

Republika Hrvatska
Šibensko-kninska županija
Grad Šibenik



Izvešće o tržištu nekretnina za 2016. godinu

Šibenik, 31. ožujka 2017. godine

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA

UVOD

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (čl. 16. stavak 2.), objavljuje se izvješće o tržištu nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakonom se po prvi put uređuju osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjenu vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu. Intencija Zakona je nadzirati kretanje cijena nekretnina u svrhu sprječavanja manipulacija, sve radi postizanja sigurnosti između poslovnih i osobnih odnosa svih sudionika u prometu nekretninama.

Temeljem članka 10. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina imenovano je Procjeniteljsko povjerenstvo za Grad Šibenik u sastavu:

- Matija Bumbak, za predsjednika- službenik Grada Šibenika
- Zvonko Zaninović, za člana- predstavnik procjenitelja
- Šime Unić, za člana- predstavnik posrednika u prometu nekretnina
- Ante Vlaić, za člana- predstavnik Ministarstva financija- porezne uprave
- Irena Terzanović, za člana- predstavnik Zavoda za prostorno uređenje Šibensko - kninske županije

Procjeniteljsko povjerenstvo sukladno Zakonskim odredbama obavlja sljedeće poslove:

- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena;
- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina (Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti;

- daje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe;
- vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina

Za potrebe provedbe Zakona, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja uspostavilo je informacijski sustav eNekretnine koji omogućava pregled realiziranog prometa nekretnina preko zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti. Zbirka kupoprodajnih cijena sadrži podatke iz ugovora o kupoprodaji, zakupu, najmu, pravu građenja i pravu služnosti. Sadržaj, ustroj, vođenje i održavanje eNekretnina, te izdavanje i korištenje podataka iz istog, propisani su Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 114/15 i 122/15). Zbirci kupoprodajnih cijena pristupa se preko aplikacije eNekretnine putem mrežnih stranica Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>. Pravo na pribavljanje podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena ograničava se na upravna i pravosudna tijela te procijenitelje.



Analiza prometa nekretnina na području Grada Šibenika

U analizi su korišteni podaci o prometu nekretnina na području Grada Šibenika evidentirani u sustavu eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Izvješće o tržištu nekretnina sadrži podatke za područje Grada Šibenika te za pojedinačna naselja s područja Grada Šibenika.

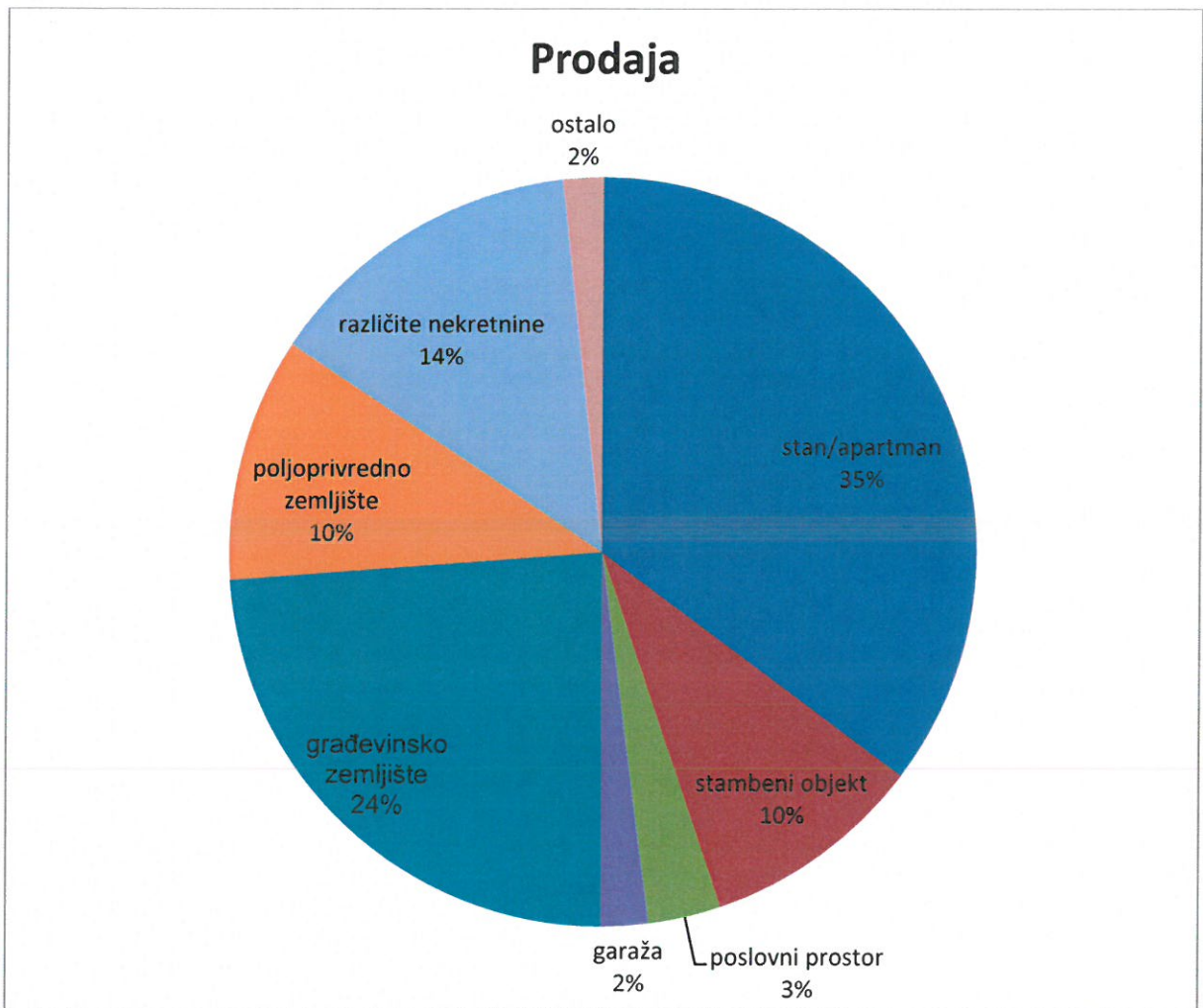
Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god.

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVİ/APARTMANI	223	12.559,61 m ²	89.184.672,6 KN	7.100 KN/m ²
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	61	9.564,32 m ²	28.047.469,30 KN	2.932,51 KN/m ²
POSLOVNI PROSTOR	20	1.197,49 m ²	16.228.526,63 KN	13552,118 KN/m ²
NEKRETNINE ZA POVREMENI BORA VAK	2	201 m ²	1.145.447,58 KN	5.698,74 KN/m ²
GARAŽE	13	286,28 m ²	1.092.137,47 KN	3.814,92 KN/m ²
PARKIRNA MJESTA	3	38,26 m ²	173.981,42 KN	4.547,34 KN/m ²
RAZLIČITE NEKRETNINE	88	64.698,29 m ²	62607869,9 KN	967,68 KN/m ²
OSTALO	3	56,45 m ²	13.3378,00 KN	2.362,76 KN/m ²
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	151	156.959,15 m ²	67.750.124,25 KN	431,64 KN/m ²
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	67	275.072,04 m ²	4.526.315,02 KN	16,45 KN/m ²
ŠUMSKA ZEMLJIŠTA	1	752,16 m ²	18.000,00 KN	18.000,00 KN/m ²
PRIRODNA NEPLODNA ZEMLJIŠTA	2	5.944,00 m ²	62.405,9 KN	10,50 KN/m ²

Ukupno:

634

Promet nekretnina po vrstama nekretnina za 2016.



**PREGLED KUPOPRODAJA NEKRETNINA PO NASELJIMA S PODRUČJA
GRADA ŠIBENIKA.**

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
BRODARICE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVI/APARTMANI	3	202,5 m2	1.834.237,00 KN	9.057,9 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	2	229,77 m2	2.592.390,95 KN	11.282,54 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	14	1.746,66 M2	7.929.412,35 KN	4.539,76 KN/m2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	23	10.655,53 M2	6.161.013,88 KN	578,20 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
DANILO**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
DANILO KRALJICA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
DANILO BIRNJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	1	1.014,50 m2	15.079,21 KN	14,86 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
DONJEG POLJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	15	36.906,00 m2	1.627.180,54 KN	44,09 KN/m2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	3	2.996,00 m2	52.698,04 KN	17,59 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	5	9.145,23 m2	1.832.183,96 KN	200,34 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
DUBRAVE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	4	43.205,00 m2	2.105.427 KN	48,73 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	3	7.900,50 m2	86.318,42 KN	10,92 KN/m2
ŠUMSKO ZEMLIŠTE	1	752,16 m2	18.000,00 KN	23,93 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	1.310,00 m2	164.652,77 KN	125,69KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
GORIŠA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	1	968,00 m2	74.774,89 KN	77,25 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	1	500,00 m2	7.000,00 KN	14 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	2	5.909,00 m2	57.378,00 KN	9,71 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
GRADINE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	1	4.800,00 m2	10.000,00 KN	2,08 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	1.676,00 m2	18.759,35 KN	11,19 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
GREBAŠTICE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	2	537 m2	508.973,50 KN	947,81 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	1	321,67 m2	3.739,14 KN	11,62 KN/m2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	1	27 M2	150.001,70 KN	5.555,62 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	3	420,67 M2	1.429.078,87 KN	3397,15 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
JADRTOVCA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	7	7.026,00 m2	334.030,32 KN	47,54 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
OTOKA KAPRIJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	3	2.991,00 m2	150.329,50 KN	50,26 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	5	83.92,00 m2	611.000,00 KN	7,28 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
KONJEVRATA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	1	946 m2	29.929,28 KN	31,64 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
OTOKA KRAPNJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	7	1366 m2	1.489.533,32 KN	1.090,43 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	4	4096 m2	40.000,00 KN	9,76 KN/m2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	1	68,82 m2	602.032,08 KN	8.747,92 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
LEPENICE**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
LOZOVCA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
MRAVNICE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	1	672 m2	5.000,00 KN	7,44 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
PERKOVIĆA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	148,64 m2	30.000,00 KN	201,83 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
PODINA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
RADONIĆA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
RASLINE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	6	727,50 m2	346.063,27 KN	475,69 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	396,88 m2	225.230,52 KN	567,50 KN/m2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	1	72,96 m2	246.929,06 KN	3.384,44 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
SITNOG DONJEG**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	2	2 m2	63.865,33 KN	31.932,66 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
SLIVNOGA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
ŠIBENIKA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVNI/APARTMANI	214	12.156,79 m ²	85.030.038,22 KN	6.994,44 KN/m ²
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	45	8.229,54 m ²	18.513.575,03 KN	2.249,65 KN/m ²
POSLOVNI PROSTOR	19	1.151,49 m ²	15.772.368,63 KN	13.697,36 KN/m ²
NEKRETNINE ZA POVREMENI BORAVAK	1	51 m ²	516.306,23 KN	10.123,65 KN/m ²
GARAŽE	13	286 m ²	1.092.137,47 KN	3.818,66 KN/m ²
PARKIRNA GARAŽNA MJESTA	2	25,76 m ²	121.446,21 KN	4.714,53 KN/m ²
RAZLIČITE NEKRETNINE	55	43.377,75 m ²	50.085.200,88 KN	115,46 KN/m ²
OSTALO	3	56,45 m ²	133.378,00 KN	2.362,76 KN/m ²
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	59	34.315,87 m ²	26.909.111,76 KN	784,16 KN/m ²
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	15	82.900,87 m ²	1.282.238,81 KN	15,47 KN/m ²

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
VRPOLJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	12	4.484,00 m ²	523.828,96 KN	116,82 KN/m ²
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	2	617,50 m ²	37.766,33 KN	61,16 KN/m ²
PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1	5.647,00 m ²	42.405,9 KN	7,51 KN/m ²

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
ZATONA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	9	9.053 m2	1.429.161,91 KN	157,87 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	6	15.522 m2	689.599,42 KN	44,43 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	2	260 m2	823.840,40 KN	3.168,62 KN/m2
STANOVI	1	65 m2	150.000,00 KN	2.307,69 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	245 m2	30.000,00 KN	122,45 KN/m2
POSLOVNI PROSTOR	1	46 m2	456.158,00 KN	9.916,48 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
OTOKA ZLARINA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	6	3.016,75 m2	2.800.484,72 KN	928,31 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	1	400 m2	10.000 KN	25,00 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	4	60,7 m2	180.000 KN	2.965,40 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	35,43 m2	224.566,98 KN	6.338,32 KN/m2

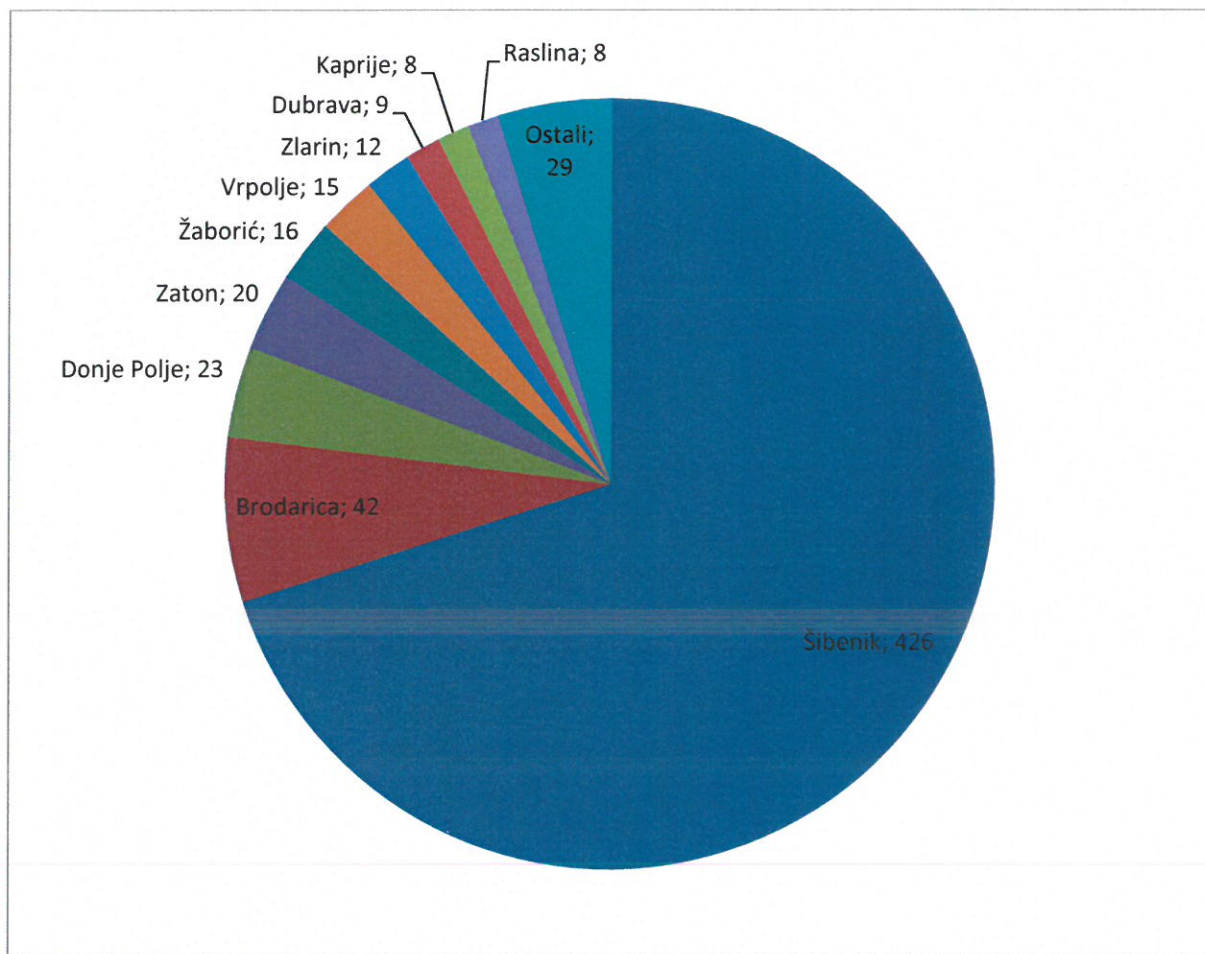
Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
ŽABORIČA

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	7	27.541,00 m2	21.467.447,99 KN	779,47 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	2	1.936,00 m2	19.900,00 KN	10,28 KN/m2
STANOVI	4	201,28 m2	1.778.307,68 KN	8.834,99 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	1	600,00 m2	4.897.146,8 KN	8161,91 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	2	145,67 m2	875.573,00 KN	6.010,66 KN/m2

Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2016. god. za područje
OTOKA ŽIRJA

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
PRIRODNO NEPLODNO ZEMLIŠTE	1	297 m2	20.000,00 KN	67,34 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	140 m2	455.722,04 KN	3.255,16 KN/m2
GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE	1	7.750 m2	399.913,49 KN	51,60 KN/m2

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA PO NASELJIMA



PROČELNIK
Tihomir Paškov, dipl. iur

