



UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO PRAVNE  
POSLOVE I UPRAVLJANJE IMOVINOM  
KLASA: 944-01/17-01/56  
URBROJ: 2133/01-11/06-17-6  
Karlovac, dana 31. ožujka 2017. godine

Grad Karlovac, Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, na temelju članka 16. stavka 2. i članka 12. stavka 1. alineje 2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), uz prethodnu suglasnost Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije i Grada Karlovca, KLASA: 370-01/17-01/7, URBROJ: 2133/1-07-08/02-17-07, od dana 30. ožujka 2017. godine, objavljuje sljedeće

## **IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA PODRUČJE GRADA KARLOVCA ZA 2016. GODINU**

### **1. PREDGOVOR**

Člankom 16. stavkom 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) (u daljnjem tekstu Zakon) propisana je obveza velikog grada o izradi i objavi Izvješća o tržištu nekretnina za područje nadležnosti velikog grada, uz prethodnu suglasnost procjeniteljskog povjerenstva.

Karlovačka županija i Grad Karlovac su temeljem članka 10. stavka 4. Zakona dana 27. studenog 2015. godine sklopili Sporazum o osnivanju zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva Karlovačke županije i Grada Karlovca koje je nadležno za područje Karlovačke županije i Grada Karlovca.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je osnovano radi stručne analize i evaluacije podataka, davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina te obavljanja svih zadaća sukladno članku 12. Zakona.

Na temelju prethodno navedenog Sporazuma, Župan Karlovačke županije je dana 01.12.2015. godine donio Odluku, KLASA: 010-01/15-01/528, URBROJ: 2133/1-07/01-15-01 kojom je imenovao članove zajedničkog Procjeniteljskog povjerenstva, a dana 31.05.2016. godine Odluku pod brojem KLASA: 010-01/16-01/267, URBROJ: 2133/01-07/01-16-2, kojom je razriješio jednog člana i imenovao novu članicu Procjeniteljskog povjerenstva.

Gradonačelnik Grada Karlovca je dana 27.11.2015. godine donio Odluku, KLASA: 020-04/15-01/550, URBROJ: 2133/01-11-01/06-15-20, kojom je ovlastio službenicu Upravnog odjela Grada Karlovca za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom za rad u eNekretninama.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je tijekom 2016. godine, na zahtjev Grada Karlovca, održalo dvije sjednice na kojima je raspravljeno i donijeto mišljenje o usklađenosti s važećim zakonskim propisima za ukupno 62 procjembena elaborata.

### **2. IZVORI I METODE PRIKUPLJANJA PODATAKA**

U ovom Izvješću korišteni su podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, koji podaci su evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine), uspostavljenom od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske. Ovim Izvješćem obuhvaćene su samo kupoprodaje ostvarene na teritorijalnom području grada Karlovca.

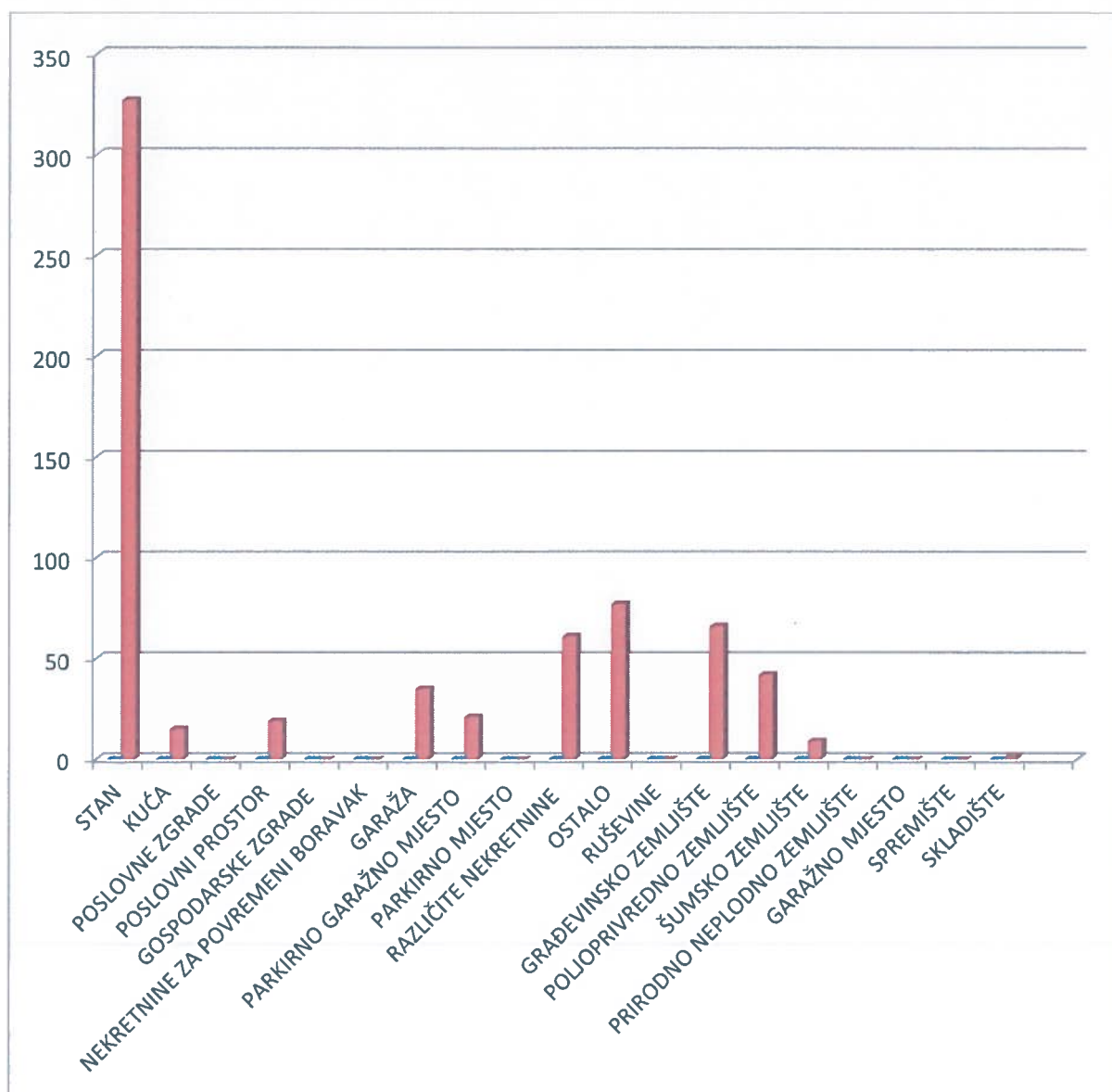
### 3. PREGLED KUPOPORDAJA NA PODRUČJU GRADA KARLOVCA

Tablica 1.1. u nastavku ovog Izvješća sadrži prikaz kupoprodajnih ugovora za sve katastarske općine na području Grada Karlovca za razdoblje od 01.01.2016. do 31.12.2016. godine. Iz podataka preuzetih iz sustava eNekretnine proizlazi da je na području Grada Karlovca u 2016. godini ukupno zaključeno 672 kupoprodajnih ugovora.

Tablica 1.1.

| <b>GRAD KARLOVAC – KUPOPORDAJNI UGOVORI - 01.01.2016.-31.12.2016.</b> |                     |                       |                     |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>VRSTA NEKRETNINE</b>   | <b>BROJ UGOVORA</b> | <b>CIJENA/KN</b>      | <b>POVRŠINA/M2</b>  |
| STAN  | 327                 | 93.847.385,45         | 17.343,28           |
| KUĆA  | 15                  | 2.542.695,05          | 2.685,00            |
| POSLOVNE ZGRADE   | 0                   | 0                     | 0                   |
| POSLOVNI PROSTOR  | 19                  | 6.514.551,85          | 1.287,35            |
| GOSPODARSKE ZGRADE  | 0                   | 0                     | 0                   |
| NEKRETNINE ZA POVREMENI BORAVAK                                       | 0                   | 0                     | 0                   |
| GARAŽA  | 35                  | 1.350.958,89          | 608,21              |
| PARKIRNO GARAŽNO MJESTO   | 21                  | 593.355,53            | 192,52              |
| PARKIRNO MJESTO   | 0                   | 0                     | 0                   |
| RAZLIČITE NEKRETNINE  | 61                  | 39.955.122,71         | 99.356,09           |
| OSTALO  | 77                  | 36.952.730,83         | 355.314,07          |
| RUŠEVINE  | 0                   | 0                     | 0                   |
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE   | 65                  | 2.866.297,15          | 338.293,12          |
| POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE  | 42                  | 2.768.838,90          | 1.491.981,74        |
| ŠUMSKO ZEMLJIŠTE  | 9                   | 240.000,00            | 116.795,83          |
| PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE   | 0                   | 0                     | 0                   |
| GARAŽNO MJESTO  | 0                   | 0                     | 0                   |
| SPREMIŠTE   | 0                   | 0                     | 0                   |
| SKLADIŠTE   | 1                   | 45.000,00             | 23                  |
| <b>SVEUKUPNO</b>  | <b>672</b>          | <b>187.676.936,36</b> | <b>2.423.880,21</b> |

Grafički prikaz kupoprodajnih ugovora zaključenih u 2016. godini po vrstama nekretnina.



Tablica usporednih podataka kupoprodajnih ugovora po katastarskim općinama i po vrstama nekretnina.

| PREGLED KUPOPRODAJNIH UGOVORA PO KATASTARSKIM OPĆINAMA I VRSTAMA NEKRETNINA |                    |                  |      |                  |        |                         |                      |        |                      |                         |                 |           |                |
|---|--------------------|------------------|------|------------------|--------|-------------------------|----------------------|--------|----------------------|-------------------------|-----------------|-----------|----------------|
| REDNI BROJ  | KATASTARSKA OPĆINA | VRSTA NEKRETNINE |      |                  |        |                         |                      |        |                      |                         |                 |           | UKUPNO ZA K.O. |
|   |                    | STAN             | KUĆA | POSLOVNI PROSTOR | GARAŽA | PARKIRNO GARAŽNO MJESTO | RAZLIČITE NEKRETNINE | OSTALO | GRADEVINSKO ZEMLIŠTE | POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE | ŠUMSKO ZEMLIŠTE | SKLADIŠTE |                |
| 1.  | KARLOVAC I         | 26               | 3    | 5                | 2      | 0                       | 10                   | 12     | 11                   | 1                       | 0               | 1         | 71             |
| 2.  | KARLOVAC II        | 301              | 12   | 14               | 33     | 21                      | 26                   | 30     | 20                   | 0                       | 0               | 0         | 457            |
| 3.  | BANSKI KOVAČEVAC   | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 1      | 0                    | 0                       | 0               | 0         | 1              |
| 4.  | BANSKI MORAVCI     | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 1      | 0                    | 0                       | 0               | 0         | 1              |
| 5.  | DONJE MEKUŠJE      | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 1                    | 0      | 0                    | 0                       | 0               | 0         | 1              |
| 6.  | DONJE POKUPJE      | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 0      | 1                    | 0                       | 1               | 0         | 2              |
| 7.  | GORNJI SJENIČAK    | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 1      | 0                    | 0                       | 0               | 0         | 1              |
| 8.  | GORNJE STATIVE     | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 1                    | 1      | 3                    | 0                       | 1               | 0         | 6              |
| 9.  | KAMENSKO           | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 2                    | 0      | 1                    | 0                       | 2               | 0         | 5              |
| 10.   | MAHIČNO            | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 2      | 5                    | 0                       | 0               | 0         | 7              |
| 11.   | MALA ŠVARČA        | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 2      | 0                    | 0                       | 0               | 0         | 2              |
| 12.   | POKUPSKA LUKA      | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 2                    | 0      | 1                    | 0                       | 0               | 0         | 3              |
| 13.   | POPOVIĆ BRDO       | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 2      | 1                    | 0                       | 0               | 0         | 3              |
| 14.   | REČICA             | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 2                    | 2      | 0                    | 0                       | 0               | 0         | 4              |
| 15.   | SKAKAVAC           | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 1                    | 0      | 2                    | 16                      | 0               | 0         | 19             |
| 16.   | ŠIŠLJAVIĆ          | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 1                    | 0      | 1                    | 0                       | 0               | 0         | 2              |
| 17.   | TREBINJA           | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 2                    | 1      | 1                    | 18                      | 3               | 0         | 25             |
| 18.   | TURANJ             | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 6                    | 0      | 2                    | 0                       | 0               | 0         | 8              |
| 19.   | TUŠILOVIĆ          | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 5                    | 9      | 3                    | 1                       | 0               | 0         | 18             |
| 20.   | UTINJA             | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 5      | 0                    | 0                       | 0               | 0         | 5              |
| 21.   | VELIKA JELSA       | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 1      | 0                    | 0                       | 0               | 0         | 1              |
| 22.   | VUKMANIČKI CEROVAC | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 1                    | 3      | 7                    | 5                       | 1               | 0         | 17             |
| 23.   | VUKMANIĆ           | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 0      | 0                    | 1                       | 0               | 0         | 1              |
| 24.   | ZADOBARJE          | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 1                    | 3      | 5                    | 0                       | 1               | 0         | 10             |
| 25.   | ZAGRAD             | 0                | 0    | 0                | 0      | 0                       | 0                    | 1      | 1                    | 0                       | 0               | 0         | 2              |
| UKUPNO  |                    | 327              | 15   | 19               | 35     | 21                      | 61                   | 77     | 65                   | 42                      | 9               | 1         | 672            |

Iz prethodno prikazanih podatka proizlazi da je najveći broj kupoprodaja ostvaren za kategoriju stanova pa su iz tog razloga samo za tu kategoriju nekretnina analizirani i uspoređeni podaci s prethodnom godinom.

Tablica usporednih podataka za kupoprodaju stanova u 2015. i 2016. godini.

| STANOVI                    |               |               |  |
|----------------------------|---------------|---------------|--|
| USPOREDNI PODACI           | 2015          | 2016          | NAPOMENA   |
| BROJ KUPOPRODAJNIH UGOVORA | 258           | 327           | POVEĆANJE KUPOPRODAJE STANOVA U 2016. ZA 26,74 % |
| UKUPNA CIJENA/KN           | 76.781.155,85 | 93.847.385,45 |  |
| UKUPNA POVRŠINA/M2         | 11.927,44     | 17.343,28     |  |
| CIJENA KN/M2               | 6.437,35      | 5.411,17      | PAD CIJENE PO KVADRATU U 2016. ZA 18,96%         |

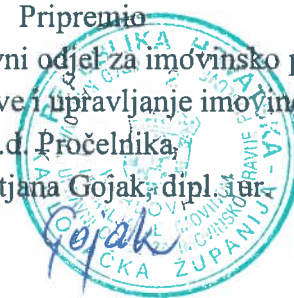
Upravni odjel Grada Karlovca za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka iz sustava eNekretnine, koji podaci su korišteni isključivo u svrhu izrade ovog Izvješća.

#### 4. ZAKLJUČAK

Sukladno prethodno navedenim i obrađenim podacima proizlaze određeni zaključci:

- od ukupnog broja zaključenih kupoprodajnih ugovora na teritorijalnom području grada Karlovca u 2016. godini, od svih vrsta nekretnina, najviše se trgovalo stanovima,
- ostvarena prosječna cijena stana u 2016. godini iznosi 5.411,17 kn/m<sup>2</sup>,
- u odnosu na 2015. godinu, u 2016. godini je došlo do povećanja prometa prodaje stanova za 26,74% .

Pripremio  
Upravni odjel za imovinsko pravne  
poslove i upravljanje imovinom  
v.d. Pročelnika,  
Tatjana Gojak, dipl. jur.





REPUBLIKA HRVATSKA



KARLOVAČKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
GRAĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA

Odsjek za planske i opće poslove



LOKACIJA. LIJUDI. TRADICIJA.

Križanićeva 11, 47000 Karlovac, tel: (047) 611-224, Fax: (047) 611-011,  
E-mail: prostorno-uredjenje@kazup.hr

Klasa: 370-01/17-01/7  
UrBroj: 2133/1-07-08/02-17-07  
Karlovac, 30.03.2017.

Zajedničko procjeniteljsko Povjerenstvo Karlovačke županije i Grada Karlovca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), na temelju članka 9. i 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 78/15), na 7. sjednici Povjerenstva održanoj dana 30. ožujka 2017. godine u Karlovcu, daje:

#### PRETHODNU SUGLASNOST

na Izvješće o tržištu nekretnina Grada Karlovca za 2016. godinu, Klasa: 944-01/17-01/56  
UrBroj: 2133/01-11/06-17-06 od 29.03.2017. godine.

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 i Karlovačke županije.



Predsjednik Povjerenstva:

*Marijko Maradin*  
Marijko Maradin, dipl. ing. arh.