

DOPIS BROJ:	361-26-D4
MJESTO I DATUM:	Zadar, 01.08.2026.
PRIMATELJ:	TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU Zagrebačka 2 31000 Osijek n/r sudac Željko Jakšić
PREDMET DOPISA:	Očitovanje na podnesak stečajnog vjerovnika od 03.07.2026.
POSLOVNI BROJ PREDMETA:	St-12/2025

Poštovani,

prema rješenju Trgovačkog suda u Osijeku od 23.01.2026. u gore navedenom poslovnim predmetu St-12/2025 navedeno je što je predmet (zadatak) vještačenja: „Vještačenje će se obaviti na okolnost procjene vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 2943 k.o. Kolan, kčbr. 3850-Pašnjak Zezovica površine 79059 m2.“. U tom zadatku se ne navodi potreba uzimanja u obzir npr. utjecaja buduće parcelacije, odnosno formiranje novih čestica, na vrijednost procjene.

Nadalje, sama procjena vrijednosti nekretnine iz zadatka vještačenja je izrađena na temelju poredbene metode. U njoj su se koristile poredbene cijene iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (katastarskih čestica) koje se podudaraju u kvaliteti s česticom za koju je bilo potrebno odrediti vrijednost. Poredbene čestice se nalaze u neposrednoj blizini procjenjivane čestice, pa prema tome smatram da je u dovoljnoj mjeri uzet u obzir položaj procjenjivane nekretnine u odnosu na okolne prometnice, pristupne putove i cestovnu infrastrukturu.

Kako je površina poljoprivrednog dijela procjenjivane čestice bitno veća od poredbenih čestica izvršena je korekcija cijena poredbenih čestica temeljem korekcijskih faktora za različite veličine procjenjivane i poredbene čestice, a koji su preuzeti sa stranica Zadarske županije. Za građevinsko zemljište nemam dostupne korekcijske faktore kao za poljoprivredno zemljište, pa sam koristio faktor 1 prilikom interkvalitativnog izjednačavanja procjenjivanog građevinskog dijela čestice i poredbenih čestica.

U važećoj prostorno planskoj dokumentaciji postoji prikaz budućeg rasporeda ulica i građevinskih čestica u građevinskom dijelu procjenjivane čestice k.č. 3850 ko Kolan. Kako sam već uvodno naveo nigdje u zadatku vještačenja nije navedeno da se pri procjeni vrijednosti treba uzeti u obzir planirano stanje parcelacije prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji. Nadalje, i ukoliko bih uzео u obzir stanje o planiranoj parcelaciji iz važeće prostorno planske dokumentacije ne mogu je koristiti s potpunom točnošću jer iz tog prikaza nemam točne dimenzije cjelokupne parcelacije. Osim toga, pitanje je i hoće li se izvršiti točno onakva parcelacija kakva je predviđena u prostornom planu ili neka slična ili možda potpuno drugačija?

Za ono što se traži u podnesku (uzimanje u obzir površine budućih prometnica) potrebno je imati izrađen, barem prijedlog parcelacije od strane geodeta kako bi bilo jasno koje su veličine pojedinih čestica (građevinskih, cestovnih, a moguće i nekih drugih). Dobro bi bilo da je ta parcelacija provedena u katastru i zemljišnim knjigama, ali moguće nije nužno. Po tako, barem izrađenom prijedlogu parcelacije može se izraditi nova procjena koja bi uzela u obzir pojedinačne građevinske čestice, ulice i moguće još neke čestice drugačije namjene. Naime, pri toj novoj procjeni trebali bih se tražiti izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena za sve vrste čestica koje su predviđene (planiranom) parcelacijom. Pri tome se pri procjeni zemljišta koje će se odnositi na ulice treba promatrati u svjetlu potpunog izvlaštenja.

Kako bi se dobio barem prijedlog parcelacije, odnosno i ako bi se provela parcelacija bit će potrebno angažirati geodeta što će predstavljati dodatni trošak u cijelom poslu. Na taj dio oko parcelacije gledam kao na poboljšicu u odnosu na stanje u trenutku provedene procjene, pa će za taj trošak trebati uvećati vrijednost zemljišta.

Osim dijela vezano za parcelaciju postoje još dva moguća troška. Jedan se odnosi na konfiguraciju terena s jugozapadne strane čestice, pa po njenoj sredini. Ukoliko govorimo o parcelaciji i formiranju manjih

građevinskih čestica pitanje je kako bi se taj dio terena isplanirao za buduću gradnju. Naime, na spomenutom dijelu zemljišta teren je bitno (3-5m) niži od postojeće asfaltne prometnice. Pitanje je da li će se predviđena parcelacija izvesti po postojećem terenu ili će se na dijelu s depresijom morati izvršiti npr. nasipavanje kako bi se izvršila nivelacija terena s npr. postojećom asfaltnom prometnicom. Ovo planiranje predstavlja neki trošak, a i eventualno nasipavanja također. Neko od mogućih rješenja onda može utjecati i na vrijednost zemljišta. Koje god rješenje da se usvoji imat će za posljedicu manji ili veći trošak. Taj trošak će opet dovesti do poboljšanja postojećeg stanja procjenjivane čestice.

Na dijelu zemljišta gdje je uočena depresija u terenu, prilikom očevida, uočene su ukopane čelične cijevi i izvedeno betonsko okno. Pregledom sustava katastra infrastrukture (<https://ski.dgu.hr/gis/startup>) u trenutku očevida nije utvrđeno da na toj poziciji išta službeno postoji. Kako god, cijevi su na procjenjivanoj katastarskoj čestici, pa je potrebno utvrditi koje su to cijevi, a ukoliko će se raditi parcelacija i planirati zemljište za gradnju treba uzeti u obzir izmještanje spomenutih cijevi iz zone gradnje. Taj dio isto predstavlja neki trošak kojeg treba uzeti prilikom procjene vrijednosti zemljišta. A kada se ukloni cjevovod vrši se poboljšanje postojećeg stanja na procijenjenoj čestici.

Zaključno, smatram da ne mogu napraviti traženu dopunu procjene vrijednosti predmetne čestice jer mi to nije bio zadatak (naveden na početku dopisa). U slučaju kad bih s dostupnim podacima išao raditi dopunu procjene prema traženju stečajnog vjerovnika, nemam potrebne ulazne podatke (npr. prijedlog parcelacije, kako će se urediti teren za provedbu parcelacije, problematika s postojećim cjevovodom, moguće još nešto?) prema kojima bih izradio dopunu procjene vrijednosti.

Mišljenja sam da za dopunu procjene ili procjenu kako je traženo u podnesku treba točno definirati zadatak procjene i dostaviti potrebne ulazne podatke za nju (npr. prijedlog parcelacije ili prikaz provedene parcelacije).

Za kraj dostavljam dvije napomene:

1. U narednom periodu od minimalno jedne, a moguće i dvije godine više nisam zaposlen u tvrtki Contera d.o.o. jer sam se zaposlio u drugoj tvrtki i radno mjesto mi je u Litvi. No i dalje sam suvlasnik tvrtke Contera d.o.o., te formalno mogu raditi vještačenja, ali vjerojatno otežano ovisno o obavezama na novom radnom mjestu.
2. Za izrađeno očitovanje sam potrošio četiri sata rada, pa u skladu s cjenikom tvrtke koji prilažem uz dopis, potražujem naknadu za izrađen dopis u iznosu od $4 \times 65 = 260,00 \text{ €} + \text{pdv} (25\%) = 325,00 \text{ €}$.

Dopis izradio sudski vještak za graditeljstvo, procjenu nekretnina i geomehaniku
Ozren Sorić dipl.ing.građ.



S poštovanjem,

Ozren Sorić dipl.ing.građ.
Direktor

CONTERA d.o.o.
JAZ 9A - 23273 PREKO
OIB: 16101996822



(ime i prezime i potpis ovlaštene osobe)

Prilozi:

- Cjenik tvrtke Contera d.o.o.