

STEČAJNI UPRAVITELJ  
KREŠIMIR TOMAC  
TOME BAKAČA 35  
35000 SLAVONSKI BROD

3/ 37-953/13-296

3

304

Priloga SUD u Osijeku  
Stalna služba u Slavonskom Brodu

Primljeno neposredno preko pošte (obično)

god. u 2

01-07-2019

sa priloga 1

Podnesak stigao poštom otvoren - s oštrom

Predan na poštu preporučeno dana

Plaćena pristojba kuna u državi

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- kojim se dostavlja procjena nekretnina

kuna - podnesak

pristojbe

Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i s

Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu

St-953/2013

BRACO d.o.o. u stečaju, Požega, Osječka 62, OIB: 04819551934

Potpis

Nadležni trgovački sud:  
Poslovni broj spisa:  
Dužnik:

Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu  
St-953/2013  
BRACO d.o.o. u stečaju, Požega, Osječka 62, OIB: 04819551934

Stečajni upravitelj, sukladno nalogu naslovnog suda, u privitku ovog dopisa dostavlja procjenu nekretnosti za nekretnine upisane u z.k. ul. br. 7501 k.o. Požega, koje se sastoje od: 7. suvlasničkog dijela : 3331/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) koji se sastoji od stana 3 koji se nalazi u potkrovlju građevine, ukupne korisne površine od 66,04 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od hodnika od 6,41 m<sup>2</sup>, kupaoalice od 5,22 m<sup>2</sup>, dnevnog boravka, kuhinje i trpezarije od 27,66 m<sup>2</sup>, ostave od 1,92 m<sup>2</sup>, sobe od 11,30 m<sup>2</sup>, sobe od 12,42 m<sup>2</sup> i balkona od 1,11 m<sup>2</sup> (4,44x0,25) s kojim je neodvojivo povezano suvlasništvo na k.č.br. 3411/13 stambena zgrada br. 1 A 92 m<sup>2</sup> i dvorište 769, koje nekretnine su upisane u z. k. ul. 7501 K. O. Požega, kojom je isti procijenjen na iznos od 376.428,00 kn.

DOLAZ: Preslik Nalaza i mišljenja u predmetu Ovr-1097/14

Predlaže se odrediti ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina sukladno Rješenju St-953/2013-277, na kojem će se stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici očitovati o ranije iznesenom prijedlogu utvrđena vrijednosti sukladno vještačenjima izvršenima u ovršnim postupcima.

U Slavonskom Brodu, 1.7.2019.

Stečajni upravitelj  
BRACO d.o.o. u stečaju  
Požega, Osječka 62E

**PETAR MATIJEVIĆ, ing. arh. – stalni sudski vještak i procjenitelj**  
**VELIKA, Trg bana J. Jelačića 5A, tel./fax(034) 23-37-13; e-mail: sudski.vjestak-petar.matijevic@po.t-com.hr**

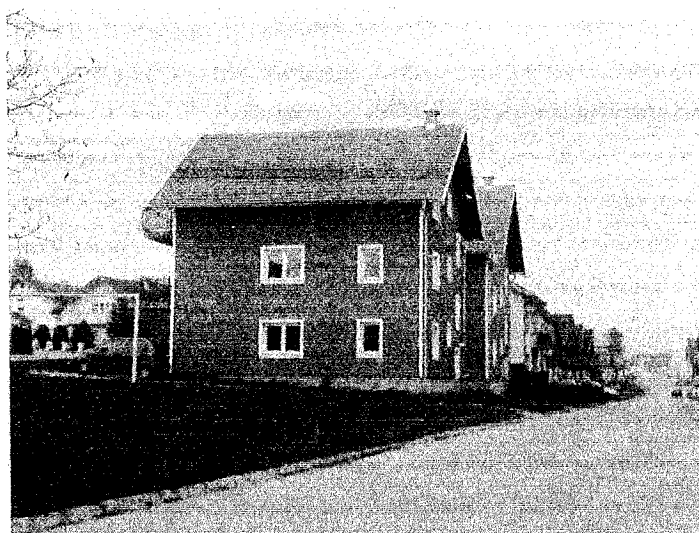
---

Račun otvoren kod: "Zagrebačke banke" d.d. Zagreb br računa (IBAN):HR6023600003112332560  
OIB:72885926913

---

Velika, 28. studeni 2014.

**NALAZ I MIŠLJENJE  
PO PREDMETU OVR-1097/14**



Naručitelj: Općinski sud u Požegi (sudac: Marija Raguž)

Izvršitelj: Petar Matijević, ing. arh. - stalni sudski vještak i procjenitelj  
- član Hrvatskog društva sudskih vještaka (HDSV)

Velika, studeni 2014.

Zaključkom Općinskog suda u Požegi od 09. 10. 2014. godine određen sam za sudskog vještaka po navedenom predmetu, te nakon što sam izvršio uvid u spis, dana 27. 10. 2014. godine sam obavio i očevid na licu mjesta u Požegi.

Procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina provedena je na temelju detaljnog očevida, odnosno pregleda nekretnine, kao i uvida u zemljišne knjige, te katastarske i prostorne planove.

Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu dolje navedenih zakona, propisa, odnosno priznatih dokumenata i usvojenih pravila struke:

- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 74/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ("NN" br. 52/84, 4/97)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja vrijednosti i revalorizaciji stanova i stambenih zgrada u vlasništvu građana (NN br. 31/84)
- Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća ("Zagrebačka poslovna škola")
- Kretanja tržišnih vrijednosti ekvivalentnih nekretnina

U svezi sa naprijed navedenim smatram potrebitim pripomenuti da se kod izrade same procjene pokušala ustvrditi što je moguće točnija tržišna vrijednost nekretnine, iako ne postoji apsolutno pouzdana i opće prihvaćena jedinstvena metoda, a što je i razumljivo glede procesa procjenjivanja vrijednosti koji je u suštini ipak samo subjektivne prirode.

Po pregledu predmetne nekretnine dajem slijedeći

## N A L A Z

U Požegi, Fra K. Adžića bb, nalazi se zasebna parcela (k.č.br. 3411/13 k.o. Požega), a na kojoj se nalazi nova još neuseljena stambena zgrada na tri etaže (P+1+Pk) i sa tri stana.

Očevidu nije nazočio ovršenik, a ulazna vrata su bila zaključana, ali mi niti po naknadnom osobnom pisanom pozivu (ovršeniku i stečajnom upravitelju) nije bilo omogućeno izvršiti unutarnji pregled i premjer predmetnih nekretnina.

Pogledom kroz prozorske otvore moglo se ustanoviti da je zgrada u potpunosti završena i useljiva.

Uvidom u dostupnu dokumentaciju da se zaključiti da predmetna zgrada posjeduje propisani akt za upotrebu izdan po nadležnom županijskom upravnom odjelu, te da je etažirana, a etažni dijelovi upisani u Zemljišne knjige (z.k. ul. br. 7501 k.o. Požega) u vlasništvu ovršenika.

Temelji zgrade su trakasti, a građeni su betonom.

Osnovnu nosivu konstrukciju zgrade čini sustav ziđa od opekarskih blokova u produžnom mortu, međusobno povezan vertikalnim i horizontalnim AB serklažima.

Krovište je drveno, klasično dvostrešno, a pokrov crijep.

Vanjska stolarija je od PVC profila sa roletama, ostakljena izo staklom, a unutarnja je klasična drvena furnirana. Podovi su ovisno o namjeni: parket i keramika.

Instalacije:

Zgrada je priključena na električnu, vodovodnu, plinsku, telefonsku i kanalizacijsku mrežu.

**1. Trosobni stan 1. :** Nalazi se u prizemlju zgrade (3331/10000 dijela), a prema vlasničkom listu sastoji se od:

Red. Br:	Prostorija:	Površina (m2):
1.	Hodnik	6,51
2.	Kupaonica	5,25
3.	Dn. boravak, kuhinja i blagov	27,61
4.	Soba	12,46
5.	Soba	11,18
6.	Balkon	1,11
7.	Ostava	1,94
	<b>UKUPNO:</b>	<b>66,06</b>

**2. Trosobni stan 2. :** Nalazi se na I. katu zgrade (3338/10000 dijela), a prema vlasničkom listu sastoji se od:

Red. Br:	Prostorija:	Površina (m2):
1.	Hodnik	6,53
2.	Kupaonica	5,23
3.	Dn. boravak, kuhinja i blagov	27,69
4.	Soba	12,46
5.	Soba	11,23
6.	Balkon	1,11
7.	Ostava	1,93
	<b>UKUPNO:</b>	<b>66,18</b>

**3. Trosobni stan 3. :** Nalazi se u potkrovlju zgrade (3331/10000 dijela), a prema vlasničkom listu sastoji se od:

Red. Br:	Prostorija:	Površina (m2):
1.	Hodnik	6,41
2.	Kupaonica	5,22
3.	Dn. boravak, kuhinja i blagov	27,66
4.	Soba	12,42
5.	Soba	11,30
6.	Balkon	1,11
7.	Ostava	1,92
	<b>UKUPNO:</b>	<b>66,04</b>

Obzirom na naprijed navedeno dajem slijedeće

**MIŠLJENJE**

Budući da grad Požega kao jedinica lokalne samouprave još nije ustrojila Registar baze podataka sa kupoprodajnim cijenama, a obzirom na nemogućnost pregleda i premjera, te druga posebna značajna obilježja procjenjivanih nekretnina za koja ne postoje prikladni podaci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti prema metodama iz Uredbe, procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina dana je samo na osnovi lokalnih tržišnih cijena ekvivalentnih nekretnina iz ponude više agencija za promet nekretninama, a ovisno o komunalnoj opremljenosti, položajnoj pogodnosti, te namjeni i veličini predmetne nekretnine.

Opis nekretnine:	Površina (m <sup>2</sup> ):	Jed. vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	Ukupna tržišna vrijednost (kn):
Trosoban stan 1. (PR)	66,06	5.800,00	383.148,00
Trosoban stan 2. (I.)	66,18	6.050,00	400.389,00
Trosoban stan 3. (Pk)	66,04	5.700,00	376.428,00
<b>SVEUKUPNO:</b>			<b>1.159.965,00</b>

Na temelju izloženoga postupka izračuna, da se zaključiti da ukupna tržišna vrijednost nekretnina u vlasništvu ovršenika iznosi u kunskoj protuvrijednosti **151.629,41 EUR**.

Nalaz i mišljenje izrađen je u četiri primjeraka od kojih tri primjeraka dobiva Naručitelj, a jedan ostaje u arhivi Izvršitelja.

U Velikoj, 28. studeni, 2014.



Izradio:

(Petar Matijević, ing. arh.)