

Tihomir Sili, ing.građ.
31 222 Satnica, Lužac 10
OIB: 72977871844
e-mail:silitihomir@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

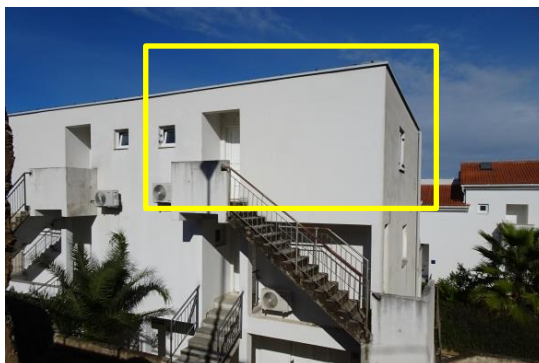
Broj elaborata: **56/2026**

Predmet procjene: **STAN, APARTMAN br. 9 na drugom katu.**

Lokacija nekretnine: Otok Šolta, Nečujam, Eugena Bukternice 27
Broj poduloška:
Zk. uložak: 1764
Etaža: Suvlasnički dio: 47/572 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)
K.č.br.: ZEM 2625/967 (2412/33 katastarska oznaka)
K.o. 329762, Grohote

Naručitelj procjene: **Stečajni upravitelj**
Vlado Šokac, Bistrinci, Fiskulturna 12
OIB: 9457319937

Svrha: Stečajni postupak - utvrđivanje vrijednosti nekretnine upisane u
zk.ul.br. 1764 k.o. Grohote (ZKO Split) na adresi, Nečujam,
Eugena Bukternice 27, apartman etažno vlasništvo E-8.



Otok Šolta, Nečujam, Eugena Bukternice 27

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine na dan 09. srpanj 2026. iznosi:

128.200,00 €

Stalni sudski vještak i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Tihomir Sili ing.građ.



U Satnici, 09. srpanj 2026.

SADRŽAJ:

0.	SAŽETAK	2
1.	IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	4
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	6
3.	ZADATAK	7
4.	REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA	11
5.	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST	12
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	14
7.	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	17
8.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	22
9.	PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU	23
10.	STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI	25
11.	ZAKLJUČAK	26
12.	PRILOZI	27
12.1.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	27
12.2.	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	28
12.3.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	29
12.4.	IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE	31

0. SAŽETAK

Naručitelj procjene:	Stečajni upravitelj Vlado Šokac, Bistrinci, Fiskulturna 12		
Procjembeni elaborat broj:	56/2026		
Procjenjivana nekretnina:	STAN, APARTMAN br. 9 na drugom katu.		
Namjena nekretnine:	Stambena		
Svrha izrade elaborata:	Stečajni postupak - utvrđivanje vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 1764 k.o. Grohote (ZKO Split) na adresi, Nečujam, Eugena Bukternice 27, apartman etažno vlasništvo E-8.		
Lokacija nekretnine:	Otok Šolta, Nečujam, Eugena Bukternice 27		
Broj ZK uloška:	1764		
Katastarska čestica (K.č.br.)	ZEM 2625/967 (2412/33 katastarska oznaka)		
Etaža:	Suvlasnički dio: 47/572 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
Katastarska općina:	329762, Grohote		
Dan očevida:	19. lipnja 2026.		
Dan kakvoće:	09. srpanj 2026.		
Dan vrednovanja:	09. srpanj 2026.		
Tlocrtna površina stana:	46,91 m ²	Pripadak:	20,87 m ²
Korisna površina:	46,91 m ²	Pripadak:	5,22 m ²
Godina adaptacije:			
Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine:	128.200,00		
Tržišna vrijednost po m ² korisne površine:	2.732,61 eur/m ²		
Procjembeni elaborat izradio:	Tihomir Sili, ing.građ. 31 222 Satnica, Lužac 10 OIB: 72977871844		
Procjenitelj vrijednosti nekretnina:	Tihomir Sili, ing.građ.		

Definicija tržišne vrijednosti:

U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Porezni aspekt:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

1. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/927

URBROJ: 514-03-04-02/05-26-04

Zagreb, 3. ožujka 2026.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva koji je podnio Tihomir Sili, inženjer građevinarstva iz Satnice, Lužac 10, OIB: 72977871844, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Tihomir Sili, inženjer građevinarstva iz Satnice, Lužac 10, OIB: 72977871844, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 13. ožujka 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tihomir Sili, inženjer građevinarstva iz Satnice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI710032501927|4

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Tihomir Sili, Osijek, Kaptolska 18
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501927|4

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon gradnji (NN br. 155/2025),
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 155/2025),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN br. 15/19),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17),
- HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površina i obujma zgrada,
- Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN br. 3/2024),
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Berislavićeva 1, Zagreb
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji
Izvor: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/standardna-kalkulacija-radova-u-visokogradnji/10667>, Dan pristupa:
- Pokazatelji troškova građenja - 2024. Hrvatska komora arhitekata,
Klasa: 025-03/25-01/07, Urbroj: 251-505-01-25-3, Zagreb, 22. srpnja 2025. godine.
Izvor: https://www.arhitekti-hka.hr/files/images/novosti/2025/troskovi_gradjenja.pdf,
Dan pristupa: 09. srpanj 2026.

3. ZADATAK

Zadatak ove procjene je utvrditi tržišnu vrijednost za STAN, APARTMAN br. 9 na drugom katu.

Na dan 19. lipnja 2026. u 12:00 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata.

Ovom procjenom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Dan kakvoće: 09. srpanj 2026.

Dan vrednovanja: 09. srpanj 2026.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmet procjene: STAN, APARTMAN br. 9 na drugom katu.

Adresa: Otok Šolta, Nečujam, Eugena Bukternice 27

Katastarska općina: 329762, Grohote

Broj poduloška:

Zk. uložak: 1764

Etaža: Suvlasnički dio: 47/572 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

K.č.br. ZEM 2625/967 (katastarska oznaka zemljišta kčbr.: 2412/33)

Površina stana iz ZK: 46,91 m²

Vlasnik: T.O.D. OS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98427347853, ULICA HRVATSKIH BRANITELJA 51, BILJE 31000 OSIJEK

OPIS NEKRETNINE PREMA ZK IZVATKU:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 47/572 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br.9, na II. katu, istok objekta C 5.1. ukupne površine 46,91 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s boravkom, kupaoine i hodnika, te pripadka terase površine 8,68 m2 i stepenica s podestom površine 12,19 m2 , što čini sveukupnu površinu od 67,78 m2.	

Teret:

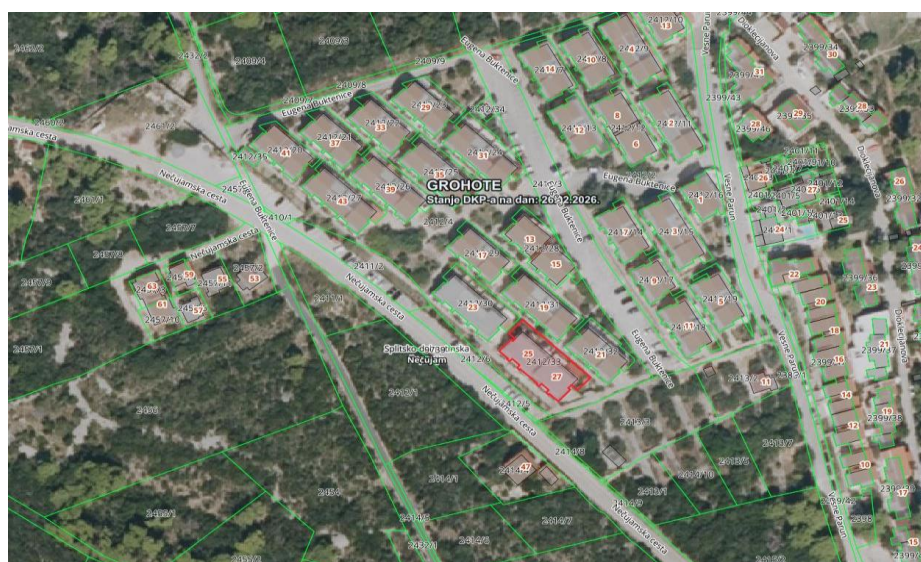
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10. Na suvlasnički dio: 8 (47/572)			
10.1	Zaprimljeno 26.09.2023.g. pod brojem Z-38707/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ OV-7669/23 26.09.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od pedesettisuća eura, uvećano za kamate i druge eventualne troškove prema uvjetima iz Ugovora, u korist: CVITKOVIĆ JASNA, OIB: 81795706729, BIOGRADSKA 11, 31000 OSIJEK	50.000,00 EUR	vezano uz B 8 (8.5)
10.3	Zaprimljeno 23.05.2025.g. pod brojem Z-22772/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja T.O.D. OS d.o.o. u stečaju, OIB: 98427347853, Ulica hrvatskih branitelja 51, Bilje, Osijek, kojim traži brisanje založnog prava pod Z-38707/2023.		na 10.1
12. Na suvlasnički dio: 8 (47/572)			
12.1	Zaprimljeno 16.01.2024.g. pod brojem Z-2012/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.01.2024, u iznosu od pedesettisućaeura, uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove u skladu sa Ugovorom, u korist: ČESKO VLADIMIR, OIB: 96259345209, SAVSKA 116, 31000 OSIJEK	50.000,00 EUR	vezano uz B 8 (2.2), (8.5)
12.2	Zaprimljeno 23.05.2025.g. pod brojem Z-22772/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja T.O.D. OS d.o.o. u stečaju, OIB: 98427347853, Ulica hrvatskih branitelja 51, Bilje, Osijek, kojim traži brisanje založnog prava pod Z-2012/2024.		na 12.1

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA



Prikaz šire lokacije, i datum pristupa: Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

09. srpanj 2026.



Prikaz uže lokacije, i datum pristupa: <https://geoportal.dgu.hr/>

09. srpanj 2026.

OPIS LOKACIJE

Stan, apartman se nalazi na drugom katu u stambenoj zgradi Pr+2 kata u Nečujmu, otok Šolta.

Blizina asfaltirane ceste i parkinga - Nečujamska cesta, blizina mora, trgovina i ostalih turističkih sadržaja.

Priključak na javnu prometnu površinu osiguran je stubištem koje se spaja na parking i Nečujamsku cestu.

Prema PP-u uređenja Općina Šolta (V), 4. Granice građevinskih područja naselja, Sl. Glassnik Općine Šolta 03/17

pročišćeni tekst, predmetna nekretnina nalazi se u izgrađenom građevinskom području naselja Nečujam, mješovita namjena pretežno stanovanje.

Kartografski prikaz 4. Korištenje i namjena prostora, mj. 1:5 000.

STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE

Stan, apartman je upisan u zemljišne knjige, zgrada u kojoj se nalazi stan je etažirana s neodređenim omjerom.

Zgrada u kojoj se stan nalazi ucrtana je u katastrskom planu.

Za zgradu je u ZK izvadku upisana pozitivna zabilježba tj. za zgradu se zabilježuje da je za zgradu sagrađenu na kčbr. 2625/967 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine RH, Splitsko - dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje klasa: 361-05/10-02/0009 od 27. travnja 2010. godine, koje se nalazi u zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-4683-10.

Imajući u vidu da je stan, apartman (E-8) u zgradi etažiran te je zgrada ucrtana u katastarskom operatu i upisana u zemljišne knjige a za zgradu je izdana uporabna dozvola, smatram da su isti LEGANI.

UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE - POZITIVNA ZABILJEŽBA:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.11.2011. broj Z-11933/11	
1.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 2625/967 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, klasa: 361-05/10-02/0009 od 27. travnja 2010. godine, koje se nalazi u zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-4683/10.	ZABILJEŽBA

4. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE:



Vanjsko stubište i pročelje



Predsoblje



Kupaonica



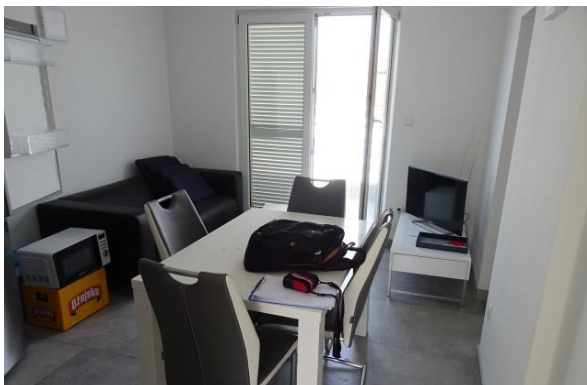
Kupaonica



Soba 1



Kuhinja



Dnevna soba, blagavaonica i kuhinja



Dnevna soba, blagavaonica i kuhinja



Soba 2



Terasa

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA**TEHNIČKI OPIS**

Nekretnina:	Stambena zgrada Pr+2
ZGRADA:	Otok Šolta, Nečujam, Eugena Bukternice 27
Katnost:	Pr+2 kata
Godina izgradnje:	2010 . godina
Pročelje zgrade:	Žbukano, rustično obrađeno - bojano.
Pristup javnoj površini:	Omogućen preko pješačke staze.
KONSTRUKCIJA	
Temelji:	AB temelji
Nosivi zidovi:	Puna opeka ili blok opeka
Međukatna konstrukcija:	AB međukatna konstrukcija
Pregradni zidovi:	Puna opeka, blok opeka i zidovi od gipsakrtonskih ploča.
Krovište:	Ravan krov
Pokrov:	Hidroizolacijska folija,
Limarija:	Izvedena, pocinčani lim.
Hidroizolacija:	Izvedena.
Komunikacija:	Pristup omogućen stubištem.
Parkiranje:	Parkiranje na javnom parkiralištu ispred zgrade.
Općenito:	Zgrada u dobrom stanju.

STAN:	
Adaptacija	. godina
Korisna površina (KP):	52,13 m ²
Položaj u zgradi:	Drugi kat
Katnost:	Jednoetažni stan
Pristup:	Pristup omogućen stubištem.
Broj soba:	3
Vanjski zidovi:	Blok opeka
Pregradni zidovi:	Puna opeka.
Obrada zidova:	Žbukani i bojani, ker. pločice.
Obrada podova:	Ker. pločice
Stolarija:	
Unutarnja stolarija:	Drvena puna i ostakljena sobna vrata.
Vanjska stolarija:	PVC stolarija, izo ustakljenje sa griljama.

PRIKLJUČCI I INSTALACIJE

Vodovod:	Izveden i priključen na javnu vodoopskrbnu mrežu.
Kanalizacija:	Izvedena, nije spojena na javni sustav odvodnje.
Elektro instalacije:	Izvedene i priključene na javnu elektro mrežu.
Grijanje:	Električne grijalice, klima uređaj.
Telefon:	
Sanitarije:	Ugrađene.
Općenito:	Apartman zahtjeva dodatna ulaganja, pojava vlage u sobi uz terasu i sobi 1 ispod prozora.
Klima uređaj:	Ugrađen.
Adaptacija:	Nije poznata a nije niti vidljiva adaptacija od dana izgradnje.

IZRAČUN POVRŠINA I OBUJMA

Obračunska površina objekata koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima*, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina, normi HRN ISO 9836:2017, Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17) i Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN br. 15/19).

Prostorija	tlocrtna površina (m ²)		KP = korisna površina (m ²)	BP bruto površina (m ²)	
Prizemlje - stan, apartman h = 2,73 m (korisna visina prostora)					
1. Predsoblje	3,33	1,00	3,33		
2. Kupaonica	4,66	1,00	4,66		
3. Soba 1	13,78	1,00	13,78		
4. Soba 2	11,89	1,00	11,89		
5. Dn. soba, blag, kuhinja	13,25	1,00	13,25		
UKUPNO:	46,91		46,91		
SVEUKUPNO:	46,91		46,91		

Prostorija	tlocrtna površina (m ²)		KP = korisna površina (m ²)	BP bruto površina (m ²)	
Pripadak					
1 Terasa	8,68	0,25	2,17		
2 Stepenice s podestom	12,19	0,25	3,05		
SVEUKUPNO:	20,87		5,22		
SVEUKUPNO STAN + SPOREDNI DIO:	67,78		52,13		

* provjerom poredbenih nekretnina u zemljišnim knjigama i danim kupoprodajnim cijenama, ukupna cijena se odnosi na korisnu ili tlocrtnu površinu stana te će se ista koristiti za potrebe ove procjene.

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Republika Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4 280 000 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,4 %
Inflacija:	0,90 %
Stopa nezaposlenosti:	10,80 %
Valuta:	Eur (cent)
Županija:	Splitsko - dalmatinska
Općina / Grad:	Otok Šolta, naselje Nečujam.
Naselje:	Nečujam
Površina:	6,9 km ²
Broj stanovnika:	286
Prometna povezanost:	Trajekt, katamaran, cesta.

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009 godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, iseljavanja s područja Slavonije i Baranje, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Ponuda nekretnina na predmetnoj lokaciji i okolici, svedena je na stanove, poslovne prostore i kuće. Kod kuća, to se najvećim dijelom odnosi na individualanu stambenu izgradnju. To su uglavnom objekti locirani uz prometnice.

Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina.

Generalno gledano potražnja za nekretninama na lokaciji i okolici je slaba, ali još uvijek postoji u smanjenom tražene i postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina.

STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVODU ZA STATISTIKU

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA
ZA ČETVRTO TROMJESEČJE 2025.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **16,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **14,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.

Detaljne podatke možete preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom Cijene.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	X _t – XII. 2025. ¹⁾ Ø 2015.	X _t – XII. 2025. VII. – IX. 2025.	X _t – XII. 2025. X _t – XII. 2024.	Ø 2025. Ø 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	237,93	3,4	16,1	14,1
Novi stambeni objekti	192,38	3,5	14,7	13,1
Postojeći stambeni objekti	247,07	3,4	16,4	14,3
Grad Zagreb ²⁾	260,18	1,2	14,9	14,2
Jadran ²⁾	223,91	4,9	14,5	11,8
Ostalo ²⁾	234,02	5,2	23,3	19,3

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom Cijene.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4
	4. tr.	237,9	192,4	247,1	260,2	223,9	234,0

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, broj 13.1.2/2, (<https://www.dzs.hr>)

datum pristupa: 09. srpanj 2026.

Za utvrđivanju općih vrijednosti odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku sukladno članku 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

STANJE TRŽIŠTA PREMA BURZI NEKRETNINA

BN Komentar

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

26. ožujka 2026.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

* Molimo korisnike da kod korištenja ovih podataka navedu izvor Burza nekretnina

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

Tablica s prikazom BN indeksa



Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, pristup 09. srpanj 2026.

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, izjedu voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl. 4. st. 1. pods. 41. ZPVN-a).

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao sto su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

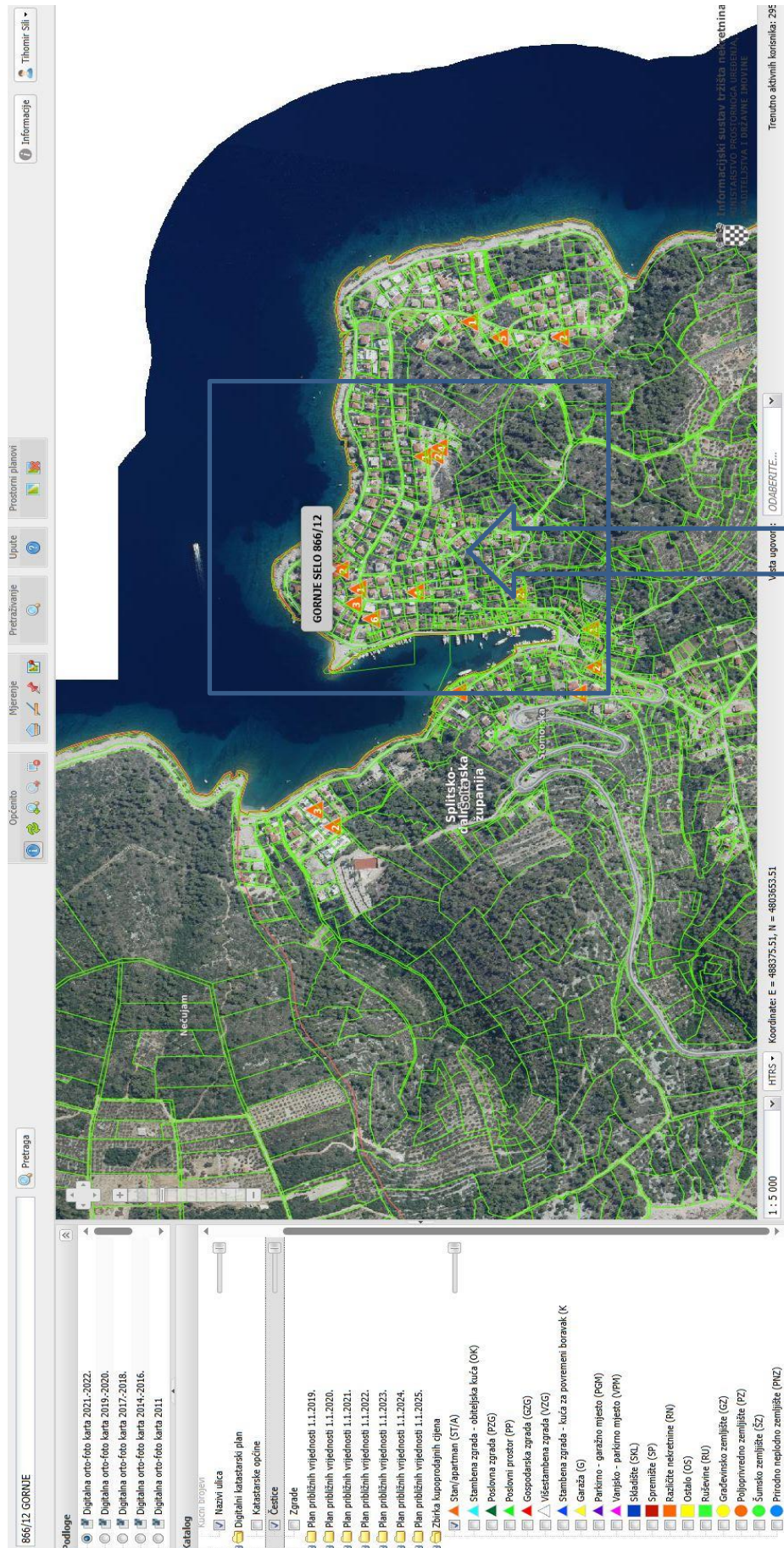
1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ZPVN-a i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA



Odabrane poredbe:

kčbr.: 597/1

kčbr.: 812/1

kčbr.: 866/12

k.o. Gornje selo

ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Podaci o kupoprodaji nekretnina na području procjenjivane nekretnine preuzeti su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) s navedenim ID nekretnine.

Odabiru se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno nekretnine na približnoj lokaciji, iste prostorno planske namjene, približne površine i čija kupoprodaja nije starija od četiri godine.

Za ovu procjenu vrijednosti koristiti će se podaci o kupoprodaji stanova za navedenu lokaciju.

Iz dostavljene zbirke kupoprodajnih cijena od RH, Splitsko - dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje dostavljeno je 7 kupoprodaja ili transakcija za traženo razdoblje.

1.	kčbr. 597/1	k.o. Gornje selo	Površina stana: 34,67 m2	Vrijednost nekretnine:	101.828,76 €
	datum sklapanja ugovora: 25.07.2022.				
2.	kčbr.:2412/28	k.o. Grohote	Površina stana: 48,81 m2	Vrijednost nekretnine:	134.000,00 €
	datum sklapanja ugovora: 28.06.2022.				
3.	kčbr.:2412/28	k.o. Grohote	Površina stana: 49,38 m2	Vrijednost nekretnine:	132.000,00 €
	datum sklapanja ugovora: 28.06.2022.				
4.	kčbr.:597/1	k.o. Gor. Selo	Površina stana: 39,32 m2	Vrijednost nekretnine:	90.000,00 €
	datum sklapanja ugovora: 21.04.2022.				
5.	kčbr.:939/47	k.o. Gor. Selo	Površina stana: 32,45 m2	Vrijednost nekretnine:	65.000,00 €
	datum sklapanja ugovora: 15.07.2024.				
6.	kčbr.812/1	k.o. Gor. Selo	Površina stana: 39,35 m2	Vrijednost nekretnine:	70.000,00 €
	datum sklapanja ugovora: 14.04.2022.				
7.	kčbr.866/12	k.o. Gor. Selo	Površina stana: 40,57 m2	Vrijednost nekretnine:	80.000,00 €
	datum sklapanja ugovora: 06.04.2022.				



Odabrane nekretnine za poredbu koje svojom površinom, lokacijom, pripadcima i drugim aspektima odgovaraju procjenjvanoj nekretni.



Ostale nekretnine ne odgovaraju svojom površinom, cijenom (+30%), godinom transakcije te se iste neće primjenjivati u procjeni.

IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: TIHOMIR SILI (72977871844)

ID Izvatka: 75486

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VARICA 1, ŠOLTA	EUGENA BUKTENICE 15, ŠOLTA	EUGENA BUKTENICE 15, ŠOLTA	VARICA 46, ŠOLTA	SV. NIKOLE 154A, ŠOLTA	. ŠOLTA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA					
6	K.O.						
7	K.Č.	KATASTAR	597/1	2412/28	2412/28	597/1	939/47
8	K.O.		GORNJE SELO	GROHOTE	GROHOTE	GORNJE SELO	GORNJE SELO
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	34,67	48,81	49,38	39,32	32,45	39,35
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m²)						
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)	VPM - 2,2; T - ,91	SP - 1,13; V - 3,04; T - 1,47	T - 2,42	VPM - 2,4; T - ,98	VPM - 2,48; V - 2,86; T - 4,76	VPM - 3,7; T - 1,75
13	GODINA IZGRADNJE	2011	2010	2010	2011	2020	2022
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{H,i}$ [kWh/(m²·a)]						
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{g,net}$ [kWh/(m²·a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo						
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0	0	0	0		0
19	ETAŽA (KAT)						
20	SOBNOST STANA	1-SOBN	1-SOBN	1-SOBN	1-SOBN	1-SOBN	2-SOBN
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	101.828,76	134.000,00	132.000,00	90.000,00	65.000,00	70.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.07.2022	28.06.2022	28.06.2022	21.04.2022	15.07.2024	14.04.2022
24	CIJENOVNI BLOK	STOMORSKA - GRADEVINSKO	ŠOLTA - ŠUMA 3	ŠOLTA - ŠUMA 3	STOMORSKA - GRADEVINSKO	STOMORSKA - GRADEVINSKO	STOMORSKA - GRADEVINSKO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	RIVA-PELEGRIN 51A, ŠOLTA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST
5	K.Č.	ZEMLJISNA KNJIGA KATASTAR
6	K.O.	
7	K.Č.	
8	K.O.	
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	40,57
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	
11	STAN (m ²)	
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	T - 5,21
13	GODINA IZGRADNJE	2015
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{t,net}$ [kWh/(m ² a)]	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{p,net}$ [kWh/(m ² a)]	
16	nZEB	
17	Dizalo	
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0
19	ETAŽA (KAT)	
20	SOBNOST STANA	NEPOZNATO
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	80.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.04.2022
24	CJENOVNI BLOK	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi EUGENA BUKTERNICE 27, ŠOLTA odnosno na k.č. 2412/33 k.o. GROHOTE, SPLIT.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-0001/0277

URBROJ: 2181/1-18-03-01/05-26-0004

IZRADIO/IZRADILA:
LUKA BATINIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnoj nekretnini, odnosno da se radi o stanu odabire se Poredbena metoda za procjenu vrijednosti nekretnine.

Odabrana metoda je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) koji za procjenu ove vrste nekretnine predviđa korištenje odabrane metode. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, te ovisi o dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM**

Predmet procjene: STAN, APARTMAN br. 9 na drugom katu.
 Adresa: Otok Šolta, Nečujam, Eugena Bukternice 27
 Položaj u zgradi: Drugi kat
 k.č.br. ZEM 2625/967 (2412/33 po katastru)
 k.o. 329762, Grohote
 Zk. uložak: 1764
 Korisna površina stana: 46,91 m²

POREDBA 1

Adresa: Šolta, Varica 46
 Etaža:
 k.č.br. 597/1
 k.o. Gornje selo
 Površina stana: 39,32 m²
 Cijena iz ugovora: 90.000,00 €
 Datum ugovora: 21.04.2022.

Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4752119
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.05.2022
Površina u prometu	39,32
Vrijednost nekretnosti (KN)	679.914,63
Vrijednost nekretnosti (EUR)	90.000,00
Datum ugovora	21.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA -

POREDBA 2

Adresa: Šolta, Sv. Nikole b.b.
 Etaža:
 k.č.br. 812/1
 k.o. Gornje selo
 Površina stana: 39,35
 Cijena iz ugovora: 70.000,00 €
 Datum ugovora: 14.04.2022.

Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4796854
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.08.2022
Površina u prometu	39,35
Vrijednost nekretnosti (KN)	528.347,33
Vrijednost nekretnosti (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	14.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)

POREDBA 3

Adresa: Šolta Riva Pelgerin 51a
 Etaža:
 k.č.br. 866/12
 k.o. Gornje selo
 Površina stana: 40,57 m²
 Cijena iz ugovora: 60.000,00 €
 Datum ugovora: 06.04.2022.

Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4745657
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.07.2022
Površina u prometu	38,15
Vrijednost nekretnosti (KN)	452.760,72
Vrijednost nekretnosti (EUR)	60.000,00
Datum ugovora	06.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA -

Izvor: e-nekretnine

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Vrsta nekretnine	Adresa	Položaj stana u zgradi	K.č.br.	Katastarska općina	Korisna površina stana (m ²)	Broj soba	Opće stanje
ST - Stan	Otok Šolta, Nečujam, Eugena Bukternice 27	Drugi kat	ZEM 2625/967	329762, Grohote	46,91	3	Dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINE										
Poredba	Cjenovni blok	Ulica i br.	Položaj stana u zgradi	K.č.br.	Katastarska općina	Površina prema ZK (m ²)	Cijena iz ugovora (eur)	Datum ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m ²)	Opće stanje
POREDBA 1	Stomorska - građevinsko	Šolta, Varica 46	0	597/1	Gornje selo	39,32	90000,00	21.04.2022.	2.288,91	-
POREDBA 2	Stomorska - građevinsko	Šolta, Sv. Nikole b.b.	0	812/1	Gornje selo	39,35	70000,00	14.04.2022.	1.778,91	-
POREDBA 3	Stomorska - građevinsko	Šolta Riva Pelgerin 51a	0	866/12	Gornje selo	40,57	60000,00	06.04.2022.	1.478,93	-

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Poredba	Cjenovni blok	Datum ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m ²)	*Indeks cijena stambenih nekretnina na dan kupoprodaje (A)	*Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
POREDBA 1	Stomorska - građevinsko	21.04.2022.	2.288,91	151,5	223,9	1,48	3.382,75
POREDBA 2	Stomorska - građevinsko	14.04.2022.	1.778,91	151,5		1,48	2.629,03
POREDBA 3	Stomorska - građevinsko	06.04.2022.	1.478,93	151,5		1,48	2.185,69

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Poredba	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje					Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Uređenje	Utjecaj buke	
POREDBA 1	3.382,75	1	1	1	1	1	3.382,75
POREDBA 2	2.629,03	1	1	1	1	1	2.629,03
POREDBA 3	2.185,69	1	1	1	1	1	2.185,69
SREDNJA VRIJEDNOST (eur/m ²)							2.732,49 €

10. STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIČKA OBRADA							
Poredba	Konačna izjednačena cijena (eur/m ²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka ≤ ±30%
POREDBA 1	3.382,75	650,26	23,80%	650,26	422.838,07	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !
POREDBA 2	2.629,03	-103,46	-3,79%	103,46	10.703,97	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !
POREDBA 3	2.185,69	-546,80	-20,01%	546,80	298.990,24	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !

Prosječna kupoprodajna cijena (eur/m²): 2.732,4900

Standardna devijacija: 494,1431

Dvostruka standardna devijacija: 988,2862

Prosječno apsolutno odstupanje: 433,5067

Tržišna vrijednost stana:	2.732,49	X	46,91	=	128.194,22 €
---------------------------	----------	---	-------	---	--------------

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

prema prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015)

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Položaj u objektu:	Drugi kat
Orijentacija stana:	Trostrano
Geografski položaj stana:	Sjeveroistok
Utjecaj okoliša:	Optimalni standard.
Utjecaj smanjenog komfora:	Nije pod utjecajem.
Utrživost nekretnine:	Odlična
Kategorija lokacije:	Vrlo dobra

11. ZAKLJUČAK**ZAKLJUČAK**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost nekretnine stana, apartmana na drugom katu stambene zgrade u Nečujmu, Otok Šolta ZK uložak 1764, kčbr. ZEM 2625/967 k.o. Grohote, Etažno vlasništvo (E-8) iznosi zaokruženo:

128.200,00 €

NAPOMENA

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Ova procjena predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile. Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

U slučaju poremećaja na tržištu zadržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

U Satnici, 09. srpanj 2026.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Tihomir Sili, ing.građ.



12. PRILOZI**12.1. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI****IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno nisam imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu. Elaborat je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima.

Ova procjena predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile. Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U slučaju poremećaja na tržištu zadržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

U Satnici, 09. srpanj 2026.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina:
Tihomir Sili, ing. građ.



12.2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. GROHOTE

k.č.br.: 2412/33

Stanje na dan: 09.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



12.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 09.07.2026. 14:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj ZK uložka: 1764

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22772/2025
Aktivne plombe: Z-50815/2025 (E-8)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2625/967	DVOR, ZGRADA			510	
		DVOR			155	
		ZGRADA			355	
		UKUPNO:			510	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.11.2011. broj Z-11933/11	
1.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 2625/967 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, klasa: 361-05/10-02/0009 od 27. travnja 2010. godine, koje se nalazi u zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-4683/10.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 47/572 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br.9, na II. katu, istok objekta C 5.1. ukupne površine 46,91 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s boravkom, kupaone i hodnika, te pripatka terase površine 8,68 m2 i stepenica s podestom površine 12,19 m2 , što čini sveukupnu površinu od 67,78 m2. T.O.D. OS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98427347853, ULICA HRVATSKIH BRANITELJA 51, BILJE 31000 OSIJEK	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1764

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10. Na suvlasnički dio: 8 (47/572)			
10.1	Zaprimljeno 26.09.2023.g. pod brojem Z-38707/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ OV-7669/23 26.09.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od pedesettisuća eura, uvećano za kamate i druge eventualne troškove prema uvjetima iz Ugovora, u korist: CVITKOVIĆ JASNA, OIB: 81795706729, BIOGRADSKA 11, 31000 OSIJEK	50.000,00 EUR	vezano uz B 8 (8.5)
10.3	Zaprimljeno 23.05.2025.g. pod brojem Z-22772/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja T.O.D. OS d.o.o. u stečaju, OIB: 98427347853, Ulica hrvatskih branitelja 51, Bilje, Osijek, kojim traži brisanje založnog prava pod Z-38707/2023.		na 10.1
12. Na suvlasnički dio: 8 (47/572)			
12.1	Zaprimljeno 16.01.2024.g. pod brojem Z-2012/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.01.2024, u iznosu od pedesettisućaeura, uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove u skladu sa Ugovorom, u korist: ČESKO VLADIMIR, OIB: 96259345209, SAVSKA 116, 31000 OSIJEK	50.000,00 EUR	vezano uz B 8 (2.2), (8.5)
12.2	Zaprimljeno 23.05.2025.g. pod brojem Z-22772/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja T.O.D. OS d.o.o. u stečaju, OIB: 98427347853, Ulica hrvatskih branitelja 51, Bilje, Osijek, kojim traži brisanje založnog prava pod Z-2012/2024.		na 12.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.07.2026.

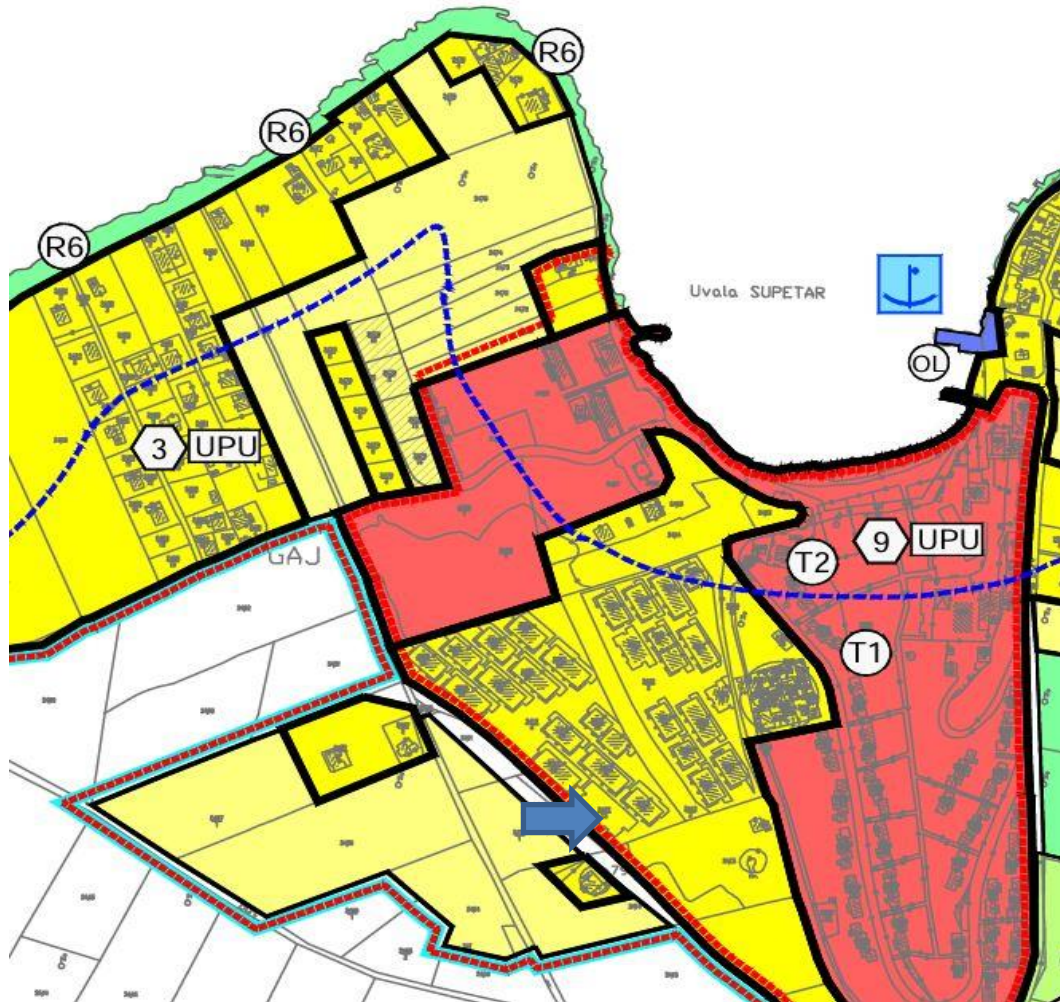
12.4. IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Izvod iz PP-a Općine Šolta, Splitsko - dalmatinska županija. Izmjene i dopune PP uređenja općine (V)

Građevinska područja naselja. Br. kart. Prikaza: 4 MJ 1:5000 Naselje Nečujam.

Sl. Glasnik Općine Šolta br.: 11/16 i 15/16, 23/16 i 03/17 pročišćeni tekst

Građevinska područja naselja. Br. kart. Prikaza: 4 MJ 1:5000 Naselje Nečujam.



Zupanija: SPLITSKO DALMATINSKA Općina: ŠOLTA	
Naziv prostornog plana: IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE(V)	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
Broj kartografskog prikaza: 4. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000	
Odluka o izradi izmjena i dopuna PP-uo Šolta "Službeni glasnik Općine Šolta", br.11/16 i 15/16 "Službeni glasnik Općine Šolta", br.23/16	
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna dalmacija" 28.09.2016.	
Javni uvid održan: od 07. listopada 2016. do 17. listopada 2016.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: mr.sc. NATAŠA NAZOR JOVOVIĆ, dipl.iur.	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br.153/13) broj suglasnosti klasa: 350-02/16-11/58 ; Urbrog-531-05-16-4. datum: 21. prosinac 2016.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBOS d.o.o. SPLIT Bilo za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: GORDANA RADMAN, dipl. ing. arh.	
Koordinator plana: dr.sc. ZORAN RADMAN, znanstveni suradnik	
Stručni tim u izradi plana: 1. GORDANA RADMAN, dipl. ing. arh. 2. MAJJA MADIRACA, dipl. oec. 3. dr.sc. ZORAN RADMAN, znanst. surad. 4. LARISA BAČIĆ, dipl. ing. građ. 5. TONI LUŠIĆ, mag.ing.arh. 6. ANA PASTUOVIĆ, mag.ing.aedif. 7. IVANA BUBIĆ, univ.spec.oec. 8. MISLAV MADIRACA, stud.oec.	

LEGENDA:**GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

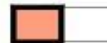
Izgrađeno Neizgrađeno



MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE



NEIZGRAĐENO - UREĐENO



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

D3 - zdravstvena, D4 - školska

GOSPODARSKA NAMJENA

POSLOVNA I PROIZVODNA NAMJENA

K1 - pretežno uslužna, K2 - pretežno trgovačka



UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

T1 - hoteli, T2 - turistička naselja

OPĆINA ŠOLTA**PROSTORNOG PLANA UREĐENJA (V)****4. GRANICE GRAĐEVINSKIH
PODRUČJA NASELJA**

Ovaj elaborat sastavljen je dio Odluke o donošenju
Prostornog plana uređenja Općine Šolta - („Službeni
glasnik Općine Šolta”, broj: 03 /17 – pročišćeni tekst.)