

Republika Hrvatska

GRAD KARLOVAC

Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom

***Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za
područje Grada Karlovca***



Karlovac, 30. ožujka 2020. godine

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
2. UVOD	3
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KARLOVCA	4
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KARLOVCA OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.	5
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	6
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.	6
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.	7-11
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	11-12
6. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA ZAJEDNIČKOG PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA KARLOVAČKE ŽUPANIJE I GRADA KARLOVCA	13
6.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.	13
6.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.	13
6.3. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	14
7. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	15
8. ZAKLJUČAK	15-17

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 reprezentativnih 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 2019. godine izradio je Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. 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 Sjeniĉak, Gornja Trebinja, Gornje Stative, Gornji Sjeniĉak, Goršćaki, Husje, Ivanĉići Pokupski, Ivanković Selo, Ivošević Selo, Kablar, Karasi, Karlovac, Klipino Brdo, Kljaić Brdo, Knez Gorica, Kobilić Pokupski, Konjkovsko, Koritinja, Ladvenjak, Lipje, Luka Pokupska, Mahiĉno, Manjerovići, Okić, Popović Brdo, Priselci, Reĉica, Ribari, Skakavac, Slunjska Selnica, Slunjski Moravci, Šebreki, Šišljavić, Tušilović, Tuškani, Udbinja, Utinja, Vodostaj, Vukmanić, Vukoder, Zadobarje, Zagraj, Zamršje.

U ovom Izvješću korišteni su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, koji su evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) temeljem podataka preuzetih od Porezne uprave bez provedene evaluacije istih. Analizirajući podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine utvrđeno je da neke od evidentiranih nekretnina svojom vrijednošću znatno odstupaju od ostalih, dok su druge evidentirane s nepotpunim podacima, te su iste izuzete prilikom izrade ovog Izvješća o tržištu nekretnina.

Izvješćem o tržištu vrijednosti nekretnina za 2019. godinu nisi obuhvaćeni niti podatci vezani za najam i zakup, s obzirom da je mali broj izvorno unesenih podataka u sustav eNekretnine za analizirano razdoblje.

Rezultati dobiveni analizom podataka od 1. siječnja do 31. prosinca 2019. godine uspoređeni su sa podacima koji su bili predmet Izvješća o tržištu nekretnina za 2018. godinu.

3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KARLOVCA

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 2019. godine evidentirani u sustavu eNekretnine.

Podaci korišteni za analizu kupoprodaje nekretnina na području Grada Karlovca su uneseni u sustav tijekom 2019. godine od strane Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Karlovac.

Vrste nekretnina za koje je napravljena analiza:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- G – garaža
- PGM – parkirno garažno mjesto
- PP – poslovni prostori
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- ŠZ – šumsko zemljište
- RN – različite nekretnine
- OS - ostalo

Vrste nekretnina za koje nije bilo dovoljno podataka za detaljnu analizu:

- GZP – gospodarske zgrade
- PZG – poslovne zgrade
- VIK – nekretn. za povr. boravak
- VPM – parkirno mjesto
- PNZ – prirodno neplod. zemljište
- GM – garažno mjesto
- SP – spremište
- RU – ruševine
- SKL – skladište

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA KARLOVCA OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	445	-	-	-	-	+56,69
OK – stambena zgrada (kuća)	93	-	-	-	-	+30,98
PZG – poslovne zgrade	0	-	-	-	-	-
PP – poslovni prostori	16	-	-	-	-	-20,00
GZP – gospodarske zgrade	0	-	-	-	-	-
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	-	-	-	-	-
G – garaža	47	-	-	-	-	+11,90
PGM – parkirno garažno mjesto	11	-	-	-	-	-
VPM – parkirno mjesto	0	-	-	-	-	-
RN – različite nekretnine	84	-	-	-	-	+33,33
OS – ostalo	19	-	-	-	-	-9,52
RU – ruševine	0	-	-	-	-	-
GZ – građevinsko zemljište	66	-	-	-	-	+78,37
PZ – poljoprivredno zemljište	141	-	-	-	-	+161,11
ŠZ – šumsko zemljište	6	-	-	-	-	-25,00
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	-	-	-	-	-
GM – garažno mjesto	0	-	-	-	-	-
SP – spremište	0	-	-	-	-	-
SKL – skladište	0	-	-	-	-	-

NAPOMENA: unosi se ukupan broj evidentiranih ugovora u sustavu eNekretnine za razdoblje od 01.01.2019. do 31.12.2019.

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	445	143.980.206,71	24.865,72	5.790,31	+14,59
OK – stambena zgrada (kuća)	44	18.081.751,37	17.236,13	1.049,06	+2,29
PZG – poslovne zgrade	0	-	-	-	-
PP – poslovni prostori	16	4.104.823,29	1.214,20	3.380,68	-17,86
GZP – gospodarske zgrade	0	-	-	-	-
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	-	-	-	-
G – garaža	47	1.619.885,19	769,82	2.104,23	-7,84
PGM – parkirno garažno mjesto	11	381.540,90	146,03	2.612,76	-
VPM – parkirno mjesto	0	-	-	-	-
RN – različite nekretnine	84	25.643.135,10	319.889,83	80,16	+209,49
OS – ostalo	19	6.880.254,12	17.708,11	388,53	+17,86
RU – ruševine	0	-	-	-	-
GZ – građevinsko zemljište	66	12.010.914,44	99.488,89	120,73	+42,52
PZ – poljoprivredno zemljište	141	3.943.209,57	1.127.236,66	3,50	-44,44
ŠZ – šumsko zemljište	6	50.195,35	27.731,08	1,81	+96,73
PNZ – prirodno neplodno zemljište	0	-	-	-	-
GM – garažno mjesto	0	-	-	-	-
SP – spremište	0	-	-	-	-
SKL – skladište	0	-	-	-	-

NAPOMENA: Iz izvješća su izuzete nekretnine kod kojih izražena vrijednost kupoprodaje značajnije odstupa od ostalih evidentiranih kupoprodaja poredbenih nekretnina na istom području, te nekretnine evidentirane s nepotpunim podacima.

5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/ASELJU ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
445	143.980.206,71	24.865,72	5.790,31

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 24 m ²	25	2.643.125,04	478,45	5.524,35
od 25 m ² do 39 m ²	103	17.871.248,79	3.475,66	5.141,83
od 40 m ² do 59 m ²	148	40.512.413,96	7.526,80	5.382,42
od 60 m ² do 74 m ²	112	47.395.894,86	7.353,32	6.445,51
od 75 m ² do 119 m ²	49	30.071.143,32	4.434,36	6.781,39
površine veće od 120 m ²	8	5.486.380,74	1.597,13	3.435,15
01.01.2019. – 31.12.2019.	445	143.980.206,71	24.865,72	5.790,31

5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/IZDVOJENIM KAT. OPĆINAMA/ASELJIMA

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/ASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
k.o. Karlovac I	39	6.283.397,14	1.552,91	4.046,21
k.o. Karlovac II	405	137.325.589,97	23.250,97	5.906,23
01.01.2019.– 31.12.2019.	444	143.608.987,11	24.803,88	5.789,77

5.2.4. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
44	18.081.751,37	17.236,13	1.049,06

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

POVRŠINA NEKRETNINE – OBJEKT I ZEMLJIŠTE (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 150 m ²	12	3.333.631,94	1.083,02	3.078,09
od 151 m ² do 200 m ²	5	2.067.853,19	835,50	2.474,99
od 201 m ² do 250 m ²	4	1.836.756,31	914,92	2.007,56
od 251 m ² do 600 m ²	16	7.338.881,87	6.302,00	1.164,53
površine veće od 600 m ²	7	3.504.628,06	8.100,69	432,63
01.01.2019.– 31.12.2019.	44	18.081.751,37	17.236,13	1.049,06

**5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) – KUPOPRODAJA U K.O. KARLOVAC I
I K.O. KARLOVAC II**

GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
01.01.2019.– 31.12.2019	34	15.383.795,70	10.402,00	1.478,93

5.2.7. G – GARAŽA- KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
47	1.619.885,19	769,82	2.104,23

5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTORI - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
16	4.104.823,29	1.214,20	3.380,68

5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTORI – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI PROSTORA KOJI SE PRODAJE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 24 m ²	4	332.710,92	70,44	4.723,32
od 25 m ² do 39 m ²	3	501.997,98	92,72	5.414,13
od 40 m ² do 59 m ²	4	750.716,25	165,10	4.547,04
od 60 m ² do 74 m ²	2	305.000,00	128,12	2.380,58
od 75 m ² do 119 m ²	0	0,00	0,00	0,00
površine veće od 120 m ²	3	2.214.398,14	757,82	2.922,06
01.01.2019.– 31.12.2019.	16	4.104.823,29	1.214,20	3.380,68

5.2.10. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
66	12.010.914,44	99.488,89	120,73

5.2.11. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI ZEMLJIŠTA

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 300 m ²	22	352.917,69	1.891,61	186,57
od 301 do 500 m ²	5	220.254,17	2.306,50	95,49
od 501 do 800 m ²	7	560.764,47	4.754,94	117,93
od 801 do 1000 m ²	2	266.769,24	1.902,68	140,21
od 1001 do 1500 m ²	6	333.323,18	7.466,68	44,64
od 1501 do 2000 m ²	6	2.215.596,55	10.083,90	219,72
površine veće od 2001 m ²	18	8.061.289,14	71.082,58	113,41
01.01.2019.-31.12.2019.	66	12.010.914,44	99.488,89	120,73

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE K.O. KARLOVAC I I K.O. KARLOVAC II - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
34	10.504.274,37	51.837,50	202,64

5.2.13. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
141	3.943.209,57 kn	1.127.236,66	3,50

5.2.14. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI ZEMLJIŠTA

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
do 1000 m ²	37	389.345,22	16.142,66	24,12
od 1001 do 2000 m ²	14	141.417,84	22.678,43	6,24
od 2001 do 4000 m ²	21	330.397,82	57.504,62	5,75
od 4001 do 6000 m ²	20	1.065.565,18	95.368,24	11,17
od 6001 do 8000 m ²	4	25.197,00	27.851,81	0,90
od 8001 do 10000 m ²	6	253.200,00	56.375,63	4,49
površine veće od 10001 m ²	39	1.738.086,51	851.315,27	2,04
01.01.2019.-31.12.2019.	141	3.943.209,57	1.127.236,66	3,50

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE K.O. KARLOVAC I I K.O. KARLOVAC II - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
32	716.998,69	35.262,26	20,33

5.2.16. BROJ KUPOPRODAJA STANOVA /APARTMANA I STAMBENIH ZGRADA (KUĆA) PO MJESECIMA ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

MJESEC	STAN /APARTMAN BROJ KUPOPRODAJA	STAMBENA ZGRADA (KUĆA) BROJ KUPOPRODAJA
SIJEČANJ	33	3
VELJAČA	36	5
OŽUJAK	39	2
TRAVANJ	24	3
SVIBANJ	38	4
LIPANJ	14	2
SRPANJ	36	2
KOLOVOZ	43	2
RUJAN	38	3
LISTOPAD	77	7
STUDEN	40	5
PROSINAC	27	6

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

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	5.411,17	728,44	-
2017.	5.203,18	699,14	- 3,84
2018.	5.052,64	680,95	-2,89
2019.	5.790,31	774,08	+14,59

5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	947,00	127,48	-
2017.	1.673,84	224,91	+76,75
2018.	1.025,54	138,21	-38,73
2019.	1.049,06	140,24	+2,29

5.3.3 - KUPOPRODAJNE CIJENE GARAŽA

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	2.221,20	299,01	-
2017.	2.177,21	292,54	- 1,98
2018.	2.283,29	307,72	+ 4,87
2019.	2.104,23	281,31	-7,84

5.3.4 - KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	1,86	0,25	-
2017.	1,34	0,18	- 27,96
2018.	6,30	0,85	+ 370,15
2019.	3,50	0,46	-44,44

5.3.5 - KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNI PROSTORI

GODINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	5.060,43	681,22	-
2017.	4.235,72	569,14	- 16,30
2018.	4.116,08	554,73	-2,82
2019.	3.380,68	451,96	-17,86

6. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA ZAJEDNIČKOG PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA KARLOVAČKE ŽUPANIJE I GRADA KARLOVCA

6.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA OD 01.01.2019. – 31.12.2019.=		81
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
39	42	0

6.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

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	45	12	33	-
OK – stambena zgrada (kuća)	5	4	1	-
PZG – poslovne zgrade	-	-	-	-
PP – poslovni prostori	-	-	-	-
GZP – gospodarske zgrade	-	-	-	-
VIK – nekretn. za povr. boravak	-	-	-	-
G – garaža	-	-	-	-
PGM – parkirno garažno mjesto	-	-	-	-
VPM – parkirno mjesto	-	-	-	-
RU – ruševine	-	-	-	-
GZ – građevinsko zemljište	27	20	7	-
PZ – poljoprivredno zemljište	4	3	1	-
ŠZ – šumsko zemljište	-	-	-	-
PNZ – prirodno neplod. zemljište	-	-	-	-
GM – garažno mjesto	-	-	-	-
SP – spremište	-	-	-	-
SKL – skladište	-	-	-	-
OS-ostalo	-	-	-	-
UKUPNO	81	39	42	0

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

6.3.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA

GODINA	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	62	-	-
2017.	73	+11	+17,74
2018.	103	+30	+41,10
2019.	81	-22	-21,35

6.3.2. 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 (± %)
2016.	61	-	-
2017.	69	+8	+13,11
2018.	90	+21	+30,43
2019.	39	-51	-56,67

6.3.3. 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 (± %)
2016.	0	-	-
2017.	3	+3	-
2018.	12	+9	+ 300,00
2019.	42	+30	+250,00

6.3.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM

GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	1	-	-
2017.	1	0	0
2018.	0	-1	-100
2019.	0	0	0

7. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZBATKA IZ ZBRIKE KUPOPRODAJNIH CIJENA OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	3
-----------------------------------	---

8. ZAKLJUČAK

Karlovačka županija, Karlovac, A. Vraniczanya 2, OIB: 65050537368 i Grad Karlovac, Karlovac, Banjavčičeva 9, OIB: 25654647153, sklopili su dana 27. studenog 2015. godine Sporazum o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije i Grada Karlovca kojim je temeljem članka 10. stavka 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina donesena Odluka o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije i Grada Karlovac.

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 od 27.11.2015. godine, župan Karlovačke županije donio je dana 21.9.2017. godine Odluku o osnivanju i imenovanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva te razrješenju dosadašnjih članova (KLASA: 010-01/17-01/406, URBROJ: 2133/1-07-01/03-17-02) kojom su imenovani sadašnji članovi Procjeniteljskog povjerenstva:

1. Marina Jarnjević, mag.iur., predsjednica Povjerenstva, Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Križanićeva 11, Karlovac,
2. Vladimir Badanjak, dipl.ing.građ. i ing.arh., ovlašteni procjenitelj, član, Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja - podružnica za Karlovačku županiju, Mažuranićeva ulica 1, 47000 Karlovac,
3. Vlatka Borota, dipl.ing.arh., JU Zavod za prostorno uređenje Karlovačke županije, član, Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Karlovačke županije, Jurja Haulika 1, 47000 Karlovac,
4. Đurđica Skočić, ing.građ., posrednik u prometu nekretnina, član, ispred Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Agencija Kairos d.o.o., Sarajevska 3b, 47000 Karlovac,
5. Nikolina Gačić, struč.spec.jav.up., Ministarstvo financija - porezna uprava, član, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Središnja Hrvatska, Ispostava Karlovac, Odjel za građane, Pavla Vitezovića 1, 47000 Karlovac.

Odlukom o razrješenju člana zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva i imenovanju člana zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva (KLASA: 010-01/17-01/409; URBROJ: 2133/1-07-01/03-18-03) od dana 3.4.2018. godine umjesto članice Povjerenstva Đurđice Skočić, na prijedlog Hrvatske gospodarske komore ispred Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori imenovan je Tomislav Lemić.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Karlovačke županije i Grada Karlovca u razdoblju od 1. siječnja do 31. prosinca 2019. godine održalo je sedam sjednica.

Sukladno čl. 16. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom Grada Karlovca sačinio je Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Grada Karlovca, na koje je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na 20. sjednici održanoj elektroničkim putem dana 30. ožujka 2020. godine dalo prethodnu suglasnost.

Iz navedenog izvješća vidljivo je da je u 2019. godini na području Grada Karlovca zaključeno ukupno 879 ugovora o kupoprodaji nekretnina, izuzevši ugovore u kojima su nepotpuni podaci o nekretninama ili u kojima su značajnija odstupanja izraženih tržišnih vrijednosti.

Kod gotovo svih vrsta nekretnina vidljiv je porast prometa nekretninama i porast kupoprodajnih cijena u odnosu na 2018. godinu.

Najveći porast prometa nekretnina zabilježen je kod poljoprivrednih zemljišta (+161,11%), građevinskih zemljišta (+78,37%) i stanova/apartmana (+56,69%).

Najveći pad prometa nekretnina zabilježen je kod šumskog zemljišta (-25,00%), poslovnih prostora (-20,00%) i ostalih nekretnina (-9,52%) gdje se navedeni podaci mogu prikazivati zbog malog broja ostvarenih kupoprodaja navedenih nekretnina.

Najveći broj ostvarenih kupoprodaja odnosi se na stanove/apartmane, njih ukupno 445, što predstavlja porast u odnosu na prethodnu godinu u iznosu od 56,69%. Također cijena po metru kvadratnom stana/apartmana porasla je za 14,59% i iznosi 5.790,31 kn/m². Pritom, najvišu kupoprodajnu cijenu ostvaruju stanovi površine od 75 m² do 119 m² koja iznosi 6.781,39 kn/m², a najnižu stanovi površine veće od 120 m² koja iznosi 3.435,15 kn/m².

Kod stambenih zgrada (kuća) također je vidljiv zamjetan porast broja ostvarenih kupoprodaja (+30,98%), dok je cijena po metru kvadratnom porasla za 2,29% i iznosi 1.049,06 kn/m². Podatak o jediničnoj cijeni po metru kvadratnom za stambene zgrade (kuće) u potpunosti ne odražava pravo stanje na tržištu nekretnina jer se iste najčešće prodaju s okućnicom odnosno pripadajućim zemljištem te prosječna jedinična cijena kuće često unutar sebe sadrži i cijenu zemljišta. U prilog tome vidljivo je da najvišu cijenu postižu stambene zgrade površine do 150 m² koja iznosi 3.078,09 kn/m², a najnižu objekti površine veće od 600 m² s cijenom od 432,63 kn/m².

Također, zabilježen je značajan porast broja kupoprodaja građevinskih (+78,37%) i poljoprivrednih zemljišta (+161,11%). Udio u tom porastu zasigurno možemo pripisati kupoprodajnim ugovorima koji su sklopljeni radi otkupa zemljišta u svrhu izgradnje velikih infrastrukturnih projekata koji se trenutno odvijaju na području Grada Karlovca (izgradnja sustava obrane od poplava, gradnja dionice državne ceste D1 – Brza cesta kroz Karlovac, rekonstrukcija postojećeg i izgradnja drugog kolosijeka željezničke pruge za međunarodni promet - dionica kroz Karlovac).

Iz svega navedenog, vidljivo je da su na tržištu nekretnina na području Grada Karlovca prisutni pozitivni trendovi u vidu porasta broja ostvarenih kupoprodaja i cijena nekretnina, čime tržište nekretnina na području Grada Karlovca prati pozitivne trendove na području Republike Hrvatske.

PROČELNICA
UPRAVNOG ODJELA ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
I UPRAVLJANJE IMOVINOM

Tatjana Gojak, dipl.iur.



KLASA: 944-01/20-01/07
URBROJ: 2133/01-10-01/05-20-6

Križanićeva 11, 47000 Karlovac, Tel: 047/ 666-206
e-mail: graditeljstvo.okolis@kazup.hr; zastita.okolisa@kazup.hr

KLASA: 370-01/20-02/2
URBROJ: 2133/1-07-01/05-20-13
Karlovac, 30. ožujka 2020.

Zajedničko procjeniteljsko Povjerenstvo Karlovačke županije i Grada Karlovca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), na temelju članka 9., 12. i 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 78/15), na 20. sjednici Povjerenstva održanoj dana 30. ožujka 2020. godine u Karlovcu, daje:

PRETHODNU SUGLASNOST

na Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Grada Karlovca za 2019. godinu, KLASA: 944-01/20-01/07, URBROJ: 2133/01-10-01/05-20-6.

Zajedničko procjeniteljsko Povjerenstvo Karlovačke županije i Grada Karlovca daje mišljenje da je Izvješće izrađeno u skladu s dostupnim podacima, kojim su utvrđene promjene i razvoj tržišta nekretnina.

Izvješće o tržištu nekretnina objavit će se na mrežnim stranicama Grada Karlovca.


Predsjednica Povjerenstva
Marina Jarnjević, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Marina Jarnjević, mag.iur., Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš KŽ, ovdje,
2. Vladimir Badanjak, dipl. ing. građ. i ing. arh., Mažuranićeva ulica 1, 47 000 Karlovac,
3. Vlatka Borota, dipl. ing. arh., Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Karlovačke županije, Jurja Haulika 1, 47 000 Karlovac,

4. Nikolina Gačić, struč.spec.publ.admin., Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Porezna uprava, Područni ured središnja Hrvatska, Ispostava Karlovac, Odjel za građane, Pavla Vitezovića 1, 47 000 Karlovac,
5. Tomislav Lemić, posrednik u prometu nekretnina, član, ispred Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Agencija TL - POSLOVNE INFORMACIJE & PROMET NEKRETNINA j.d.o.o., Sarajevska 8, 47000 Karlovac
6. Grad Karlovac, Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, Ivana Banjavčića 9, 47 000 Karlovac, pročelnica Tatjana Gojak, dipl.iur.
7. Arhiva