

Republika Hrvatska
Šibensko-kninska županija
Grad Šibenik



Izvješće o tržištu nekretnina za 2017. godinu

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.

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

- Petar Mišura, 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

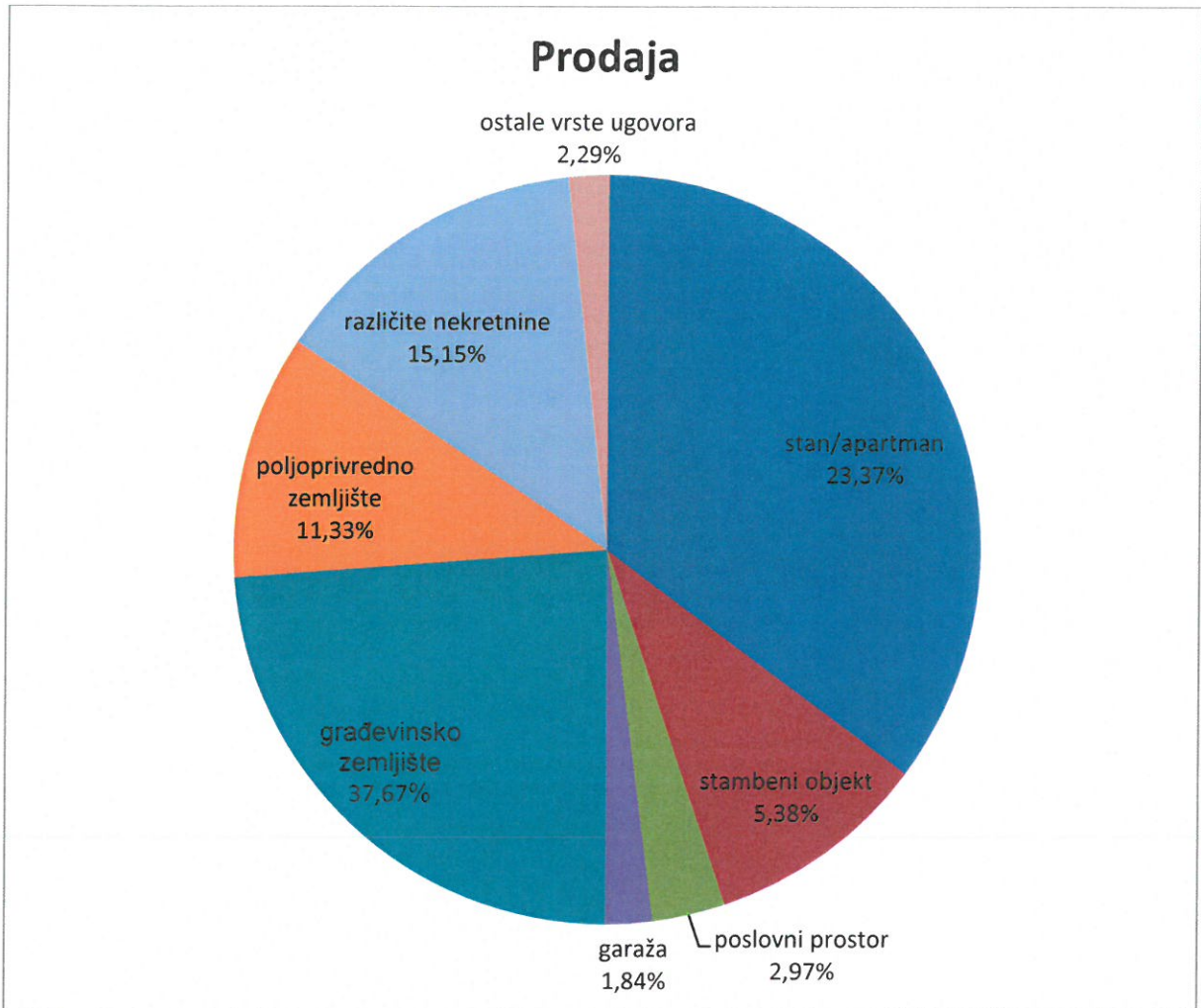
U analizi su korišteni podaci o prometu nekretnina na području Grada Šibenika evidentirani u sustavu eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Izvješće o tržištu nekretnina sadrži podatke za područje Grada Šibenika te za pojedinačna naselja s područja Grada Šibenika.

Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god.

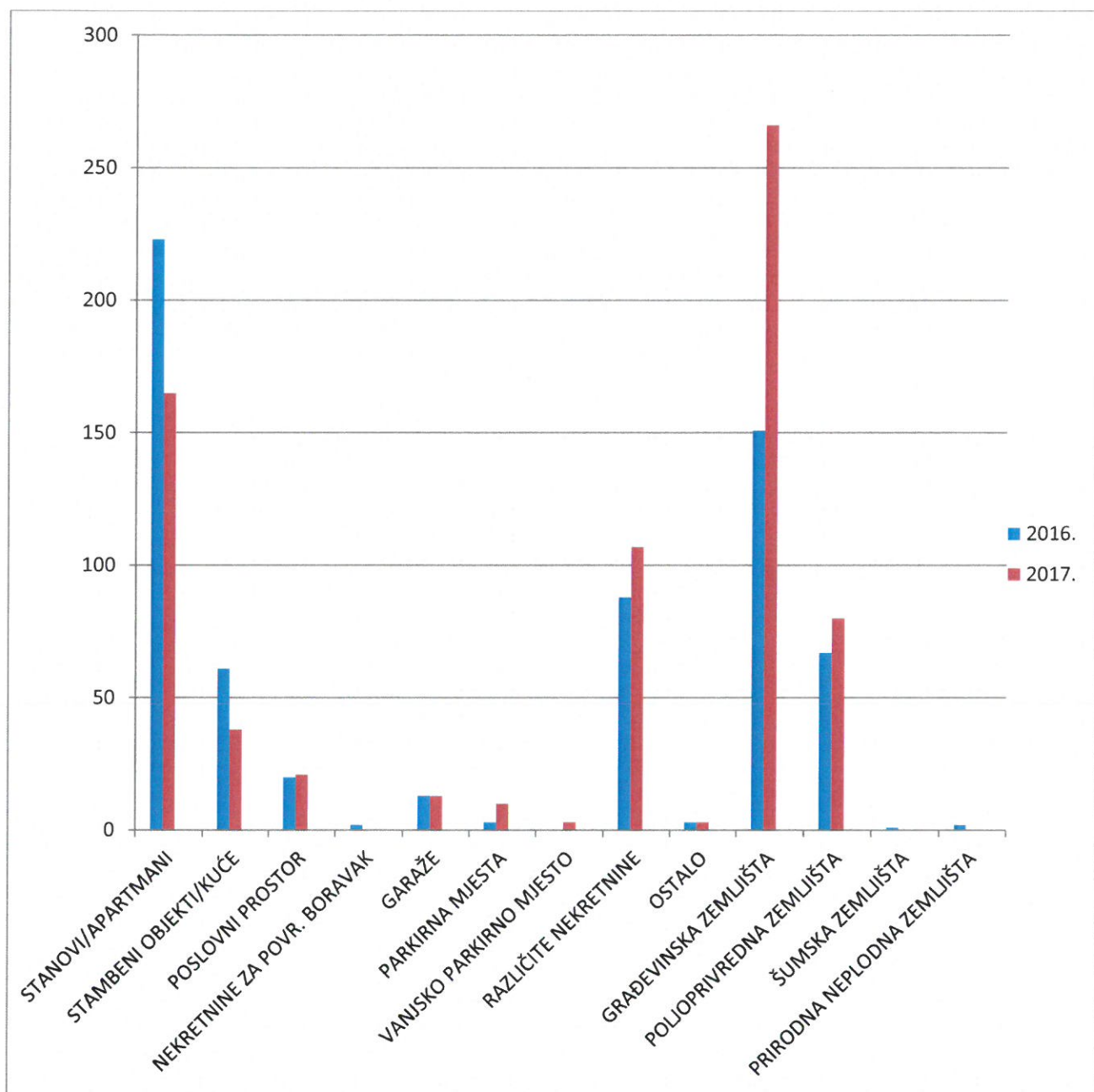
VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVI/APARTMANI	165	9.222,22 m ²	70.712.323,32 KN	7.667,60 KN/m ²
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	38	3.711,87 m ²	20.004.994,69 KN	5.389,46 KN/m ²
POSLOVNI PROSTOR	21	9.309,78 m ²	22.140.343 KN	2.378,18 KN/m ²
GARAŽE	13	247,94 m ²	728.597,62 KN	2.938,60 KN/m ²
PARKIRNA MJESTA	10	132,68 m ²	373.085,37 KN	2.811,91 KN/m ²
VANJSKO PARKIRNO MJESTO	3	145	89.490,45 KN	617,17 KN/m ²
RAZLIČITE NEKRETNINE	107	44223,36 m ²	81.423.395,74 KN	1.841,18 KN/m ²
OSTALO	3	214,32 m ²	405.308,97,00 KN	1.891,13 KN/m ²
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	266	250.288,27 m ²	151.216.418,40 KN	604,65 KN/m ²
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	80	202.887,12 m ²	11.172.095,75 KN	55,06 KN/m ²

Ukupno: 706

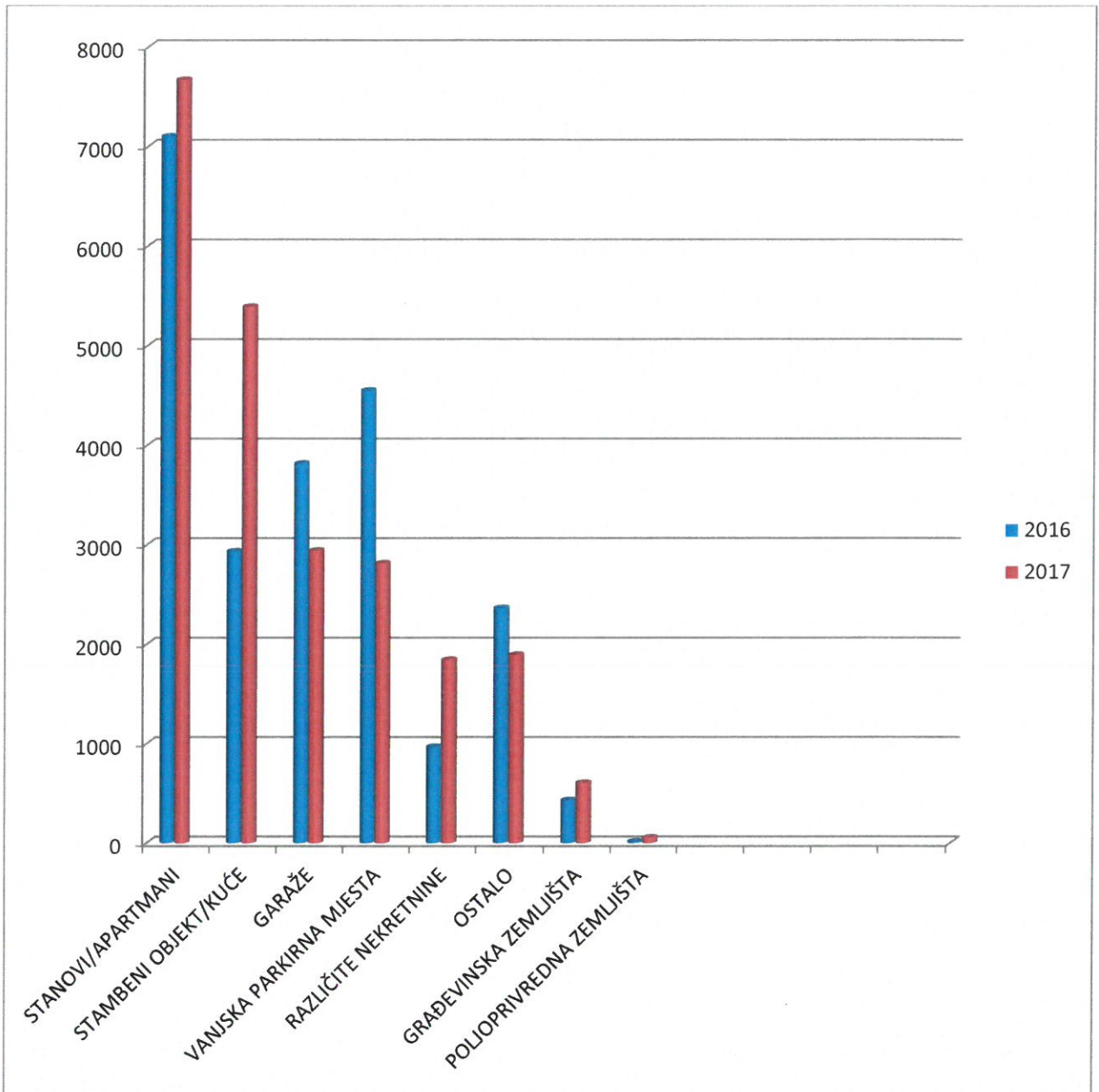
Promet nekretnina po vrstama nekretnina za 2017. godinu.



Usporedba broja sklopljenih ugovora 2016./2017.



Usporedbe cijene po 1/m2 za pojedine vrste ugovora 2016/2017



**PREGLED KUPOPRODAJA NEKRETNINA PO NASELJIMA S PODRUČJA
GRADA ŠIBENIKA ZA 2017.**

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
BRODARICE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVI/APARTMANI	2	111,77 m ²	1.206.867,91 KN	10.797,78 KN/m ²
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	1	178,34 m ²	818.898,85 KN	4591,78 KN/m ²
RAZLIČITE NEKRETNINE	15	8.416,90 m ²	7.939.503,48 KN	943,28 KN/m ²
POSLOVNI PROSTORI	2	100,96 m ²	1.084.321,91 KN	10.740,02 KN/m ²
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	11	11.980,00 m ²	934.511,67 KN	78,00 KN/m ²
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	61	109.356,18 m ²	78.193.147,91 KN	715,03 KN/m ²

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

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
DANILO KRALJICA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	56,33 m ²	15.000,00 KN	281,26
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	1	1.000,00 m ²	18.000,00 KN	18,00

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
DANILO BIRNJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
POSLOVNI PROSTOR	2	5.000,00	2.268.156,90	453,63 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	3	3.124,50 m2	105.250,21 KN	33,68 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
DONJEG POLJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	8	32.442,35 m2	792.886,21,21 KN	24,43 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	2	648,50	599.303,81	924,13
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	1	63,00 m2	51.805,34 KN	822,30 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
DUBRAVE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST KN	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	5	9.644,00 m2	1.101.898,20 KN	114,25 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	1.483,00	2.825.303,80 KN	1.905,12 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	4	1748 m2	80.000,00 KN	45,76 KN/m2

Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
GORIŠA

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	1	1.200,00 m2	15.000,00 KN	12,50 KN/m2

Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
GRADINE

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	2	479,00 m2	35.000,00 KN	73,06 KN/m2

Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
GREBAŠTICE

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	29	15.309,09 m2	9.902.857,08 KN	879,31 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	1	2.095,00 m2	20.000,00 KN	9,54 KN/m2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	1	38,54 m2	527.583,49 KN	13.689,24 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	4	1.454,00 m2	4.134.955,35 KN	2.843,84 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
JADRTOVCA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	5	2.721,00 m2	136.090,48 KN	50,01 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	1	1.575,00 m2	148.560,44 KN	94,32 KN/m2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	1	253,00 m2	800.560,47 KN	3.164,27 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
OTOKA KAPRIJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	6	1.407,75 m2	559.468,41 KN	397,42 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	2	847,00 m2	27.000,00 KN	31,87 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	475,00 m2	222.209,40 KN	467,81 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
KONJEVRATA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	1	1.011,00 m2	15.000,00 KN	14,83 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
OTOKA KRAPNJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	1	32,00 m2	23.657,83 KN	739,30 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	1	21 m2	4.443,66 KN	211,60 KN/m2
STANOVI/APARTMANI	1	26,69	345.222,36	13.131,31 KN/m2
VANJSKO PARKIRNO MJESTO	1	120	44476,45	370,63 KN/m2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	1	44,00 m2	149.042,68 KN	3.387,33 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
LEPENICE**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
LOZOVCA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
MRAVNICE**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
PERKOVIĆA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
PODINA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
RADONIĆA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
RASLINE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE	1	1.017,00 m2	4.000,00 KN	3,93 KN/m2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	5	1.459,00 m2	1.208.167,34 KN	828,08 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
SITNOG DONJEG**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
SLIVNOGA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
ŠIBENIKA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVNI/APARTMANI	151	8.565,46m ²	63.824.700,64 KN	7451,40 KN/m ²
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	31	2.880,76 m ²	14110335,06 KN	4.898,12 KN/m ²
POSLOVNI PROSTOR	17	4259,3 m ²	19.398.590,06 KN	4.554,00 KN/m ²
GARAŽE	13	247,94 m ²	728597,62 KN	2.938,60KN/m ²
PARKIRNA GARAŽNA MJESTA	10	132,68 m ²	373.085,37 KN	2811,91 KN/m ²
VANJSKO PARKIRNO MJESTO	2	25	45.014,00 KN	1.800,56
RAZLIČITE NEKRETNINE	60	27.241,03 m ²	50.178.694,41 KN	1.842,02 KN/m ²
OSTALO	3	214,32 m ²	405.308,97 KN	1891,13 KN/m ²
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	*109 (98)	79.7502,41 m ²	42.802.874,52 KN	536,71 KN/m ²
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	25	78.025,00 m ²	7.991.491,13 KN	102,42 KN/m ²

*Na području Grada Šibenika u 2017. godini sklopljeno je 59 ugovora o kupnji/prodaji građevinskog zemljišta. Prilikom izradi ovog izvještaja za područje naselja Šibenik nisu uzeti u obzir 11 ugovora zbog nerealno niske cijene metra kvadratnog koja je iznosila 1kn/m².

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
VRPOLJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	1	1.700,00 m2	243.287,40 KN	143,11 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
ZATONA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	3	4.205 m2	1.028.240,00 KN	244,52 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	10	59.790,00 m2	668.170KN	11,17 KN/m2
STANOVI	1	42,00 m2	273.996,10 KN	6.523,71 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	5	1.806,92 m2	3.052.657,94 KN	1.689,42 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
OTOKA ZLARINA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLIŠTA	24	5.360,37 m2	2.755.384,30 KN	514,02 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	4	2178,72 m2	30.400,00 KN	13,95 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	1	117,78 m2	2.088.801,12 KN	17.734,77 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	2	498,63 m2	1.763.782,34 KN	3.537,26 KN/m2

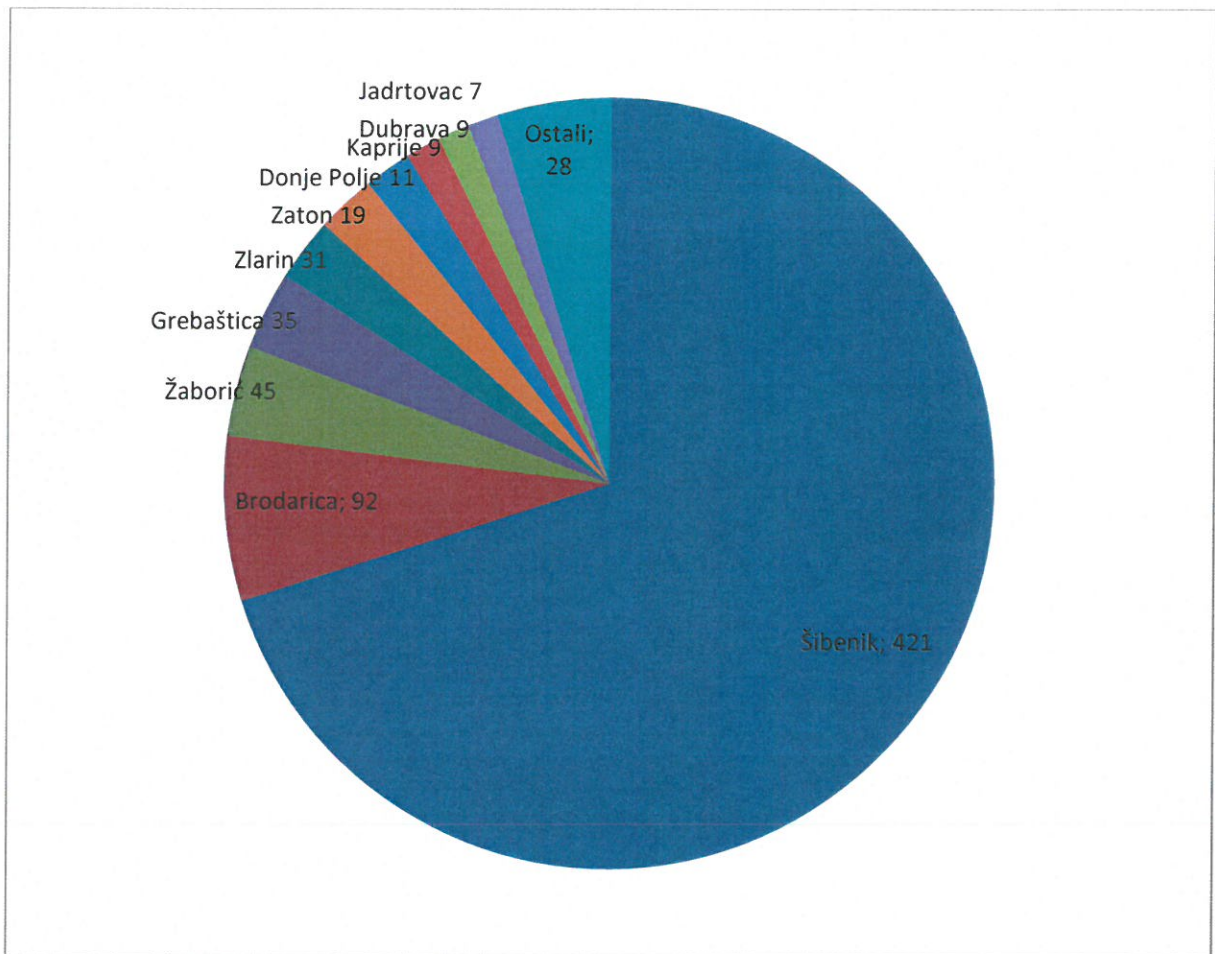
**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
ŽABORIĆA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE	13	13.970,50 m2	12.329.832,50 KN	882,56 KN/m2
STANOVI/APARTMANI	11	502,99 m2	5.406.757,65KN	10.749,23 KN/m2
POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE	3	8.785,00 m2	5.208.101,64 KN	592,84 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	2	146 m2	1.093.547,68 KN	7.490,05 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	16	2.143,05 m2	10.691.985,21 KN	4.989,17 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2017. god. za područje
OTOKA ŽIRJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE	1	710,00 M2	105.000,00	147,88 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLIŠTA	2	2.426,33 m2	227.927,28 KN	93,93 KN/m2

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA PO NASELJIMA 2017.



PROČELNIK
Tihomir Paškov, dipl. iur

