



Alan Dozić Consulting

**Alan Dozić Consulting**  
**Vurot 12c, 44000 Sisak**  
**OIB:58696082673**  
**Tel: 044/52 20 00; 52 23 33**  
**GSM: 098/460878**  
**E-mail: [info@alandjozic-consulting.hr](mailto:info@alandjozic-consulting.hr)**  
**[www.alandjozic-consulting.hr](http://www.alandjozic-consulting.hr)**

U Sisku, 11. srpnja 2024. godine

**AGRO FRUCHT d.o.o. u stečaju**  
**Hercegovačka 81**  
**10000 ZAGREB**  
**OIB: 64224111106**

*Putem stečajne upraviteljice*  
*Snježana Drenški, OIB: 91456479037*  
*Sunčani put 8, Samobor 10430*

## ***INTERDISCIPLINARNI PROCJEMBENI ELABORAT*** ***2024-10000-11AF-NG***

Procjena vrijednosti nekretnina oznake k.č.br. 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765, 2766, 2767 i 2736/1 u katastarskoj općini Nova Gradiška u Brodsko posavskoj županiji



**Alan Dozić, dipl. ing. agronomije**  
Vurot 12c, 44000 Sisak  
Stalni sudski vještak za poljoprivredu  
procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštita okoliša i otpad



**Za Alan Dozić Consulting**  
**Nalaz izradili:**

**Čedomir Hajduković, ing. građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina





## Sadržaj procjemenog elaborata:

1. Imenovanje
2. Uvod
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procijenjene nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka
5. Rezultati očevida s priloženim fotografijama, stvarnim stanjem procijenjene nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
6. Utvrđivanje kakvoće procijenjene nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost
7. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
9. Obrazloženje za odabir metode
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnina i odabranoj metodi postupku
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
12. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača
13. Prilozi



## 1. IMENOVANJE:



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Sisku  
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-610/20.-5  
U Sisku 24. siječnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva Alana Dožića za ponovno imenovanje stalnog sudskog vještaka, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

### RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

1. Alan Dozić, OIB: 58696082673, s prebivalištem u Sisku, Vurot 12c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede, procjene poljoprivrednog zemljišta, zaštitu okoliša i otpad u poljoprivrednoj proizvodnji, zaključno do 24. siječnja 2025.

2. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

#### Obrazloženje

Alan Dozić podnio je ovom sudu dana 15. prosinca 2020. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede, procjene poljoprivrednog zemljišta, zaštitu okoliša i otpad u poljoprivrednoj proizvodnji, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložio rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

Kako je u postupku utvrđeno da imenovani osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz članka 2. i 12. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja (članak 12. Pravilnika). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

1. Alan Dozić, Vurot 12c, Sisak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



PREDSJEDNICA  
Lucijana Vukelić



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/49  
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 5. travnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Čedomira Hajdukovića, inženjera građevinarstva iz Siska, Miroslava Kraljevića 11, OIB: 00985676729, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Čedomir Hajduković, inženjer građevinarstva iz Siska, Miroslava Kraljevića 11, OIB: 00985676729, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Čedomir Hajduković, inženjer građevinarstva iz Siska, Miroslava Kraljevića 11, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o vrsti poslova koje je radnik obavljao i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Sisku, broj: 4 Su-630/18 od 3. travnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina 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



kviYk44Fd02JMF4zASmSRA





koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Sisku.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata 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 Zagrebu 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. Čedomir Hajduković, Sisak, Miroslava Kraljevića 11
2. Pismohrana-ovdje



kviYk44Fd02JMF4zASmSRA



## 2. UVOD:

Prema nalogu stečajne upraviteljice Snježane Drenški, OIB: 91456479037, Sunčani put 8, 10430 Samobor, od 20. lipnja 2024., određen sam izvršiti procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta (poljoprivredno zemljište u građevinskom području) u k.o. Nova Gradiška na katastarskim česticama oznake k.č.br. 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765, 2766, 2767 i 2736/1 upisane u ZK uložak 4298.

---

From: Snjezana Drenski <[sdrenski5@gmail.com](mailto:sdrenski5@gmail.com)>  
Sent: Thursday, June 20, 2024 12:19 PM  
To: Alan Đozić <[alan.djozic@sk.t-com.hr](mailto:alan.djozic@sk.t-com.hr)>  
Subject: Fwd: New Document(114).pdf

poštovani

u privitku Vam dostavljam zk izvadak za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika AGRO FRUCHT

na skupštini vjerovnika je donijeta odluka da se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine po sudskom vještaku te Vas molim informaciju da li bi mogli izraditi procjenu i u kojem roku

s poštovanjem,

stečajna upraviteljica  
Snježana Drenški  
0996630786

## 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18; 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o poljoprivredi (NN 118/18, 42/20, 127/20, 52/21, 152/22)
- Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)
- 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, 108/17)
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- Pravilnik o metodologiji za praćenje stanja poljoprivrednog zemljišta (NN 47/19)
- Katalog modela pokrića varijabilnih troškova poljoprivredne proizvodnje 2022 (Ministarstvo poljoprivrede - Uprava za stručnu podršku razvoju poljoprivrede i ribarstva)
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr)

## 4. ZADATAK I SVRHA:

Utvrđiti tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta obzirom na okolnosti i obilježja u kojima se nalazi i stanju u naravi, uključujući i biljnu sastojinu kao pripadajuću vrijednost na dan kakvoće i dan vrednovanja, odnosno izračunati vrijednost nekretnina u k.o. Nova Gradiška, upisanih u zk. uložak 4298 i to k.č.br. 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765, 2766, 2767 i 2736/1 ukupne površine 37002 m<sup>2</sup>.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između 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.1t.41. - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina – NN 78/15).





K.Č.BR. = 2763/2 – površina 3926 m<sup>2</sup>  
K.Č.BR. = 2764/1 – površina 2568 m<sup>2</sup>  
K.Č.BR. = 2764/2 – površina 2303 m<sup>2</sup>  
K.Č.BR. = 2765 – površina 3665 m<sup>2</sup>  
K.Č.BR. = 2766 – površina 3501 m<sup>2</sup>  
K.Č.BR. = 2767 – površina 9934 m<sup>2</sup>  
K.Č.BR. = 2736/1 – površina 11105 m<sup>2</sup>

KATASTARSKA OPĆINA = Nova Gradiška

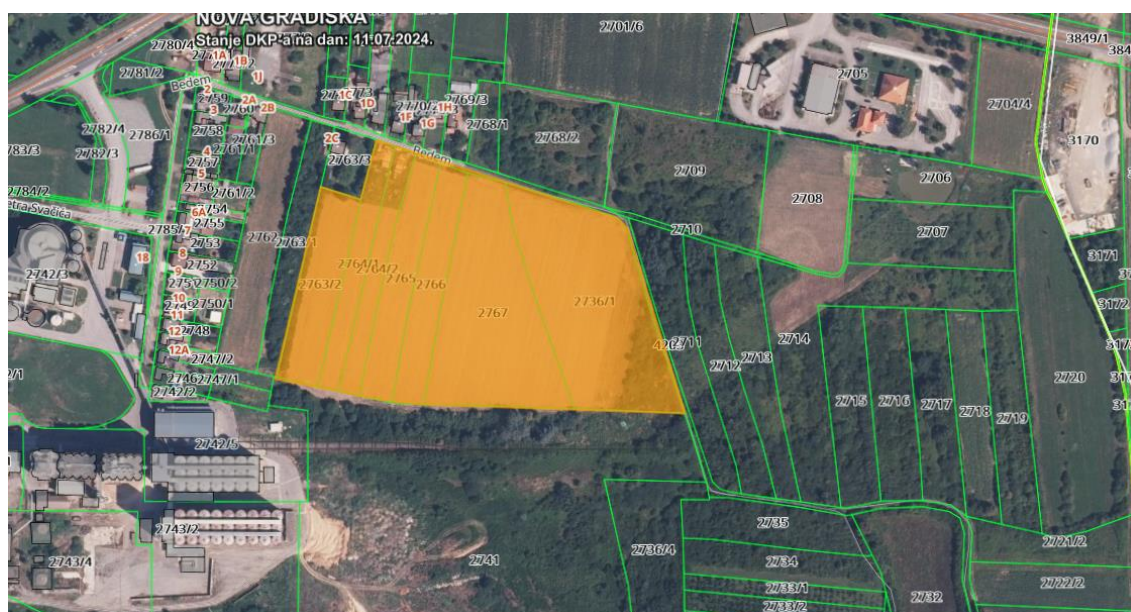
P.L. 4820 = Oranica (Vlasnički dio 1/1 Agro Frucht d.o.o., Lipovačka 90, Čačinci (vlasnik); PRO-FEMINA d.o.o., OIB: 19631391307, Ulica Ivana Cankara 1, 10000 Zagreb (plodouživatelj)

Z.K.UL. 4298 = Oranica (Vlasnički dio 1/1 Agro Frucht d.o.o., OIB: 64224111106, Čačinci, Lipovačka 90)

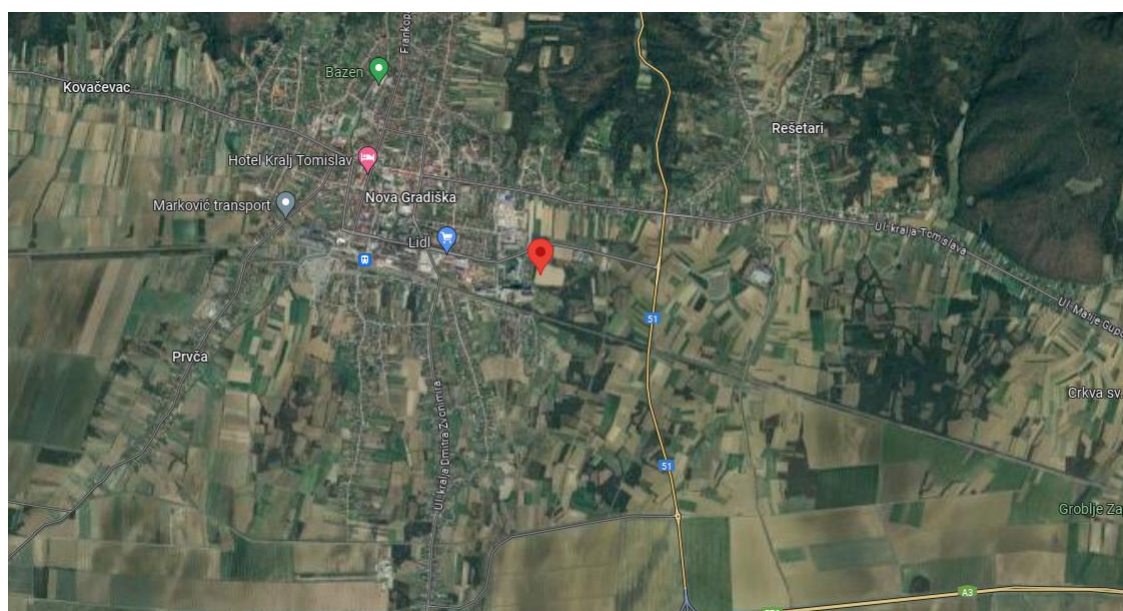
DAN OČEVIDA: 03.07.2024.

DAN KAKVOĆE: prije 03.07.2024.

DAN VREDNOVANJA: 03.07.2024.



Prostorni položaj i lokacija procenjenjivanih čestica na digitalnoj karti (Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)



Prostorni položaj i lokacija procenjenjivanih čestica (Izvor: <https://google.com/maps/place/>)

**KATASTARSKI I ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI****PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: NOVA GRADIŠKA (Mbr. 318078)

Posjedovni list: 4820

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGRO FRUCHT D.O.O., LIPOVAČKA 90, ČAČINCI (VLASNIK)	
	PRO-FEMINA D.O.O., ULICA IVANA CANKARA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (PLODOUŽIVATELJ)	19631391307

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2736/1	BEDEM	11105	25		
			ORANICA	11105			
		2763/2	BEDEM	3926	25		
			ORANICA	3926			
		2764/1	BEDEM	2568	25		
			ORANICA	2568			
		2764/2	BEDEM	2303	25		
			ORANICA	2303			
		2765	BEDEM	3665	25		
			ORANICA	3665			
		2766	BEDEM	3501	25		
			ORANICA	3501			
		2767	BEDEM	9934	25		
			ORANICA	9934			
Ukupna površina katastarskih čestica				37002			





Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 4298

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10521/2016

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2736/1	ORANICA U GREDI			11105	
2.	2763/2	ORANICA U GREDI			3926	
3.	2764/1	ORANICA U GREDI			2568	
4.	2764/2	ORANICA U GREDI			2303	
5.	2765	ORANICA U GREDI			3665	
6.	2766	ORANICA U GREDI			3501	
7.	2767	ORANICA U GREDI			9934	
		UKUPNO:			37002	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AGRO FRUCHT D.O.O., OIB: 64224111106, ČAČINCI, LIPOVAČKA 90	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 16. srpnja 1946. Z-646/46 Na temelju prijavnog lista od 30. lipnja 1946. uknjiženo je pravo služnosti puta preko čkbr. 2767 upisanoj u A u širini od 1,50 m cijelom dužinom zapadne međe u korist čkbr. 2739 i 2740.		SLUŽNOST
2.			
2.3	Primljeno: 13. ožujka 2007. Z-979/07 Na temelju hipotekarne izjave od 09. ožujka 2007. i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem hipoteke i nadhipoteke na nekretninama od 28. veljače 2007. uknjižuje se ovršna hipoteka prvog reda na nekretninama u a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.500.000,00 KN s kamatnom stopom od 4,75% godišnje, promjenjivo u slučaju značajnih promjena na tržištu, s dospijećem kredita na naplatu dana 15.02.2008., te svih naknada i troškova kako je određeno u čl. 1 toč. II citiranog Sporazuma, a sve za dug Voće Royal d.o.o. iz Zagreba, Bulatova 20 - za korist:	1.500.000,00 KN	



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>		
4.			
4.3	Primljeno: 13. ožujka 2007. Z-979/07 Na temelju hipotekarne izjave od 09. ožujka 2007. i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem hipoteke i nadhipoteke na nekretninama od 28. veljače 2007. uknjižuje se ovršna hipoteka prvog reda na nekretninama u a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.500.000,00 KN s kamatnom stopom od 4,00% godišnje, promjenjivo u skladu s Odlukom o kamatnim stopama HBOR-a, s dospeljećem kredita na naplatu dana 30.09.2008., te svih naknada i troškova kako je određeno u čl. 1 toč. IV citiranog Sporazuma, a sve za dug Voće Royal d. o.o. iz Zagreba, Bulatova 20 - za korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>	3.500.000,00 KN	
9.			
9.1	Zaprimljeno 07.04.2015. broj Z-849/15 Na temelju ovisudnog rješenja broj gornji od 23. travnja 2015. zabilježuje se spora na nekretninama u A, u predmetu tužitelja Pro-Femina d.o.o., Zagreb, Cankarova 1 -OIB: 19631391307 c/a tuženik Agro Frucht d.o.o., Zagreb, Hercegovačka 81 -OIB: 64224111106, a radi utvrđenja založnog prava.		ZABILJEŽBA
10.			
10.1	Zaprimljeno 08.04.2016.g. pod brojem Z-4211/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SUDSKA NAGODBA OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. 1 P-4200/2015-7 10.07.2015, radi dužne glavnice u iznosu od 75.000,00 kn, uvećano za zatezne kamate koje teku od 18.02.2012. godine do isplate - za korist:	75.000,00 KN	
10.2	Zaprimljeno 15.09.2016.g. pod brojem Z-9754/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 08.09.2016, PUNOMOĆ 23.07.2015, IZJAVA 09.09.2016 <b>HOLI-SAMOBOR D.O.O., OIB: 47751726843, SAMOBORSKA CESTA 138, 10436 RAKOV POTOK</b>		na 10.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 05.10.2016.g. pod brojem Z-10521/2016  Prvenstveni red upisa: Z-4211/2016  UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, SUDSKA NAGODBA OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. 1 P-4200/2015-7 10.07.2015, na nekretninama u A - za korist: <b>HOLI-SAMOBOR D.O.O., OIB: 47751726843, SAMOBORSKA CESTA 138, 10436 RAKOV POTOK</b>		



**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno propisanoj zakonskoj regulativi Republike Hrvatske, potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina uz naznaku njezine ukupne vrijednosti kao i njenu vrijednost po m<sup>2</sup> u eurima.

U naravi, predmetne čestice su oranice u eksploataciji dok su rubni dijelovi k.č.br. 2764/1, 2764/2, 2765 i 2766 onečišćeni raznim građevinskim materijalom i starim automobilima (Ford Escort, Volovo karavan).

## 5. OČEVID

Teren i predmetne nekretnine, posjetili smo i pregledali 03. srpnja 2024. godine u popodnevnom satima za poluoblačnog vremena, uz lagani vjetar i raspon temperature od 26 - 28°C. Na samom terenu zadržali smo se ukupno 2 sata koristeći u tijeku pregleda i procjene slijedeće metode očevida i sudskog vještačenja, a sukladno predmetnom zahtjevu i pravilima struke:

- Vizualni pregled nekretnina i biljne sastojine
- Mjerenje i određivanje položaja predmetnih nekretnina odnosno biljne sastojine
- Mehaničko ispitivanje stanja pojedinih jedinki, korištenjem alata, radi isključivanja i (ili) uključivanja neuobičajenih okolnosti
- Pregled zatečene biljne sastojine u odnosu na okolne (susjedne) parcele
- Vizualizacija rasporeda biljne sastojine po broju i vrstama
- Usporedba s dostupnim statističkim podacima za predmetni areal
- Fotografiranje predmetnih nekretnina, (areal) i zatečene biljne sastojine

Očevid je izvršen u društvu geodeta, vještaka građevinske struke te uz znanje Naručitelja.





Procjenjivane katastarske čestice nalaze se u k.o. Nova Gradiška u Brodsko posavskoj županiji. Čestice se nalaze u građevinskom području izvan naselja – gospodarske namjene. Pristup predmetnim česticama je lagan relativno dobro održavanim asfaltiranim putem u naselju Bedem i dobro održavanim makadamskim putem. Na dan očevida čestice su privedene kulturi u naravi oranice na kojima je bio usjev žita, a na dan očevida vidljivo je da je izvršena žetva.

## 6. KAKVOĆA NEKRETNINE

Predmetne nekretnine u k.o. Nova Gradiška pravilnog su pravokutnog oblika. Gruntovno i katastarski označene su kao oranice što su i u naravi, dok su rubni dijelovi k.č.br. 2764/1, 2764/2, 2765 i 2766 onečišćeni raznim građevinskim materijalom, drvnom građom cca 50 m<sup>3</sup>, euro paletama cca 100 komada, starim automobilima (Ford Escort, Volvo karavan), trupcima, ogrjevnim drvetom, panjevima i sl.



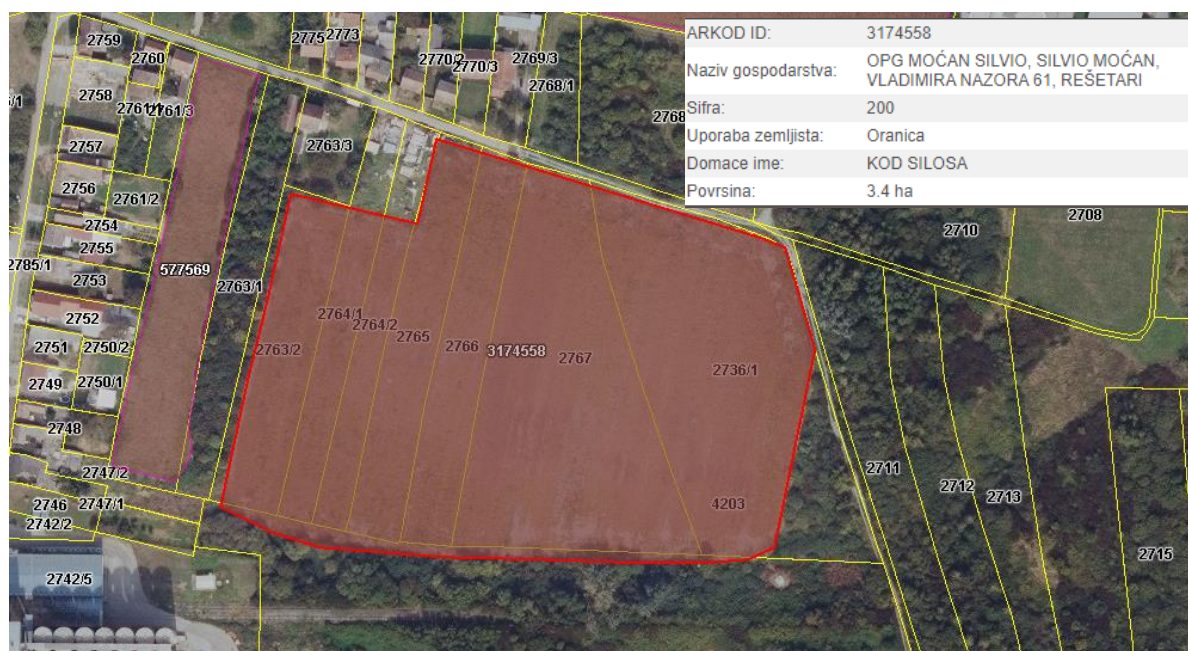
Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnine nalaze.



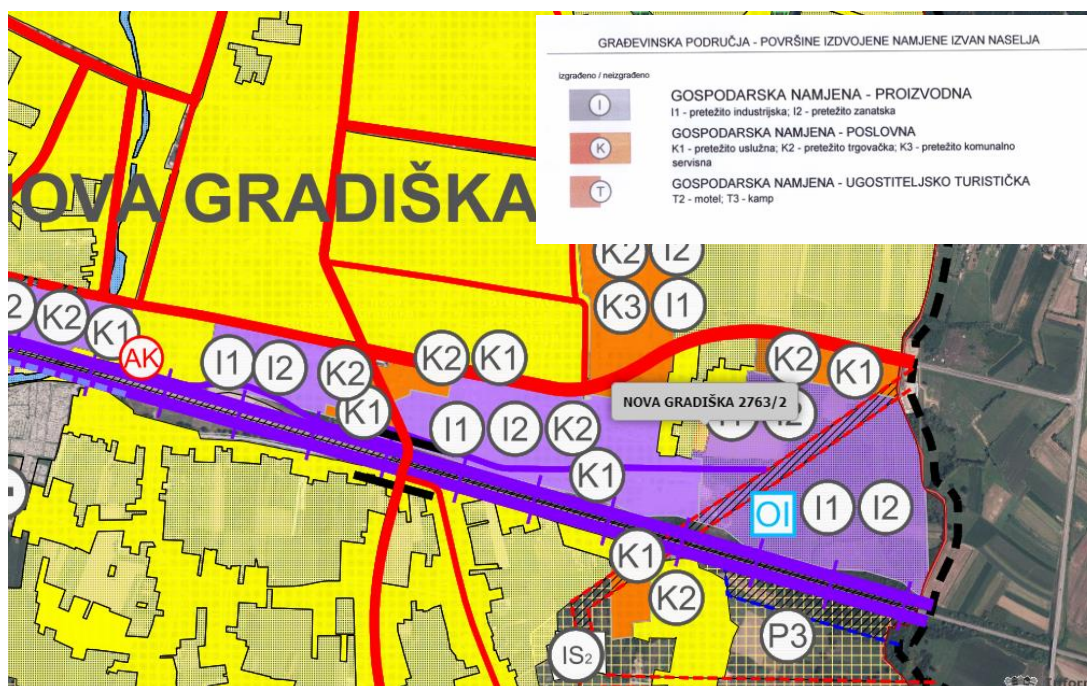




Uvidom u ARKOD preglednik, k.č.br. 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765, 2766, 2767 i 2736/1, k.o. Nova Gradiška, upisane su u Nacionalni sustav identifikacije parcela pod ARKOD ID 3174558 te je evidentno da iste eksploatira OPG Moćan Silvio.



Prema prostorno planskoj dokumentaciji uređenja Grada Nova Gradiška – Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i grafičkog dijela Plana – Novogradiški glasnik br. 06/99, 01/03, 07/04, 02/07, 10/14, 06/16, 07/18, 09/18 – pročišćeni tekst, 02/21 i 05/21 – pročišćeni tekst – Korištenje i namjena površina, promatrane katastarske čestice u k.o. Nova Gradiška nalaze se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja/neizgrađeno/, unutar područja gospodarske namjene – proizvodna, oznake (I1) pretežito industrijska.



Izvor: PPU Grada Nova Gradiška – Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i grafičkog dijela plana Korištenje i namjena površina (Novogradiški glasnik br. 06/99, 01/03, 07/04, 02/07, 10/14, 06/16, 07/18, 09/18 pročišćeni tekst, 02/21 i 05/21 – pročišćeni tekst)



Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja obuhvaća građevine, sadržaje djelatnosti i površine koje se s obzirom na način korištenja, tipologiju izgradnje, prometno opterećenje prostora i druge utjecajne faktore ne smještaju unutar građevinskog područja naselja. Najveća izdvojena građevinska područja izvan naselja su površine gospodarske namjene – poslovne, industrijske te ugostiteljsko – turističke namjene.

Građenje izvan građevinskog područja (naselja i izdvojene namjene izvan naselja) predviđeno je za građevine koje svojom namjenom trebaju biti vezane uz funkciju poljoprivrednog zemljišta i poljoprivrednu stočarsku proizvodnju, pri čemu one brojem i koncentracijom ne smiju formirati ulične poteze ili grupacije građevina. Gradnja izvan građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja obuhvaća :

a) građevine različite namjene vezane uz prirodne resurse (poljoprivredno i šumsko zemljište što uključuje i uređenje rasadnika) te prometno-infrastrukturne građevine, čiji je razvoj predviđen i izvan naselja

b) građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja grade se i koriste na način da ne ometaju druga korištenja u prostoru, ne ugrožavaju postojeće prirodne resurse te prometnu i komunalnu infrastrukturu, uključivo vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika

c) građevine izgrađene temeljem građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema Zakonu s njom izjednačena - mogu se sanirati, održavati i rekonstruirati. Najveći dio područja grada Nova Gradiška su područja izvan naselja kao što su: površine poljoprivredne namjene, gospodarske šume, ostale poljoprivredne i šumske površine (manje rascjepkane obradive i neobradive površine, pašnjaci, manji šumarci – gajevi), vodene površine (vodotoci) i ostale površine. Površine za razvoj i uređenje izvan naselja manjim dijelom su određene za izgradnju, a većim dijelom kao negrađive površine za potrebe poljoprivredne proizvodnje, gospodarenje šumama i vodama.

Prostornim planom uređenja grada Nove Gradiške određene su građevine koje je moguće graditi izvan naselja, odnosno građevinskih područja. Neke građevine je moguće locirati isključivo izvan naselja obzirom na karakter djelatnosti koje se u tim građevinama odvijaju. Određene su građevine koje je moguće graditi izvan naselja, odnosno građevinskih područja. Iste se moraju projektirati na način da ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju, gospodarenje šumama i vodama, te korištenje drugih građevina i objekata, a da pri tome ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

## **7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Obzirom da su predmetne nekretnine po načinu uporabe gruntovno i katastarski usklađena, a isto je djelomično suprotno stanju u naravi, bilo je potrebno nekretnine vrednovati prema pravilima struke i stvarnom stanju utvrđenom očevidom. Važno je napomenuti da se način uporabe utvrđuje prema trenutnom stanju i načinu korištenja predmetnog zemljišta, a obavlja ga stručnjak/sudski vještak, ovisno o području vještačenja. Vrlo često se događa da sudski vještak i stranke raspolažu verificiranim dokumentom na kojem određena katastarska čestica nosi oznaku zemljišta u potpunosti suprotnosti od stanja u naravi.

Od ovlaštenog stalnog sudskog vještaka očekuje se ispravna i pravovaljana klasifikacija predmetne parcele, zemljišta, katastarske čestice i sl., a koja u potpunosti odgovara stanju iste u naravi.

Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Brodsko posavske županije

Izvor: <https://bpz.hr/>



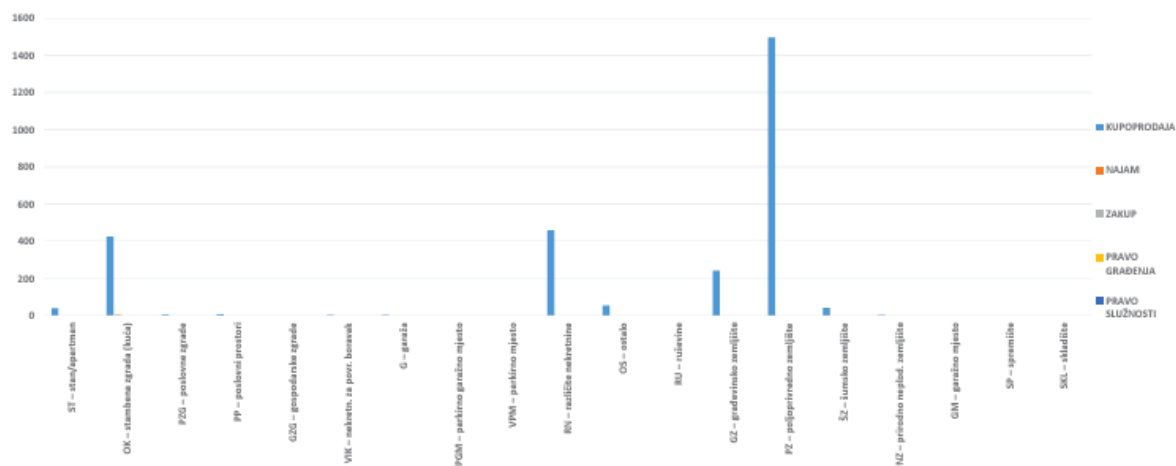


Stupanjem na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015) dana 25.7.2016. godine, uređeni su procjena vrijednosti nekretnina, određeni su procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu. Sukladno čl. 10. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015) za područje Brodsko-posavske županije, osim Grada Slavonskog Broda (veliki grad). U ovom izvješću korišteni su podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, koji su evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) temeljem podataka preuzetih od Porezne uprave. Razdoblje za koje se izrađuje tekuće Izvješće je od 01.01.2023. - 31.12.2023. godine. Ovo Izvješće se izrađuje za područje 26 općina i grad Novu Gradišku.

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE						
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	38	0	0	0	0	-40,63%
OK – stambena zgrada (kuća)	425	1	0	0	0	-26,93%
PZG – poslovne zgrade	4	0	0	0	0	-60,00%
PP – poslovni prostori	6	0	0	0	0	-80,00%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	1	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	2	0	0	0	0	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	-100,00%
RN – različite nekretnine	457	0	0	0	0	+42,37%
OS – ostalo	53	0	0	0	0	-43,01%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	240	0	0	0	0	+66,67%
PZ – poljoprivredno zemljište	1496	0	0	0	0	-35,01%
ŠZ – šumsko zemljište	41	0	0	0	0	-60,95%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	2	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0,00%



#### 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE



#### 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
240	3.294.455,61 €	937.931,35 m <sup>2</sup>	3,51 €/m <sup>2</sup>

#### 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	18	30.511,79 €	2.162,50 m <sup>2</sup>	14,11 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	19	141.780,00 €	8.148,86 m <sup>2</sup>	17,40 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	65	429.917,60 €	43.704,72 m <sup>2</sup>	9,84 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	16	101.200,00 €	14.315,00 m <sup>2</sup>	7,07 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	36	252.635,00 €	45.448,28 m <sup>2</sup>	5,56 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	14	128.200,00 €	24.571,51 m <sup>2</sup>	5,22 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	72	2.210.211,22 €	799.580,48 m <sup>2</sup>	2,76 €/m <sup>2</sup>



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BEBRINA	1	4.000,00 €	5.929,00 m <sup>2</sup>	0,67 €/m <sup>2</sup>
BRODSKI STUPNIK	4	68.545,00 €	23.201,00 m <sup>2</sup>	2,95 €/m <sup>2</sup>
BUKOVJE	47	318.380,00 €	62.464,83 m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>
CERNIK	8	27.900,00 €	26.263,40 m <sup>2</sup>	1,06 €/m <sup>2</sup>
DAVOR	8	17.500,00 €	7.819,87 m <sup>2</sup>	2,24 €/m <sup>2</sup>
DONJI ANDRIJEVI	3	19.000,00 €	2.696,00 m <sup>2</sup>	7,05 €/m <sup>2</sup>
DRAGALIĆ	4	909.752,92 €	304.843,45 m <sup>2</sup>	2,98 €/m <sup>2</sup>
GARČIN	10	75.655,14 €	26.140,16 m <sup>2</sup>	2,89 €/m <sup>2</sup>
GORNJA VRBA	18	732.392,70 €	60.594,16 m <sup>2</sup>	12,09 €/m <sup>2</sup>
GORNJI BOGIČEVCI	6	23.600,00 €	50.481,00 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>
GUNDINCI	3	21.150,00 €	2.869,00 m <sup>2</sup>	7,37 €/m <sup>2</sup>
KLAKAR	7	76.400,00 €	7.946,00 m <sup>2</sup>	9,61 €/m <sup>2</sup>
NOVA GRADIŠKA	35	575.681,11 €	34.537,85 m <sup>2</sup>	16,67 €/m <sup>2</sup>
NOVA KAPELA	4	16.496,34 €	37.123,00 m <sup>2</sup>	0,44 €/m <sup>2</sup>
OKUČANI	16	28.000,00 €	131.405,50 m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup>
OPRISAVCI	3	8.500,00 €	19.966,90 m <sup>2</sup>	0,43 €/m <sup>2</sup>
ORIOVAC	12	63.500,00 €	18.036,00 m <sup>2</sup>	3,52 €/m <sup>2</sup>
PODCRKAVLJE	6	41.500,00 €	7.353,18 m <sup>2</sup>	5,64 €/m <sup>2</sup>
REŠETARI	10	5.261,80 €	22.473,18 m <sup>2</sup>	0,23 €/m <sup>2</sup>
SIBINI	19	187.050,00 €	40.518,20 m <sup>2</sup>	4,62 €/m <sup>2</sup>
SIKIREVCI	6	24.290,60 €	4.477,00 m <sup>2</sup>	5,43 €/m <sup>2</sup>
STARO PETROVO SELO	4	11.900,00 €	8.427,17 m <sup>2</sup>	1,41 €/m <sup>2</sup>
VELIKA KOPANICA	2	19.000,00 €	5.004,00 m <sup>2</sup>	3,80 €/m <sup>2</sup>
VRBJE	1	4.000,00 €	16.810,50 m <sup>2</sup>	0,24 €/m <sup>2</sup>
VRPOLJE	3	15.000,00 €	10.551,00 m <sup>2</sup>	1,42 €/m <sup>2</sup>
UKUPNO OBRADENIH:	240			
UKUPNO U ZKC:	240			

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
1496	11.866.015,74 €	26.587.333,87 m <sup>2</sup>	0,45 €/m <sup>2</sup>

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	69	32.355,34 €	44.093,59 m <sup>2</sup>	0,73 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	136	113.668,40 €	212.172,17 m <sup>2</sup>	0,54 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	273	365.317,17 €	778.962,18 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	221	315.880,90 €	1.102.106,76 m <sup>2</sup>	0,29 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	130	350.725,96 €	889.115,83 m <sup>2</sup>	0,39 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	135	418.628,00 €	1.191.881,77 m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	532	10.269.439,97 €	22.369.001,57 m <sup>2</sup>	0,46 €/m <sup>2</sup>





5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BEBRINA	47	451.912,66 €	989.843,38 m <sup>2</sup>	0,46 €/m <sup>2</sup>
BRODSKI STUPNIK	65	143.300,00 €	300.802,88 m <sup>2</sup>	0,48 €/m <sup>2</sup>
BUKOVLE	27	70.410,90 €	149.595,46 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>
CERNIK	154	1.130.119,14 €	7.607.857,43 m <sup>2</sup>	0,15 €/m <sup>2</sup>
DAVOR	24	622.962,62 €	1.949.598,00 m <sup>2</sup>	0,32 €/m <sup>2</sup>
DONJI ANDRIJEVCI	32	459.454,40 €	510.000,68 m <sup>2</sup>	0,90 €/m <sup>2</sup>
DRAGALIĆ	27	1.001.573,21 €	442.148,35 m <sup>2</sup>	2,27 €/m <sup>2</sup>
GARČIN	56	315.671,34 €	531.650,10 m <sup>2</sup>	0,59 €/m <sup>2</sup>
GORNJA VRBA	3	13.000,00 €	38.720,07 m <sup>2</sup>	0,34 €/m <sup>2</sup>
GORNJI BOGIČEVCI	88	776.405,85 €	1.496.863,67 m <sup>2</sup>	0,52 €/m <sup>2</sup>
GUNDINCI	20	147.452,62 €	158.272,00 m <sup>2</sup>	0,93 €/m <sup>2</sup>
KLAKAR	43	198.440,89 €	549.424,20 m <sup>2</sup>	0,36 €/m <sup>2</sup>
NOVA GRADIŠKA	63	203.407,50 €	617.819,45 m <sup>2</sup>	0,33 €/m <sup>2</sup>
NOVA KAPELA	96	158.431,57 €	735.954,93 m <sup>2</sup>	0,22 €/m <sup>2</sup>
OKUČANI	118	610.087,31 €	2.650.502,49 m <sup>2</sup>	0,23 €/m <sup>2</sup>
OPRISAVCI	14	86.422,27 €	158.224,38 m <sup>2</sup>	0,55 €/m <sup>2</sup>
ORIOVAC	116	296.898,01 €	1.163.646,58 m <sup>2</sup>	0,26 €/m <sup>2</sup>
PODCRKAVLJE	63	84.522,24 €	271.681,24 m <sup>2</sup>	0,31 €/m <sup>2</sup>
REŠETARI	51	59.505,42 €	285.221,67 m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup>
SIBINI	53	578.192,00 €	575.374,81 m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>
SIKIREVCI	13	54.176,00 €	127.612,00 m <sup>2</sup>	0,42 €/m <sup>2</sup>
SLAVONSKI BROD	2	4.000,00 €	19.084,00 m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup>
SLAVONSKI ŠAMAC	22	55.800,00 €	134.467,55 m <sup>2</sup>	0,41 €/m <sup>2</sup>
STARA GRADIŠKA	40	107.875,45 €	733.314,19 m <sup>2</sup>	0,15 €/m <sup>2</sup>
STARO PETROVO SELO	131	267.031,22 €	981.567,31 m <sup>2</sup>	0,27 €/m <sup>2</sup>
VELIKA KOPANICA	46	1.879.678,00 €	1.228.806,88 m <sup>2</sup>	1,53 €/m <sup>2</sup>
VRBJE	45	120.085,10 €	489.695,83 m <sup>2</sup>	0,25 €/m <sup>2</sup>
VRPOLJE	37	1.969.200,00 €	1.689.584,34 m <sup>2</sup>	1,17 €/m <sup>2</sup>
UKUPNO OBRADENIH:	1496			
UKUPNO U ZKC:	1496			

## PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	3,51 €/m <sup>2</sup>	-39,59%
2022	5,81 €/m <sup>2</sup>	-21,48%
2021	7,40 €/m <sup>2</sup>	-25,06%
2020	9,88 €/m <sup>2</sup>	+85,45%
2019	5,33 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2018	7,80 €/m <sup>2</sup>	+28,52%
2017	6,07 €/m <sup>2</sup>	+34,95%
2016	4,50 €/m <sup>2</sup>	-35,33%
2015	6,95 €/m <sup>2</sup>	+128,98%
2014	3,04 €/m <sup>2</sup>	+338,38%
2013	0,69 €/m <sup>2</sup>	-77,01%
2012	3,01 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,45 €/m <sup>2</sup>	-7,71%
2022	0,48 €/m <sup>2</sup>	+49,82%
2021	0,32 €/m <sup>2</sup>	+20,65%
2020	0,27 €/m <sup>2</sup>	+17,29%
2019	0,23 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2018	0,22 €/m <sup>2</sup>	+23,90%
2017	0,18 €/m <sup>2</sup>	+1,67%
2016	0,18 €/m <sup>2</sup>	-43,09%
2015	0,31 €/m <sup>2</sup>	+53,33%
2014	0,20 €/m <sup>2</sup>	-47,69%
2013	0,39 €/m <sup>2</sup>	+71,35%
2012	0,23 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Od sredine studenog 2015. godine dostupna je baza podataka – eNekretnine koju smo uz pomoć dodijeljene nam šifre i korisničkog imena pregledali i koristili na dan vrednovanja ovog Interdisciplinarnog procjemenog elaborata, a sve je preuzeto također od PU BPŽ.

### GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: e-Nekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

#### Naziv atributa

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (€)

Datum ugovora

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

#### Vrijednost atributa

1669467 – k.č.br. 888/20; k.o. Prvča

11.7.2024.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

4561577

KP - KUPOPRODAJA

25.286,00

84.241,54 = 3,33 €/m<sup>2</sup>

02.06.2021

PROVEDENA EVALUACIJA

NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1

I - GOSPODARSKA NAMJENA –  
PROIZVODNA

#### Naziv atributa

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

#### Vrijednost atributa

1652071 – k.č.br. 888/17; k.o. Prvča

11.7.2024.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

4561577



Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	6.187,00
Vrijednost nekretnine (€)	20.612,29 = 3,33 €/m <sup>2</sup>
Datum ugovora	02.06.2021
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA

<b>Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
ID ZKC	1390180 – k.č.br. 868/2; k.o. Prvča
Datum pregleda	11.7.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4421682
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	34.060,00
Vrijednost nekretnine (€)	113.430,28 = 3,33 €/m <sup>2</sup>
Datum ugovora	21.12.2020
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) korištena je Poredbena metoda gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina u posljednje četiri godine, a obzirom da je na ciljanom području uspostavljena Baza podataka (Zbirka kupoprodajnih ugovora) – Brodsko posavske županije, korišteni su svi relevantni parametri, a nastavno na popis primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature, dok se vrijednost naknade za usjeve i nasade procjenjuje na temelju vjerodostojnih podataka (veleprodajnih cijena) za pojedinu kulturu. Obzirom na položaj promatranih čestica, izvršit ćemo procjenu početne cijene za cjenovni blok u k.o. Nova Gradiška, a s naslova određenog broja transakcija u posljednjih 4 godine. Naime, Kategorije zemljišta u smislu navedenog Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.



2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

## **10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINA I ODABRANOJ METODI POSTUPKU**

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Sukladno čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), kada opći vrijednosni odnosi, utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene će se primijeniti međuvremensko izjednačavanje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stanicama BPŽ - Indeksi nizovi Brodsko posavske županije (<https://www.bpz.hr/>)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE provodi se da bi se što konkretnije i točno procijenila vrijednost ciljanog poljoprivrednog zemljišta. Obzirom da je za predmetnu k.o. ustanovljena baza podataka kupoprodajnih ugovora za poljoprivredno zemljište, odnosno imamo prosječni podatak za tri k.č.br., relevantan podatak izračunava se i temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), a koje će u konačnici uzeti u obzir kvalitativne i kvantitativne vrijednosti predmetnih nekretnina uz korištenje korektivnih faktora s direktnim utjecajem na konačni izračun tržišne cijene obzirom na kvalitetu, dostupnost, oblik, veličinu, održavanje te ponudu i potražnju na ciljanom području.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine kod obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksom brojem 100.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u





vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

## INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA NEKRETNINA OD 2015. DO 2023. GODINE ZA PODRUČJE BRODSKO POSAVSKE ŽUPANIJE

\*pristupljeno: 20. svibnja 2024. godine; [TN 15-23 -za objavu.docx \(live.com\)](#)

\*\* Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje – Brodsko-posavske županije, ožujak.2024., <https://www.bpz.hr/op%6C4%87i-podaci/enekretnine?highlight=WjYJpenZqZVx1MDE2MVx1MDEwN2U1LCJvIiwibWVudmFkeWEILCJ0c1x1MDE3ZWlCdTAxNjF0dSIsIm5la3JldG5pbmEiLCJpenZqZVx1MDE2MVx1MDEwN2UgbyIsIm10dmplXHUwMTYyXHUwMTA3ZSBvIHRyXHUwMTdlaVx1MDE2MXR1IiwibWVudmFkeWEILCJ0c1x1MDE3ZWlCdTAxNjF0dSIsIm5la3JldG5pbmEiXQ==>

INDEKSNI NIZOVI – BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Građevinsko zemljište	100,00	104,25	132,88	137,23	115,49	95,30	114,70	104,01	147,90
Poljoprivredno zemljište	100,00	109,29	111,61	131,75	117,64	115,09	104,35	120,58	172,73
Šumsko zemljište	100,00	72,57	82,91	70,37	100,14	71,55	95,82	102,27	143,49
Stanovi/apartmani	100,00	99,45	105,44	106,20	108,84	114,30	137,74	149,99	163,32

Imajući u vidu sve navedeno, pristupljeno je međuvremenskom izjednačavanju, a sve u svrhu što konkretnijeg izračuna početne tržišne cijene predmetnog zemljišta na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stanicama SBŽ - Indeksi nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje SBŽ. Indeksi nizovi iskoristit će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom razdoblju na dan vrednovanja.

Obilježja procjenjivanih nekretnina					
Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	Koef. iskoristivosti (K <sub>is</sub> )	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č.br. 2763/2, k.o. Nova Gradiška	3.7.2024.	3.926 m <sup>2</sup>		građevinsko izvan naselja gospodarska namjena	
k.č.br. 2764/1, k.o. Nova Gradiška		2.568 m <sup>2</sup>		građevinsko izvan naselja gospodarska namjena	
k.č.br. 2764/2, k.o. Nova Gradiška		2.303 m <sup>2</sup>		građevinsko izvan naselja gospodarska namjena	
k.č.br. 2765, k.o. Nova Gradiška		3.665 m <sup>2</sup>		građevinsko izvan naselja gospodarska namjena	
k.č.br. 2766, k.o. Nova Gradiška		3.501 m <sup>2</sup>		građevinsko izvan naselja gospodarska namjena	
k.č.br. 2767, k.o. Nova Gradiška		9.934 m <sup>2</sup>		građevinsko izvan naselja gospodarska namjena	
k.č.br. 2736/1, k.o. Nova Gradiška		11.105 m <sup>2</sup>		građevinsko izvan naselja gospodarska namjena	



Poredbene nekretnine							
Redni broj	Katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	Koef. iskoristivosti ( $K_s$ )	Namjena	Kategorija zemljišta	Cijena €/m <sup>2</sup>
1	k.č.br. 888/20, k.o. Prvča	lip-21	25.286 m <sup>2</sup>		G		3,33
2	k.č.br. 868/17, k.o. Prvča	lip-21	6.187 m <sup>2</sup>		G		3,33
3	k.č.br. 868/2, k.o. Prvča	pro-20	34.060 m <sup>2</sup>		G		3,33

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena €/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
1	k.č.br. 888/20, k.o. Prvča	lip-21	3,33	147,90	114,70	1,29	4,29
2	k.č.br. 888/20, k.o. Prvča	lip-21	3,33		114,70	1,29	4,29
3	k.č.br. 868/2, k.o. Prvča	pro-20	3,33		95,30	1,55	5,17

b) Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	Katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Koef. iskoristivosti ( $K_s$ )	Koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Konačno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
	<b>Procjenjivana nekretnina</b>					
1	k.č.br. 888/20, k.o. Prvča	4,29			4,29	<b>4,29</b>
2	k.č.br. 888/20, k.o. Prvča	4,29			4,29	<b>4,29</b>
3	k.č.br. 868/2, k.o. Prvča	5,17			5,17	<b>5,17</b>

<b>Srednja vrijednost €/m<sup>2</sup></b>	<b>4,58</b>
---	-------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	4	-0,29	-6%	0,29	0	prihvatljivo	prihvatljivo
2	4	-0,29	-6%	0,29	0	prihvatljivo	prihvatljivo
3	5	0,59	13%	0,59	0	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	4,58
Standardna devijacija	0,41
Dvostruka standardna devijacija	0,83
Prosječno apsolutno odstupanje	0,39

**SREDNJA VRIJEDNOST 1 m<sup>2</sup> GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA = 4,58 €/m<sup>2</sup>**

Sudski vještak procjenjuje da je potrebno izvršiti i dopunsko izjednačavanje prema parametrima položaja, uporabe i načina korištenja na dan vrednovanja, a s naslova prosječnog utjecaja predmetnih korektivnih faktora na promatrane nekretnine kao i sam način korištenja predmetnog građevinskog zemljišta izvan naselja u poljoprivredne svrhe.

FAKTOR	VRIJEDNOST od – do	
Fl Faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45	Vrlo laganog pristupa u gospodarskoj zoni Nove Gradiške s relativno laganim izlaskom na HAC A3 Bregana-Zagreb-Lipovac = 0,35
Uz Fr Faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40	Visoki potencijal poljoprivredne i građevinske namjene u Gospodarskoj zoni = 0,35
Fvp	0,00 – 0,40	Objedinjena površina u potpunosti



Faktor veličine i oblika površine		zadovoljava i poljoprivrednu i građevinsku namjenu s aspekta veličine i oblika = 0,40
Fpp Faktor ponude i potražnje	0,00 – 0,30	Vrlo nizak = 0,05
Fu Faktor uređenost nekretnine	0,50 – 1,40	Površina relativno održavana, najvećim dijelom u poljoprivredne svrhe – oranica dok je jedan dio onečišćen građevinskim materijalom, starim vozilima, drvenom građom, paletama, ogrjevnim drvetom i dr., bez vidljivih infrastrukturnih priključaka koji su u neposrednoj blizini (voda, struja), neograđeno = 1,10

$$TC = 4,58 \times (1 + Fl + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu = \underline{10,83 \text{ €/m}^2}$$

## 11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća ili manja od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015).

## 12. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača

Obzirom da sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) postoji organizirana Baza kupoprodajnih ugovora za zemljišta u k.o. Nova Gradiška u BPŽ, a nije relevantno koristiti cijene iz različitih dostupnih oglasnih objava, za ovaj Interdisciplinarni procjembeni elaborat početna i jedinična cijena m<sup>2</sup> predmetnog zemljišta određena je usporednom/poredbenom metodom pomoću interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja prema dostupnim podacima iz e-Nekretnina (baze podataka za cjenovni blok), Porezne uprave i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

PROCJENA VRIJEDNOSTI BILJNE SASTOJINE - biljna sastojina ne utječe na povećanje vrijednosti zemljišta, jer se radi o jednogodišnjim ratarskim usjevima.

## REKAPITULACIJA

RB.	k.o.	k.č.br.	ZK	PL	površina m2	oznaka zemljišta	ARKOD ID	ARKOD POVRŠINA HA	JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA €	UKUPNA VRIJEDNOST €
1	NOVA GRADIŠKA	2763/2	4298	4820	3926	oranica	3174558	3,4	10,83	42.518,58
2		2764/1			2568	oranica			10,83	27.811,44
3		2764/2			2303	oranica			10,83	24.941,49
4		2765			3665	oranica			10,83	39.691,95
5		2766			3501	oranica			10,83	37.915,83
6		2767			9934	oranica			10,83	107.585,22
7		2736/1			11105	oranica			10,83	120.267,15
UKUPNO					37002			3,4		400.731,66



**UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, IZVAN NASELJA, GOSPODARSKE NAMJENE, NA K.Č.BR. 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765, 2766, 2767 i 2736/1 U K.O. NOVA GRADIŠKA NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI 400.731,66 EURA, A ZAOKRUŽENO IZNOSI:**

$$V = 400.700,00 \text{ €}$$

Procjembenim elaboratom obuhvaćeno je sedam katastarskih čestica na kojim je procijenjena vrijednost zemljišta i biljne sastojine koja nije utjecala na vrijednost zemljišta a prema dostupnim podacima, temeljem očevida i sukladno pravilima struke.

Predmetne katastarske čestice nalaze se u katastarskoj općini Nova Gradiška u Brodsko posavskoj županiji.

Vještaci ne garantiraju niti snose odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog Interdisciplinarnog procjembenog elaborata.

Predmet ovog elaborata nije geodetska, imovinsko-pravna, niti upravno-pravna provjera nekretnine.

Ukupna vrijednost iskazana je bez PDV-a.

U Sisku, 11. srpnja 2024. godine

Nalaz izradili:

**Čedomir Hajduković, ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



**Alan Dozić, dipl. ing.agronomije**  
Stalni sudski vještak za poljoprivredu,  
procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu  
okoliša i otpad u poljoprivrednoj  
proizvodnji







### 13. PRILOZI

**Alan Dozić, dipl. ing.**

**Stalni sudski vještak za poljoprivredu, procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu okoliša i otpad u poljoprivrednoj proizvodnji**

**Vurot 12c, 44000 Sisak**

**OIB:58696082673**

**Tel: 52 20 00; 52 23 33**

**GSM: 098/ 46 08 78**


**E-mail: [info@alandjozic-consulting.hr](mailto:info@alandjozic-consulting.hr)**

#### **Izjava o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata**

Ja, Alan Dozić, dipl. ing. agronomije, Stalni sudski vještak za poljoprivredu, procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu okoliša i otpad u poljoprivrednoj proizvodnji iz Siska, Vurot 12c, 44000 Sisak, OIB:58696082673, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornosti, izjavljujem da sve poslove za koje sam ovlašten obavljam stručno, neovisno i nepristrano, te iznosim sve okolnosti koje potencijalno dovode u pitanje nepristranost ili moguć sukob interesa:

- Obvezao sam se polaganjem Prisega Županijskom sudu u Sisku, prilikom prvog imenovanja 1997. godine, da ću sve poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano.
- Sa strankama u predmetu nisam u rodbinskim odnosima.
- Sa strankama u predmetu ne dijelim vlasništvo nad nekretninama niti drugom imovinom.
- Sa strankama u predmetu sam u profesionalnom odnosu u svojstvu sudskog vještaka/procjenitelja.

Alan Dozić, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za poljoprivredu,  
procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu  
okoliša i otpad u poljoprivrednoj proizvodnji





Čedomir Hajduković, ing.građ.  
Stalni sudski vještak za područje  
građevine i procjene nekretnina  
Ulica Miroslava Kraljevića 11, 44000 Sisak  
OIB: 00985676729  
GSM: 098/ 34 54 99  
E-mail: [cedohajduk@gmail.com](mailto:cedohajduk@gmail.com)

**Izjava  
o nepristranosti i neovisnosti  
koja je sastavni dio procjembenog elaborata**

Ja, Čedomir Hajduković, ing. građevine, Stalni sudski vještak za područje građevine i procjene nekretnina iz Siska, Ulica Miroslava Kraljevića 11, 44000 Sisak, OIB: 00985676729, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću, izjavljujem da sve poslove za koje sam ovlašten obavljam stručno, neovisno i nepristrano, te iznosim sve okolnosti koje potencijalno dovode u pitanje nepristranost ili moguć sukob interesa:

- Obvezao sam se polaganjem Prisega Županijskom sudu u Sisku, prilikom prvog imenovanja 2010. godine, da ću sve poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano.
- Sa strankama u predmetu nisam u rodbinskim odnosima.
- Sa strankama u predmetu ne dijelim vlasništvo nad nekretninama niti drugom imovinom.
- Sa strankama u predmetu sam u profesionalnom odnosu u svojstvu sudskog vještaka/procjenitelja.

Čedomir Hajduković, ing.građ.  
Stalni sudski vještak za područje  
građevine i procjene nekretnina

