



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ

ODSJEK ZA PLANSKE POSLOVE I ZAŠTITU OKOLIŠA



KLASA: 364-01/26-02/01

URBROJ: 2133-07-01/05-26-04

Karlovac, 30. siječnja 2026.

PREDMET: Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2020. do 2025. godine

Sukladno članku 12. stavku 1. podstavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) (u daljnjem tekstu: Zakon), Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Karlovačke županije i Grada Karlovca za tržište nekretnina na području Karlovačke županije i Grada Karlovca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), na 47. sjednici, održanoj 29. siječnja 2026. godine (KLASA:364-01/26-02/2, URBROJ:2133-07-01/05-26-13) prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina za razdoblje od 2020. do 2025. godine za područje Karlovačke županije.

INDEKSNI NIZOVI – KARLOVAČKA ŽUPANIJA						
VRSTA NEKRETNINE	GODINA					
	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	104,23	115,42	125,51	132,36	136,93
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	110,62	115,88	134,11	137,50	149,73
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	103,58	109,40	119,21	131,64	149,39
STANOVI / APARTMANI	100,00	110,32	118,88	158,41	171,99	182,99

OBRAZLOŽENJE

Pravna osnova

Zakon u članku 4. propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) (u daljnjem tekstu: Pravilnik) u članku 7. propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Osim toga, članak 23. Pravilnika definira nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine, koji primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene

pokazatelje za izgrađena zemljišta. Prema članku 26. Pravilnika, indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja.

Izvor podataka

Sukladno članku 12. stavku 1. podstavku 1. Zakona, te članku 16. stavku 1. točku 3. Zakona, izvođenje i ažuriranje nužnih podataka je u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstva. Slijedom navedenog, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske poslove i zaštitu okoliša, pripremio je Povjerenstvu prijedlog Indeksnih nizova kupoprodajnih cijena nekretnina razdoblje od 2020. do 2025. godine za područje Karlovačke županije za nekretnine iz članka 26. Pravilnika. Indeksni nizovi izvodili su se na temelju dovoljnog broja podataka kupoprodajnih cijena, pri čemu je korišten primjer statističke obrade podataka opisan u dokumentu „Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti zemljišta“. Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina za razdoblje od 2020. do 2025. godine bit će integrirani u Izvješće o tržištu nekretnina za područje Karlovačke županije za 2025. godinu, koje će se objaviti do 31. ožujka 2026. godine na mrežnim stranicama Karlovačke županije.

Obuhvat

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina za razdoblje od 2020. do 2025. godine obuhvaćaju sve evaluirane podatke o transakcijama građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, kao i stanova/apartmana za područje Karlovačke županije (nisu uključeni podaci za Grad Karlovac, koji zasebno vodi svoju Zbirku kupoprodajnih cijena). Navedeni podaci dostavljeni su u PDF formatu putem aplikacije eNekretnine od Porezne uprave, a ovjereni su od javnih bilježnika.