



## PROCJEMBENI ELABORAT

<b>ELABORAT</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
<b>INTERNA OZNAKA</b>	187/2022/AMB
<b>NEKRETNINE</b>	Zemljište zk.č.br. 892 k.o. Kopačevo upisano u zk.ul.br. 673 k.o. Kopačevo
<b>NARUČITELJ</b>	Kamen Produkt j.d.o.o. u stečaju, Biskupljača IX 32, Vir
<b>DATUM</b>	

<b>SVEUKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST :</b>	112.921,58	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	113.000,00	kn
--	------------	----	--------------------	------------	----

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Namjena zemljišta.....	10
2.5 Korisna površina.....	11
2.6 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 16. svibnja 2022. god.....	12
2.7 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
2.7.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
2.7.2 Obuhvat.....	14
2.7.3 Indeksi nekretnina.....	15
2.8 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
2.8.1 Procjena vrijednosti zemljišta poljoprivredne namjene – poredbena metoda.....	18
2.8.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
2.8.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	20
2.8.2.1 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	21
2.8.2.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	22
2.8.2.3 Statistička obrada i izračun.....	23
2.8.3 Procjena vrijednosti zemljišta šumske namjene – poredbena metoda.....	25
2.8.3.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	25
2.8.4 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	27
2.8.4.1 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	28
2.8.4.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	29
2.8.4.3 Statistička obrada i izračun.....	30
3 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost.....	32

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - zemljište zk.č.br. 892 k.o. Kopačevo upisano u zk.ul.br. 673 k.o. Kopačevo
<b>Naručitelj:</b>	Kamen Produkt j.d.o.o. u stečaju, Biskupljača IX 32, Vir
<b>Nekretnine:</b>	- zemljište zk.č.br. 892 k.o. Kopačevo upisano u zk.ul.br. 673 k.o. Kopačevo
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	16.05.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	16.05.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	23.05.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

<b>Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost:</b>	112.921,58 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	113.000,00 kn
---	---------------	--------------------	---------------

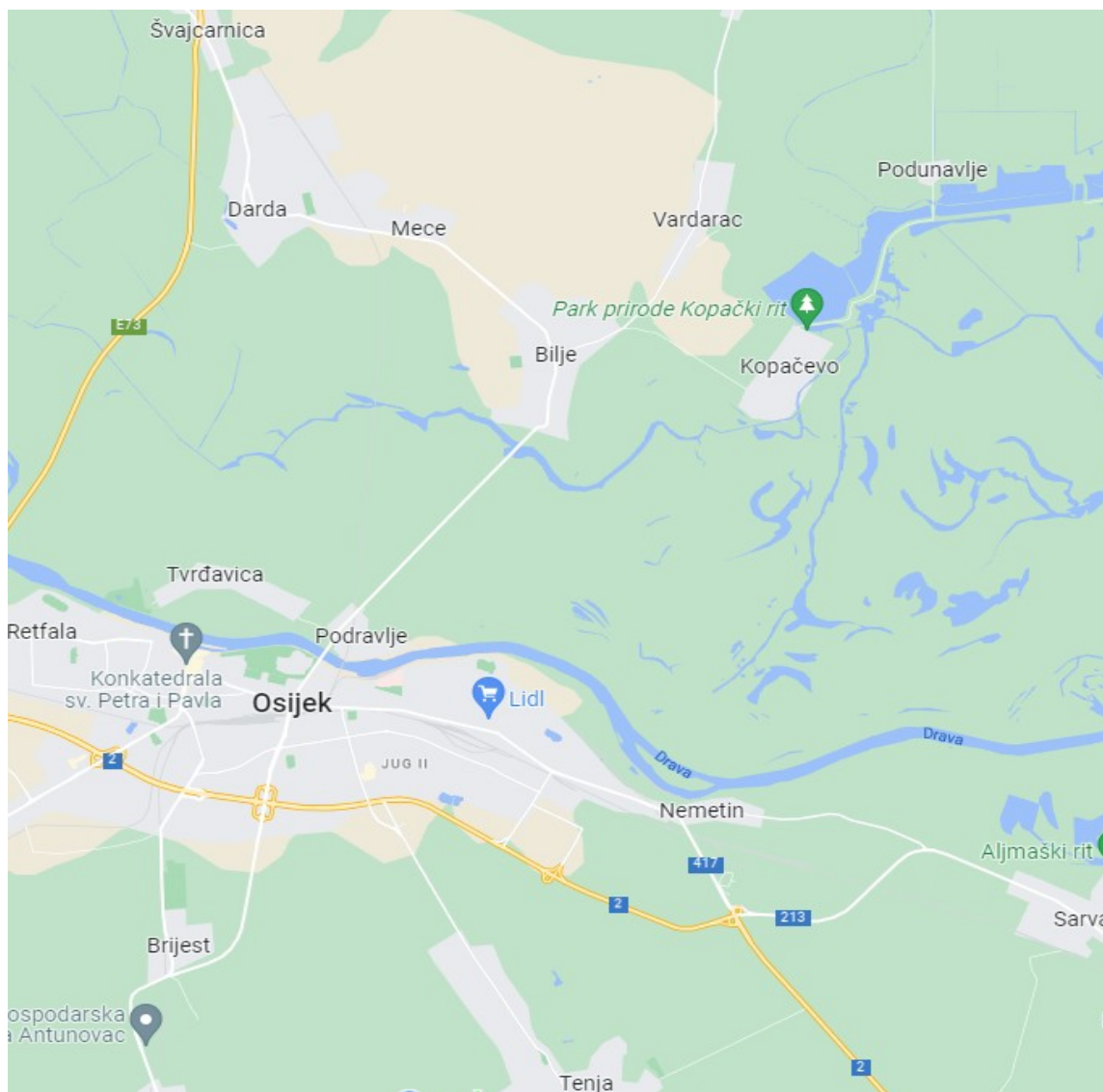
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 23. svibnja 2022. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Kopačevo
----------	----------



- lokacija u odnosu na Grad Osijek -



- mikrolokacija vrednovanih čestica -



## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 673 k.o. Kopačevo je upisana zk.č.br. 892 k.o. Kopačevo kao livada Perešfeld, ukupne površine 36.095,00 m<sup>2</sup>. Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR  
Stanje na dan: 19.05.2022. 23:08

Katastarska općina: 300209, KOPAČEVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4504/2021  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 673

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	892	LIVADA PEREŠFELD			36095	
		UKUPNO:			36095	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	KAMEN PRODUKT J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15509175064, BISKUPLJAČA IX 32, 23234 VIR	
3.3	Zaprimljeno 15.03.2021.g. pod brojem Z-4504/2021	na 3 (3.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ: 2 ST-94/2021-13 11.03.2021	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2423/2016	210.000,00 HRK	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA 25.01.2016, za iznos od 210.000,00 kuna u protuvrijednosti od 27.568,00 EUR-a s rokom otplate od 12 mjeseci uvećano za ugovorenu kamatu, zatezne zakonske kamate, naknade i troškove prisilne naplate opisane u sporazumu, za korist: ZALOG D.O.O. OSIJEK, OIB: 58828391063, OSIJEK, VIJENAC JAGODE TRUHELKE 3		
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.03.2019.g. pod brojem Z-4507/2019	876.386,33 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. 71 OVR-297/19 19.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 876.386,33 kuna sa kamatama navedenim u čl.1.rješenja i troškove postupka osiguranja u iznosu od 8.650,00 kuna za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, CARINSKA UPRAVA, SREDIŠNJI URED		

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
Katastarska općina: 300209, KOPAČEVO

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 673

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 19.03.2019.g. pod brojem Z-4507/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 19.03.2019.g. pod brojem Z-4507/2019 ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.05.2022.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

K.č.br. 892 k.o. Kopačevo je upisana u posjedovni list br. 422 k.o. Kopačevo kao Perešfeld, livada, ukupne površine 36.095 m<sup>2</sup>. Prikaz posjedovnog lista je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BELI  
MANASTIR

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.05.2022

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOPAČEVO (Mbr. 300209)

Posjedovni list: 422

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KAMEN PRODUKT J.D.O.O., BISKUPLJAČA IX 32, 23234 VIR, HRVATSKA (VLASNIK)	15509175064

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		892	PEREŠFELD	36095	9		
			LIVADA	36095			
Ukupna površina katastarskih čestica				36095			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



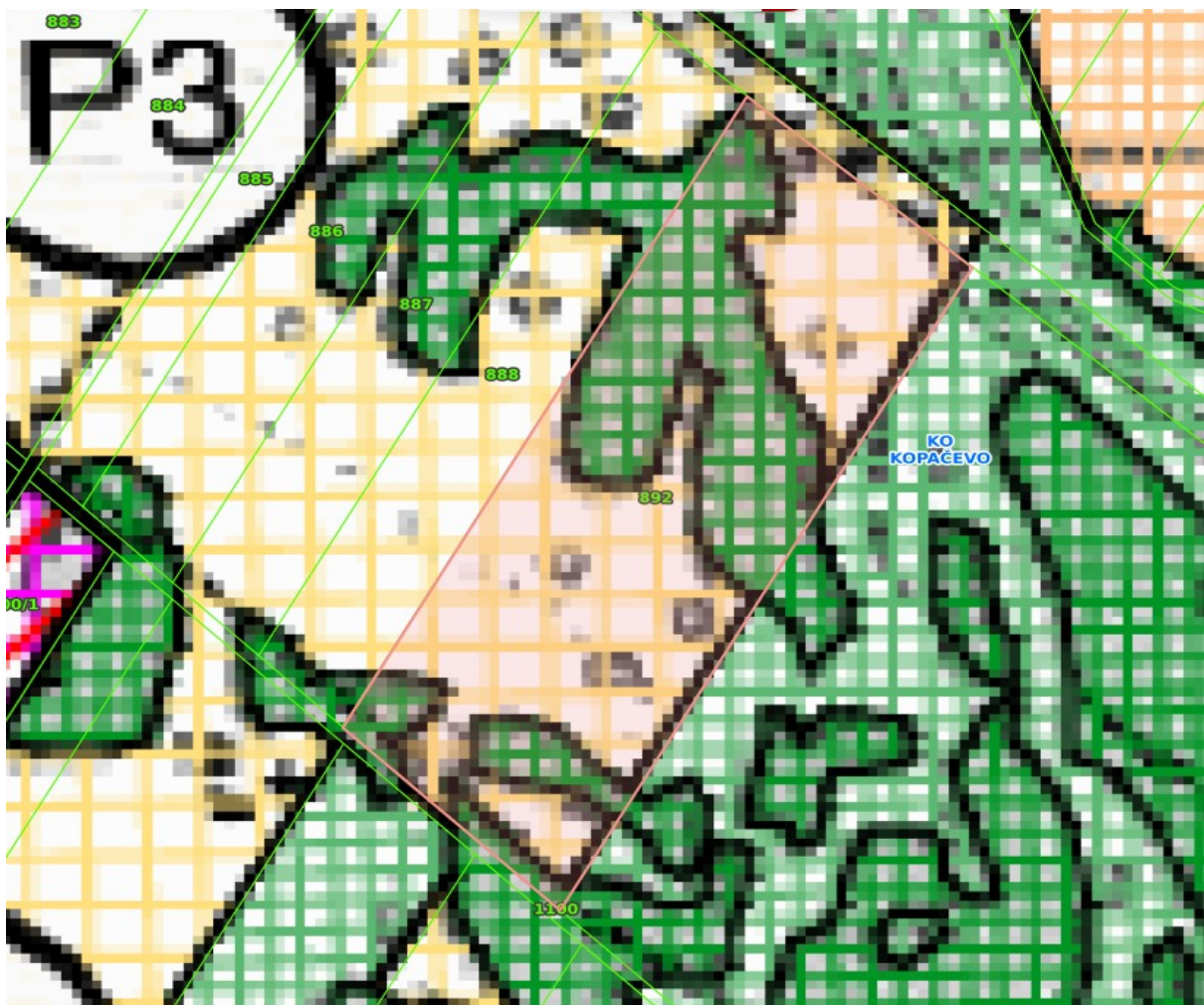


- grafički prikaz k.č.br. 892 k.o. Kopačevo na katastarskom planu -

## 2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Vrednovana nekretnina se prema kartografskom prikazu Namjena prostora na Prostornom planu uređenja općine Bilje (II. Izmjene i dopune Postornog plana uređenja općine Bilje – Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik općine Bilje 2/22) nalazi:

- djelomično u **Ostala obradiva tla**
- djelomično u **Gospodarska šuma**



- PPUO Bilje -

## 2.5 KORISNA POVRŠINA

### ZEMLJIŠTA

Vrednovano zemljište jima usklađen upis u zemljišnoj knjizi i katastru.

Prema prostornom planu zemljište se nalazi u dvije namjene prostora te je za svaku potrebno iskazati površinu koja je utvrđena izmjerom iz javnodostupnih podataka, a kako je vidljivo u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NAMJENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište    zk.č.br.    892    k.o. Kopačevo upisano u zk.ul.br. 673 k.o. Kopačevo	<b>Ostala obradiva tla</b> što odgovara poljoprivrednom zemljištu	22.256,00
	<b>Gospodarska šuma</b> što odgovara šumskom zemljištu	13.839,00
UKUPNO:		36.095,00



**2.6 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 16. SVIBNJA 2022. GOD.**





---

## **2.7 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **2.7.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

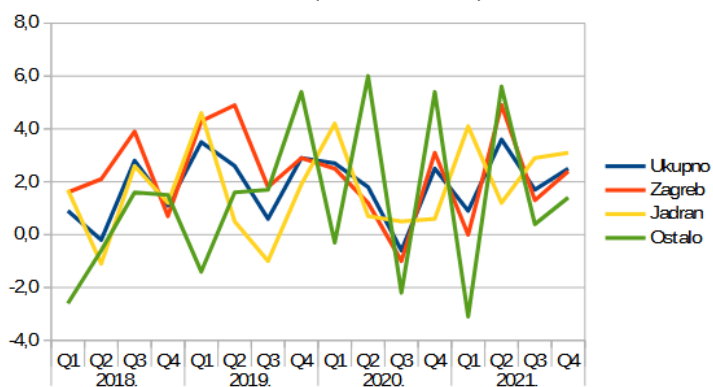
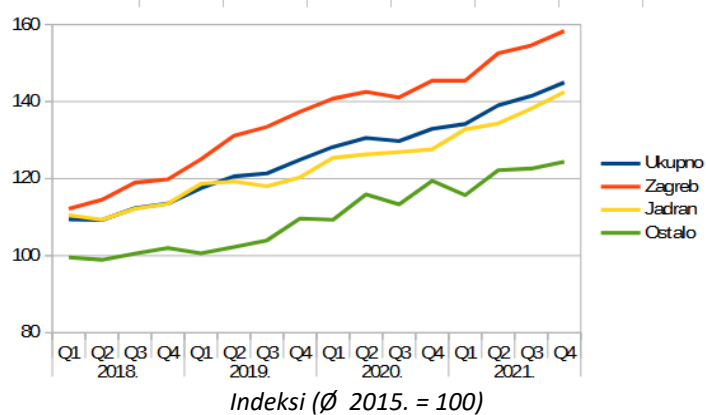
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### **2.7.2 OBUHVAT**

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## 2.7.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37



\* Državni zavod za statistiku

## 2.8 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

### **Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

### **Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

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 nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

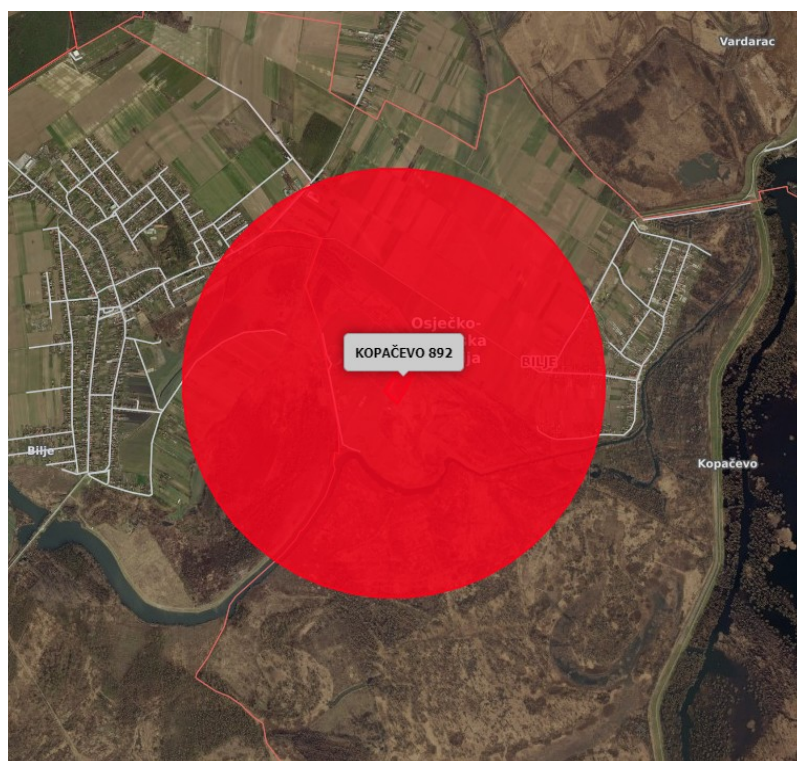
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

## 2.8.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POLJOPRIVREDNE NAMJENE – POREDBENA METODA

### 2.8.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Iz proračuna su odmah isključene nekretnine koje su neusporedive s vrednovanom uzimajući u obzir karakteristike vrednovane nekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1600392	7	1135153
2	1667748	8	1135149
3	1427664	9	1023571
4	1316923	10	967131
5	1194526	11	900408
6	1196088		



ID ZKC	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora ▾	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1600392	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	342/3	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	10.02.2022.	26.250,00 KN	6.837,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	LUG - VARDARAC - OBRADIVO
1667748	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE		KOPAČEVO	900/1	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.01.2022.	10.000,00 KN	4.000,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	KOPAČEVO - UGOSTITELJSTVO 2
1427664	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	217	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	08.03.2021.	30.000,00 KN	12.398,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	LUG - VARDARAC - OBRADIVO
1316923	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	BILJE	BILJE	1639	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	03.08.2020.	20.389,68 KN	5.253,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	KOPAČEVO - ŠUMA
1194526	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	BILJE	BILJE	1656	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	25.10.2019.	20.000,00 KN	6.984,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	BILJE - GRAĐEVINSKO
1196088	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE		BILJE	1661	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.09.2019.	48.112,27 KN	6.258,00 M <sup>2</sup>	EVALUACIJA U TIJEKU	BILJE - GRAĐEVINSKO
1135153	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	377	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	15.04.2019.	120.000,00 KN	37.641,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	LUG - VARDARAC - OBRADIVO
1135149	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	869	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	15.04.2019.	120.000,00 KN	29.116,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	LUG - VARDARAC - OBRADIVO
1023571	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE		KOPAČEVO	326/3	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.12.2018.	5.200,00 KN	3.357,08 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	LUG - VARDARAC - OBRADIVO
967131	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	302	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	06.09.2018.	26.000,00 KN	7.435,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	LUG - VARDARAC - OBRADIVO
900408	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE		KOPAČEVO	328	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.05.2018.	8.000,00 KN	2.485,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	LUG - VARDARAC - OBRADIVO

## 2.8.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 6 i 9 su isključene iz daljnjeg proračuna kao najviša i najniža cijena te bi kao takve višestruko odstupale od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	342/3	PZ	KP	10.02.22	26.250,00	6.837,00	Provedena evaluacija	LUG - VARDARAC - OBRADIVO	3,84
2	Osječko-baranjska	BILJE		KOPAČEVO	900/1	PZ	KP	11.01.22	10.000,00	4.000,00	Preuzeto od PU	KOPAČEVO - UGOSTITELJSTVO 2	2,50
3	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	217	PZ	KP	08.03.21	30.000,00	12.398,00	Provedena evaluacija	LUG - VARDARAC - OBRADIVO	2,42
4	Osječko-baranjska	BILJE	BILJE	BILJE	1639	PZ	KP	03.08.20	20.389,68	5.253,00	Provedena evaluacija	KOPAČEVO - ŠUMA	3,88
5	Osječko-baranjska	BILJE	BILJE	BILJE	1656	PZ	KP	25.10.19	20.000,00	6.984,00	Provedena evaluacija	BILJE - GRAĐEVINSKO	2,86
6	Osječko-baranjska	BILJE		BILJE	1661	PZ	KP	26.09.19	48.112,27	6.258,00	Evaluacija u tijeku	BILJE - GRAĐEVINSKO	7,69
7	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	377	PZ	KP	15.04.19	120.000,00	37.641,00	Provedena evaluacija	LUG - VARDARAC - OBRADIVO	3,19
8	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	869	PZ	KP	15.04.19	120.000,00	29.116,00	Provedena evaluacija	LUG - VARDARAC - OBRADIVO	4,12
9	Osječko-baranjska	BILJE		KOPAČEVO	326/3	PZ	KP	11.12.18	5.200,00	3.357,08	Preuzeto od PU	LUG - VARDARAC - OBRADIVO	1,55
10	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	302	PZ	KP	06.09.18	26.000,00	7.435,00	Provedena evaluacija	LUG - VARDARAC - OBRADIVO	3,50
11	Osječko-baranjska	BILJE		KOPAČEVO	328	PZ	KP	11.05.18	8.000,00	2.485,00	Preuzeto od PU	LUG - VARDARAC - OBRADIVO	3,22

**2.8.2.1 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnine (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnine (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
1	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	342/3	PZ	KP	10.02.22	26.250,00	6.837,00	3,84	124,37	124,37	3,84
2	Osječko-baranjska	BILJE		KOPAČEVO	900/1	PZ	KP	11.01.22	10.000,00	4.000,00	2,50	124,37	124,37	2,50
3	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	217	PZ	KP	08.03.21	30.000,00	12.398,00	2,42	115,71	124,37	2,60
4	Osječko-baranjska	BILJE	BILJE	BILJE	1639	PZ	KP	03.08.20	20.389,68	5.253,00	3,88	113,35	124,37	4,26
5	Osječko-baranjska	BILJE	BILJE	BILJE	1656	PZ	KP	25.10.19	20.000,00	6.984,00	2,86	109,64	124,37	3,24
7	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	377	PZ	KP	15.04.19	120.000,00	37.641,00	3,19	102,24	124,37	3,88
8	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	869	PZ	KP	15.04.19	120.000,00	29.116,00	4,12	102,24	124,37	5,01
10	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	302	PZ	KP	06.09.18	26.000,00	7.435,00	3,50	100,51	124,37	4,33
11	Osječko-baranjska	BILJE		KOPAČEVO	328	PZ	KP	11.05.18	8.000,00	2.485,00	3,22	98,94	124,37	4,05

**2.8.2.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	342/3	PZ	KP	10.02.22	26.250,00	6.837,00	3,84	3,84	2,40
2	Osječko-baranjska	BILJE		KOPAČEVO	900/1	PZ	KP	11.01.22	10.000,00	4.000,00	2,50	2,50	-33,33
3	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	217	PZ	KP	08.03.21	30.000,00	12.398,00	2,42	2,60	-30,64
4	Osječko-baranjska	BILJE	BILJE	BILJE	1639	PZ	KP	03.08.20	20.389,68	5.253,00	3,88	4,26	13,53
5	Osječko-baranjska	BILJE	BILJE	BILJE	1656	PZ	KP	25.10.19	20.000,00	6.984,00	2,86	3,24	-13,49
7	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	377	PZ	KP	15.04.19	120.000,00	37.641,00	3,19	3,88	3,48
8	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	869	PZ	KP	15.04.19	120.000,00	29.116,00	4,12	5,01	33,65
10	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	302	PZ	KP	06.09.18	26.000,00	7.435,00	3,50	4,33	15,49
11	Osječko-baranjska	BILJE		KOPAČEVO	328	PZ	KP	11.05.18	8.000,00	2.485,00	3,22	4,05	7,94
PROSJEK:												3,75	

### 2.8.2.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	342/3	PZ	KP	10.02.22	26.250,00	6.837,00	3,84	3,84	13,95
4	Osječko-baranjska	BILJE	BILJE	BILJE	1639	PZ	KP	03.08.20	20.389,68	5.253,00	3,88	4,26	26,33
5	Osječko-baranjska	BILJE	BILJE	BILJE	1656	PZ	KP	25.10.19	20.000,00	6.984,00	2,86	3,24	-3,73
7	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	377	PZ	KP	15.04.19	120.000,00	37.641,00	3,19	3,88	15,15
10	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	302	PZ	KP	06.09.18	26.000,00	7.435,00	3,50	4,33	28,51
11	Osječko-baranjska	BILJE		KOPAČEVO	328	PZ	KP	11.05.18	8.000,00	2.485,00	3,22	4,05	20,11
PROSJEK:												3,37	

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta poljoprivredne namjene iznosi 3,37 kn/m<sup>2</sup>.



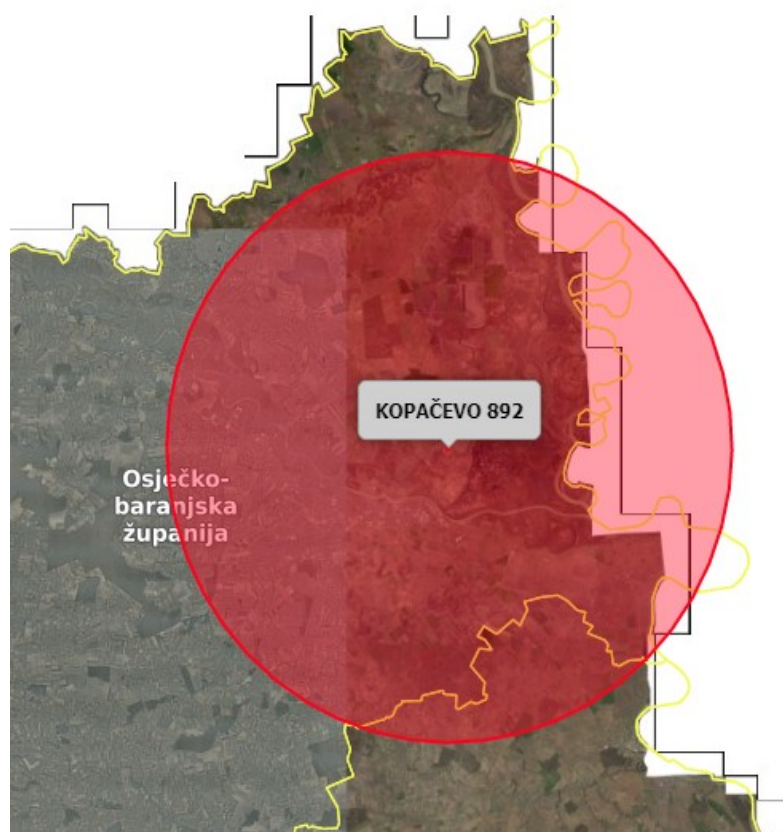
Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta u namjeni ostala obradiva tla iznosi:

NEKRETNINA	NAMJENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 892 k.o. Kopačevo upisano u zk.ul.br. 673 k.o. Kopačevo	<b>Ostala obradiva tla</b> što odgovara poljoprivrednom zemljištu	22.256,00	3,37	75.002,72

## 2.8.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ŠUMSKE NAMJENE – POREDBENA METODA

### 2.8.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Iz proračuna su odmah isključene nekretnine koje su neusporedive s vrednovanom uzimajući u obzir karakteristike vrednovane nekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1578891	7	1322743
2	1534604	8	1316343
3	1452170	9	1303834
4	1441388	10	1280114
5	1407147	11	1190864
6	1348868	12	1085841

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora ▾	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1578891	OSJEČKO-BARANJSKA	KNEŽEVI V...		KAMENAC	122	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	05.01.2022.	5.000,00 KN	1.664,00 M²	PREUZETO OD PU	BONIS VELĐ
1534604	OSJEČKO-BARANJSKA	KNEŽEVI V...	KOTLINA	KOTLINA	1318	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	02.11.2021.	1.552,91 KN	522,75 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	BONIS VELĐ
1452170	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	909	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.05.2021.	25.000,00 KN	11.085,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	KOPAČEVO - ŠUMA
1441388	OSJEČKO-BARANJSKA	BELI MANA...	BRANJIN V...	BRANJIN VRH	1472	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.04.2021.	2.000,00 KN	2.112,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	BEGOVAC
1407147	OSJEČKO-BARANJSKA	BELI MANA...	BELI MANA...	BELI MANASTIR	3007	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.02.2021.	2.036,19 KN	934,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	ADICA
1348868	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	1022	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	10.11.2020.	15.000,00 KN	5.226,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	KOPAČEVO - ŠUMA
1322743	OSJEČKO-BARANJSKA	BELI MANA...	BELI MANA...	BELI MANASTIR	3025	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	04.09.2020.	10.000,00 KN	4.243,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	ADICA
1316343	OSJEČKO-BARANJSKA	ČEMINAC	ČEMINAC	ČEMINAC	978	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.08.2020.	3.700,00 KN	1.006,50 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	ČEMINAC - OBRADIVO 1
1303834	OSJEČKO-BARANJSKA	BELI MANA...	BRANJIN V...	BRANJIN VRH	1483	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	07.07.2020.	16.000,00 KN	6.320,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	BEGOVAC
1280114	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	935	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	16.03.2020.	7.569,97 KN	1.952,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	KOPAČEVO - ŠUMA
1190864	OSJEČKO-BARANJSKA	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	993	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	10.10.2019.	2.900,00 KN	2.493,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	KOPAČEVO - ŠUMA
1085841	OSJEČKO-BARANJSKA	KNEŽEVI V...	KOTLINA	KOTLINA	1157	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)	KP - KUPOPRODAJA	28.03.2019.	7.000,00 KN	2.950,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	BONIS VELĐ

## 2.8.4 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 4 i 11 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene jer višestruko odstupaju od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI		KAMENAC	122	ŠZ	KP	05.01.22	5.000,00	1.664,00	Preuzeto od PU	BONIS VELĐ	3,00
2	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI	KOTLINA	KOTLINA	1318	ŠZ	KP	02.11.21	1.552,91	522,75	Provedena evaluacija	BONIS VELĐ	2,97
3	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	909	ŠZ	KP	24.05.21	25.000,00	11.085,00	Provedena evaluacija	KOPAČEVO - ŠUMA	2,26
4	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BRANJIN VRH	BRANJN VRH	1472	ŠZ	KP	20.04.21	2.000,00	2.112,00	Provedena evaluacija	BEGOVAC	0,95
5	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	3007	ŠZ	KP	11.02.21	2.036,19	934,00	Provedena evaluacija	ADICA	2,18
6	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	1022	ŠZ	KP	10.11.20	15.000,00	5.226,00	Provedena evaluacija	KOPAČEVO - ŠUMA	2,87
7	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	3025	ŠZ	KP	04.09.20	10.000,00	4.243,00	Provedena evaluacija	ADICA	2,36
8	Osječko-baranjska	ČEMINAC	ČEMINAC	ČEMINAC	978	ŠZ	KP	19.08.20	3.700,00	1.006,50	Provedena evaluacija	ČEMINAC - OBRADIVO 1	3,68
9	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BRANJIN VRH	BRANJN VRH	1483	ŠZ	KP	07.07.20	16.000,00	6.320,00	Provedena evaluacija	BEGOVAC	2,53
10	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	935	ŠZ	KP	16.03.20	7.569,97	1.952,00	Provedena evaluacija	KOPAČEVO - ŠUMA	3,88
11	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	993	ŠZ	KP	10.10.19	2.900,00	2.493,00	Provedena evaluacija	KOPAČEVO - ŠUMA	1,16
12	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI	KOTLINA	KOTLINA	1157	ŠZ	KP	28.03.19	7.000,00	2.950,00	Provedena evaluacija	BONIS VELĐ	2,37

**2.8.4.1 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnine (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnine (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
1	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI		KAMENAC	122	ŠZ	KP	05.01.22	5.000,00	1.664,00	3,00	124,37	124,37	3,00
2	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI	KOTLINA	KOTLINA	1318	ŠZ	KP	02.11.21	1.552,91	522,75	2,97	124,37	124,37	2,97
3	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	909	ŠZ	KP	24.05.21	25.000,00	11.085,00	2,26	122,17	124,37	2,30
5	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	3007	ŠZ	KP	11.02.21	2.036,19	934,00	2,18	115,71	124,37	2,34
6	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	1022	ŠZ	KP	10.11.20	15.000,00	5.226,00	2,87	119,45	124,37	2,99
7	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	3025	ŠZ	KP	04.09.20	10.000,00	4.243,00	2,36	113,35	124,37	2,59
8	Osječko-baranjska	ČEMINAC	ČEMINAC	ČEMINAC	978	ŠZ	KP	19.08.20	3.700,00	1.006,50	3,68	113,35	124,37	4,04
9	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BRANJIN VRH	BRANJIN VRH	1483	ŠZ	KP	07.07.20	16.000,00	6.320,00	2,53	113,35	124,37	2,78
10	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	935	ŠZ	KP	16.03.20	7.569,97	1.952,00	3,88	109,31	124,37	4,41
12	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI	KOTLINA	KOTLINA	1157	ŠZ	KP	28.03.19	7.000,00	2.950,00	2,37	100,59	124,37	2,93



**2.8.4.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 8 i 10 odstupaju od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI		KAMENAC	122	ŠZ	KP	05.01.22	5.000,00	1.664,00	3,00	3,00	-1,32
2	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI	KOTLINA	KOTLINA	1318	ŠZ	KP	02.11.21	1.552,91	522,75	2,97	2,97	-2,30
3	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	909	ŠZ	KP	24.05.21	25.000,00	11.085,00	2,26	2,30	-24,32
5	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	3007	ŠZ	KP	11.02.21	2.036,19	934,00	2,18	2,34	-22,92
6	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	1022	ŠZ	KP	10.11.20	15.000,00	5.226,00	2,87	2,99	-1,70
7	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	3025	ŠZ	KP	04.09.20	10.000,00	4.243,00	2,36	2,59	-14,82
8	Osječko-baranjska	ČEMINAC	ČEMINAC	ČEMINAC	978	ŠZ	KP	19.08.20	3.700,00	1.006,50	3,68	4,04	32,82
9	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BRANJIN VRH	BRANJIN VRH	1483	ŠZ	KP	07.07.20	16.000,00	6.320,00	2,53	2,78	-8,69
10	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	935	ŠZ	KP	16.03.20	7.569,97	1.952,00	3,88	4,41	45,22
12	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI	KOTLINA	KOTLINA	1157	ŠZ	KP	28.03.19	7.000,00	2.950,00	2,37	2,93	-3,61
PROSJEK:												3,04	

### 2.8.4.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI		KAMENAC	122	ŠZ	KP	05.01.22	5.000,00	1.664,00	3,00	3,00	9,49
2	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI	KOTLINA	KOTLINA	1318	ŠZ	KP	02.11.21	1.552,91	522,75	2,97	2,97	8,39
3	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	909	ŠZ	KP	24.05.21	25.000,00	11.085,00	2,26	2,30	-16,03
5	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	3007	ŠZ	KP	11.02.21	2.036,19	934,00	2,18	2,34	-14,48
6	Osječko-baranjska	BILJE	KOPAČEVO	KOPAČEVO	1022	ŠZ	KP	10.11.20	15.000,00	5.226,00	2,87	2,99	9,06
7	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	3025	ŠZ	KP	04.09.20	10.000,00	4.243,00	2,36	2,59	-5,49
9	Osječko-baranjska	BELI MANASTIR	BRANJIN VRH	BRANJIN VRH	1483	ŠZ	KP	07.07.20	16.000,00	6.320,00	2,53	2,78	1,31
12	Osječko-baranjska	KNEŽEVI VINOGRADI	KOTLINA	KOTLINA	1157	ŠZ	KP	28.03.19	7.000,00	2.950,00	2,37	2,93	6,94
PROSJEK:												2,74	

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta šumske namjene iznosi 2,74 kn/m<sup>2</sup>.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta u namjeni ostala obradiva tla iznosi:

NEKRETNINA	NAMJENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 892 k.o. Kopačevo upisano u zk.ul.br. 673 k.o. Kopačevo	Gospodarska šuma što odgovara šumskom zemljištu	13.839,00	2,74	37.918,86

### 3 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

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 nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište je procjenjivano poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	NAMJENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 892 k.o. Kopačevo upisano u zk.ul.br. 673 k.o. Kopačevo	<b>Ostala obradiva tla</b> što odgovara poljoprivrednom zemljištu	22.256,00	3,37	75.002,72
	<b>Gospodarska šuma</b> što odgovara šumskom zemljištu	13.839,00	2,74	37.918,86
UKUPNO:		36.095,00	3,13	112.921,58
ZAOKRUŽENO:				113.000,00

**Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.**

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 23. svibnja 2021. godine