

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU ZA PODRUČJE - KARLOVAC

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
<u>1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA</u>	1.
<u>2.UVOD</u>	3.
<u>3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA</u>	3.
<u>4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.</u>	4.
<u>4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.</u>	4.
<u>5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA</u>	5.
<u>5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.</u>	5.
<u>5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.</u>	6.
<u>5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA</u>	6.
<u>5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE</u>	6.
<u>5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI</u>	7.
<u>5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	7.
<u>5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA</u>	8.
<u>5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE</u>	8.
<u>5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	9.
<u>5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA</u>	10.
<u>5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE</u>	10.
<u>5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI</u>	11.
<u>5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	11.
<u>5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	12.
<u>5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	12.
<u>5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	13.
<u>5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	14.
<u>5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	14.
<u>5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	15.
<u>5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	16.
<u>5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	16.
<u>5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	17.
<u>5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</u>	18.
<u>5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA</u>	18.
<u>5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)</u>	18.
<u>5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA</u>	19.
<u>5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</u>	19.
<u>5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA</u>	20.
<u>5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA</u>	20.

5.4. INDEKSNİ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	21.
6. NAJAM NEKRETNINA	22.
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	22.
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/ASELJU	23.
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	23.
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	23.
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	24.
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA	24.
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	25.
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	25.
7. ZAKUP NEKRETNINA	26.
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	26.
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/ASELJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	27.
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	27.
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	27.
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA	28.
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINI NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	29.
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	29.
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	30.
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	30.
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	30.
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	30.
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	31.
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	31.
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	31.
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVK ILI DOPUNU	31.
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	32.
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	32.
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	33.
10. ZAKLJUČAK	34.

2. UVOD

Grad Karlovac, Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom koji je zadužen za obavljanje stručnih i administrativno - tehničkih poslova za potrebe zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije i Grada Karlovca, kao i za rad u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina, sukladno članku 16. stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), a na temelju analize podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine, i to za nekretnine koje su bile predmet kupoprodaje u razdoblju od 1. siječnja do 31. prosinca 2025. godine izradio je Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za teritorijalno područje Grada Karlovca koje obuhvaća sljedeća naselja: Banska Selnica, Banski Moravci, Blatnica Pokupska, Brezova Glava, Brežani, Brođani, Cerovac Vukmanički, Donja Trebinja, Donje Mekušje, Donji Sjeničak, Gornja Trebinja, Gornje Stative, Gornji Sjeničak, Gorščaki, Husje, Ivančiči Pokupski, Ivanković Selo, Ivošević Selo, Kablar, Karasi, Karlovac, Klipino Brdo, Kljaić Brdo, Knez Gorica, Kobilić Pokupski, Konjkovsko, Koritinja, Ladvenjak, Lipje, Luka Pokupska, Mahično, Manjerovići, Okić, Popović Brdo, Priselci, Rečica, Ribari, Skakavac, Slunjska Selnica, Slunjski Moravci, Šebreki, Šišljavić, Tušilović, Tuškani, Udbinja, Utinja, Vodostaj, Vukmanić, Vukoder, Zadobarje, Zagrad, Zamrše. U ovom Izvješću korišteni su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, koji su evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine).

3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

U analizi za izradu ovog Izvješća korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Grada Karlovca koji su za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2025. godine evidentirani u sustavu eNekretnine. Iz Izvješća vidljivo je da je u 2025. godini na području Grada Karlovca zaključeno ukupno 723 ugovora o kupoprodaji nekretnina.

U sustav je zaprimljeno ukupno 882 različiti ugovora o kupoprodaji, međutim 159 ugovora nije obrađeno, odnosno klasificirano je u kategoriju Neubičajene okolnosti (preniske cijene ili nemogućnost obrade ugovora zbog nedovoljno podataka - površina/cijena i sl.)

Najveći broj kupoprodaja je ostvaren kod stanova (262 kupoprodaje) i građevinskog zemljišta (118 kupoprodaja), a najmanji broj kupoprodaja kod parkirnih garažnih mjesta (2 kupoprodaje) i šumskih zemljišta (6 kupoprodaja).

Najveći porast prometa nekretnina u odnosu na prošlu 2024. godinu zabilježen je upravo kod stanova (+32,32%) i građevinskih zemljišta (+19,19%).

Kod većine transakcija vidljiv je pad prometa nekretnina: poslovni prostori (-4,55 %), garaže (-6,06%), obiteljske kuće (-12,64%), poljoprivredno zemljište (-34,49%), šumsko zemljište (-66,67%), parkirno garažno mjesto (-50%), jer je ukupan broj kupoprodaja iz 2025. godine manji od onog iz 2024. godine, te iznosi -4,62%.

Transakcije koje se nalaze u kategorijama Različite nekretnine (-21,60%) i Ostale nekretnine (-40,00%) obuhvaćaju skupine imovine koje se zbog svojih različitih obilježja ne razvrstavaju jednako svake godine u Izvješćima (tržišne specifičnosti i rijetkosti pojavljivanja, te promjene u metodologiji ili kriterijima razvrstavanja). Zbog toga dolazi do razlika u prikazu podataka i odstupanja u stopama promjene među navedenim kategorijama, koje ne odražavaju nužno stvarna tržišna kretanja, već prije svega razlike u strukturi i obuhvatu podataka.

Iz prethodno navedenog, vidljiva su negativna kretanja na tržištu nekretnina zbog smanjenog broja kupoprodaja (-4,62%) u odnosu na 2024.

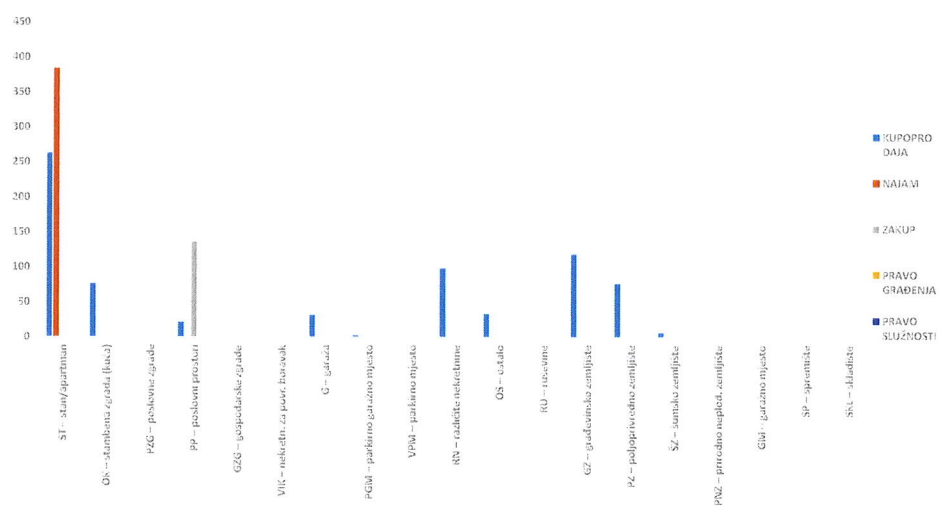
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	262	383	0	0	0	+32,32%
OK – stambena zgrada (kuća)	76	0	0	0	0	-12,64%
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
PP – poslovni prostori	21	0	136	0	0	-4,55%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	31	0	0	0	0	-6,06%
PGM – parkirno garažno mjesto	2	0	0	0	0	-50,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	98	0	0	0	0	-21,60%
OS – ostalo	33	0	0	0	0	-40,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	118	0	0	0	0	+19,19%
PZ – poljoprivredno zemljište	76	0	0	0	0	-34,48%
ŠZ – šumsko zemljište	6	0	0	0	0	-66,67%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0,00%

U gornjoj tablici "Ukupan promet nekretnina", postoci u zadnjoj koloni "U odnosu na prethodnu godinu" koji se odnose na stanove (+32,32%) i poslovne prostore (-4,55), relevantni su samo za kupoprodaju, ne i za najam i zakup.

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

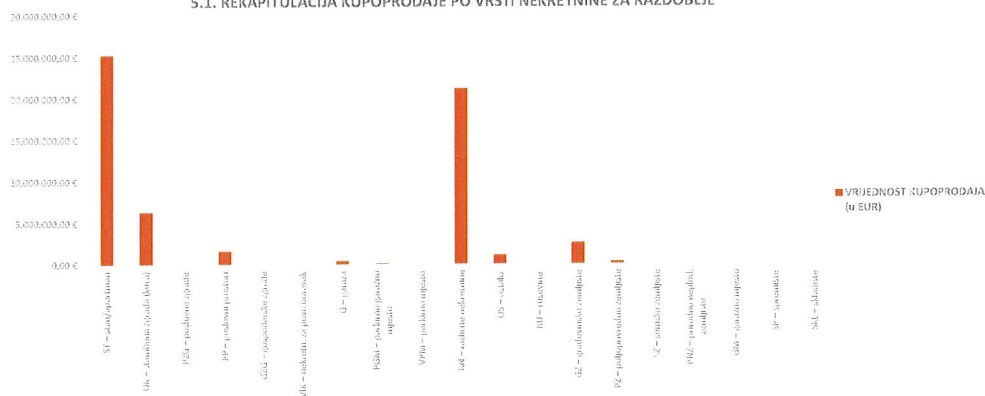


5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

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

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	262	25.192.247,46 €	13.859,32 m ²	1.817,71 €/m ²	+26,72%
OK – stambena zgrada (kuća)	76	6.240.400,00 €	29.827,79 m ²	209,21 €/m ²	+3,13%
PZG – poslovne zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostori	21	1.563.651,00 €	1.337,13 m ²	1.169,41 €/m ²	+10,11%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. baravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	31	365.950,00 €	488,18 m ²	749,62 €/m ²	+16,53%
PGM – parkirno garažno mjesto	2	31.500,00 €	14,73 m ²	2.138,49 €/m ²	+158,81%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RN – različite nekretnine	98	21.080.367,60 €	812.995,84 m ²	25,93 €/m ²	+32,43%
OS – ostalo	33	1.069.850,54 €	26.516,50 m ²	40,35 €/m ²	-55,43%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	118	2.509.553,87 €	90.686,73 m ²	27,67 €/m ²	+58,20%
PZ – poljoprivredno zemljište	76	222.936,00 €	404.309,91 m ²	0,55 €/m ²	+5,77%
ŠZ – šumsko zemljište	6	15.265,00 €	37.814,51 m ²	0,40 €/m ²	-34,43%
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:	723				
UKUPNO U ZKC:	882	159 različitih Ugovora o kupoprodaji klasificirano je u kategoriju Neuočijenih okolnosti.			

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

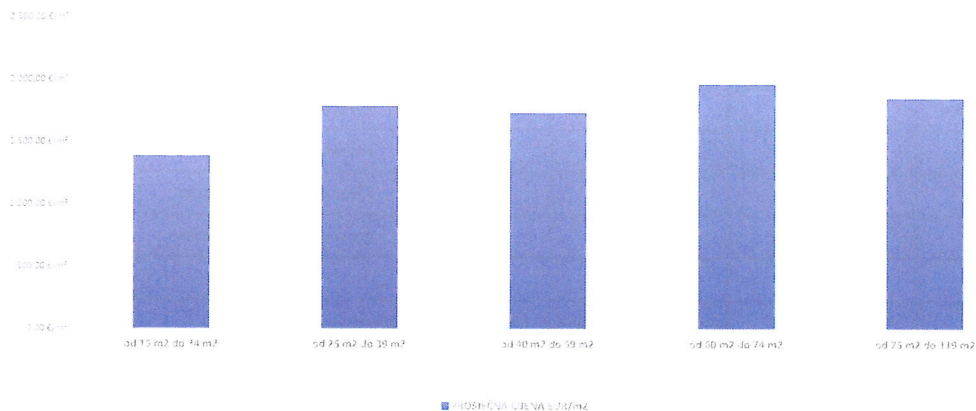


5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
262	25.192.247,46 €	13.859,32 m ²	1.817,71 €/m ²

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	6	169.641,00 €	122,95 m ²	1.379,76 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	65	3.985.256,49 €	2.238,64 m ²	1.780,21 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	94	8.232.446,50 €	4.766,86 m ²	1.727,02 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	67	8.491.244,47 €	4.338,05 m ²	1.957,39 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	27	4.473.664,00 €	2.425,58 m ²	1.844,37 €/m ²
površine veće od 120 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

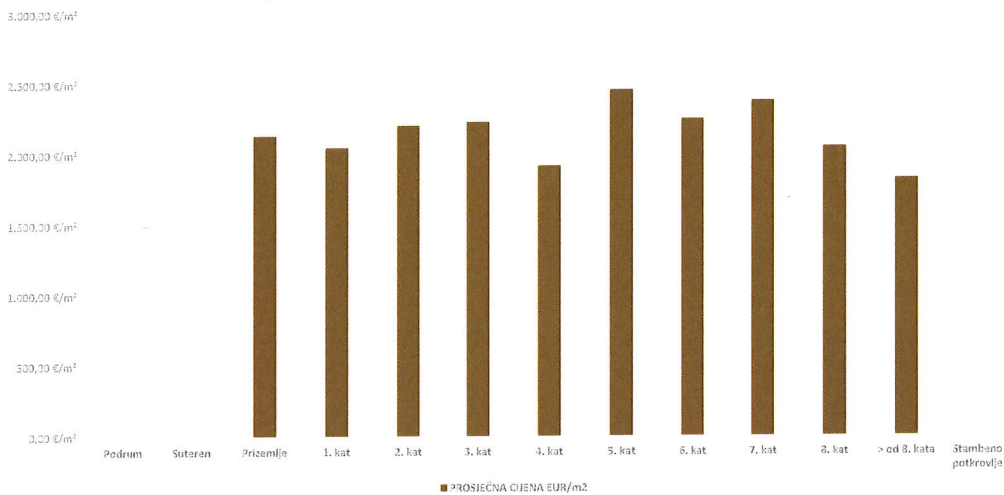
ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



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

ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA 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	12	1.375.300,00 €	644,77 m ²	2.133,01 €/m ²
1. kat	24	2.591.400,00 €	1.264,67 m ²	2.049,07 €/m ²
2. kat	15	1.804.300,00 €	817,80 m ²	2.206,29 €/m ²
3. kat	18	2.125.500,00 €	952,83 m ²	2.230,72 €/m ²
4. kat	4	342.500,00 €	178,26 m ²	1.921,35 €/m ²
5. kat	9	1.165.201,00 €	473,95 m ²	2.458,49 €/m ²
6. kat	4	477.000,00 €	211,85 m ²	2.251,59 €/m ²
7. kat	3	626.000,00 €	262,87 m ²	2.381,41 €/m ²
8. kat	4	222.000,00 €	108,11 m ²	2.053,46 €/m ²
> od 8. kata	3	231.000,00 €	126,48 m ²	1.826,38 €/m ²
Stambeno potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

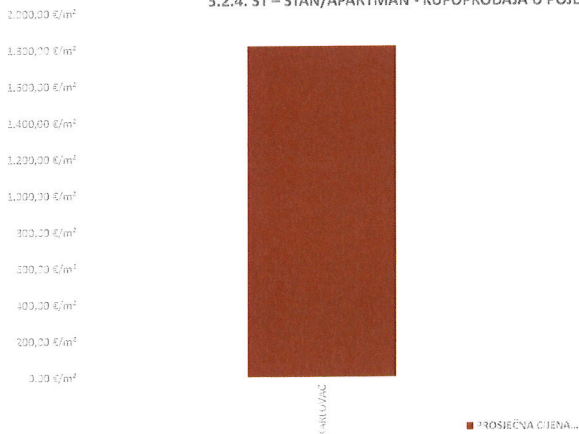
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI



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

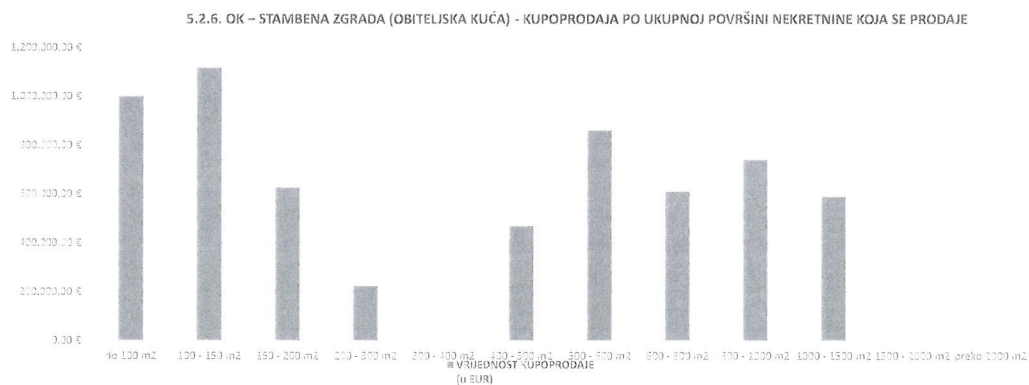
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
KARLOVAC	262	25.192.247,46 €	13.859,32 m ²	1.817,71 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	262			
UKUPNO U ZKC:	262			

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



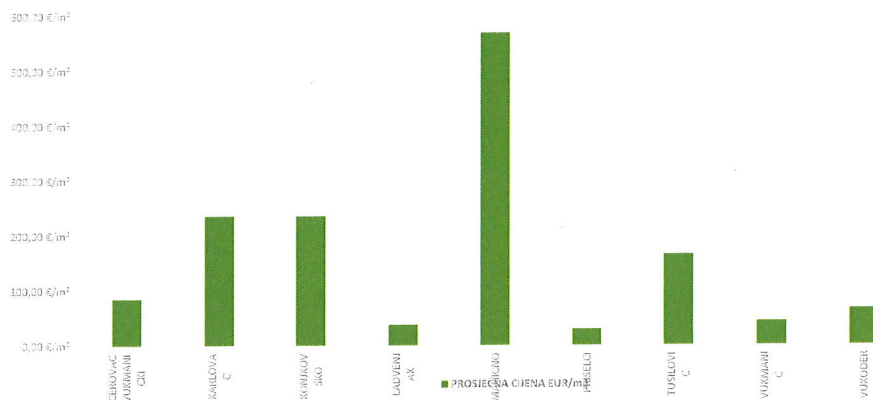
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
76	6.240.400,00 €	29.827,79 m ²	209,21 €/m ²

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 tlocrtnu površinu 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	24	998.500,00 €	1.296,21 m ²	770,32 €/m ²
100 - 150 m ²	10	1.116.500,00 €	1.188,13 m ²	939,71 €/m ²
150 - 200 m ²	6	625.500,00 €	1.007,23 m ²	621,01 €/m ²
200 - 300 m ²	2	224.000,00 €	477,50 m ²	469,11 €/m ²
300 - 400 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
400 - 500 m ²	4	468.000,00 €	1.731,72 m ²	270,25 €/m ²
500 - 600 m ²	8	860.000,00 €	4.363,00 m ²	197,11 €/m ²
600 - 800 m ²	7	610.000,00 €	4.735,00 m ²	128,83 €/m ²
800 - 1000 m ²	8	739.400,00 €	7.356,00 m ²	100,52 €/m ²
1000 - 1500 m ²	6	589.500,00 €	7.366,00 m ²	80,03 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²



5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - 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
CEROVAC VUKMANIČKI	2	154.000,00 €	1.822,00 m ²	84,52 €/m ²
KARLOVAC	59	5.196.900,00 €	22.079,79 m ²	235,37 €/m ²
KONJKOVSKO	1	8.000,00 €	34,00 m ²	235,29 €/m ²
LADVENJAK	1	20.000,00 €	534,00 m ²	37,45 €/m ²
MAHIĆNO	1	58.000,00 €	102,00 m ²	568,63 €/m ²
PRISELCI	1	9.000,00 €	307,00 m ²	29,32 €/m ²
TUŠILOVIĆ	9	649.500,00 €	3.941,00 m ²	164,81 €/m ²
VUKMANIČ	1	65.000,00 €	1.499,00 m ²	43,36 €/m ²
VUKODER	1	80.000,00 €	1.210,00 m ²	66,12 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	76			
UKUPNO U ZKC:	76			

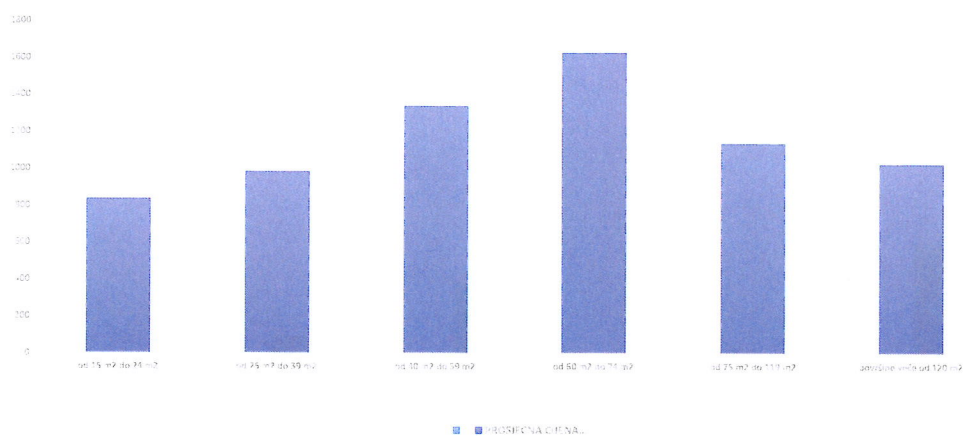
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



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
21	1.563.651,00 €	1.337,13 m ²	1.169,41 €/m ²

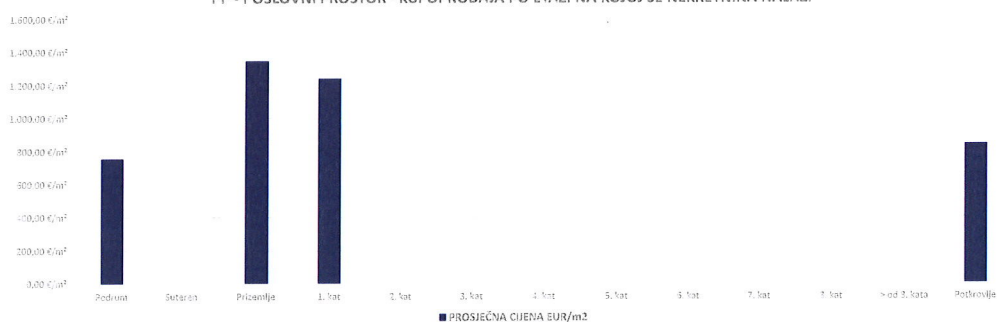
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	12.500,00 €	15,00 m ²	833,33 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	5	154.500,00 €	157,42 m ²	981,45 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	4	285.000,00 €	213,32 m ²	1.336,02 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	2	234.400,00 €	144,20 m ²	1.625,52 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	5	513.109,00 €	453,08 m ²	1.132,49 €/m ²
površine veće od 120 m ²	2	333.142,00 €	325,91 m ²	1.022,19 €/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 m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	1	40.000,00 €	52,87 m ²	756,57 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	15	915.800,00 €	679,55 m ²	1.347,66 €/m ²
1. kat	1	88.000,00 €	71,00 m ²	1.239,44 €/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	1	136.450,00 €	162,00 m ²	842,28 €/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
KARLOVAC	21	1.563.651,00 €	1.337,13 m ²	1.169,41 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	21			
UKUPNO U ZKC:	21			

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

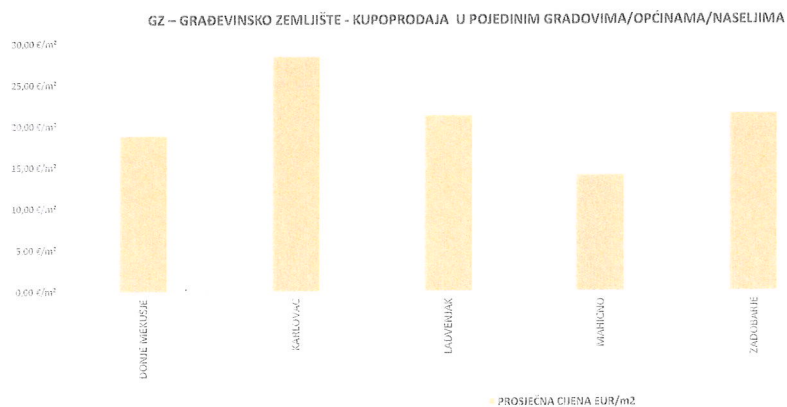


5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
118	2.509.553,87 €	90.686,73 m ²	27,67 €/m ²

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	52	180.521,62 €	6.178,03 m ²	29,22 €/m ²
300 - 500 m ²	10	95.140,32 €	3.880,00 m ²	24,52 €/m ²
500 - 800 m ²	13	236.466,33 €	8.477,17 m ²	27,89 €/m ²
800 - 1000 m ²	12	289.945,00 €	10.854,74 m ²	26,71 €/m ²
1000 - 1500 m ²	20	605.300,60 €	24.458,95 m ²	24,75 €/m ²
1500 - 2000 m ²	3	156.125,00 €	5.226,00 m ²	29,87 €/m ²
više od 2000 m ²	8	946.055,00 €	31.611,84 m ²	29,93 €/m ²



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO 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
DONJE MEKUŠJE	1	25.000,00 €	1.323,57 m ²	18,89 €/m ²
KARLOVAC	112	2.415.351,87 €	85.041,42 m ²	28,40 €/m ²
LADVENJAK	1	10.000,00 €	471,00 m ²	21,23 €/m ²
MAHIĆNO	3	44.202,00 €	3.152,74 m ²	14,02 €/m ²
ZADOBARJE	1	15.000,00 €	698,00 m ²	21,49 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	118			
UKUPNO U ZKC:	118			

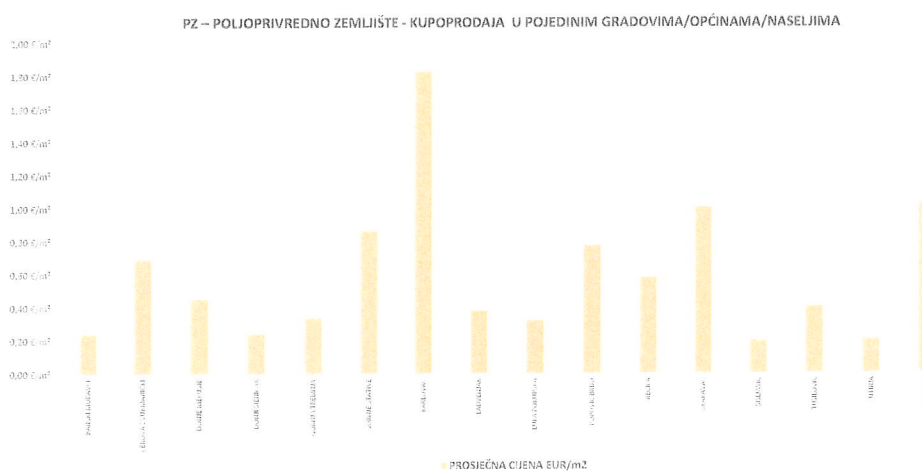


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
76	222.936,00 €	404.309,91 m ²	0,55 €/m ²

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	8	3.650,00 €	3.403,21 m ²	1,07 €/m ²
1000 - 2000 m ²	16	17.586,00 €	26.321,83 m ²	0,67 €/m ²
2000 - 4000 m ²	6	16.000,00 €	17.408,08 m ²	0,92 €/m ²
4000 - 6000 m ²	29	68.800,00 €	147.496,67 m ²	0,47 €/m ²
6000 - 8000 m ²	5	25.200,00 €	32.314,86 m ²	0,78 €/m ²
8000 - 10000 m ²	2	18.000,00 €	17.902,58 m ²	1,01 €/m ²
više od 10000 m ²	10	73.700,00 €	159.462,68 m ²	0,46 €/m ²

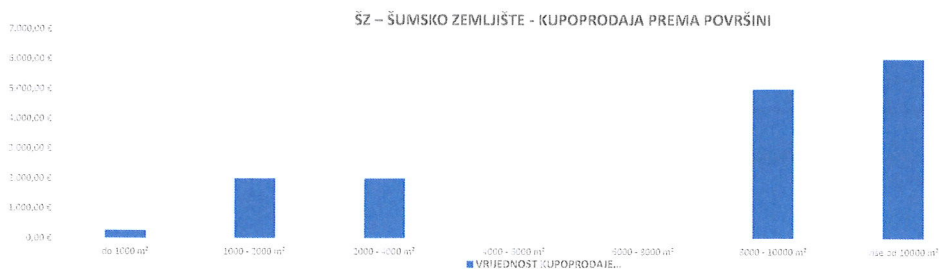


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BANSKI MORAVCI	2	9.600,00 €	39.433,86 m ²	0,24 €/m ²
CEROVAC VUKMANIČKI	9	26.600,00 €	38.322,58 m ²	0,69 €/m ²
DONJE MEKUŠJE	2	9.000,00 €	19.810,44 m ²	0,45 €/m ²
DONJI SJENIČAK	2	9.600,00 €	39.433,86 m ²	0,24 €/m ²
GORNJA TREBINJA	2	2.000,00 €	5.905,68 m ²	0,34 €/m ²
GORNJE STATIVE	1	400,00 €	463,00 m ²	0,86 €/m ²
KARLOVAC	7	40.800,00 €	22.321,00 m ²	1,83 €/m ²
LADVENIAK	14	21.886,00 €	57.479,39 m ²	0,38 €/m ²
LUKA POKUPSKA	12	17.050,00 €	52.628,95 m ²	0,32 €/m ²
POPOVIĆ BRDO	1	1.500,00 €	1.938,00 m ²	0,77 €/m ²
REČICA	7	22.000,00 €	37.822,16 m ²	0,58 €/m ²
SKAKAVAC	5	43.000,00 €	42.679,00 m ²	1,01 €/m ²
ŠIŠLJAVIĆ	2	2.000,00 €	10.132,00 m ²	0,20 €/m ²
TUŠILOVIĆ	6	8.000,00 €	19.681,50 m ²	0,41 €/m ²
UTINJA	2	1.800,00 €	8.788,00 m ²	0,20 €/m ²
ZADOBARJE	2	7.700,00 €	7.470,49 m ²	1,03 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	76			
UKUPNO U ZKC:	76			

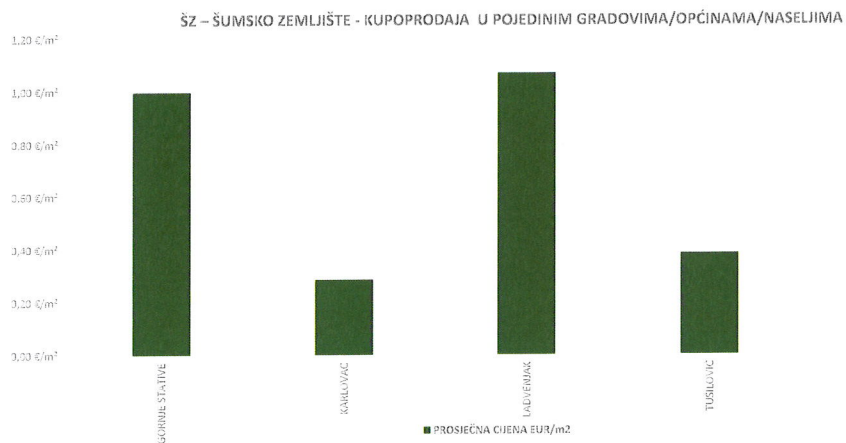


5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
6	15.265,00 €	37.814,51 m ²	0,40 €/m ²

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	1	265,00 €	248,00 m ²	1,07 €/m ²
1000 - 2000 m ²	1	2.000,00 €	1.131,33 m ²	1,77 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	2.000,00 €	2.877,33 m ²	0,70 €/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	1	5.000,00 €	8.356,00 m ²	0,60 €/m ²
više od 10000 m ²	2	6.000,00 €	25.201,85 m ²	0,24 €/m ²

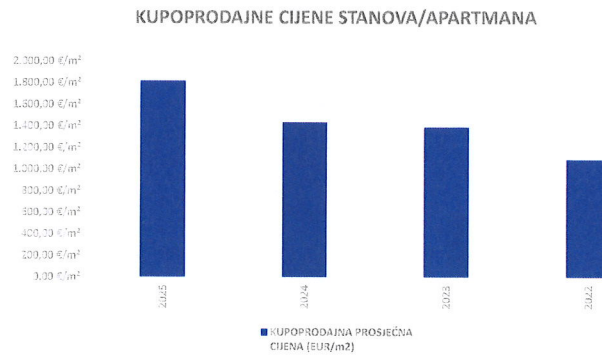


5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
GORNJE STATIVE	2	4.000,00 €	4.008,66 m ²	1,00 €/m ²
KARLOVAC	2	5.500,00 €	19.235,92 m ²	0,29 €/m ²
LADVENJAK	1	265,00 €	248,00 m ²	1,07 €/m ²
TUŠILOVIĆ	1	5.500,00 €	14.321,93 m ²	0,38 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:		6		
UKUPNO U ZKC:		6		

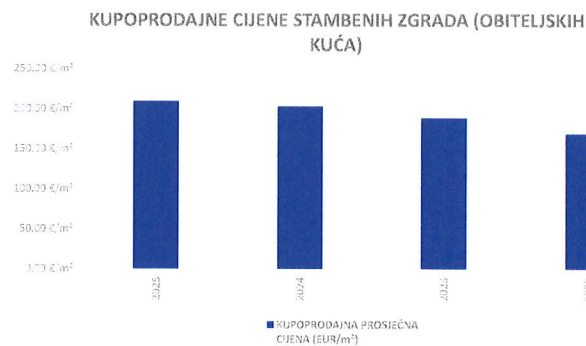


**5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

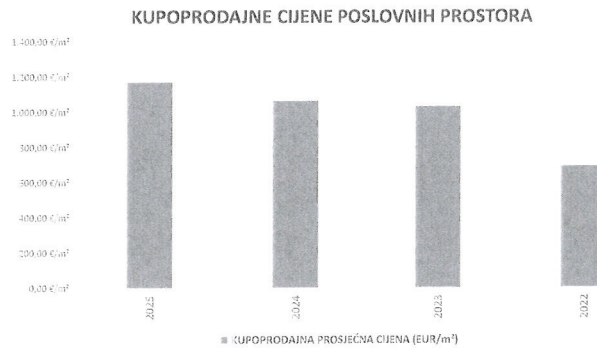
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	1.817,71 €/m ²	+26,72%
2024	1.434,40 €/m ²	+3,22%
2023	1.389,68 €/m ²	+27,23%
2022	1.092,27 €/m ²	+0,00%



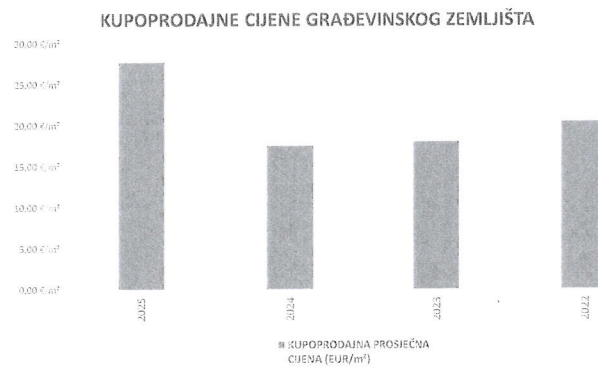
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	209,21 €/m ²	+3,13%
2024	202,87 €/m ²	+7,63%
2023	188,48 €/m ²	+11,51%
2022	169,03 €/m ²	+0,00%



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	1.169,41 €/m ²	+10,11%
2024	1.062,03 €/m ²	+3,08%
2023	1.030,31 €/m ²	+49,49%
2022	689,23 €/m ²	+0,00%

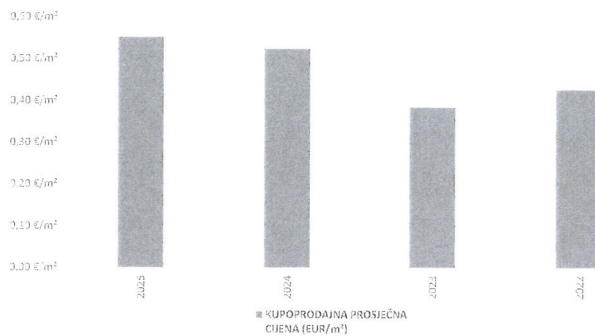


5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	27,67 €/m ²	+58,20%
2024	17,49 €/m ²	-3,00%
2023	18,03 €/m ²	-11,71%
2022	20,42 €/m ²	+0,00%



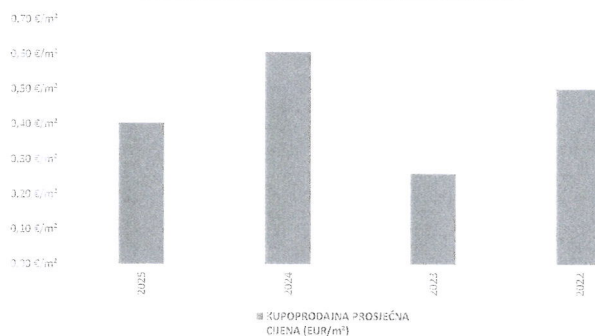
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,55 €/m ²	+5,77%
2024	0,52 €/m ²	+36,84%
2023	0,38 €/m ²	-11,63%
2022	0,43 €/m ²	+0,00%

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	0,40 €/m ²	-34,43%
2024	0,61 €/m ²	+134,62%
2023	0,26 €/m ²	-48,00%
2022	0,50 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA



5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

INDEKSNI NIZOVI – GRAD KARLOVAC						
Vrsta nekretnine	GODINA					
	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Građevinsko zemljište	100	114,59	138,29	124,44	119,46	134,79
Poljoprivredno zemljište	100	84,35	53,92	44,35	45,22	68,7
Stanovi/apartmani-kupoprodaja	100	114,42	115,81	155,75	178,12	221,1
Stanovi/apartmani najam	100	109,3	122,73	141,12	156,82	176,03
Poslovni prostori-kupoprodaja	100	120,17	159,86	172,4	191,79	195,71
Poslovni prostori zakup	100	108,18	117,86	130,05	142,9	154,26

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	383	160.137,00 €	19.269,07 m ²	8,31 €/m ²	+15,24%
OK – stambena zgrada (kuća)	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%
UKUPNO OBRADENIH:	383				
UKUPNO U ZK:	581	198 ugovora o najmu klasificirano je u kategoriju Neuočijajenih okolnosti.			



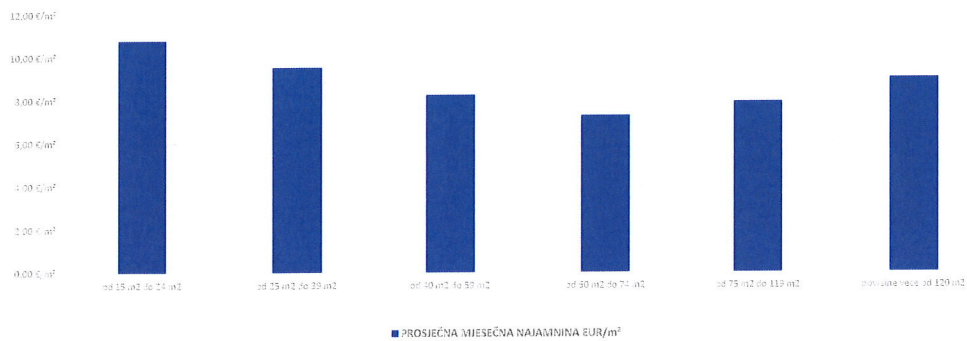
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

6.2.1. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
383	160.137,00 €	19.269,07 m ²	8,31 €/m ²

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 m ² do 24 m ²	17	4.080,00 €	378,55 m ²	10,78 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	104	34.408,00 €	3.610,14 m ²	9,53 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	138	56.050,00 €	6.798,75 m ²	8,24 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	83	38.439,00 €	5.272,80 m ²	7,29 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	27	18.380,00 €	2.322,82 m ²	7,91 €/m ²
površine veće od 120 m ²	5	6.900,00 €	765,30 m ²	9,02 €/m ²

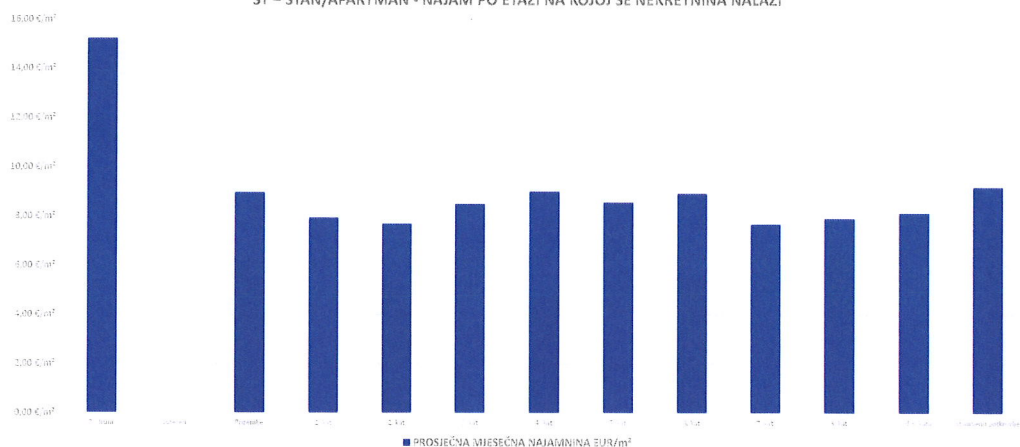
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE



6.2.3. ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJO 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	1	350,00 €	23,00 m ²	15,22 €/m ²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Prizemlje	47	20.770,00 €	2.318,26 m ²	8,96 €/m ²
1. kat	96	41.208,00 €	5.191,71 m ²	7,94 €/m ²
2. kat	57	21.795,00 €	2.833,85 m ²	7,69 €/m ²
3. kat	49	19.448,00 €	2.290,18 m ²	8,49 €/m ²
4. kat	27	11.520,00 €	1.280,20 m ²	9,00 €/m ²
5. kat	14	5.360,00 €	626,59 m ²	8,55 €/m ²
6. kat	12	5.160,00 €	578,10 m ²	8,93 €/m ²
7. kat	8	3.750,00 €	488,93 m ²	7,67 €/m ²
8. kat	2	700,00 €	88,46 m ²	7,91 €/m ²
> od 8. kata	16	5.580,00 €	686,66 m ²	8,13 €/m ²
Stambeno potkrovlje	12	4.910,00 €	534,93 m ²	9,18 €/m ²

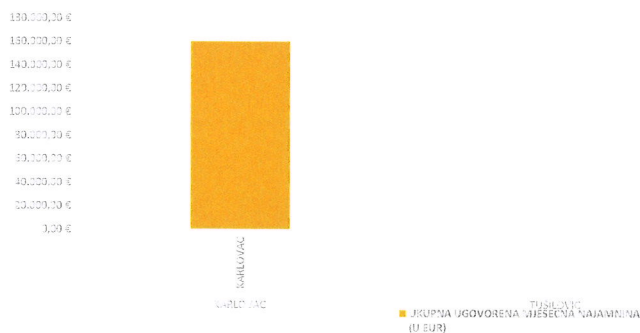
ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI



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 m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
KARLOVAC	382	160.037,00 €	19.255,27 m ²	8,31 €/m ²
TUŠILOVIĆ	1	100,00 €	13,80 m ²	7,25 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	383			
UKUPNO U ZK:	383			

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



6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA

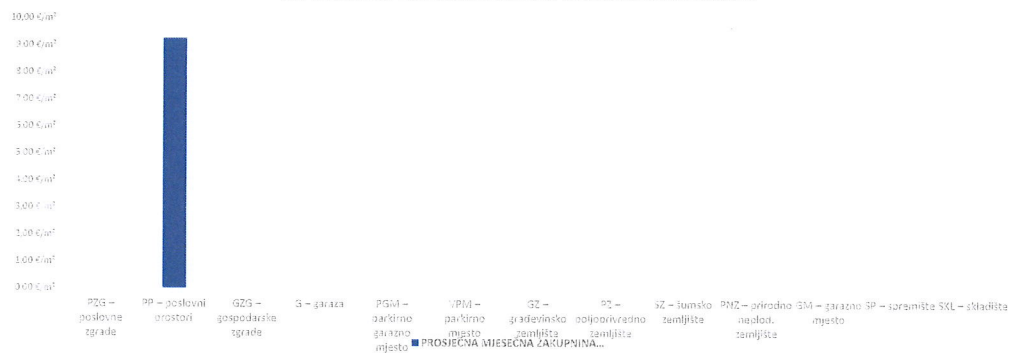
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	8,31 €/m ²	+15,26%
2024	7,21 €/m ²	+8,91%
2023	6,62 €/m ²	+15,94%
2022	5,71 €/m ²	+0,00%



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	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostori	136	94.867,87 €	10.265,64 m ²	9,24 €/m ²	+9,76%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/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	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:	136				
UKUPNO U ZKC:	165	29 ugovora klasificirano je u kategoriju Neuobičajenih okolnosti.			

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

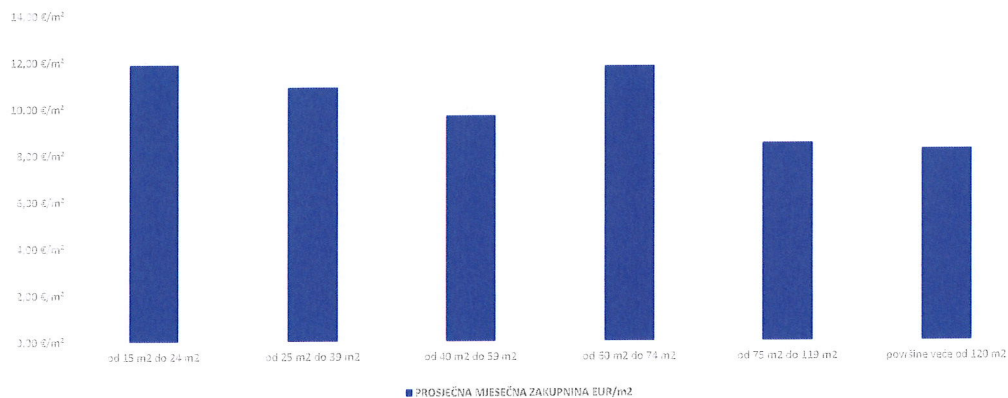


**7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU
ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.**

7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
136	94.867,87 €	10.265,64 m ²	9,24 €/m ²

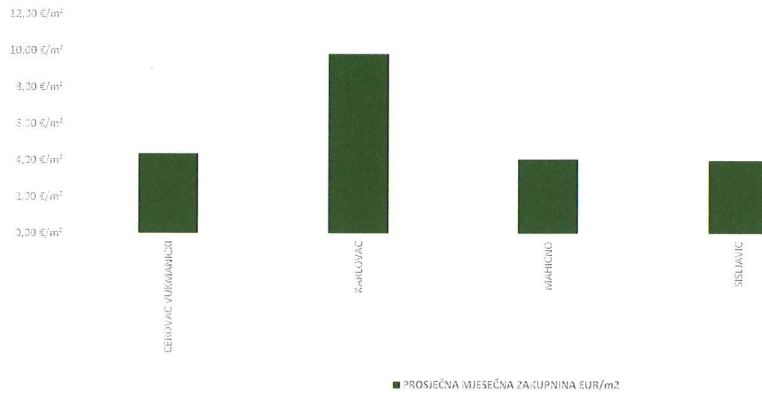
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	15	3.295,46 €	277,24 m ²	11,89 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	31	10.893,74 €	997,98 m ²	10,92 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	34	15.702,67 €	1.620,05 m ²	9,69 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	9	7.233,09 €	612,27 m ²	11,81 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	23	19.254,89 €	2.266,70 m ²	8,49 €/m ²
površine veće od 120 m ²	15	36.312,02 €	4.408,21 m ²	8,24 €/m ²

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE



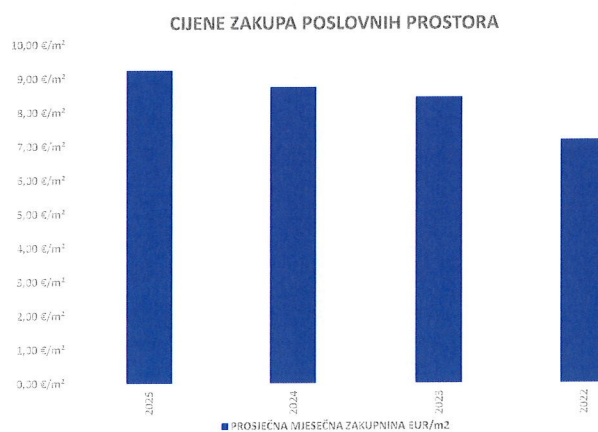
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
CEROVAC VUKMANIČKI	1	2.875,00 €	660,00 m ²	4,36 €/m ²
KARLOVAC	130	89.828,87 €	9.156,24 m ²	9,81 €/m ²
MAHIČNO	3	1.200,00 €	295,40 m ²	4,06 €/m ²
ŠIŠLAVIĆ	1	464,00 €	116,00 m ²	4,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	135			
UKUPNO U ZKC:	135			

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA



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	9,24 €/m ²	+5,72%
2024	8,74 €/m ²	+3,55%
2023	8,44 €/m ²	+17,55%
2022	7,18 €/m ²	+0,00%

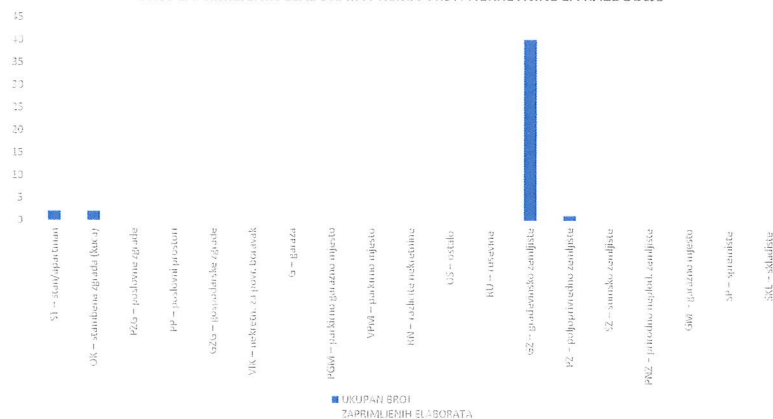


**8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI
NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA**

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
34	11	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	1	1	0
OK – stambena zgrada (kuća)	2	2	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0
PP – poslovni prostori	0	0	0	0
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0
G – garaža	0	0	0	0
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0
RN – različite nekretnine	0	0	0	0
OS – ostalo	0	0	0	0
RU – ruševine	0	0	0	0
GZ – građevinsko zemljište	40	30	10	0
PZ – poljoprivredno zemljište	1	1	0	0
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	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 PROCJENJENIM 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 PROCJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u eur)	RAZLIKA PROCJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±eur)
11	700.423,39 EUR	715.063,39 EUR	14.640,00 EUR

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.	45	-83	-64,84%
2024.	128	+3	+2,40%
2023.	125	+0	+0,00%

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

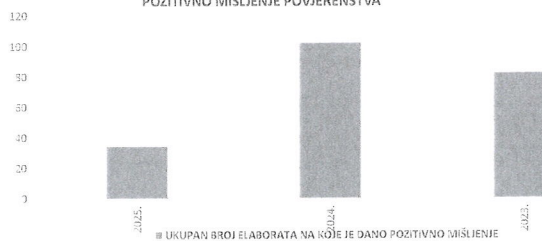


Grad Karlovac i Karlovačka županija imaju Zajedničko Procjeniteljsko povjerenstvo te se ranijih godina unosio ukupan broj elaborata iznesenih pred Zajedničko Procjeniteljsko povjerenstvo. Radi jedinstvene evidencije pri MGIP-u ove godine je u Izvešću naveden samo broj elaborata koji se odnose na Grad Karlovac, a koji su izneseni pred Zajedničko Procjeniteljsko povjerenstvo, stoga brojka o ukupnom broju elaborata nije usporediva s ranijim godinama.

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.	34	-68	-66,67%
2024.	102	+20	+24,40%
2023.	82	+0	+0,00%

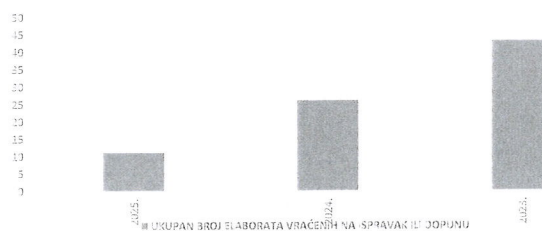
UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA



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.	11	-15	-57,69%
2024.	26	-17	-39,53%
2023.	43	+0	+0,00%

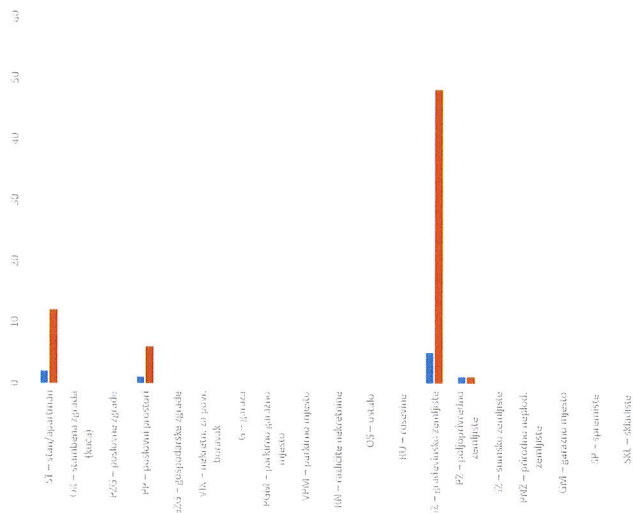
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU



9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

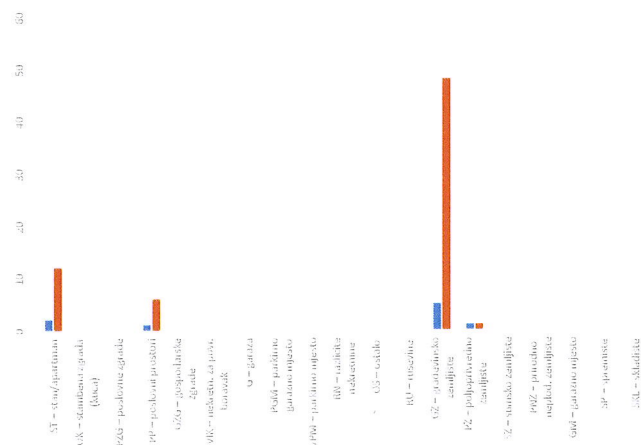
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA			
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE (Popunjiva službenik)	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA
ST – stan/apartman	2	12	14
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0	0
PP – poslovni prostori	1	6	7
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	5	48	53
PZ – poljoprivredno zemljište	1	1	2
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0
GM – garažno mjesto	0	0	0
SP – spremište	0	0	0
SKL – skladište	0	0	0
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	9	67	76

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	2	12
OK – stambena zgrada (kuća)	0	0
PZG – poslovne zgrade	0	0
PP – poslovni prostori	1	6
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	5	48
PZ – poljoprivredno zemljište	1	1
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 IZDANIH IZVADAKA	9	67
<i>Ukupan broj izdanih obavijesti u slučaju kada nije bilo moguće pronaći dovoljan broj odgovarajućih poredbenih nekretnina, ili iz drugih opravdanih razloga:</i>		0

**UKUPAN BROJ IZVADAKA
IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**



10. ZAKLJUČAK

Karlovačka županija, Karlovac, A. Vraniczanya 2, OIB: 65050537368 i Grad Karlovac, Karlovac, Banjavčičeva 9, OIB: 25654647153, sklopili su dana 16. studenog 2021. godine Sporazum o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije i Grada Karlovca kojim je temeljem članka 10. stavka 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) donesena Odluka o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije i Grada Karlovca.

Na temelju članka 10. stavka 4. i članka 11. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, članka 35. Statuta Karlovačke županije i Sporazuma o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije i Grada Karlovca, županica Karlovačke županije donijela je dana 16. studenog 2021. godine Odluku o osnivanju i imenovanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva (KLASA: 020-01/21-02/503, URBROJ: 2133/1-07-01/05-21-01) te sadašnji članovi Procjeniteljskog povjerenstva su:

1. Mirela Stojković, bacc. oec. - predsjednica Povjerenstva, ispred Karlovačke županije
2. Anđelko Mataković - član, ispred Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja
3. Tomislav Tomas - član Povjerenstva ispred znanstvene zajednice
4. Marija Lalić - članica, ispred Ministarstva financija - Porezna uprava

5. Nedeljko Korač - član, ispred Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori

Iz navedenog izvješća vidljiv je pad prometa nekretninama, ali bez obzira na to, zbog inflacije je i dalje porast kupoprodajnih cijena u odnosu na prethodnu 2024. godinu.

Najveći porast kupoprodajnih cijena zabilježen je kod parkirnih garažnih mjesta (+158,81%), građevinskih zemljišta (+58,20) i stanova (+26,72), zatim kod garaža (+16,53%), poslovnih prostora (+10,11%) i obiteljskih kuća (+3,12%). Značajniji pad kupoprodajnih cijena vidljiv je kod šumskih zemljišta (-34,43 %), te Ostalih nekretnina (-55,43%), za koje smo naveli da zbog različite metodologije razvrstavanja, kupoprodajne cijene nisu nužno stvarna tržišna kretanja, već prije svega razlike u strukturi i obuhvatu podataka.

Izražene oscilacije u porastu, odnosno padu kupoprodajnih cijena kao kod parkirnih garažnih mjesta i šumskih zemljišta proizlazi iz premalog broja ostvarenih transakcija u odnosu na prethodnu 2024. godinu, zbog čega dobiveni podaci ne odražavaju u potpunosti stvarna tržišna kretanja.

S obzirom na navedeno, evidentan je pad, odnosno smanjenje ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu većine kategorija nekretnina. Unatoč tome, bilježi se daljnji rast cijena, u skladu s inflacijskim kretanjima.

Može se zaključiti da su kontinuirani rast cijena i ograničena ponuda nekretnina na tržištu utjecali na smanjenje broja realiziranih kupoprodaja, što je uočljivo na razini cijele Republike Hrvatske, a ne samo na području grada Karlovca.

Sukladno čl. 16. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, nadležni Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom Grada Karlovca izradio je Godišnje Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Karlovca, na koje je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na 50. sjednici održanoj dana 27. ožujka 2026. godine dalo prethodnu suglasnost.

KLASA: 364-01/26-01/07
URBROJ: 2133-1-08-02/09-26-7
26.03.2026.

PROČELNICA
Marina Pavić Črne, mag. iur.



KLASA: 364-01/26-02/6
URBROJ: 2133-07-01/05-26-23
Karlovac, 31. ožujka 2026.

GRAD KARLOVAC
Banjavčičeva 9, 47000 Karlovac

PREDMET: 50. sjednica Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Karlovačke županije i Grada Karlovca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), na temelju članka 10. stavka 4. i članka 12. stavka 1. podstavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 78/15) (u daljnjem tekstu: Zakon), na 50. sjednici daje

MIŠLJENJE

na predloženo:

- **Izvešće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje – Grad Karlovac**

koje je za područje Grada Karlovca izradio Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom Grada Karlovca.

Povjerenstvo je mišljenja da je predmetno Izvešće o tržištu nekretnina u skladu s dostupnim podacima.

Predsjednica Povjerenstva
Mirela Stojković, bacc. oec.

Dostaviti:

1. Naslovu (putem e-pošte)
2. Pismohrana

MIRELA STOJKOVIĆ



Elektronički potpisano: 31.03.2026T12:30:05 (UTC:2026-03-31T10:30:05Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: d8d6268b-a025-48a8-8b93-d2994cb04aa8



