

Republika Hrvatska
Šibensko-kninska županija
Grad Šibenik



Izvješće o tržištu nekretnina za 2018. 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.

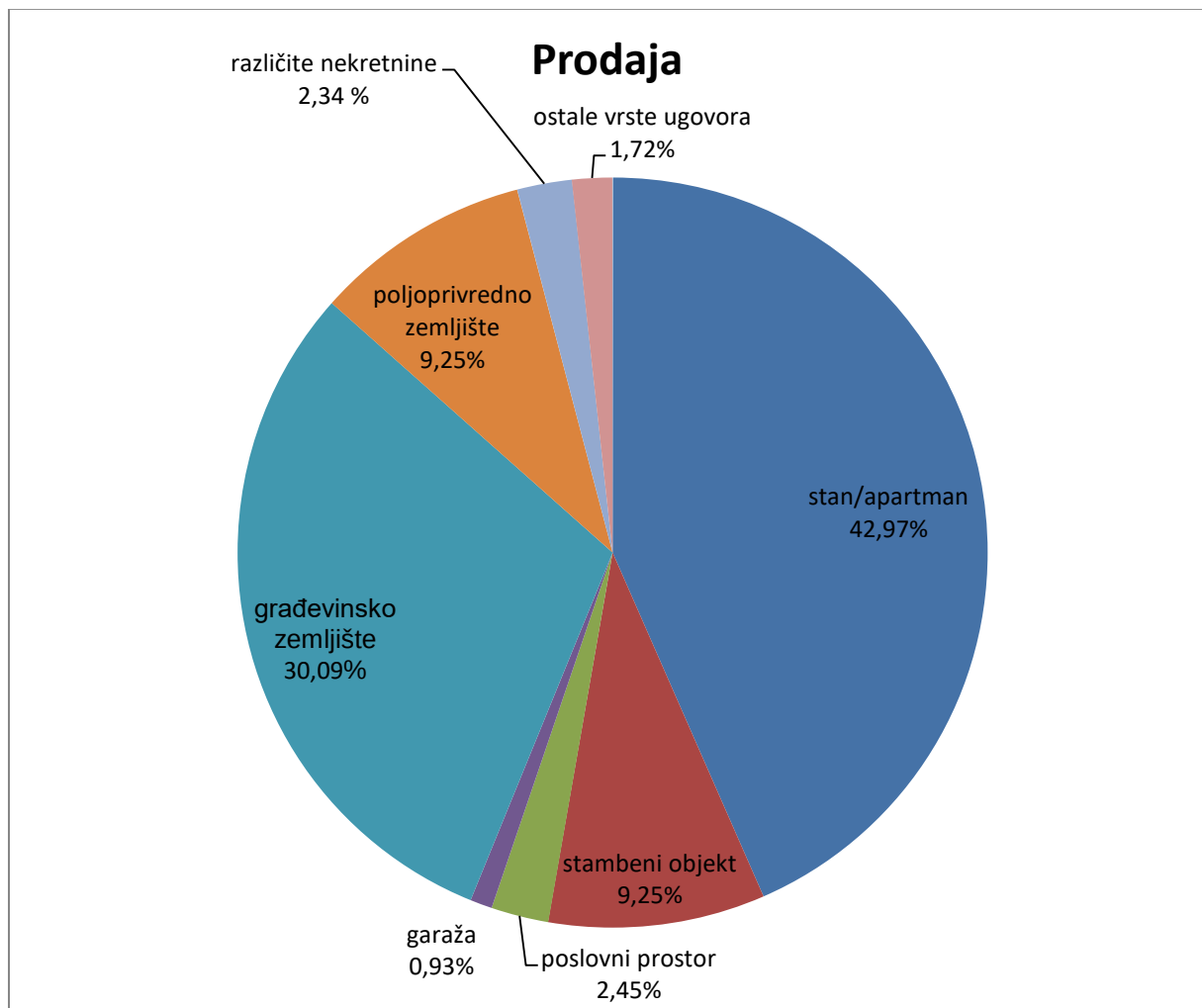
Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god.

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVİ/APARTMANI	367	27.862,62 m2	183.799.977,16 KN	6.596,65 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	79	18.727,77 m2	56.904.056,67 KN	3.038,48 KN/m2
POSLOVNE ZGRADE	2	2.440,00 m2	3.156.975,55 KN	1.293,84 KN/m2
POSLOVNI PROSTOR	21	6.781,01 m2	14.870.340,32 KN	2.192,93 KN/m2
NEKRETNINE ZA POVREMENI BORAVAK	2	194,30 m2	1.405.663,26 KN	7.234,50 KN/m2
GARAŽE	8	155,60 m2	454.341,12 KN	2.919,93 KN/m2
PARKIRNA MJESTA	5	125,35 m2	328.457,68 KN	2.620,32 KN/m2
VANJSKO PARKIRNO MJESTO	2	25,00 m2	40.981,04 KN	1.639,24 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	20	16.811,33 m2	17.622.112,50 KN	1.048,22 KN/m2
OSTALO	10	66,05 m2	21.750.522,79 KN	329.303,90 KN/m2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	257	773.654,52 m2	123.895.434,66 KN	160,09 KN/m2
*POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	69 (79)	119.433,20 m2	7.280.000,20 KN	60,95 KN/m2
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	1	513,63 m2	25.962,62 KN	50,54 kn/m2
PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1	10.007,50 m2	51.853,05 KN	5,15 kn/m2

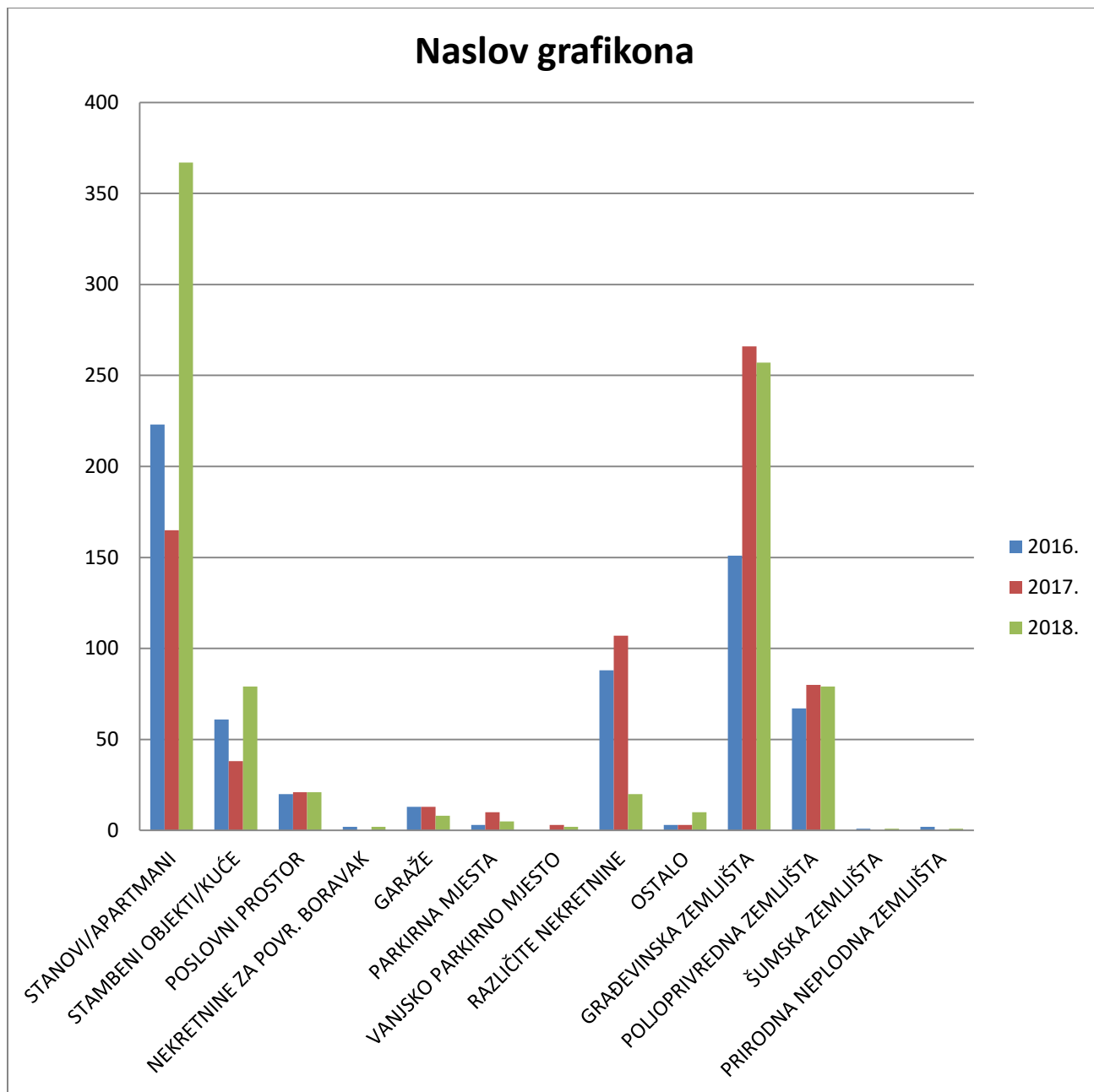
Ukupno: 854

*Na području Grada Šibenika u 2018. godini sklopljeno je 79 ugovora o kupnji/prodaji Poljoprivrednog zemljišta. Prilikom izradi ovog izvještaja za područje Grada Šibenika nisu uzeti u obzir 10 ugovora zbog nerealno visokih cijene metra kvadratnog takvog zemljišta. (Pojedine cijene za metar kvadratni iz tih ugovora su bile i do 2.000,00 kuna)

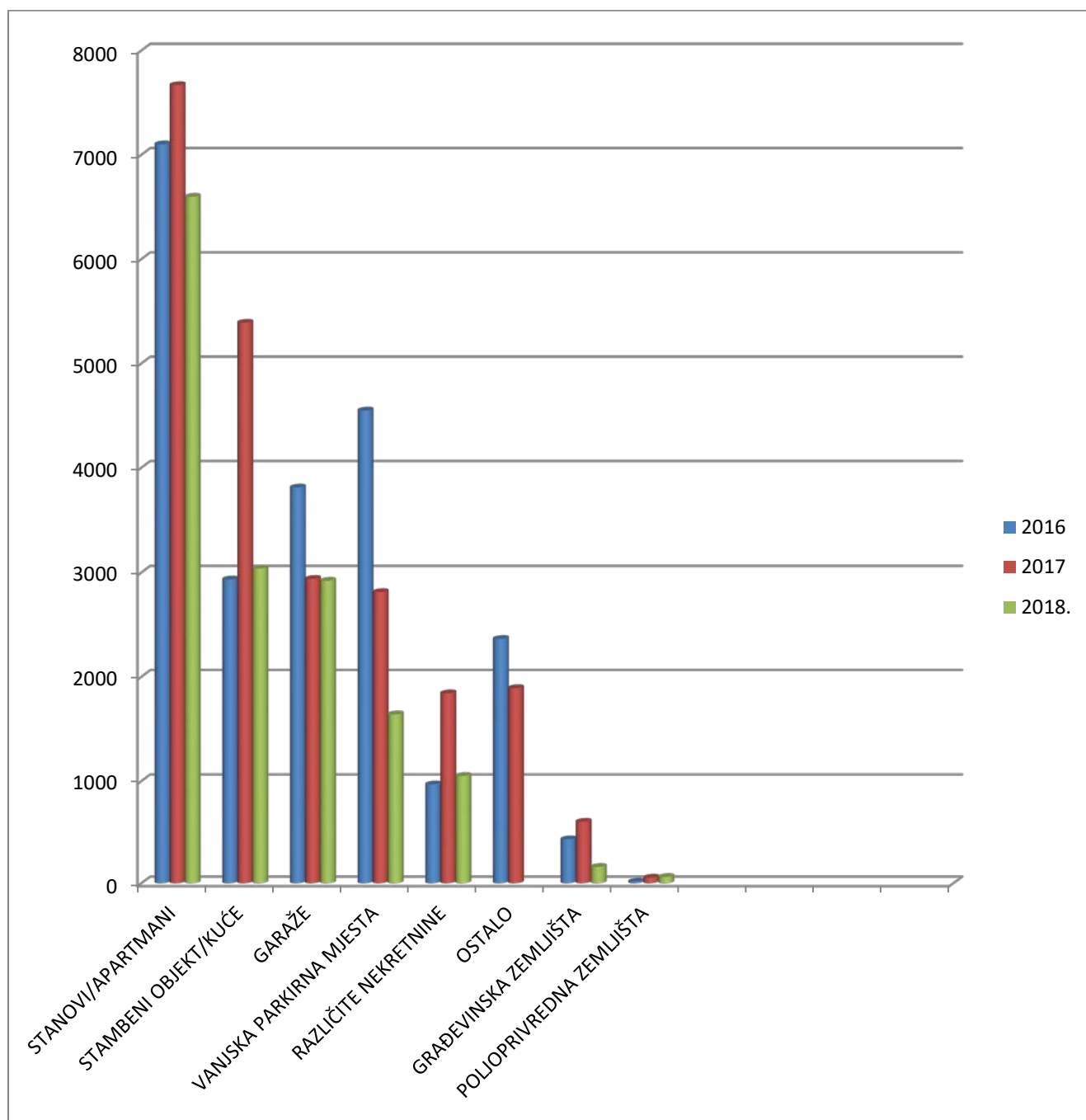
Promet nekretnina po vrstama nekretnina za 2018. godinu.



Usporedba broja sklopljenih ugovora 2016./2017./2018.



Usporedbe cijene po 1/m2 za pojedine vrste ugovora 2016/2017/2018



**PREGLED KUPOPRODAJA NEKRETNINA PO NASELJIMA S PODRUČJA
GRADA ŠIBENIKA ZA 2018.**

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
BRODARICE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVI/APARTMANI	12	1.252,67 m2	7.475.426,72 KN	5.967,59 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	3	409,86 m2	1.714.808,18 KN	4183,88 KN/m2
POSLOVNI PROSTORI	4	263,42 m2	1.511.534,13 KN	5.738,11 KN/m2
*POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	2	15.508,00 m2	29.070.600,00 KN	1.874,00 KN/m2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	33	16.605,49 m2	7.878315,98 KN	474,44 KN/m2

*Podaci uzeti iz ugovora o poljoprivrednom zemljištu iz sustav e Nekretnina. Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta koja proizlazi iz tih podataka je nerelano visoke. Vjerojatno se radi o cijeni za građevinsko zemljišta. Stvarno stanje će biti moguće utvrditi nakon provedbe evaluacije ugovora.

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
DANIŁA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
DANIŁO KRALJICA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	1	1.786,00 m2	516.628,98 KN	281,26 KN/m2
M2M	2	339,00 m2	38.564,48 KN	113,75 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	2	269,00 m2	9.000,00 KN	33,45 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
DANILO BIRNJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
*GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	2	34.440,00 m²	1.035.965,49	30,08 kn/m²

*Građevinsko zemljište unutar poslovne zone Podi. Nije stvarna vrijednost građevinskog zemljišta u Danilo Birnju.

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
DONJEG POLJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
*POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	20	48.666,16 m²	16.042.213,80 KN	329,63 KN/m²
RAZLIČITE NEKRETNINE	3	5.705,00 m²	482073,93 KN	84,50 KN/m²
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	1	63,00 m²	51.805,34 KN	822,30 KN/m²

*Cijena poljoprivrednog zemljišta je upitna. Vjerojatno se radi o cijeni građevinskog zemljišta.

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
DUBRAVE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST KN	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	5	9.206,00 m²	1.305.194,25 KN	141,77 KN/m²
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	1.058,00 m²	35.000,00 KN	30,22 KN/m²
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	3	1.158,00m²	370.834,00 KN	350,50 KN/m²

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
GORIŠA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
GRADINE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	13.000,00	2.600,00 KN	5,00 KN/m2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	1	814,75 m2	37144,78 KN	47,59 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
GREBAŠTICE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	10	8.563,00 m2	4.338.168,43 KN	506,61 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	1	453,00 m2	16.791,00 KN	37,06 KN/m2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	3	655,32 m2	3.916.929,94 KN	5977,12 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	4	89,00 m2	34.171,53 KN	383,94 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
JADRTOVCA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	7	165.910,00 m2	9.118.954,45 KN	54,96 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	3	4.195,00 m2	142.405,48 KN	33,94 KN/m2
STAMBENI OBJEKT/KUĆA	1	125,61 m2	10.000,00 KN	79,61 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
OTOKA KAPRIJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	6	1.744,00 m2	582.513,79 KN	344,01 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	1	297,00 m2	45.200,00 KN	152,18 KN/m2
STAMBENI OBJEKT	1	872,00 m2	4.066.134,23 KN	4.662,99 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
KONJEVRATA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	3	28.290,00 m2	1.108.099,50 KN	39,16 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
OTOKA KRAPNJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	9	5.973,16 m2	4.000.854,15 KN	669,46 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 2018. god. za područje
LOZOVCA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
MRAVNICE**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
PERKOVIĆA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
PODINA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
RADONIĆA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
RASLINE**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	3	625,00 m2	242.471,73 KN	387,95 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
SITNOG DONJEG**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
SLIVNOGA**

- nema evidentiranih kupoprodaja

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
ŠIBENIKA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
STANOVI/APARTMANI	321	20.947,76 m2	155.164.766,21 KN	7.407,22 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	46	6.077,55 m2	23.178.502,31 KN	3.951,58 KN/m2
POSLOVNI PROSTOR	16	6.483,12 m2	13.035.883,64 KN	2010,74 KN/m2
GARAŽE	8	155,60 m2	454.341,12 KN	2.919,93KN/m2
PARKIRNA GARAŽNA MJESTA	5	125,35 m2	328.457,68 KN	2.620,32 KN/m2
VANJSKO PARKIRNO MJESTO	2	25,00	40.981,04 KN	1.639,24 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	3	5292,06 m2	3369114,57 KN	636,63 KN/m2
*OSTALO	5 (8)	49,03 m2	169.631,05 KN	3.459,73 KN/m2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	112	69.515,88 m2	44.217.485,57 KN	636,07 KN/m2
**POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	13 (21)	18.069,74 m2	914.438,21 KN	50,60 KN/m2

*Na području Grada Šibenika u 2018. godini sklopljeno je 8 ugovora koji se u bazi podataka vode kao OSTALO. Međutim, za tri ugovora nisu navedene kvadrature pa se nisu mogli uzeti u obzir prilikom izrade ovog izvješća.

** Na području Grada Šibenika u 2018. godini sklopljeno je 21 ugovora o kupnji/prodaji Poljoprivrednog zemljišta. Prilikom izradi ovog izvještaja za područje naselja Šibenik nisu uzeti u obzir 8 ugovora zbog nerealno visokih cijene metra kvadratnog takvog zemljišta.
(Pojedine cijene za metar kvadratni su bile i do 2000.00 kuna)

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
VRPOLJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
STANOVI/APARTMANI	1	835,00	668.286,27 KN	800,34 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆA	2	3.195,00	482.872,06 KN	151,13 KN/m2
POLJOPIRVREDNO ZEMLJIŠTE	4	702,00	482.872,06 KN	96,10 KN/m2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	1	1.700,00 m2	243.287,40 KN	143,11 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
ZATONA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	6	11.907,00 m2	12.274.471,59 KN	1.028,59 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	7	17.782,11 m2	741.003,62 KN	41,67 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆA	2	535,29 m2	1.321.596,08 KN	2.468,93 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	7	474,00 m2	866.000,00 KN	1.827,00 KN/m2

**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
OTOKA ZLARINA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	6	2.207,00 m2	1.229.049,76 KN	556,88 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	1	823,67 m2	6.200,00 KN	7,52 KN/m2
POSLOVNE ZGRADE	1	1.463,00	1.629.629 KN	1113,89 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	3	987,15 m2	1.533.657, 86 KN	1.553,62 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	1	134,78 m2	693.042,59 KN	5142,02 KN/m2

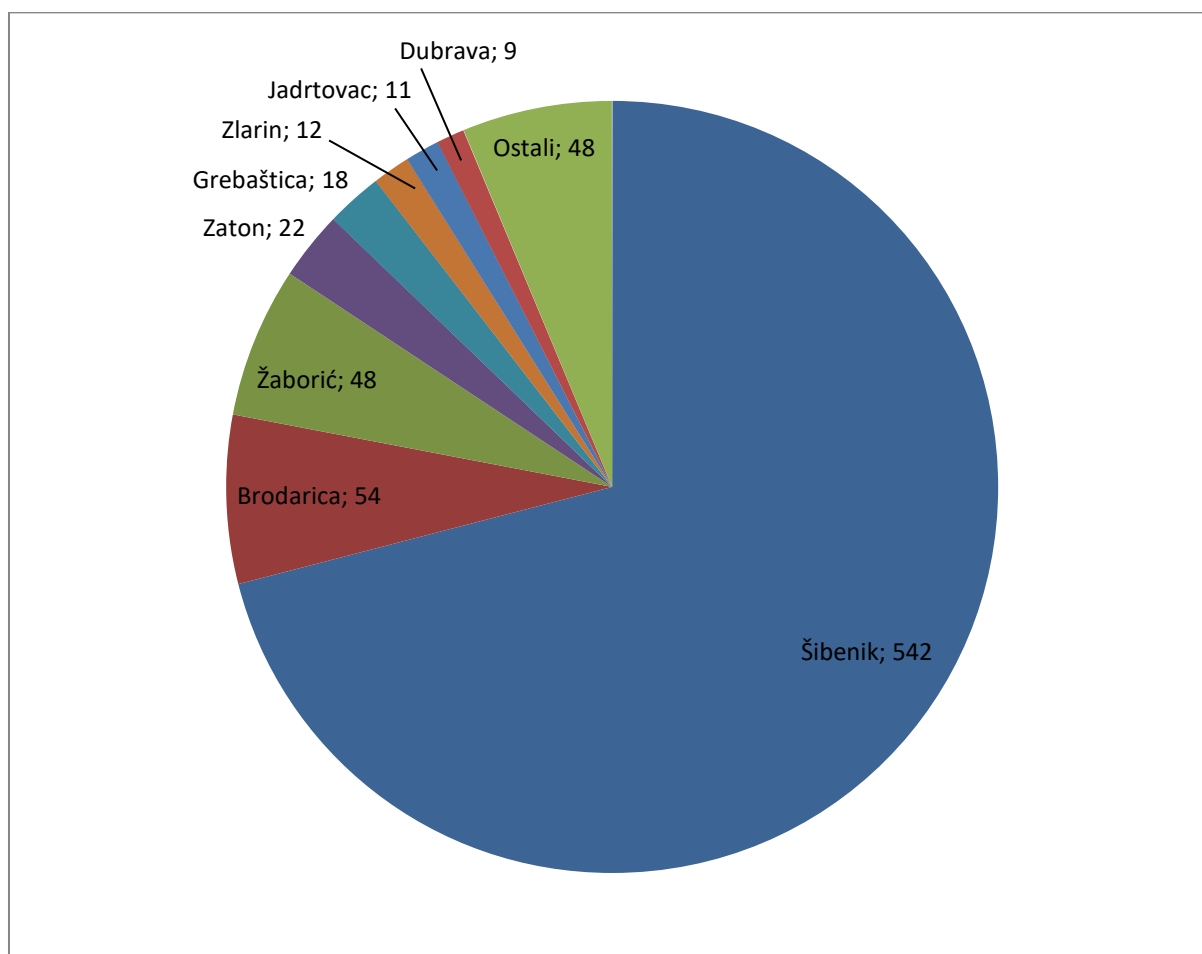
**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
ŽABORIĆA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO M2
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	18	11.059,52 m2	12.013.839,20 KN	1.086,28 KN/m2
STANOVI/APARTMANI	17	1.240,93 m2	10.237.238,88 KN	8.249,65 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	7	757,66 m2	6.561.875,68 KN	8.660,71 KN/m2
RAZLIČITE NEKRETNINE	6	912,88 m2	10.821.786,59 KN	11.854,55 KN/m2

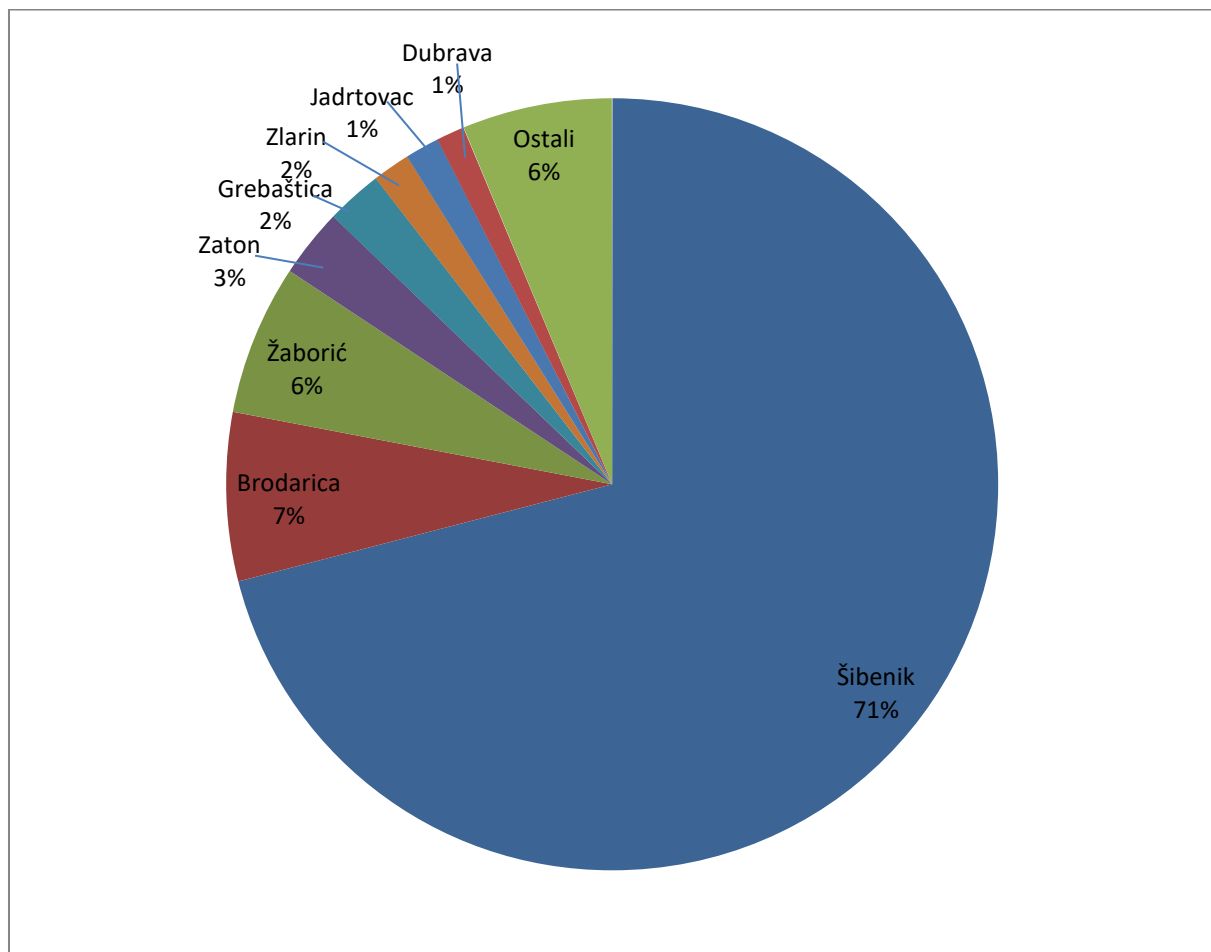
**Pregled kupoprodaja nekretnina na području Grada Šibenika za 2018. god. za područje
OTOKA ŽIRJA**

VRSTA OBJEKTA	BROJ JEDINICA	UKUPNA POVRŠINA	SVEUKUPNA VRIJEDNOST	PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	3	2.586,00 m2	665.000,00 KN	257,15 KN/m2
STAMBENI OBJEKTI/KUĆE	1	91,00 m2	620.000,00 KN	6813,18 KN/m2
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	4	4.532,52 m2	78.820,43 KN	17,38 KN/m2

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA PO NASELJIMA ZA 2018. GODINU



BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA PO NASELJIMA U POSTOTKU ZA 2018. GODINU



PROČELNIK
Tihomir Paškov, dipl. iur

