

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak iz područja građevine

i procjene nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr

**Predmet: NAĐ 1-2023**

U Vinkovcima: svibanj 2023 .

Naručitelj:

**NAĐ j.d.o.o. u stečaju**

**OROLIK, DR. F.TUĐMANA 49**

**Stečajna upraviteljica:**

**Alma Opačak**

***PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE***

**Poslovni broj: NAĐ 1-2023**



Nekretnina: **Poljoprivredno zemljište - oranica**

Lokacija: **k.o. Orolik, kč.br. 708/1**

**Datum procjene : 15.05.2023.**

# SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa - Zakoni
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
    - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
    - E. 5.2. Tržišna vrijednost (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Fotozapis
  - G. 2. Dokumentacija



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Vukovaru  
Vukovar, Županijska 33  
URED PREDsjedNIKA SUDA  
Broj: 4-Su-395/2020 -3  
Datum: 04. studenog 2020.

## RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenkom, povodom zahtjeva mr. sc. Slavka Živkovića dipl. ing. grad. iz Vinkovaca za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

### riješio je

I. imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina mr. sc. Slavko Živković dipl. ing. grad. iz Vinkovaca, Duga ulica 139, OIB: 02980472691, rođen 11. svibnja 1963., na vrijeme od 4 (četiri) godine,

II. mandat po ovojme rješenju počinje teći 29. studenog 2020., odnosno nakon isteka mandata po rješenju 4-Su-504/16-2 od 29. studenog 2016.

### Obrazloženje

Ovaj sud je dana 26. listopada 2020. zaprimio zahtjev mr. sc. Slavka Živkovića iz Vinkovaca, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina. Stalnim sudskim vještakom imenovan je posljednji puta rješenjem ovoga suda 4-Su-504/16-2 od 29. studenog 2016.

Uz zahtjev dostavlja: potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti, presliku rješenja ovoga suda 4-Su-504/2016-2 od 29. studenog 2016., popis vještačenja u zadnje četiri godine, presliku police osiguranja i potvrde o stručnom usavršavanju. Uvidom u Kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave utvrđeno je da Slavko Živković nije osuđivan.

Prema gore navedenom tvrdeno je da Slavko Živković ispunjava uvjete za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina, te je riješeno kao u izreci rješenja.

PREDsjedNIK SUDA  
Nikola Bešenki

### UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dvije preslike rješenja.

Ured Vukovar, Županijska 33

002 41 25 14

http://www.sud.gov.hr

002 41 25 11

002 41 25 11

nikola.bešenki@pravosudje.hr

## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Naručitelj : NAĐ j.d.o.o. u stečaju  
Nekretnina Poljoprivredno zemljište - oranica  
k.o. Orolik, kč.br. 708/1

Upućen sam od strane stečajna upraviteljica društva Nađ j.d.o.o. u stečaju izraditi procjembeni elaborat. Elaborat i Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, te podataka prikupljenih tijekom očevida.

Predmet procjembenog elaborata:  
kč.br. 708/1, k.o. Orolik - oranica Rit.

### **2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da kao Procjenitelj osobno - potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja. Prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

#### **ZAKONI**

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14)
- \* 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 građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12, 14/14, 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 50/20)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 123/11; 56/16; 98/19)

- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13, 83/15, 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene  
nekretnina

-----

U Vinkovcima;      15.05.2023.

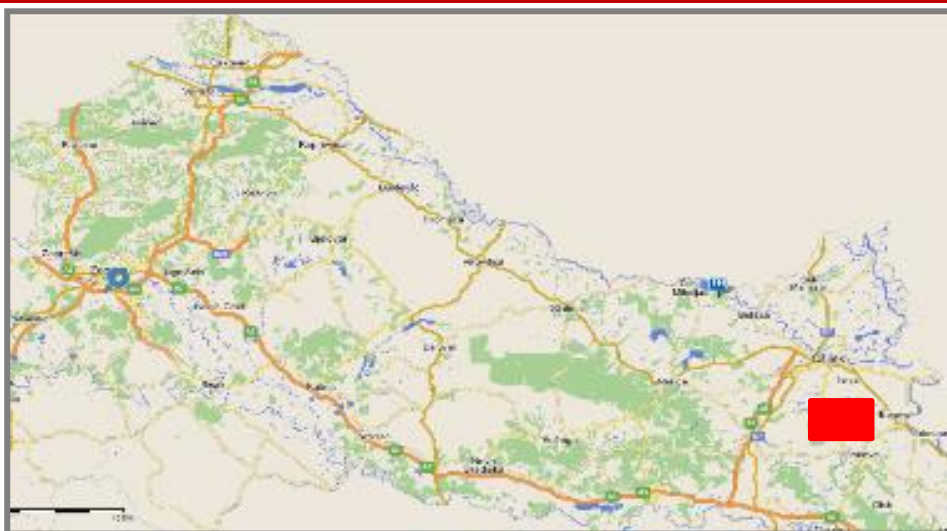
## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

### 2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Z.K. izvadak:	prema stanju Općinskog suda u Vinkovcima
Katastarska općina:	Orolik
Uložak broj:	996
Čestica:	708/1
Opis nekretnine - Oznaka zemljišta:	oranica Rit
Površina (m2) :	1414
Suvlasnici:	4. Vlasnički dio: 1/1 NAĐ J.D.O.O., OIB: 09264429422, ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 49, OROLIK 32242 SLAKOVCI
Teret:	Nema, prema Izvadak iz zemljišne knjige (prilog)
Dan kakvoće:	29. travnja 2023. godine
Dan vrednovanja:	15. svibnja 2023. godine
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene:	Poredbena metoda
Korisnik procjene:	NAĐ j.d.o.o. u stečaju
Napomena:	Posjedovni list: 865; kč.br. 708/1; ORANICA RIT - 1414 m2,

## C. LOKACIJA

### MAKRO

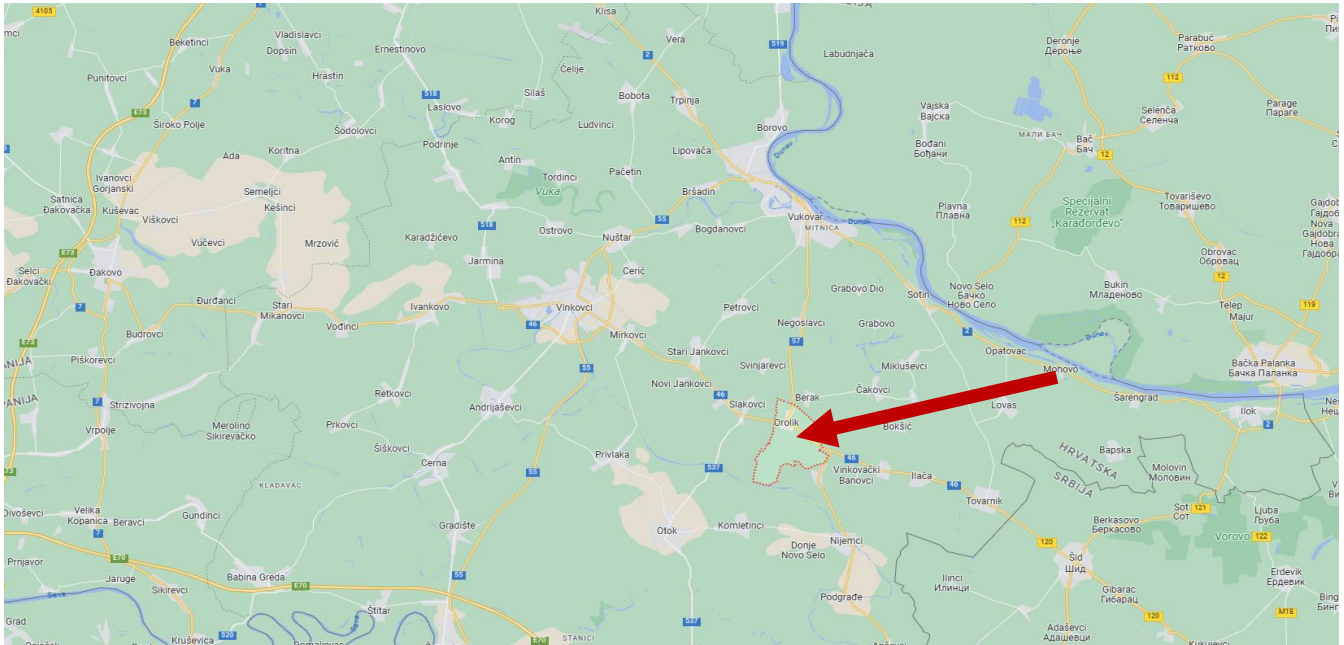


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

## MIKRO



Nekretnina se nalazi u naselju Orolik. Nekretnina je zemljište pravilnog oblika položeno u smjeru sjeverozapad-jugoistok gdje je sjeverozapadna stranica uz JPP poljski put, a jugoistočna stranica uz potok Savak. Nekretnine u neposrednoj okolici su pretežno oranice. Predmetna nekretnina je smještena u ruralnom dijelu Slavonije na području koje karakterizira prosječna aktivnost na tržištu nekretnina. Nekretnina se sastoji od zemljišta izvan granica građevinskog područja.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

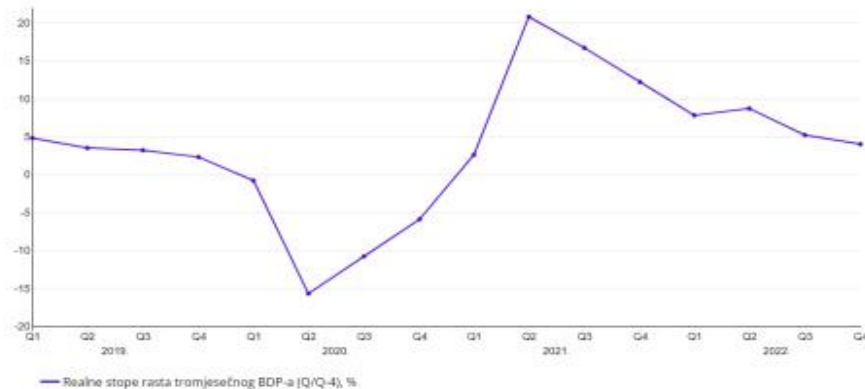
izvor: <https://www.dzs.hr/>

### BN Index

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



### Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



## **E. PROCJENA**

### **1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 29. 04 2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Izvršen je pregled nekretnine, te je uz podatke dostavljene od strane Naručitelja kao i javno dostupne podatke iz zemljišnika i katastra u nastavku dana procjena i mišljenje o tržišnoj vrijednosti.

### **2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**

#### **INFRASTRUKTURA**

vodovod - -  
kanalizacija - -  
telefon - -  
el. struja - -  
plin - -

### **3. GEOMETRIJSKI PODACI**

#### **3.1. Oranica Rit**

<b>Površina</b>	<b>P</b>	<b>m2</b>
		<u>1.414,00 m2</u>
		1.414,00 m2

Rekapitulacija poljoprivredno zemljište

$$P = 1.414,00 \text{ m2}$$

### **4. METODA PROCJENE**

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke ova procjena je napravljena Poredbenom metodom.

### **5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

#### **5.1. Vrijednost zemljišta**

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunao sam usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija. Pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija.

PZ = 1414,00 m<sup>2</sup>

## Pregled javno dostupnih podataka o cijenama zemljišta - baza eNekretnine

### 5.1. Usporedne nekretnine - zemljište

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupio podatke iz svih dostupnih izvora, te izvršio obradu istih kako slijedi u nastavku.

#### Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište u Oroliku. Zemljište je površine 5751 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 04.12.2020. za iznos od 4638,56 € (baza eNekretnine - provedena evaluacija).

1

#### Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Oroliku. Zemljište je površine 2900 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 02.06.2021. za iznos od 3000 € (baza eNekretnine - provedena evaluacija).

2

#### Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Oroliku. Zemljište je površine 1279 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 23.03.2022. za iznos od 924,53 € (baza eNekretnine - provedena evaluacija).

3

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1351619
Datum pregleda	15.5.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4376826
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2020
Površina u prometu	5.751,48
Vrijednost nekretnine (KN)	35.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.638,56
Datum ugovora	04.12.2020

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE  
25  
NE  
NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: OROLIK - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P1 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

**2**

**Informacije**  
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1464148
Datum pregleda	15.5.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4512552
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.07.2021
Površina u prometu	2.900,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.512,05
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	02.06.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OROLIK - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P1 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Vukovarsko-srijemska županija

**3**

**Informacije**  
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1843528
Datum pregleda	15.5.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4740715
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.03.2023
Površina u prometu	1.279,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	924,53
Datum ugovora	23.03.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OROLIK - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P1 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Vukovarsko-srijemska županija

## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 1.414 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
Mjesto	Orolik	Orolik	Orolik	Orolik
Lokacija	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja
Nekretnina	poljopr. zem.	poljopr. zem.	poljopr. zem.	poljopr. zem.
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2023	4Q2020	2Q2021	1Q2022
Površina (m <sup>2</sup> )	1.414	5.752	2.900	1.279
Cijena (€)	-	4.639	3.000	925
Cijena po m <sup>2</sup>	-	0,81	1,03	0,72

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Protok vremena</b>	3Q2023	4Q2020	2Q2021	1Q2022
DSZ index	146,19	119,50	122,20	132,30
Vremensko usklađenje	-	22,3%	19,6%	10,5%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	0,99	1,24	0,80
<b>Indeks razvoja</b>	94,29%	94,29%	94,29%	94,29%
Korekcija	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Korigirana vrijednost €/m<sup>2</sup></b>	-	0,99	1,24	0,80
<b>Lokacija-oblik</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
Korekcija %	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Korigirana vrijednost €/m<sup>2</sup></b>	-	0,99	1,24	0,80
<b>Veličina</b>	1414	5752	2900	1279
Korekcija (%)	-	0%	0%	10%
<b>Korigirana vrijednost €/m<sup>2</sup></b>	-	0,99	1,24	0,88
<b>Utjecaj buke</b>	nema	nema	nema	nema
Korekcija -keficient	-	0,00	0,00	0,00
<b>Korigirana vrijednost €/m<sup>2</sup></b>	-	0,99	1,24	0,88
<b>Utjecaj zagađenja</b>	nema	nema	nema	nema
Korekcija -keficient	-	0,00	0,00	0,00
<b>Korigirana vrijednost €/m<sup>2</sup></b>	1,03	0,99	1,24	0,88

### Statistička obrada i izračun

Rb	Korigirana vrijednost	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka (%)	Kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	pravilo 2 sigma	status
1	0,99 €	-0,05 €	-4,62%	0,00	0,15	0,30	da
2	1,24 €	0,20 €	19,65%	0,04			da
3	0,88 €	-0,16 €	-15,03%	0,02			da

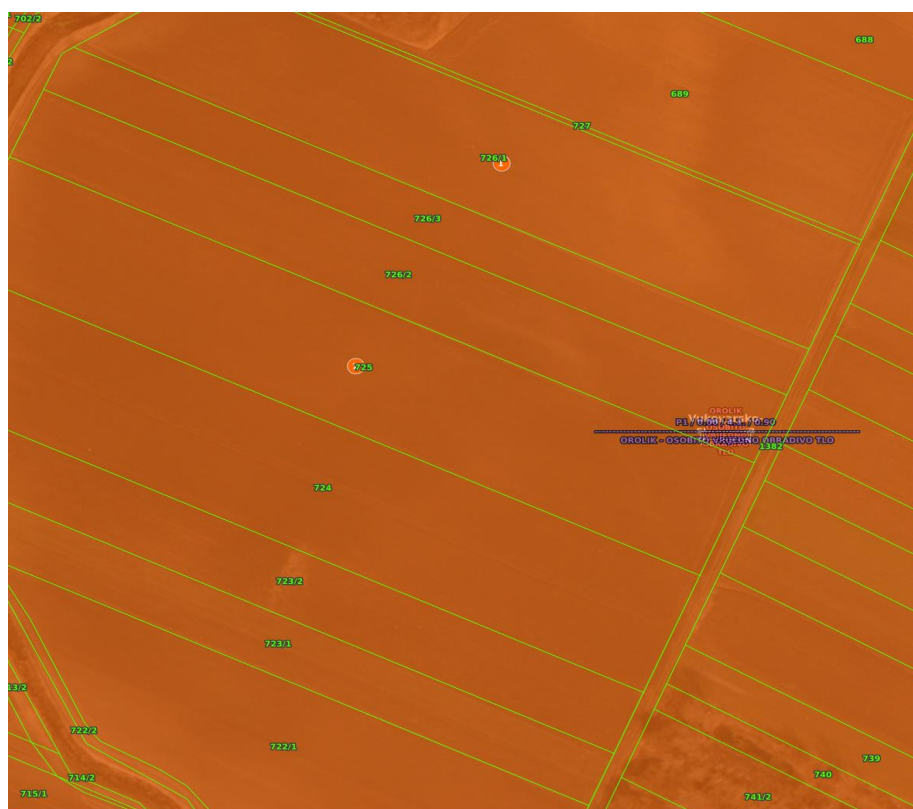
Average 1,03 € 0,07

**Površina nekretnine** 1.414 m<sup>2</sup>  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>** 1,03 €/m<sup>2</sup>  
**Tržišna vrijednost Pgz** 1.462,14 €

## Lokacija procjenjivane i poredbenih nekretnina



## Cjenovni blok



Cjenovni blok: OROLIK - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

## **F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Poljoprivredno zemljište - oranica  
na adresi: k.o. Orolik, kč.br. 708/1

naručitelja: NAĐ j.d.o.o. u stečaju

Mišljenja smo da je na dan: 15.5.2023.

### **- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>1.462,14</b> €
-------------------

1 € =	<b>7,5345</b>	<b>kuna</b>
-------	---------------	-------------

Vinkovci; svibanj 2023. godine

ELABORAT IZRADIO  
**Mr. sc. Slavko Živković,**  
**dipl. ing. građ.**  
Stalni sudski vještak za građevinu  
i procjenu nekretnina

# **P R I L O Z I**

# FOTOGRAFIJE





# DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI  
Stanje na dan: 25.05.2023. 12:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332194, OROLIK

Broj ZK uložka: 996

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9749/2022  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	708/1	ORANICA RIT			1414	
		UKUPNO:			1414	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
	NAD J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09264429422, ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 49, OROLIK 32242 SLAKOVCI	
4.2	Zaprimljeno 24.10.2022.g. pod brojem Z-9749/2022  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ ST-549/22 24.10.2022, zabilježu se zabrana raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti stečajnog upravitelja na nekretninama upisanim u A.	na 4 (4.1)

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.05.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OROLIK  
k.č.br.: 708/1

Stanje na dan: 25.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
VINKOVCI

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 25.05.2023. 13:04

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: OROLIK (Mbr. 332194)

Posjedovni list: 865

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NAD J.D.O.O., ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 49, OROLIK 32242 SLAKOVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	09264429422

**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
		91	UL.DR.F.TUĐMANA	1896	4 A, 4 B		
			KUĆA I DVOR	758			
			ORANICA	1138			
		708/1	RIT	1414	5, 6		
			ORANICA	1414			
		709	RIT	1473	6		
			ORANICA	1473			
Ukupna površina katastarskih čestica				4783			

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