

STEČAJNI UPRAVITELJ  
KREŠIMIR TOMAC  
TOME BAKAČA 35  
35000 SLAVONSKI BROD

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
Stalna služba u Slavonskom Brodu

Primljeno neposredno preko pošte (obično - preporučeno)  
05-06-2019 god. u 1 primljen

sa \_\_\_\_\_ priloga \_\_\_\_\_

Podnesak slano poštom ovraćen - s određeniim ovraćenim  
Dokaz na poslu preporučeno dana \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ lista u orisavnen bilježnici  
\_\_\_\_\_ lista - podnesak primljen bez  
\_\_\_\_\_

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA (svoj, držični biljezi i sl.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

Stečajni upravitelj, sukladno točki 1. Zaključka 3/St-953/2013-278, u privitku ovog dopisa dostavlja Procjembeni elaborat za nekretninu kč.br. 1417/2 k.o. Pleternica, izrađen u ovršnom spisu Općinskog suda u Požegi Pvr-1098/14.

DOKAZ: Procjembeni elaborat od 12.5.2018.

Procjena vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 7501 k.o. Požega, kč.br. 3411/13, etaža 7., će biti dostavljen u daljnjem roku od 3 dana.

U Slavonskom Brodu, 2.6.2019.

Stečajni upravitelj  
Krešimir Tomac

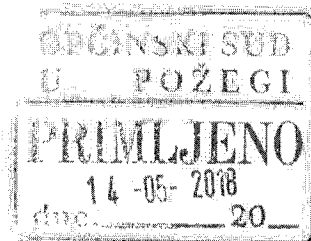
Braco d.o.o. u stečaju  
Požega, Osječka 62E

AT-24  
04-06-2018

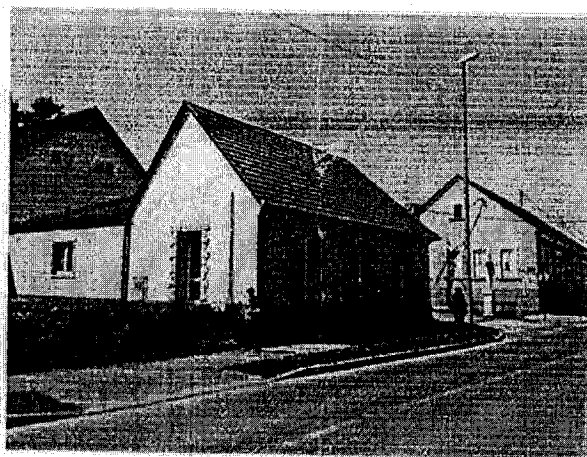
**PETAR MATIJEVIĆ, ing. arh. – stalni sudski vještak i procjenitelj**  
34330 VELIKA, Trg bana J. Jelačića 5A, tel./fax(034) 23-37-13; e-mail: petar.matijevic5@gmail.com

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

Velika, 12. svibnja 2018.



**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**(NALAZ I MIŠLJENJE)**  
**PO SPISU OVR-1098/14**



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

Lokacija: k.č. br. 1417/2 k.o. Pleternica (kuća i dvorište od 388 m<sup>2</sup>), Pleternica

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

Velika, svibanj 2018.

Zaključkom Općinskog suda u Požegi od 09. 04. 2018. godine određen sam za sudskog vještaka po navedenom predmetu, te nakon što sam izvršio uvid u spis i dana 23. 04. 2018. godine, obavio očevid na licu mjesta u Pleternici, dajem slijedeći

## NALAZ

U neposrednoj blizini samog centra grada Pleternice u ulici bana J. Jelačića, nalazi se nekretnina, a za koju je potrebno izraditi nalaz i mišljenje, te iskazati njenu tržišnu vrijednost, a koja je upisana u z.k. ul. br. 2233 k.o. Pleternica i predstavlja:

z.k.ul. br.	k.č.br.	Oznaka:	Površina (m2):
2233	1417/2	Kuća i dvorište	388

Za naprijed navedenu nekretninu potrebno je stoga izraditi nalaz i mišljenje, te iskazati njenu tržišnu vrijednost.

Kako očevidu nije nazočio ovršenik, stoga nije bilo moguće izvršiti unutarnji pregled i točan premjer zgrade, te je procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provedena je na temelju dostupnih podataka, odnosno vanjskog vizualnog pregleda nekretnine, kao i uvida u zemljišne knjige, te katastarske i prostorne planove, odnosno drugu dostupnu dokumentaciju (ISPU aplikaciju), a prema pravilima struke i slijedećoj zakonskoj regulativi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Prostorni plan uređenja grada Kutjeva
- Međunarodni standard procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards)

Izvršenim očevidom, kao i uvidom u kopije planova, ARKOD, prostorno-plansku dokumentaciju (PPUG Pleternice) i sl., utvrđeno je da predmetna k.č.br. 1417/2 u naravi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište I. kategorije (iz čl. 10. st 1. Pravilnika), a na kojem se nalazi i slijedeća zgrada:

### 1. Poslovna zgrada

**1. Poslovna zgrada** je uglovna prizemnica, a građena uglavnom čvrstim materijalima prije cca 60 godina, temeljito obnovljena i preuređena u potpunosti u poslovnu namjenu prije nekoliko godina.

Zgrada je upisana u katastarskom operatu i Zemljišnoj knjizi.

Temelji zgrade su trakasti, a građeni su betonom i kamenom.

Osnovnu nosivu konstrukciju zgrade čini sustav punog ziđa od opeke građen u vapnenom mortu.

Stropovi su klasični drveni grednici, podšiveni rigipsom u vidu spuštenih stropova.

Podovi su ovisno o namjeni prostora, te nalazimo uglavnom keramiku.

Vanjska stolarija je od PVC profila ostakljena izo staklom, dok je unutarnja stolarija klasična, drvena, tipska.

Krovište je klasično, drveno, dvostrešno, poletvano i pokriveno utorenim crijepom, a fasada obložena stiroporom i završno obrađena fasadnim završnim slojem.

Ukupna korisna površina predmetnog prostora iznosi 160,0 m<sup>2</sup>

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

Predmetna zgrada je loše održavana, a vizualnim pregledom unutrašnjosti, vidljivo je da je je započeto rušenje radi sanacije dijela pregradnih zidova.

Mišljenja sam da se predmetna zgrada može smatrati zakonitom, obzirom na činjenicu da je ista zasigurno građena prije 15. 02. 1968. godine.

### 1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izvršenim očevidom, kao i uvidom u kopije planova, prostorno-plansku dokumentaciju (Prostorni plan uređenje grada Pleternice) i sl., utvrđeno je da predmetnu nekretninu predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište I. kategorije, a na kojem se nalazi poslovna zgrada.

Kako Županijsko procjeniteljsko povjerenstvo još nije počelo sa svojim radom u smislu obavljanja svih poslova propisanih čl. 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a obzirom na namjenu i karakteristike predmetne nekretnine, sukladno čl. 24. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odabrana je primjena poredbene metode uz korištenje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, koje sa predmetnom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja sukladno čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Po pristupu registru eNekretnine, izradio sam izvode iz kupoprodajnih cijena za poslovne prostore, sa predmetnog područja dvije, te jedne iz drugog usporednog područja (obzirom da za grad Pleternicu još uvijek nema u registru unesenih barem tri usporediva podatka o kupoprodaji), ali uz napomenu da kupoprodajne cijene iz Registra uključuju i vrijednosti pripadajućih zemljišta, te se uzevši u obzir i tu činjenicu može stoga ustvrditi slijedeće:

I. ID PN: 3499802:

- datum ugovora: 21.11.2016. godine
- k.č.br. xxxx k.o. Pleternica, poslovna zgrada starije gradnje, rekonstruirana prije cca 20 godina
- stanje nekretnine: starosti cca 20 godina, NKP: 398 m<sup>2</sup>,
- zemljište uređeno i ograđeno površine 1.071 m<sup>2</sup>
- kupoprodajna cijena: 1,750.000,00 kn ili 4.397,00 kn/m<sup>2</sup>

II. ID PN: 3629908:

- datum ugovora: 07.06.2017. godine
- k.č.br. xxxx k.o. Pleternica, koji se nalazi u središtu grada
- stanje nekretnine: poslovni prostor u prizemlju starije zgrade, temeljito uređene prije cca 25 godina, PVC stolarija, primjereno održavana, NKP: 133,44 m<sup>2</sup>
- zemljište uređeno i održavano površine 218 m<sup>2</sup>
- kupoprodajna cijena: 350.000,00 kn ili 2.623,00 kn/m<sup>2</sup>

III. ID PN: 3697965:

- datum ugovora: 31.10.2017. godine
- k.č.br. xxxx k.o. Požega, poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi
- stanje nekretnine: starosti 10 godina, prostor uređen i uredno održavan, NKP: 47,21 m<sup>2</sup>
- zemljište uređeno i održavano površine 583 m<sup>2</sup>
- kupoprodajna cijena: 187.697,77 kn ili 3.975,80 kn/m<sup>2</sup>

## INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

### HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Source: Statistical Office of the Republic of Croatia.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU  
REPUBLIKE HRVATSKE  
(CROATIAN BUREAU OF STATISTICS)

Indeksi (Q 2015 = 100)<sup>1)</sup>  
Indices (Q 2015 = 100)<sup>1)</sup>

Godina	Trimesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
12.05.2018.	PLETERNICA	1417/2	zgrada	160 m2	poslovna	1,7	1

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja građ. zemljišta	Kategorija zemljišta
1	PLETERNICA	21.11.2016.	4397,00	398	poslovna	1,7	1
2	PLETERNICA	07.06.2018.	2623,00	133,44	poslovna	1,7	1
3	POŽEGA	31.10.2017.	3975,80	47,21	poslovna	1,8	1

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Kupoprod. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprod.	Bazni indeks na dan vred.	Korek. faktor	Međuvrem. izjednačena cij. (kn/m <sup>2</sup> )
1	PLETERNICA	21.11.2016.	4397,00	98,26	102,26	100,00	4397,00
2	PLETERNICA	07.06.2017.	2623,00	100,52		100,00	2623,00
3	POŽEGA	31.10.2017.	3975,80	102,26		90,00	3578,22

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m <sup>2</sup>	Međuvrem. izjednačena cij. (kn/m <sup>2</sup> )	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenj. nekret.	Koef. za preračun.	Međuvrem. i dijelom interkvalit. izjednač. cij. (kn/m <sup>2</sup> )
1	PLETERNICA	398	4397,00	1,7	1,7	1,00	4397,00
2	PLETERNICA	133,44	2623,00	1,7		1,00	2623,00
3	POŽEGA	47,21	3578,22	1,8		0,97	3470,87

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koef. obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfig. terena	Infrastruk.	Opći dojam	
1	PLETERNICA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	PLETERNICA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	POŽEGA	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20

The map shows the study area in the Tropic of Cancer region, specifically along the coast of West Africa. The map includes latitude and longitude markings, a scale bar, and labels for various locations and features. The Tropic of Cancer is clearly marked, passing through the Gulf of Guinea. The map shows the coastline of West Africa, with labels for various countries and regions. The map also includes a scale bar and a north arrow.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvrem. i interkvalit. izjednač. cij. (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupni koef. obilježja	Međuvrem. i potpuno interkvalit. izjednač. cij. (kn/m <sup>2</sup> )	Relativno odstup. od prosjeka	Apsolut. odstup. od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	PLETERNICA	4397,00	1,00	4397,00	17,93%	668,65	447095,50
2	PLETERNICA	2623,00	1,00	2623,00	29,65%	1105,35	1221794,20
3	POŽEGA	3470,87	1,20	4165,04	11,71%	436,70	190703,40

11185,04

1859593.09

3728,35

619864,36

21,12%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica poedin. apsolut.

1574,63

odstup.

### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvrem. i potpuno interkv. izjednač. cij. (kn/m <sup>2</sup> )	Odstup. od prosjeka	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponder. vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenj. zemljišta (kn/m <sup>2</sup> )
1	PLETERNICA	4397,00	17,93%	zadovoljava	30	1319,10	3617,81
2	PLETERNICA	2623,00	29,65%		40	1049,20	
3	POŽEGA	4165,04	11,71%		30	1249,51	

100%

## PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenj. vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Kategorija zemljišta	Služnost vodova	
3617,81	1,00	0,80	0,90	0,95	1,00	1,00	2474,58
	0,684						

## 2. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Slijedom svega naprijed navedenoga, uzevši u obzir poredbene pokazatelje, kao i činjenicu objektivne mogućnosti korištenja predmetne nekretnine, te nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, a poštivajući i odredbe čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, smatram da bi tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan vrednovanja i dan kakvoće: 12. svibnja 2018. godine, iznosila ( $2.474,58 \text{ kn/m}^2 \times 160,00 \text{ m}^2$ ) **396.000,00 kn.**

Slovima: tristodevedesetsvestisuća kuna.

Elaborat je izrađen u četiri primjerka od kojih tri primjerka pripada Naručitelju, a jedan ostaje u arhivi Izvršitelja.

U Velikoj, 12. svibnja 2018.



Izradio:

  
Petar Matijević, ing. arh.