

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U K.O. SLATINIK MALI

STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE

NARUČITELJ	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI; OIB: 00651876451
PREDMET	PROCJEMBENI ELABORAT–STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE
USLUGA–SVRHA	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U SVEZI PRODAJE STEČAJNE MASE U K.O. SLATINIK MALI
PREDLAGATELJ	ZDRAVKO GRUBEŠA, STEČAJNI UPRAVITELJ; OIB: 38584131681
VLASNIK ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI; OIB: 00651876451
LOKACIJA PREDMETNIH NEKRETNINA	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE U K.O. SLATINIK MALI RUDINE: "U GRABOVCU", "U SELU", "GALOVICA", "U BRDU" ZK.UL.BR. 604; K.Č.BR.: 417/65, 417/66, 437/1/B ZK.UL.BR. 570; K.Č.BR.: 437/1/A/2, 437/2, 437/12 UKUPNA POVRŠINA: 20731,10 m ²

ODGOVORNA OSOBA	DR.SC. DRAŽEN DŽOIĆ DIPL.ING.	<i>D.Đžoić</i>	POTPIS I PEČAT
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA POLJOPRIVREDU I PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

SADRŽAJ ELABORATA

1. OPĆI DIO

- 1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA POLJOPRIVREDU I PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
- 1.2. ZADATAK POLJOPRIVREDNOG VJEŠTAČENJA-PROCJENE

2. NALAZ I OPIS LOKACIJE-PODACI O IZVIDU

- 2.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZA PREDMETNE NEKRETNINE
- 2.2. PRIKAZ PREDMETNIH NEKRETNINA NA GEOPORTAL PREGLEDNIKU
- 2.3. OBILJEŽJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
 - 2.3.1. BONITET POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA-PEDOLOŠKA KVALITETA TLA
 - 2.3.2. BLIZINA NASELJA
 - 2.3.3. PRISTUP NA JAVNE ASFALTNE CESTE-UREĐENOST POLJSKIH PUTOVA
 - 2.3.4. IZGRAĐENOST KANALSKE MREŽE
 - 2.3.5. RELJEF POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
 - 2.3.6. PROIZVODNA NAMJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
 - 2.3.7. MOGUĆNOST OKRUPNJAVANJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
 - 2.3.8. TRENUTNI ODNOS PONUDE I POTRAŽNJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
 - 2.3.9. ZAGAĐENJE ZRAKA, VODE I TLA, TE PREKOMJERNA BUKA
 - 2.3.10. SADAŠNJA NAMJENA PREDMETNIH NEKRETNINA I MOGUĆNOST PRENAMJENE

3. MIŠLJENJE I PROCJENA-TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

- 3.1. OBRAZLOŽENJE IZBORA METODE PROCJENE
- 3.2. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
 - 3.2.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA-UTRŽIVOST
 - 3.2.2. STVARNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA
 - 3.2.3. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE CIJENA NEKRETNINA

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- 5.1. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 417/65 U K.O. SLATINIK MALI
- 5.2. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 417/66 U K.O. SLATINIK MALI
- 5.3. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 437/1/A/2
- 5.4. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 437/1/B
- 5.5. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 437/2
- 5.6. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 437/12
- 5.7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENA LITERATURA I IZVORI PODATAKA
- 5.8. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
- 5.9. IZJAVA VJEŠTAKA-PROCJENITELJA

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

1.
OPĆI DIO

1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA POLJOPRIVREDU I PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-375/2020-9
Datum: 03. veljače 2021.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, na temelju članka 14. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) i članka 104. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine broj: 47/09),

riješio je

ispravlja se izreka rešenja ovoga suda broj 4-Su-375/2020-5 od 20. listopada 2020. godine kojim se Dražen Džoić iz Županja imenuje stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu, na način da glasi:

I. imenuje se stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta dr.sc. Dražen Džoić iz Županje, Vlahe Bukovca 19, OIB: 14106322813., rođen 03. studenog 1969. na vrijeme od četiri godine,

II. mandat po ovome rješenju počinje teći od 11. studenog 2020. nakon isteka mandata po rješenju ovoga suda 4-Su-467/16-2 od 11. studenog 2016. i rješenju 4-Su-467/16-6 od 21. veljače 2017.

U ostalom dijelu rješenje ostaje nepromijenjeno.

Obrazloženje

Dana 20. listopada 2020. godine ovaj sud donio je rješenje 4-Su-375/2020-5 kojim se dr.sc. Dražen Džoić iz Županje ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu. Ranije, u postupku proširenja područja vještačenja Dražen Džoić je imenovan stalnim sudskim vještakom za procjenu poljoprivrednog zemljišta rješenjem 4-Su-467/16-6 od 21. veljače 2017. Budući da sud rješenjem 4-Su-375/2020-5 od 20. listopada 2020. godine vještaka Dražena Džoića ponovno imenovao vještakom za poljoprivredu i nije u ponovnom imenovanju naveo imenovanje vještakom za procjenu poljoprivrednog zemljišta prema odredbi članka 13. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci rešenja.



DOSTAVA:

1. Dražen Džoić, Županja, Vlahe Bukovca
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave
5. Spis

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

1.2. ZADATAK POLJOPRIVREDNOG VJEŠTAČENJA–PROCJENE

Temeljem prijedloga Zdravka Grubeša, stečajnog upravitelja subjekta: Stečajna masa iza VIOSOKOGRADNJA d.o.o. „u stečaju“, Zagrebačka 8A, Piškorevci (nastavno predlagatelj–naručitelj), koji predlaže vještačenje, odnosno procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj općini Slatinik Mali u postupku diobe, odnosno prodaje stečajne mase, zadatak vještaka–procjenitelja je utvrditi stvarnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, s obzirom na sve okolnosti i pokazatelje koji određuju vrijednost istih.

Na zahtjev predlagatelja (naručitelja) potrebno je izraditi pismeni nalaz i mišljenje u 2 (dva) istovjetna primjerka na slijedeće okolnosti:

- **utvrditi stvarnu tržišnu vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj općini Slatinik Mali, a sve na temelju poznavanja poljoprivredne struke i svih parametara koji određuju tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, uključujući poredbenu metodu i tržišni model procjene vrijednosti nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (nastavno Zakon), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (nastavno Pravilnik) i Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina (74/14) (nastavno Uredba).**
- **svrha procjene ovih nekretnina je utvrditi njihovu tržišnu vrijednost, koja je definirana kao procjenjeni iznos za koji bi pojedina nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu bi svaka strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.**
- **izvid na predmetnim nekretninama obavljen je dana 26. ožujka 2024. godine. Izvršen je i uvid u izvadak predmetnih nekretnina iz zk. uloška zk. odjela Slavonski Brod, Općinskog suda u Slavonskom Brodu, kao i u podatke za iste nekretnine u geodetskoj upravi–područnom uredu–odjelu za katastar nekretnina u Slavonskom Brodu. Također je izvršen uvid u ortofoto kartu Državne geodetske uprave (geoportal preglednik), te arkođ preglednik predmetnih katastarskih čestica. Dan vrednovanja jednak je danu kakvoće, a to je 11. travnja 2024. godine.**

2.

NALAZ I OPIS LOKACIJE–PODACI O IZVIDU

KATASTARSKA OPĆINA	SLATINIK MALI
BROJ ZK. ULOŠKA	570, 604
KATASTARSKA ČESTICA	417/65, 417/66, 437/1/A/2, 437/1/B, 437/2, 437/12
KATASTARSKA KULTURA	ORANICA, VOČNJAK I VIENOGRAD; U NARAVI ZAPUŠTENO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE KOJE SE NE OBRAĐUJE OD 1989. GODINE; DANAS SAMONIKLO RASLINJE I OSTACI NEKOLICINE NAJVIŠE SLOMLJENIH STABALA UGLAVNOM ŠLJIVE
RUDINA	"U GRABOVCU", "U SELU", "U GALOVICA", "U BRDU"
VLASNIK	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. "U STEČAJU" ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI, OIB: 00651876451
TERET	NEMA

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

2.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZA PREDMETNE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 02.04.2024. 19:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328740, SLATINIK MALI

Broj ZK uložka: 604

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6872/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	417/65	ORANICA U GRBOVCU		876		
2.	417/66	VINOGRAD U GRBOVCU		725		
3.	437/1/B	ORANICA U SELU		1550		
		UKUPNO:		3151		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA, D. O. O. "U STEČAJU", OIB: 00651876451, ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI 31400 ĐAKOVO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2024.

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 02.04.2024. 19:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328740, SLATINIK MALI

Broj ZK uložka: 570

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6872/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	437/1/A/2	ORANICA GALOVICA	1	383		
2.	437/2	VOĆNJAK U BRDU		375		
3.	437/12	VOĆNJAK U BRDU		255		
		UKUPNO:	1	1013		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA, D. O. O. "U STEČAJU", OIB: 00651876451, ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI 31400 ĐAKOVO	

C

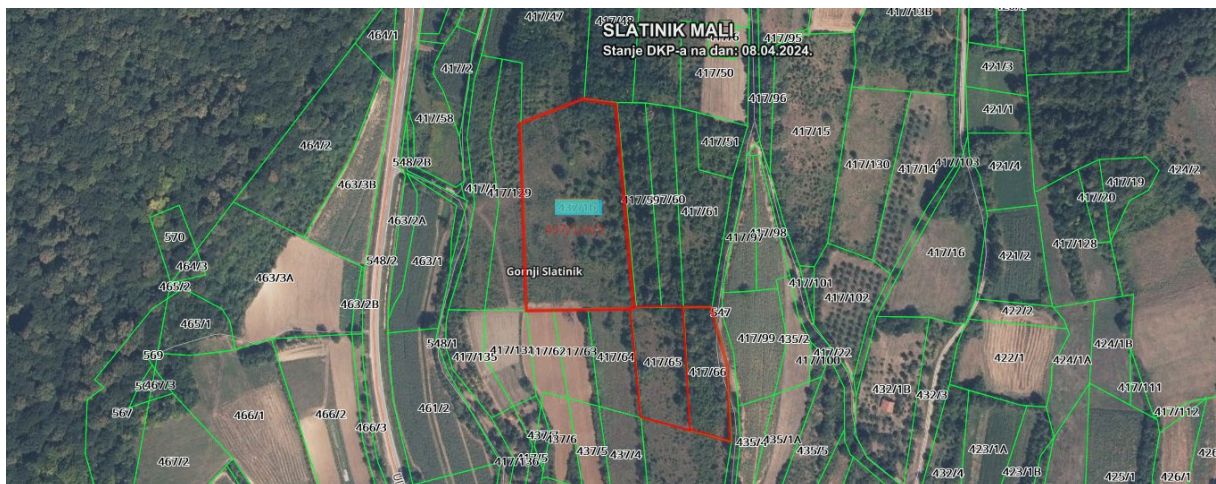
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2024.

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

2.2. PRIKAZ PREDMETNIH NEKRETNOSTI NA GEOPORTAL PREGLEDNIKU



2.3. OBILJEŽJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

2.3.1. BONITET POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA–PEDOLOŠKA KVALITETA TLA

S obzirom na bonitet tla predmetne katastarske čestice u katastrskoj općini Slatnik Mali pripadaju geomorfološkoj skupini tala nastalih na postdiluvijalnim, diluvijalnim i neopliocenskim ilovačama, glinama, a pongdje i pjescima. Pretežito brežuljkasto–brdoviti reljef zapadnijeg dijela podrajona istočne Slavonije, s umjereno blagim, a manje strmim padinama, te terasnim zaravnima na matičnom supstratu nekarbonatnih diluvijalnih ilovača predstavljaju glavne geomorfološke i litološke značajke ovog područja.

Ova tla razvila su se pretežno na padinskom reljefu blagih i umjereno strmih, a dijelom i strmih padina, s dominacijom podzolasto lesiviranih, slabo epiglejastih tala. Zajednička karakteristika ovog područja je da su tla glinasto–ilovaste texture, slabo kisele do kisele reakcije, a prema sadržaju humusa u gornjem horizontu ova tla su slabo humozna. Stoga se najvećim dijelom iskorištavaju kao oranice nižih bonitetnih klasa, dok se na jednom dijelu površina rasprostranjene šume hrasta kitnjaka i običnog graba. Ovo područje je u cijelini nisko produktivno, te bi zbog toga trebalo izraditi idejnu osnovu za konzervaciju tla i vode uz racionalan način iskorištavanja zemljišta padinskog reljefa.

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

2.3.2. BLIZINA NASELJA

Predmetne čestice pripadaju katastarskoj općini Slatinik Mali, a udaljene su od prvog naseljenog mjesta (Stari Slatinik) od 150 do 350 metara.

2.3.3. PRISTUP NA JAVNE ASFALTNE CESTE–UREĐENOST POLJSKIH PUTOVA

Ove nekretnine vrlo dobro su povezane okolnim tvrdim poljskim putovima, tako da je na iste moguće nesmetano pristupiti tijekom cijele godine i u svim vremenskim uvjetima, bez obzira na određeni nagib okolnog terena. Valja istaći da nedaleko od predmetnih nekretnina prolazi županijska cesta; ŽC 4244 Batrina–Oriovac–Stari Slatinik.

2.3.4. IZGRAĐENOST KANALSKE MREŽE

Sve predmetne nekretnine nalaze se na brdovito–brežuljkastom terenu, tako da ovdje nije izgrađena kanalska mreža, jer u ovakvom krajobrazu nema zadržavanja močebitnih prekomjernih količina oborina. Isto tako ovdje nije uspostavljen irigacijski sustav.

2.3.5. RELJEF POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Površine predmetnih čestica imaju određeni stupanj inklinacije (nagib), jer se nalaze na brdovito–brežuljkastom terenu, čime se jednim dijelom otežava obrada, odnosno primjena osnovnih agrotehničkih mjera i zahvata. Ovime se ujedno povećava potrošnja energenata za provođenje potrebnih agrotehničkih operacija, što ujedno i poskupljuje obradu tla.

2.3.6. PROIZVODNA NAMJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

S obzirom na bonitet tla ovih katastarskih čestica, a u pogledu uzgoja ratarskih, voćarskih i povrćarskih poljoprivrednih kultura, potrebno je istaći da ovdje postoje određena ograničenja, jer nizak postotaka humusa u oraničnom sloju ovih tala uvjetuje dodatna ulaganja u smislu pojačane gnojidebe organskim, ali i mineralnim gnojivima, što u konačnici opetovano poskupljuje proizvodnju.

2.3.7. MOGUĆNOST OKRUPNJAVANJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Trenutno postoji mogućnost okrupnjavanja gotovo svih katastarskih čestica (vidjeti geoportal preglednike na str. 7., te tablicu 3. na str. 12.), čime bi se i dokumentirano dobila nešto veća zemljišna cjelina, što bi dijelom umanjilo administrativne troškove vezane uz navedene nekretnine, a vjerojatno i povećalo vrijednost okrupnjene i novonastale katastarske čestice.

2.3.8. TRENUTNI ODNOS PONUDE I POTRAŽNJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Ovaj tržišni odnos koji jednim djelom određuje cijenu poljoprivrednog zemljišta danas se kreće u pravcu potražnje za kupnjom poljoprivrednog zemljišta.

2.3.9. ZAGAĐENJE ZRAKA VODE I TLA, TE PREKOMJERNA BUKA

Lokacije predmetnih nekretnina trenutno nisu značajno ugrožene zagađenjem zraka, vode i tla, kao niti prekomjernom bukom.

2.3.10. SADAŠNJA NAMJENA PREDMETNE NEKRETNINE I MOGUĆNOST PRENAMJENE

Danas su sve predmetne čestice zapušteno i neobrađeno poljoprivredno zemljište, koje se ne obrađuje već gotovo 35 godina, tako da su ovdje potrebna dodatna ulaganja, kako bise predmetne nekretnine privede kulturi.

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

3. MIŠLJENJE I PROCJENA–TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

3.1. OBRAZLOŽENJE IZBORA METODE PROCJENE

Sukladno Zakonu, Pravilniku i Uredbi metode procjene vrijednosti nekretnina su: poredbena, prihodovna i troškovna. Ovdje će biti primjenjena **poredbena metoda** procjene za predmetne nekretnine, koja je inače najpogodnija za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

3.2. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

3.2.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA–UTRŽIVOST

S obzirom na lokaciju predmetnih nekretnina, a uzevši u obzir njihovu prometnu i infrastrukturnu povezanost, kao i optimalnu gospodarsku iskorištenost, može se reći da ove nekretnine svojom pozicijom i okruženjem, bez obzira na sve nedostatke koji su ranije nabrojani (zapušteno i višegodišnje neobrađeno tlo, inklinacija...), predstavljaju zadovoljavajuću investiciju potencijalnom kupcu, odnosno imaju pozitivne opće vrijednosne pokazatelje na tržištu nekretnina.

3.2.2. STVARNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE–POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Vrijednost poljoprivrednog zemljišta ovdje je određena i definirana sukladno cijenama i vrijednostima poljoprivrednog zemljišta iskazanim u sustavu, odnosno registru nekretnina i cijena **e-nekretnine**.

Uzimajući u obzir poredbenu metodu procjene vrijednosti nekretnina, sukladno Zakonu, Pravilniku i Uredbi, potrebno je u bazi e-nekretnine odabrati 3 transakcije (ne starije od 4 godine) kupoprodaje usporednih nekretnina (poljoprivredno zemljište) u blizini predmetnih nekretnina u k.o. Slatinik Mali, kako bi se što točnije odredila stvarna tržišna vrijednost istih:

K.O. SLATINIK MALI

- 1. usporedba = ID ZKC 1383221 = 0,33 €/m² – transakcija iz 01/2021;
P3S–ostala obradiva tla; (preuzeto iz e-nekretnine),**
- 2. usporedba = ID ZKC 1770590 = 0,40 €/m² – transakcija iz 05/2022;
P3S–ostala obradiva tla; (preuzeto iz e-nekretnine),**
- 3. usporedba = ID ZKC 1833931 = 0,41 €/m² – transakcija iz 09/2022;
P3S–ostala obradiva tla; (preuzeto iz e-nekretnine).**

Prosjeck: 0,38 €/m²

Nakon utvrđivanja prosječne cijene tri usporedne nekretnine (poljoprivredno zemljište) u blizini predmetnih nekretnina u k.o. Slatinik Mali potrebno je putem indeksa cijena nekretnina međuvremenski izjednačiti cijenu poljoprivrednog zemljišta, odnosno korigirati istu, s obzirom na vremenski odmak od provedenih transakcija i **zadnjeg izvješća** o kretanju indeksa cijena nekretnina, koji je razvijen zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB), a prikazan je u tablici 1.

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

3.2.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA PREKO HEDONISTIČKIH INDEKSA HNB

Tablica 1. Prikaz indeksa cijena nekretnina

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeć i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7

S obzirom na sve ostale parametre koje određuju vrijednost nekretnina, nakon međuvremenskog izjednačavanja potrebno je vrijednost nekretnina korigirati korektivnim koeficijentima sukladno obilježjima koje pobliže određuju svaku pojedinu nekretninu. Temeljem navedenog u tablici br. 2 zbirno je prikazano međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje cijena nekretnina, kako bi se u konačnici utvrdila stvarna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina.

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

Tablica 2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje cijena nekretnina za k.o. Slatinik Mali

	POREDBENE NEKRETNINE		
NEKRETNINA	A	B	C
ID ZKC	1383221	1770590	1833931
POVRŠINA (m ²)	40158,00	20731,19	1924,22
DATUM KUPOPRODAJE	14.01.2021.	13.05.2022.	22.09.2022.
NAMJENA ZEMLJIŠTA	POLJOPRIVREDNO-P3	POLJOPRIVREDNO-P3	POLJOPRIVREDNO-P1
CIJENA (€)	13.201,36	8.258,45	796,34
CIJENA (€/m ²)	0,33	0,40	0,41
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	0,38		
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
BAZNI INDEKS-DAN KUPOPRODAJE (A)	115,70	140,80	139,70
BAZNI INDEKS-DAN VREDNOVANJA (B)	162,70	162,70	162,70
KOEFICIJENT KOREKCIJE (B/A)	1,41	1,16	1,16
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	0,47	0,46	0,48
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	0,47		
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE		
OZNAKA NEKRETNINE	1	2	3
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	0,47	0,46	0,48
REALIZACIJA TRANSAKCIJE	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (0,80-1,20)	0,80	0,80	0,80
LOKACIJA (0,80-1,20)	0,90	0,90	0,90
MIKROLOKACIJA (0,90-1,10)	0,90	0,90	0,90
CESTOVNI PRISTUP (0,90-1,10)	1,10	1,10	1,10
JAVNI PRIJEVOZ (0,90-1,10)	1,10	1,10	1,10
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (0,90-1,10)	1,10	1,10	1,10
OBLIK PARCELE (0,90-1,10)	0,90	0,90	0,90
VELIČINA PARCELE (0,80-1,20)	0,80	0,80	0,80
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA (0,90-1,10)	0,90	0,90	0,90
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (0,50-2,00)	1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE (0,90-1,10)	1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (0,25-4,00)	1,50	1,50	1,50
OGRANIČENJA (SLUŽNOSTI) (0,25-4,00)	1,00	1,00	1,00
KOREKCIONI KOEFICIJENT	1,50	1,50	1,50
USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (€/m ²)	0,71	0,69	0,72
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (€/m ²)	0,71		

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

Temeljem poznavanja poljoprivredne struke i vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, te prikupljenih informacija iz lokalne zajednice, kao i podataka iz mjerodavnih državnih institucija, koristeći poredbenu metodu i tržišni model procjene vrijednosti nekretnina sukladno Zakonu, Pravilniku i Uredbi, a uzevši u obzir sve bitne okolnosti i prethodno navedene pokazatelje za predmetne katastarske čestice procjenjujem slijedeće tržišne vrijednosti:

Tablica 3. Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u k.o. Slatinik Mali

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE											
r.br.	zk.ul.	k.č.	rudina/ k.kultura (u naravi)	udalj. (m)	okrup.	m ²	€/m ²	CMII*	€	€/zk.ul.	opaska
1.	604	417/65	U Grabovcu/ zapuštено (neobrađeno) poljoprivredno zemljište	250	DA	3150,67	0,38	0,71	2.236,98	8.046,47	
2.		417/66	U Grabovcu/ zapuštено (neobrađeno) poljoprivredno zemljište	250	DA	2607,57	0,38	0,71	1.851,37		
3.		437/1/B	U Selu/ zapuštено (neobrađeno) poljoprivredno zemljište	350	NE	5574,81	0,38	0,71	3.958,12		
4.	570	437/1/A/2	Galovica/ zapuštено (neobrađeno) poljoprivredno zemljište	150	DA	7132,16	0,38	0,71	5.063,83	6.672,62	
5.		437/2	U Brdu/ zapuštено (neobrađeno) poljoprivredno zemljište	150	DA	1348,74	0,38	0,71	957,61		
6.		437/12	U Brdu/ zapuštено (neobrađeno) poljoprivredno zemljište	150	DA	917,15	0,38	0,71	651,18		
STVARNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA (1–6) UKUPNE POVRŠINE 20731,10 m ² IZNOSI: 14.719,09 €; ZAOKRUŽENO = 14.700,00 €											

* CMII = cijena međuvremenski i inerkvalitativno izjednačena

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

4. ZAKLJUČAK

Temeljem prethodno navedenog, stvarna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina (poljoprivrednog zemljišta), ukupne površine 20731,10 m² u katastarskoj općini Slatinik Mali iznosi:

14.700,00 €

Slatinik Mali, 11. travnja 2024. godine

Sudski vještak i procjenitelj:
Dr. sc. Dražen Džoić

D. Džoić

USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

5. PRILOZI

5.1. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 417/65 U K.O. SLATINIK MALI



5.2. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 417/66 U K.O. SLATINIK MALI



5.3. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 437/1/A/2 U K.O. SLATINIK MALI



USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEBENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

5.4. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 437/1/B U K.O. SLATINIK MALI



5.5. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 437/2 U K.O. SLATINIK MALI



5.6. FOTOGRAFIJE K.Č.BR. 437/12 U K.O. SLATINIK MALI



USLUGA	NARUČITELJ	PREDMET	PREDLAGATELJ	VLASNIK ZEMLJIŠTA	LOKACIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	PROCJEMENI ELABORAT STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE	ZDRAVKO GRUBEŠA STEČAJNI UPRAVITELJ ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 38584131681	STEČAJNA MASA IZA VISOKOGRADNJA d.o.o. U STEČAJU ZAGREBAČKA 8A, PIŠKOREVCI OIB: 00651876451	K.O. SLATINIK MALI ZK.UL.: 570, 604

5.7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENA LITERATURA I IZVORI PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim uputama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to osobito:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
3. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
4. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
6. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)
7. E-nekretnine
8. Važeća prostorno-planska dokumentacija
9. Stručne i iskustvene spoznaje

Izvori podataka:

- Državni zavod za statistiku (DZS)
- Hrvatska gospodarska komora (HGK)
- Hrvatska narodna banka (HNB)
- Kovačević, P., (1997.): Komentar karte boniteta tala istočne hrvatske, Agronomski glasnik: 5-6
- Krtalić, V., (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb
- Ortofoto karta državne geodetske uprave
- Podaci iz geodetske uprave, područnog ureda, odjela za katastar nekretnina u Slavonskom Brodu
- Podaci iz zk. uložka zk. odjela Općinskog suda u Slavonskom Brodu
- Porezna uprava
- Tržišni informacijski sustav u poljoprivredi (TISUP)

5.8. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat izradio sam kao neovisna stranka. Naknada ni na koji način ne ovisi o zaključku i vrijednostima navedenim u elaboratu. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi tijekom izrade elaborata. Svi elektronički zapisi izrađeni računalnom tehnikom, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će imovina procjenitelja. Podaci će biti čuvani još najmanje pet godina. Obavljena procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu i bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće. Po pravnoj obvezi, povjerljivom se smatra sva konverzacija i povjereni dokumenti.

5.9. IZJAVA VJEŠTAKA-PROCJENITELJA

- Vještačenje i procjena obavljani su sukladno etičkim kodeksima i važećim standardima.
- Prilikom vještačenja i procjene koristio sam se svim dostupnim podacima, te djelovao neovisno.
- Osobno nisam zainteresiran za predmet vještačenja i procjene.
- Posjedujem stručnu spremu i ovlaštenje potrebno za vještačenje i procjenjivanje.
- Pri izradi vještačenja i procjene nisam koristio ničiju stručnu pomoć.