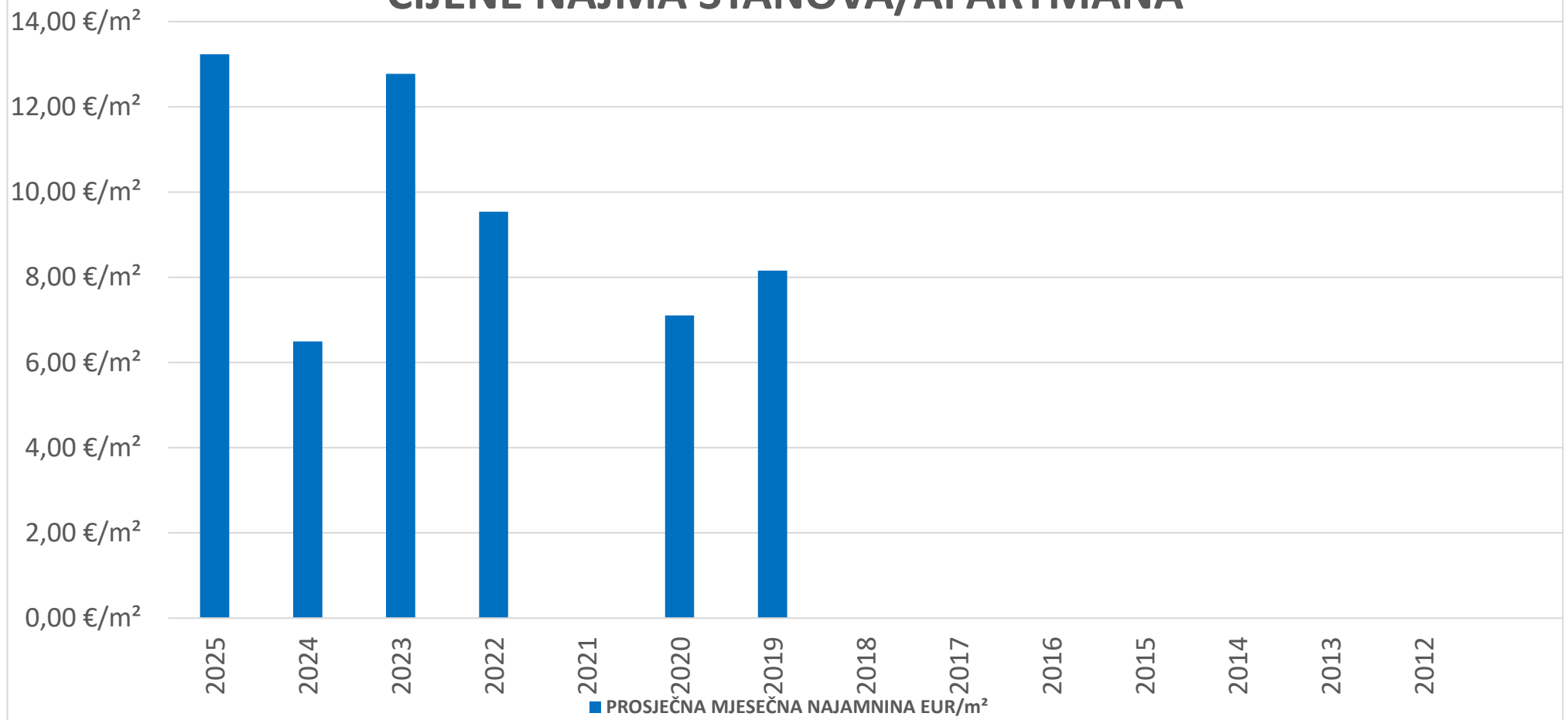
OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



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	13,23 €/m ²	+103,78%
2024	6,49 €/m ²	-49,16%
2023	12,77 €/m ²	+33,94%
2022	9,54 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	7,11 €/m ²	-12,88%
2019	8,16 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

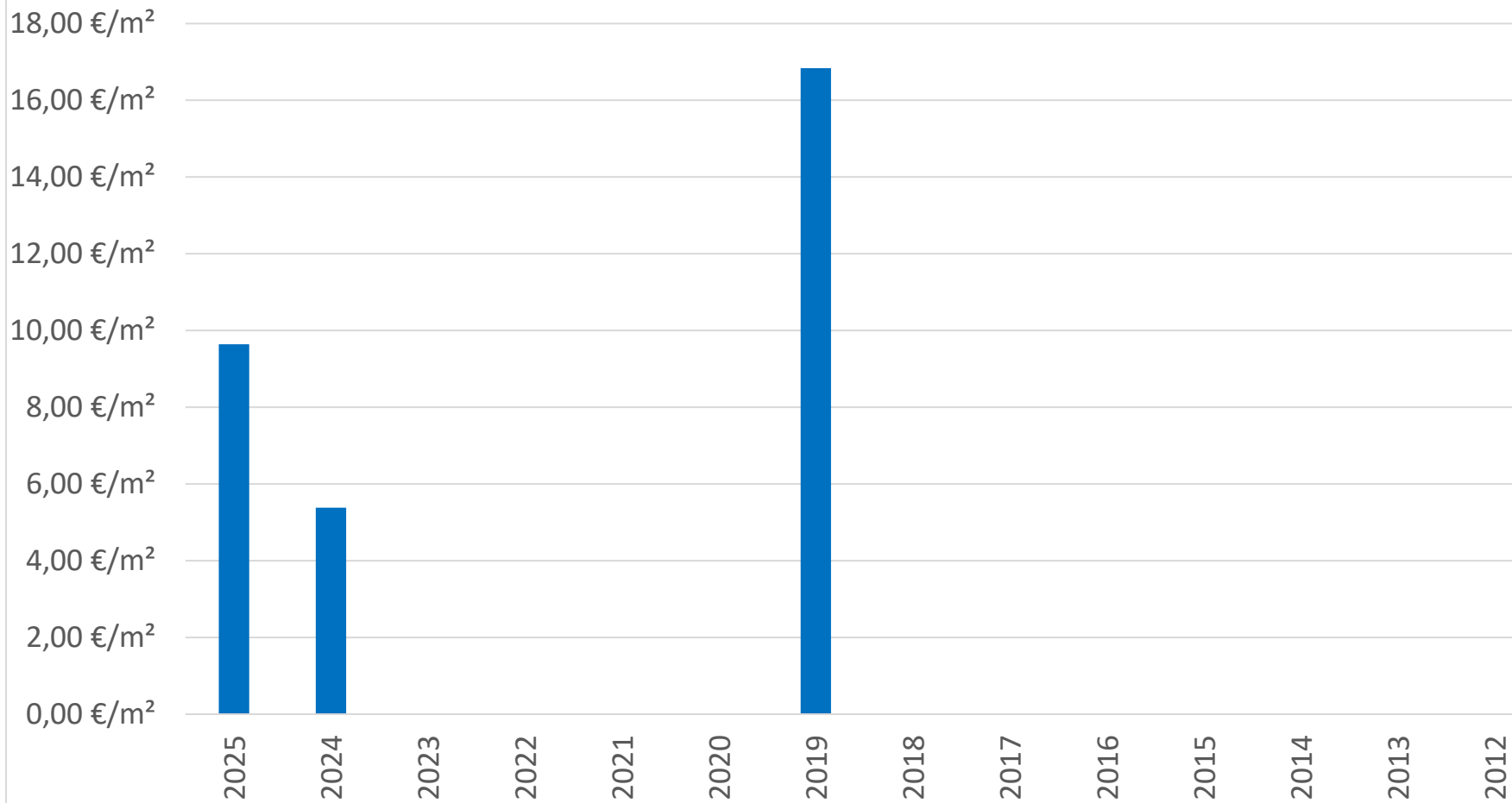
CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA



6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	9,64 €/m ²	+79,16%
2024	5,38 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,00 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	16,84 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

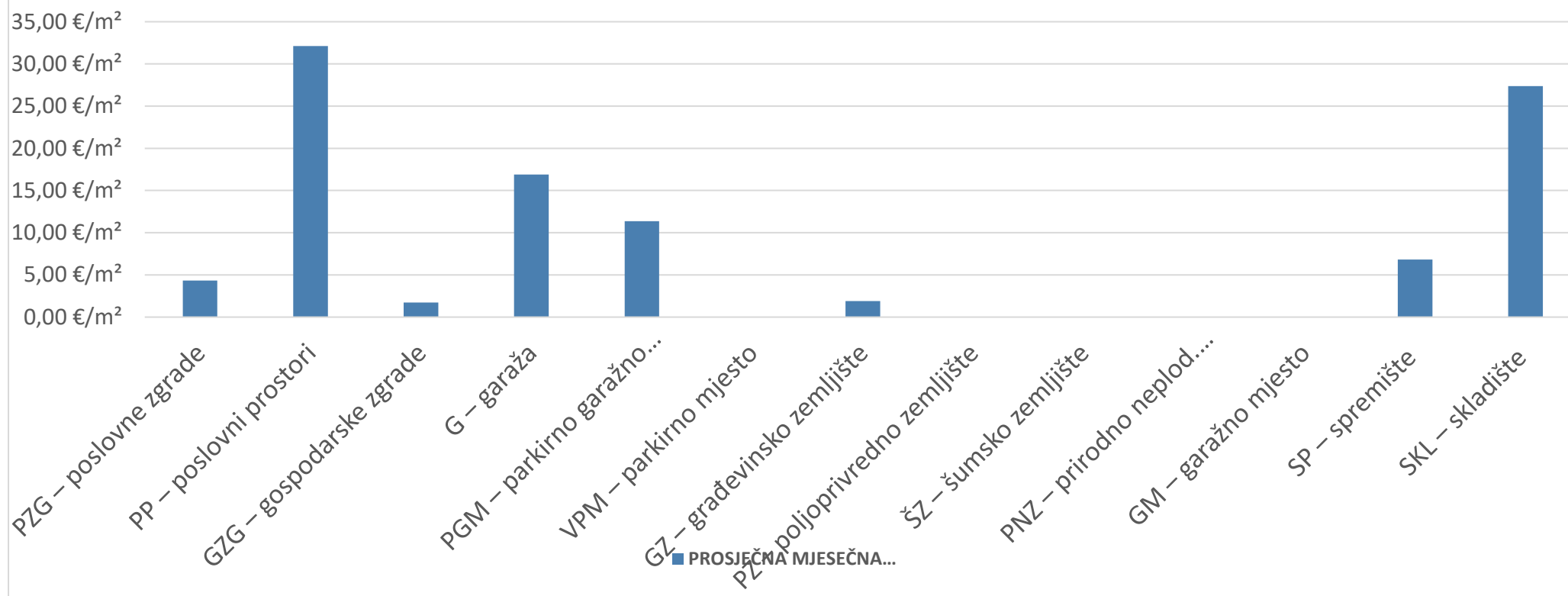


■ PROSJEČNA MJESEČNA
NAJAMNINA EUR/m²

7. ZAKUP NEKRETNINA

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 (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	1	5.000,00 €	1.156,25 m ²	4,32 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostori	281	605.616,19 €	18.858,13 m ²	32,11 €/m ²	+13,39%
GZG – gospodarske zgrade	1	3.000,00 €	1.733,00 m ²	1,73 €/m ²	+0,00%
G – garaža	3	1.400,00 €	82,80 m ²	16,91 €/m ²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	2	271,76 €	23,90 m ²	11,37 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1	1.100,00 €	580,00 m ²	1,90 €/m ²	+69,23%
PZ – poljoprivredno zemljište	5	766,50 €	21.174,00 m ²	0,03620 €/m ²	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	1	120,00 €	17,59 m ²	6,82 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	17	12.708,02 €	464,14 m ²	27,38 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	312				
UKUPNO U ZKC:	348				

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

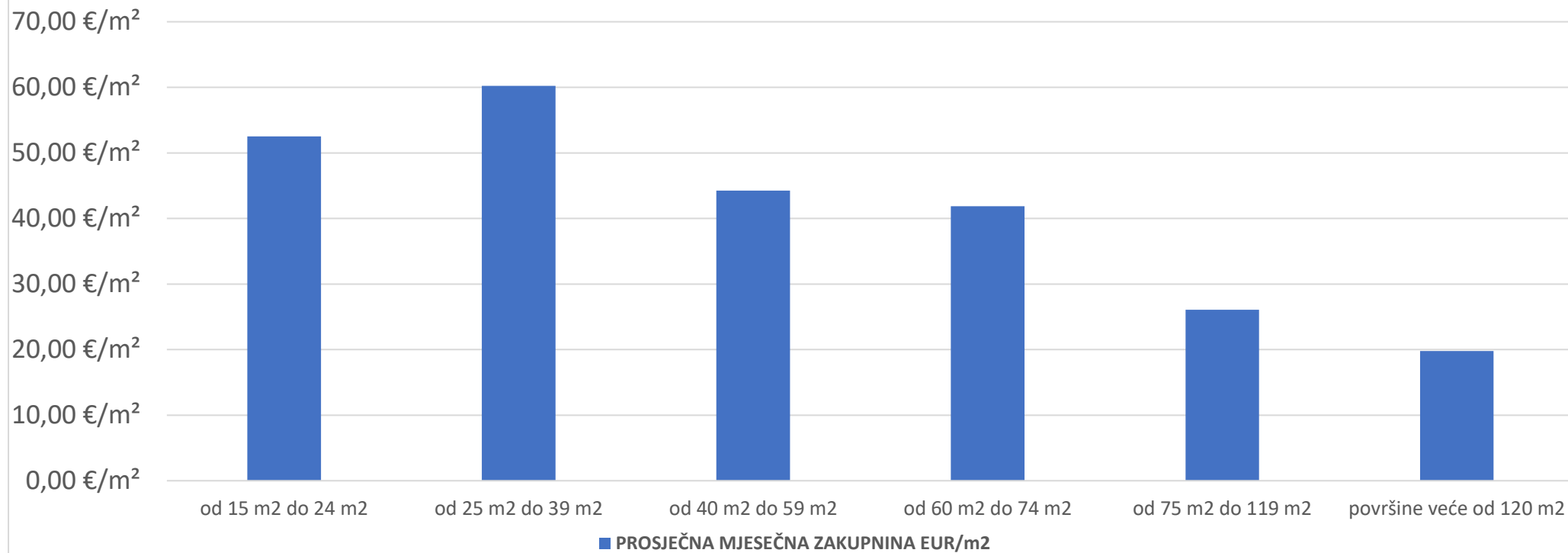


7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
281	605.616,19 €	18.858,13 m ²	32,11 €/m ²

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
od 15 m² do 24 m²	69	70.780,32 €	1.347,83 m ²	52,51 €/m ²
od 25 m² do 39 m²	65	124.479,49 €	2.067,18 m ²	60,22 €/m ²
od 40 m² do 59 m²	39	80.902,14 €	1.828,49 m ²	44,25 €/m ²
od 60 m² do 74 m²	17	47.953,33 €	1.145,86 m ²	41,85 €/m ²
od 75 m² do 119 m²	29	73.294,98 €	2.810,01 m ²	26,08 €/m ²
površine veće od 120 m²	32	184.237,53 €	9.318,09 m ²	19,77 €/m ²

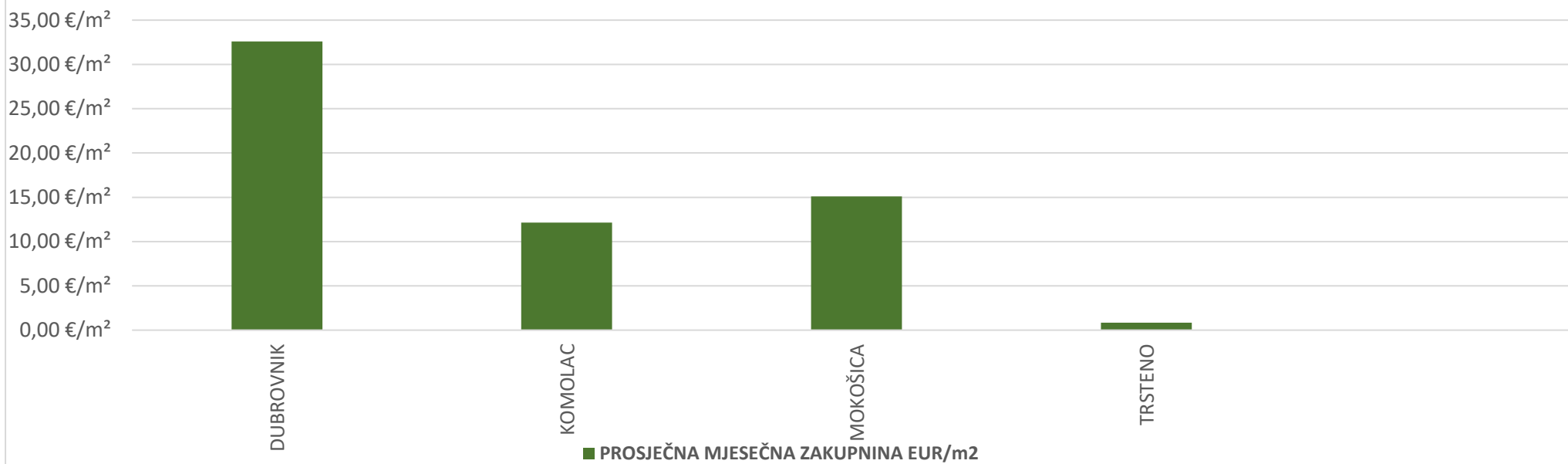
PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Dubrovnik	273	598.158,50 €	18.346,68 m ²	32,60 €/m ²
Komolac	1	1.300,00 €	107,00 m ²	12,15 €/m ²
Mokošica	5	5.461,44 €	361,45 m ²	15,11 €/m ²
Trsteno	1	21,25 €	25,00 m ²	0,85 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	280			
UKUPNO U ZKC:	287			

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



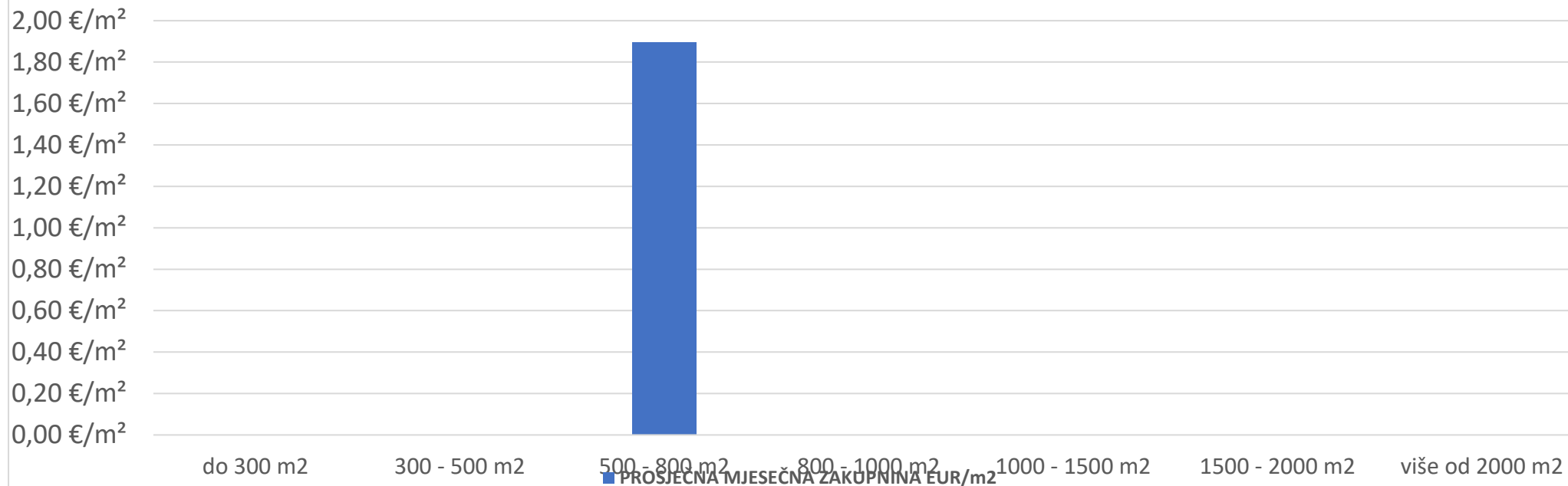
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
1	1.100,00 €	580,00 m ²	1,90 €/m ²

7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 300 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	1	1.100,00 €	580,00 m ²	1,90 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE		ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
KOMOLAC		1	1.100,00 €	580,00 m ²	1,90 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1				
UKUPNO U ZKC:	1				

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

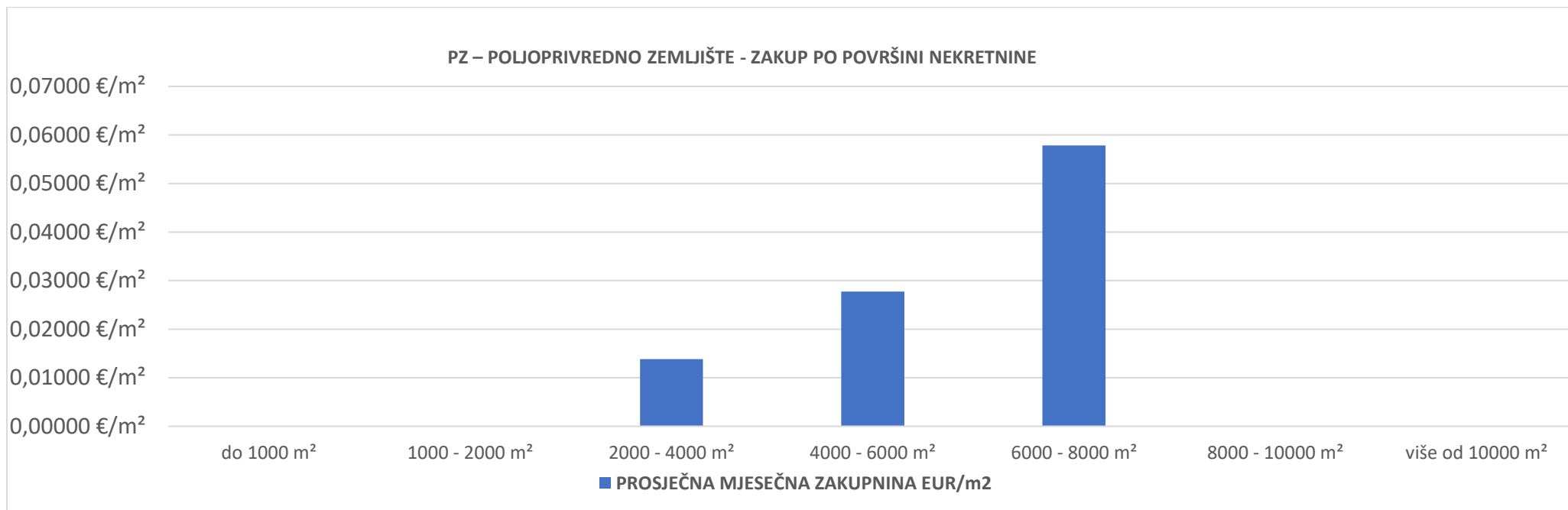


7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
5	766,50 €	21.174,00 m ²	0,03620 €/m ²

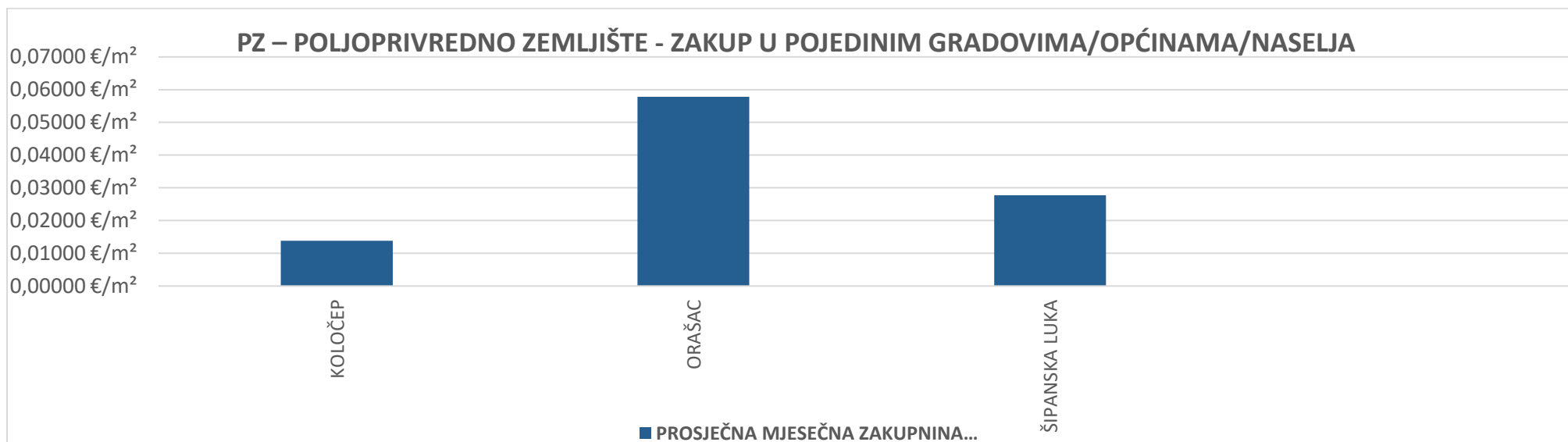
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 -2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	29,00 €	2.100,00 m ²	0,01381 €/m ²
4000 - 6000 m ²	3	337,50 €	12.156,00 m ²	0,02776 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	400,00 €	6.918,00 m ²	0,05782 €/m ²
Više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Koločep	1	29,00 €	2.100,00 m ²	0,01381 €/m ²
Orašac	1	400,00 €	6.918,00 m ²	0,05782 €/m ²
Šipanska luka	3	337,50 €	12.156,00 m ²	0,02776 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	5			
UKUPNO U ZKC:	5			



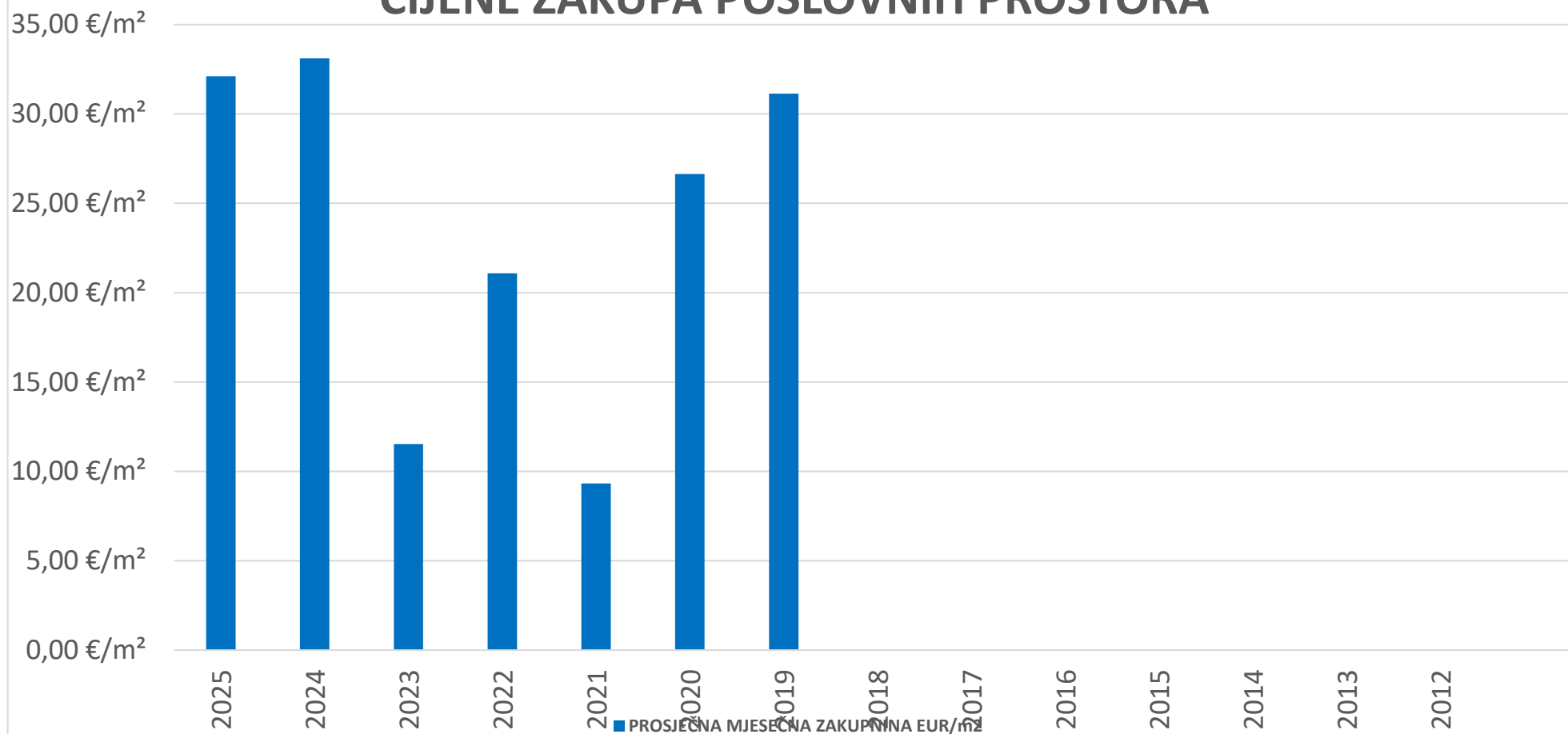
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP

UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
0	0.00 €	0.00 m²	0.00000 €/m²

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

7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	32,11 €/m ²	-2,99%
2024	33,11 €/m ²	+186,98%
2023	11,54 €/m ²	-45,27%
2022	21,08 €/m ²	+126,01%
2021	9,33 €/m ²	+0,00%
2020	26,64 €/m ²	-14,42%
2019	31,13 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

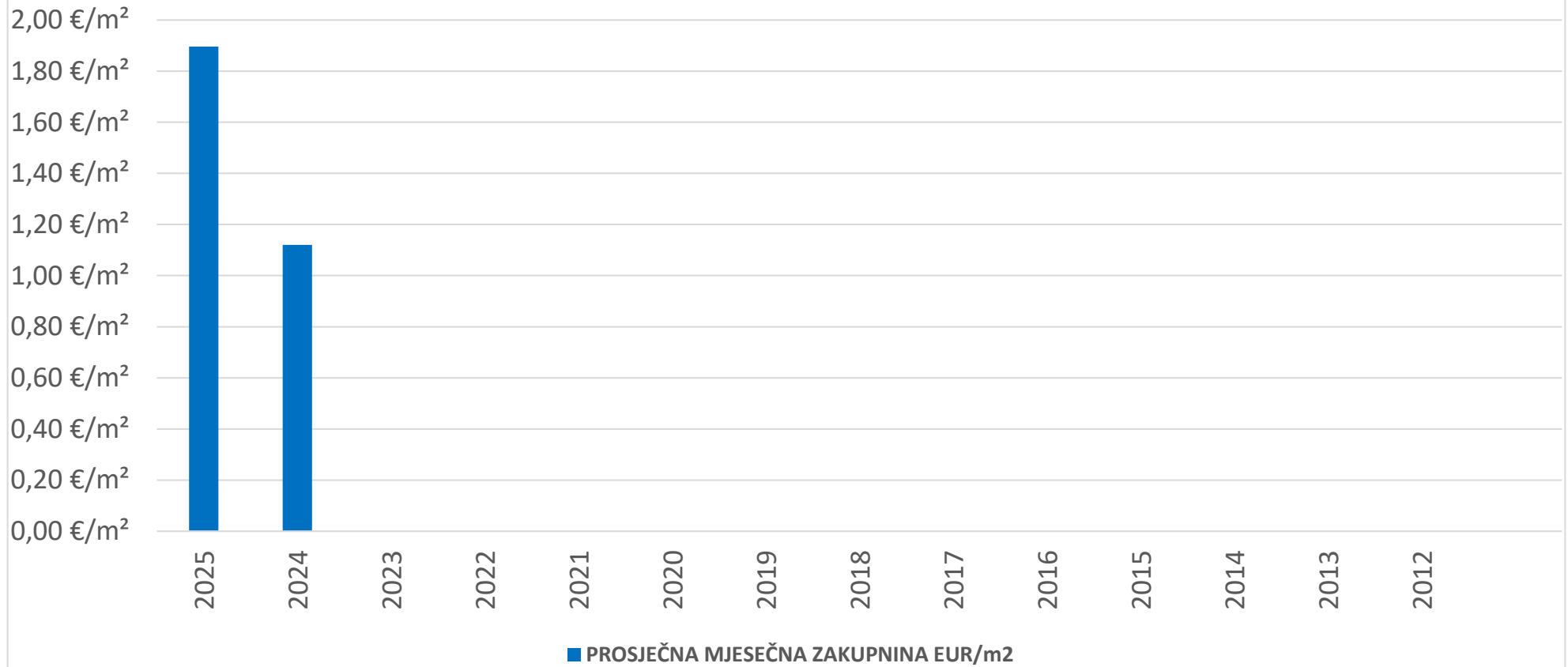
CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA



7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	1,90 €/m ²	+69,23%
2024	1,12 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,00 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,03620 €/m ²	+0,00%
2024	0,00000 €/m ²	+0,00%
2023	0,00000 €/m ²	+0,00%
2022	11,14872 €/m ²	+0,00%
2021	0,00000 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,12099 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%

CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

12,00000 €/m²

10,00000 €/m²

8,00000 €/m²

6,00000 €/m²

4,00000 €/m²

2,00000 €/m²

0,00000 €/m²

2025

2024

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

■ PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²

8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

**UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA
U NAVEDENOM RAZDOBLJU**

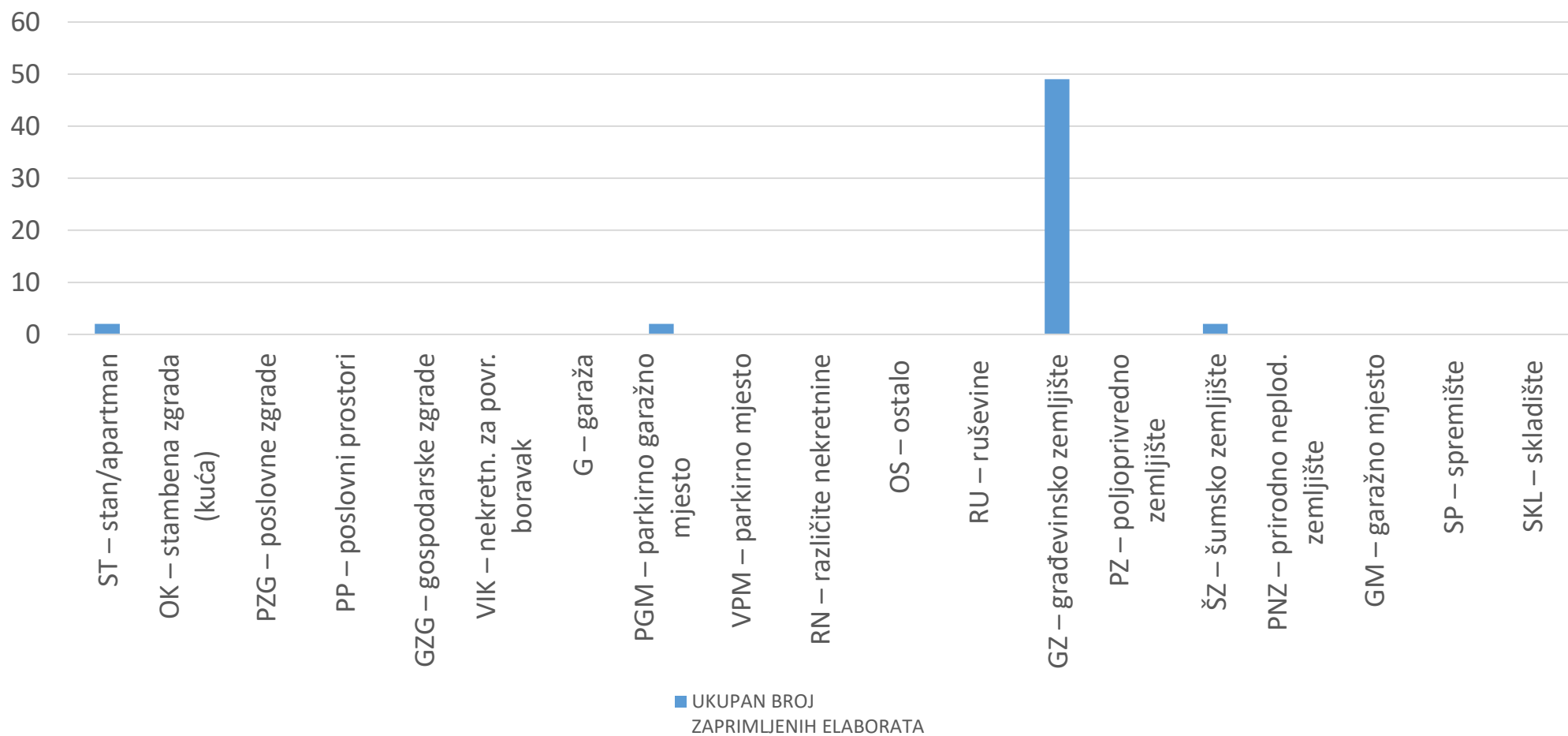
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
64	0	0

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 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	2	2	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	1	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	10	9	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	2	2	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	49	49	0	0
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	2	2	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

BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



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 OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

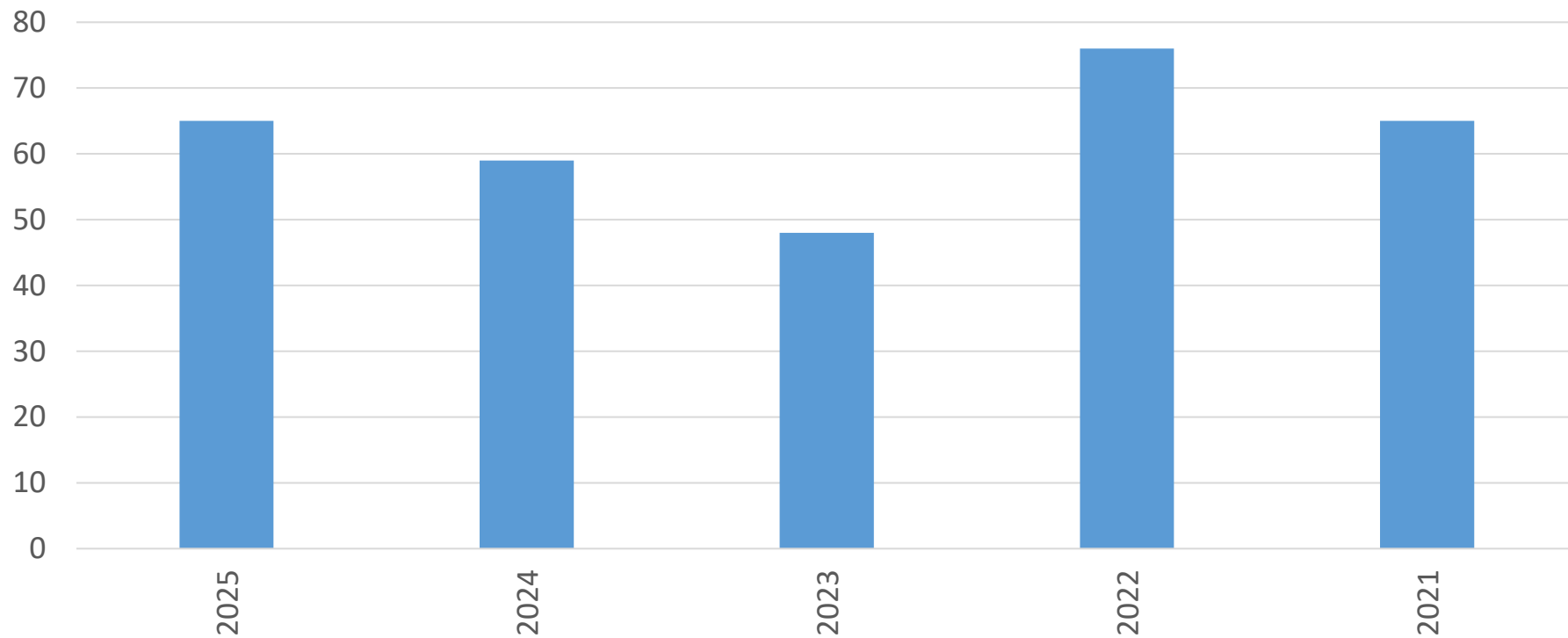
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)
0	0	0	0

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)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2025	65	+6	+10.17%
2024	59	+11	+22.92%
2023	48	-28	-36.84%
2022	76	+5	+16.92%
2021	65	+0	+0.00%

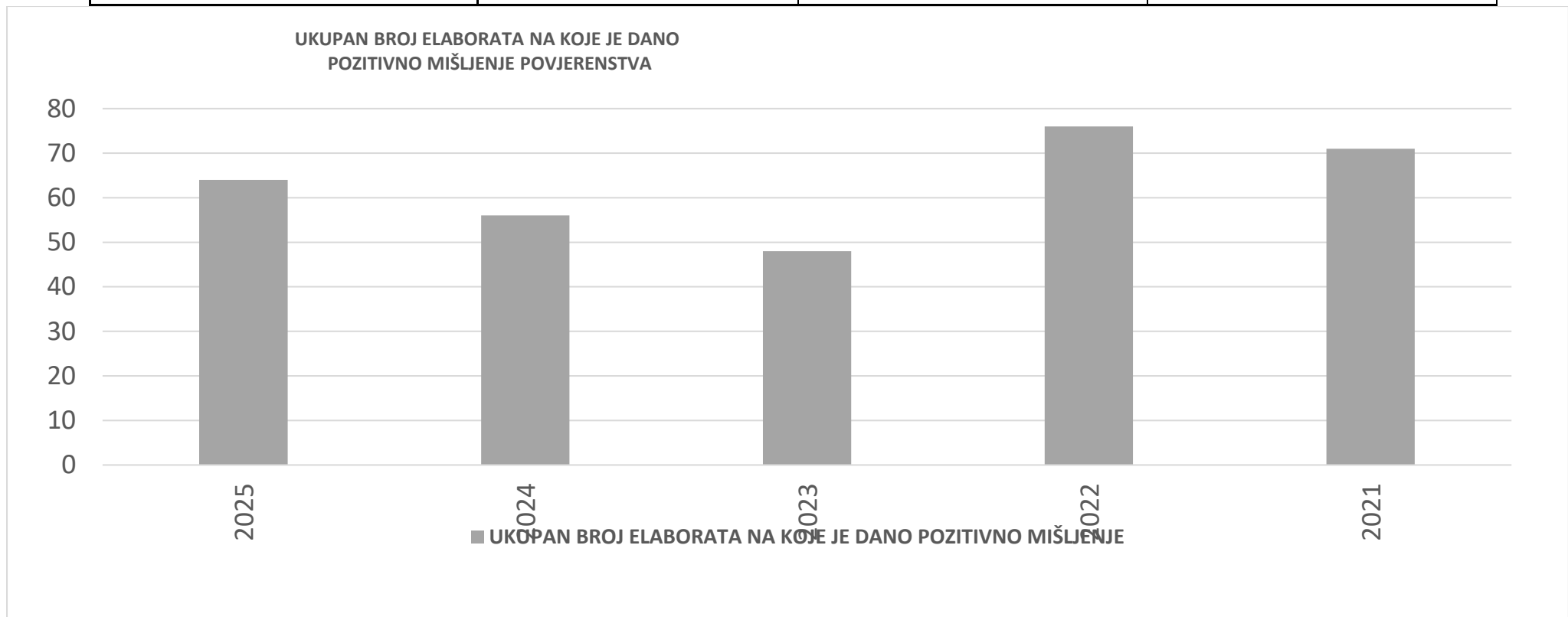
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA



■ UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

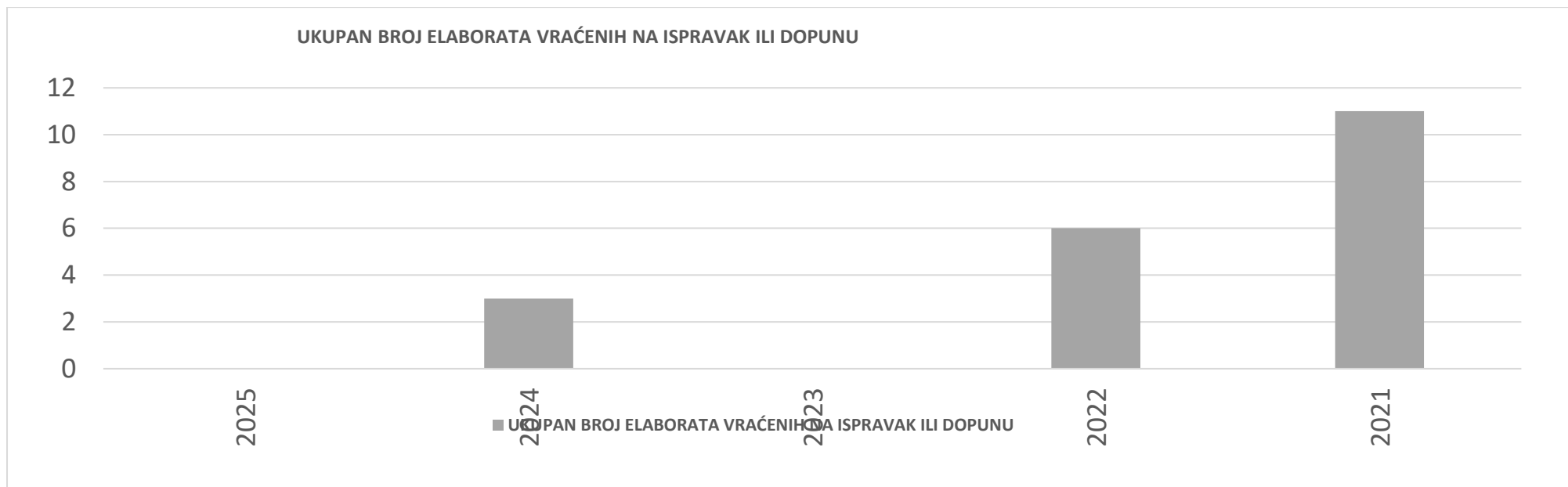
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2025	64	+8	+0.14%
2024	56	+8	+0.14%
2023	48	-28	-0.36%
2022	76	+5	+0.16%
2021	71	+0	+0.00%



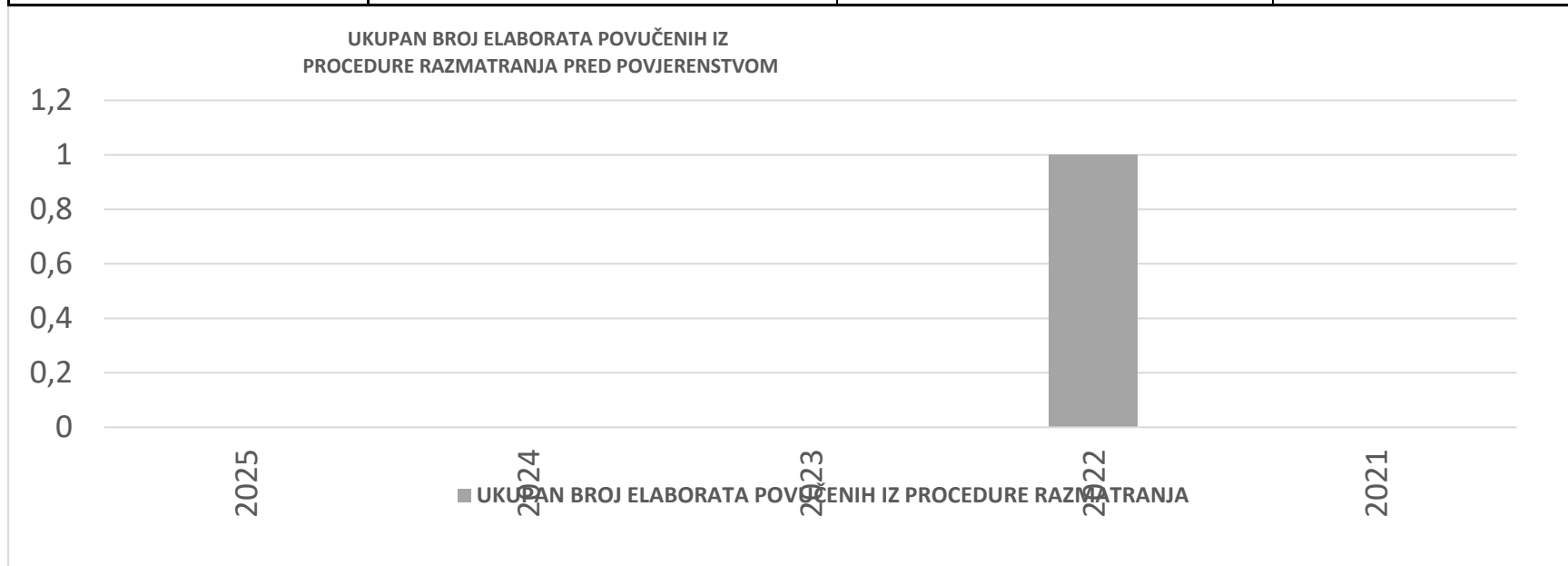
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2025	0	+0	+0.00%
2024	3	+3	+300.00%
2023	0	+0	+0.00%
2022	6	-5	+0.45%
2021	11	+0	+0.00%



8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURERAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
2025	0	+0	+0.00%
2024	0	+0	+0.00%
2023	0	+0	+0.00%
2022	1	+1	+100.00%
2021	0	+0	+0.00%



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

8.5.1. 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 (±%)
2025	64	17,106,120,00	-72.63%
2024	56	62,490,234,32	+541.15%
2023	48	9.746.624,87	-63.95%
2022	83	27.039.646,63	+2,343.30%
2021	71	1.106.683,57	+0.00%

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

70.000.000,00 €
60.000.000,00 €
50.000.000,00 €
40.000.000,00 €
30.000.000,00 €
20.000.000,00 €
10.000.000,00 €
0,00 €

2025

2024

2023

2022

2021

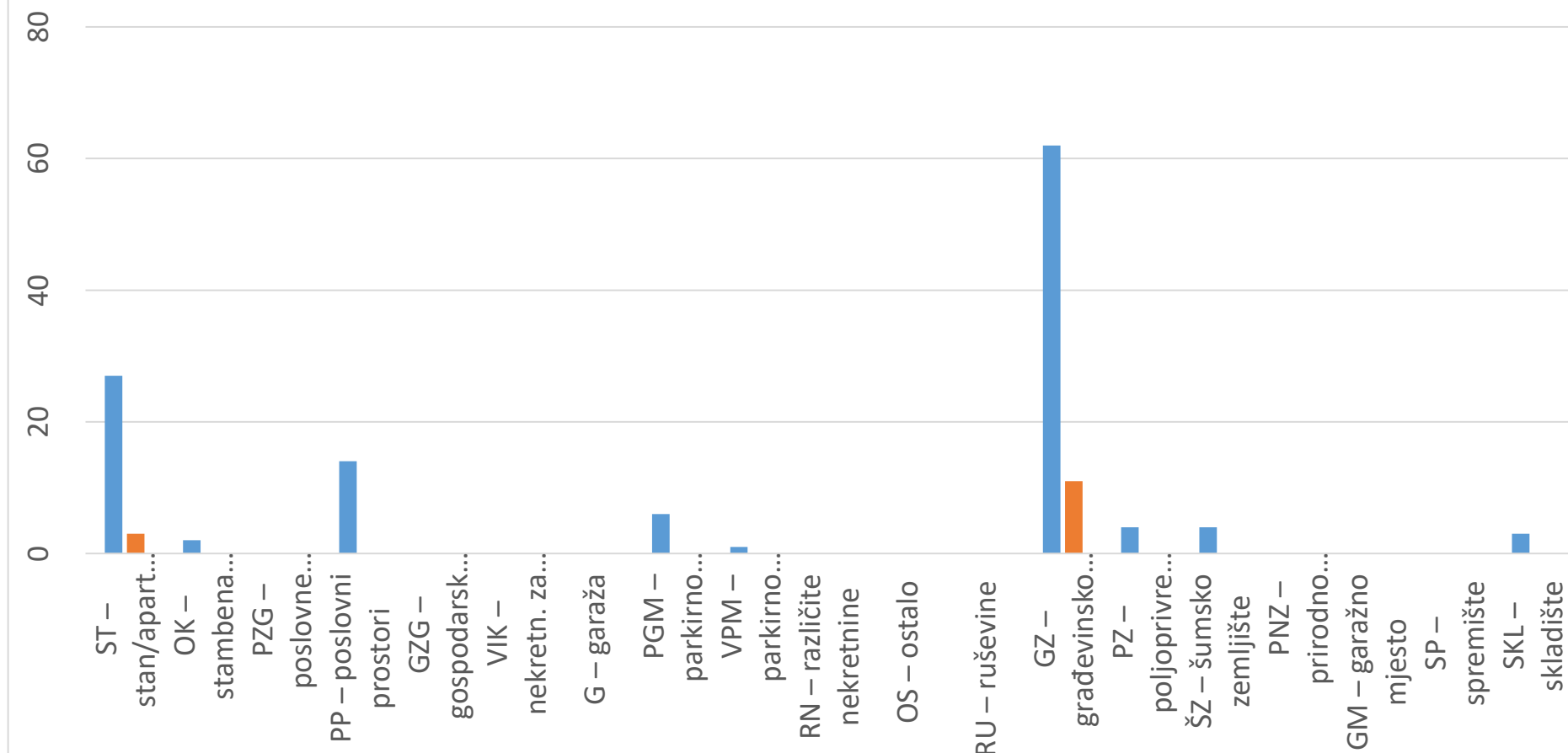
■ UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u eur)

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	27	3	30
OK – stambena zgrada (kuća)	2	0	2
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	14	0	14
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0
G – garaža	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	6	0	6
VPM – parkirno mjesto	1	0	1
RN – različite nekretnine	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0

GZ – građevinsko zemljište	62	11	73
PZ – poljoprivredno zemljište	4	0	4
ŠZ – šumsko zemljište	4	0	4
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	3	0	3
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	123	14	137

UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

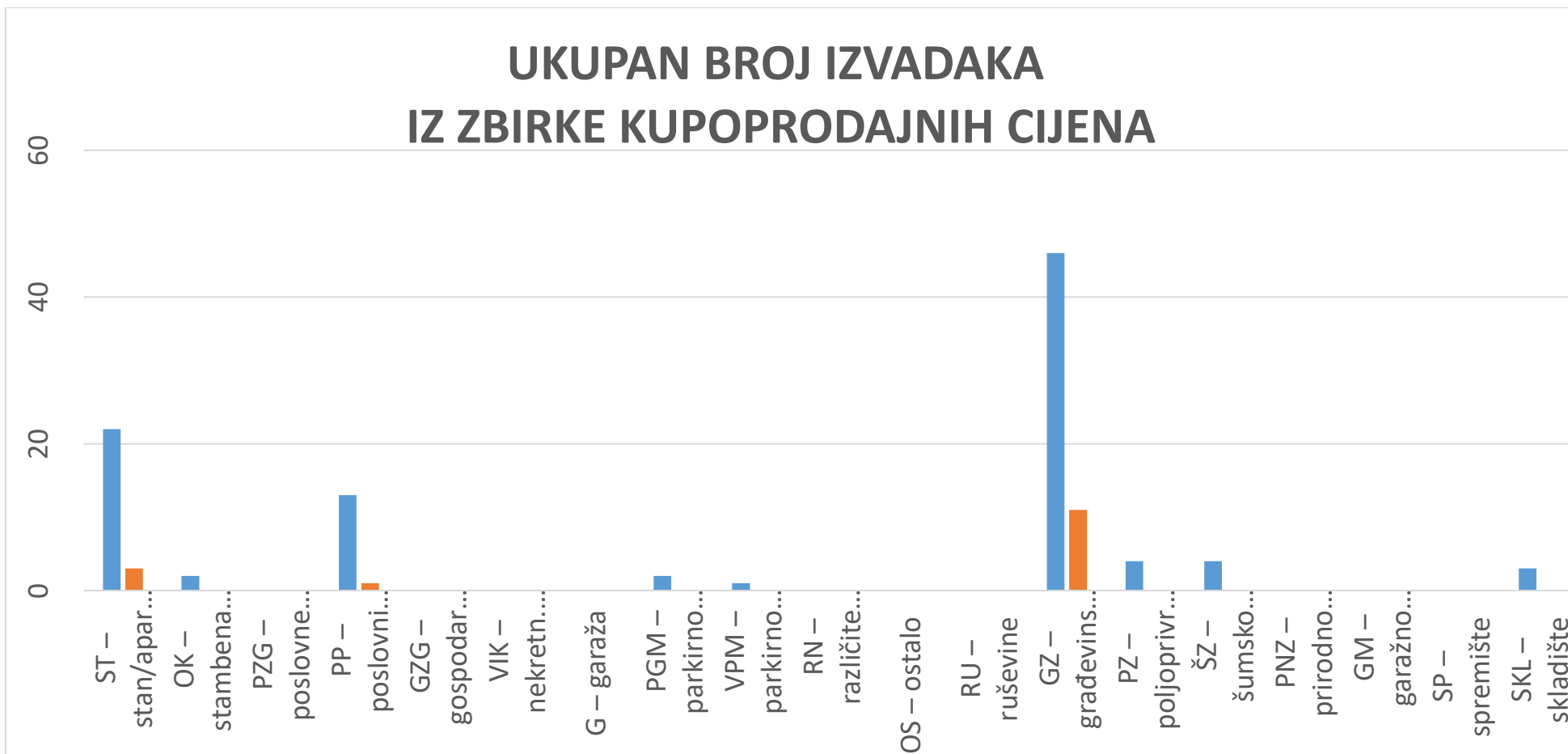


9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VRSTA NEKRETNINE	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan u eNekretninama	BROJ IZDANIH IZVADAKA - Zahtjev predan osobno
ST – stan/apartman	22	3
OK – stambena zgrada (kuća)	2	1
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	13	1
GZG – gospodarske zgrade	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0
G – garaža	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	2	0
VPM – parkirno mjesto	1	0
RN – različite nekretnine	0	0
OS – ostalo	0	0

RU – ruševine	0	0
GZ – građevinsko zemljište	46	11
PZ – poljoprivredno zemljište	4	0
ŠZ – šumsko zemljište	4	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	3	0
UKUPAN BROJ IZDANIH IZVADAKA	97	15
UKUPAN BROJ IZDANIH OBAVIJESTI U SLUČAJU KADA NIJE BILO MOGUĆE PRONAĆI DOVOLJAN BROJ ODGOVARAJUĆIH POREDBENIH NEKRETNINA, ILI IZ DRUGIH OPRAVDANIH RAZLOGA:		11

UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA



10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI**10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI**

VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	BROJ IZDANIH IZVADAKA IZ PLANA
ST – stan/apartman	0	0
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	0	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	0	0
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0
GM – garažno mjesto	0	0
SP – spremište	0	0
SKL – skladište	0	0
Ukupan broj zaprimljenih zahtjeva:	0	0

11. ZAKLJUČAK

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 predsjednika.

Članovi Povjerenstva imenuju se na razdoblje od 4 godine i mogu ponovo biti imenovani.

Zadaće povjerenstva su:

- davanje stručnih prijedloga i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena,
- davanje stručnih prijedloga i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina za područje svoje nadležnosti,
- davanje stručnih prijedloga i mišljenja o usklađenosti izrađenih procjemenih elaborata s odredbama zakona na zahtjev Grada, 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.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika radi u sljedećem sastavu:

1. Marija Deranja – predsjednik (Grad Dubrovnik)
2. Zvonimir Franić – član (procjenitelj)
3. Nebojša Stojčić – član (znanstvena zajednica)
4. Frano Bezić- član (posrednik u prometu nekretninama)
5. Ivan Grizelj – član (Ministarstvo financija – Porezna uprava)

12. 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 imovinom, opće i pravne poslove. Upravno tijelo na dnevnoj bazi obavlja poslove 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 propisane Zakonom. Za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva Upravno tijelo izrađuje prijedlog Izvješća o tržištu nekretnina, prijedlog mišljenja o usklađenosti procjemenih elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, prijedloge razmjene podataka sa drugim povjerenstvima i drugo. Zadaci koji se svakodnevno izvršavaju su: evaluacija podataka, izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena, povezivanje ugovora o najmu, zakupu, pravu služnosti i pravu građenja iz Liste ugovora u aplikaciji eNekretnine te svi drugi poslovi za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika.

Pregled tržišta na području Grada Dubrovnika za 2025. godinu izrađen je na temelju podataka preuzetih iz informacijskog sustava koji nisu samo u statusu provedena evaluacija nego i evaluacija u tijeku i preuzeto od PU. Također želimo naglasiti da je vidljiv višestruki unos kupoprodajnih ugovora od strane Porezne uprave budući da ista evidentira svaku česticu kao zasebnu transakciju pa se tako pojavljuje broj transakcija prema broju čestica u ugovoru kao i na nedovoljno informacija u samome ugovoru (nema navedenih kat. čestica) pa se s tog osnova ne može provesti evaluacija podataka, a u Listi ugovora evidentiranih zakupa, vidljivo je da se prilikom odabira administrativnog područja Grada Dubrovnika pojavljuju i druge općine kao npr: k.o. Brašina, Cavtat, Ston, Janjina, Split, Zagreb i sl. U takvim slučajevima ugovori se preusmjeravaju u nadležnost općine kojemu isti pripada. S obzirom da je za to iziskuje dodatan angažman koji oduzima dosta vremena, bilo bi korektno da se uvede kategorija kod ugovora o najmu i zakupu, prava služnosti i prava građenja – proslijeđeni.

U aplikaciji eNekretnine rade se nadogradnje, no međutim nisu osigurane nadogradnje za poboljšanje rada službenika kao što je npr: automatsko preuzimanje podataka o nazivu naselja, ulica, potvrđivanja godine izgradnje, automatsko povezivanje ugovora o najmu, zakupu, pravu služnosti i pravu građenja jer u ovakvim slučajevima je potrebno ručno povezati svaki ugovor (pozicionirati isti na kartu što je nekad zbunjujuće i otežava rad zbog stare i nove izmjere u k.o. Gruž i k.o. Dubrovnik) te unijeti sve podatke koji se traže uključujući, površine, cijene i sl.

Kontakt podatci stručne službe Grada Dubrovnika:

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

Odsjek za evidentiranje i uknjižbu gradske imovine i vrednovanje nekretnina

Zeljarica 1, Dubrovnik,

email: gospodarenjeimovnom@dubrovnik.hr

Ovlaštene službenice za rad u eNekretninama: Sandra Zelentrović, dipl. iur., Slavica Raguž Čutuk, struč. spec.admin.publ,

Zeljarica 1,

Kontakt telefon: 020/351-871, 020/351-748

email: szelentrovic@dubrovnik.hr

email: sraguz@dubrovnik.hr

Procjeniteljsko povjerenstvo dalo je suglasnost na izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Dubrovnika, na 4. sjednici održanoj 24. ožujka 2026. godine.

Napomena: Izrađivač ovog izvješća ne odgovara za kvalitetu ulaznih podataka. Podatci u ovom izvješću temeljeni su na evidenciji Prometa nekretnina u aplikaciji eNekretnine bilo da je evaluacija provedena ili je ista provedena djelomično te preuzeta od Porezne uprave.

Predsjednik procjeniteljskog povjerenstva

Marija Deranja, dipl. iur.

