



EConIng d.o.o.

Projektiranje, nadzor, vještačenja i procjene u graditeljstvu

EConIng d.o.o.

tel: +385 98 776 708

OIB: 83432418485

mail: econing@econing

PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: **BJELOVARSKO-BILOGORSKE VODE d.o.o. u stečaju** iz
Bjelovara, Dr. Ante Starčevića 8, OIB: 29831668155

Predmet

vještačenja: Distributivni vodoopskrbni cjevovodi na vodoopskrbnom području grada Čazme, naselja Vučani, Donji Moklouš, Gornji Miklouš, Novo Selo i Martinac

Svrha: Procjena vrijednosti naknade za korištenje objekata u vlasništvu navedenog društva od strane trećih osoba za razdoblje od 2021. g. do 2024. g.

Broj: E_03/24

Direktor	Izradio: Stalni sudski vještak
Juro Božić, d.i.g.	Juro Božić, d.i.g.
 Osijek, Krndije 27a OIB: 83432418485	

Osijek; siječanj 2025.

SADRŽAJ:

1. OPĆI DIO
 - 1.1. Rješenje o imenovanju vještaka građevinske struke
 - 1.2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
 - 1.3. Popis pravilnika, zakona i korištena literatura

2. TEHNIČKI DIO
 - 2.1. Opis i osnovni podaci
 - 2.2. Zadatak i svrha
 - 2.3. Prikaz i analiza podataka
 - 2.4. Mišljenje – zaključak
 - 2.5. Prilozi



1. OPĆI DIO



1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/349
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 6. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A, OIB: 83432418485, podnesenog po Juri Božiću iz Osijeka, Krndije 27A, OIB: 05783605706, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A, OIB: 83432418485, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Juro Božić iz Osijeka, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Juru Božića iz Osijeka, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-649/2022 od 22. siječnja 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514/UP/I-710032401349/5

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A
– n/r Juro Božić
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032401349|5



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-649/2022-7.
Osijek, 22. siječnja 2024.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60. i 12/23) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 – ispravak i 61/19), povodom zahtjeva Jure Božića iz Osijeka, Kmdije 27A, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

I. **JURO BOŽIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva**, iz Osijeka, Kmdije 27A, OIB: 05783605706, imenuje se stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku **za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**.

II. Vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od **22. siječnja 2024.**

Obrazloženje

1. Juro Božić iz Osijeka, Kmdije 27A, podnio je 4. studenoga 2022. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložio: životopis, dokaz o državljanstvu, ovjerenu presliku Diplome Građevinskog fakulteta u Osijeku o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva i stečenoj visokoj stručnoj spremi i stručnom zvanju "diplomirani inženjer građevinarstva" broj: 1594-332/2006. od 9. prosinca 2006., dokaz o radnom stažu na poslovima u struci i uvjerenje da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak.

2. U postupku imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za imenovanje te da je sukladno odredbi članka 5.a citiranog Pravilnika zadovoljio na provjeri znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja.

2

3. Na temelju odredbe članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Juro Božić upućen je Hrvatskoj udruzi vještaka i procjenitelja u Osijeku radi provođenja stručne obuke, koju je prema mišljenju Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja od 28. prosinca 2023. u cijelosti uspješno obavio.

4. Nakon završene stručne obuke i prikupljenih dokaza o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom predsjednik suda donio je rješenje kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.



DOSTAVITI:

1. Juro Božić
Osijek, Krdije 27A
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

1.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.

- Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene
- Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
- Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano
- U procjembenom elaboratu su prikazani i podaci i informacije provjereni u skladu s mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni
- Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost predmeta procjene, s pretpostavkom njihove istinitosti i točnosti, bez potrebne verifikacije
- Ovaj procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu.

Juro



1.3. POPIS PRAVILNIKA, ZAKONA I KORIŠTENA LITERATURA

Prilikom izrade ovoga vještačkog nalaza koriste se odredbe i smjernice sljedećih zakona, propisa i odluka, te navedene literature:

- Zakon o prostornom uređenju (NN broj 153/2013, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23);
- Zakon o gradnji (NN broj 153/2013, 20/17, 39/19);
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Hrvatska Komora Inženjera Građevinarstva PRAVILNIK O STANDARDU USLUGA OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
- Hrvatske norme s obveznom primjenom
- INFORAMCIJSKI SUSTAV PROSTORNOG UREĐENJA Ministarstva prostornog uređenja i gradnje RH (<https://ispu.mgipu.hr/#/>)
- Opći porezni zakon (NN broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22)
- Zakon o porezu na dobit (NN broj 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 114/22, 114/23)



2. TEHNIČKI DIO

2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Promatrani objekt za koji je potrebno izvršiti procjenu je sljedeći:

Distributivni vodoopskrbni cjevovodi na vodoopskrbnom području grada Čazme, naselja Vučani, Donji Moklouš, Gornji Miklouš, Novo Selo i Martinac

U nastavku su prikazani osnovni podaci i parametri predmetnog objekta:

Građevinska dozvola/Potvrda glavnog projekta:

REPUBLIKA HRVATSKA

Bjelovarsko-bilogorska županija,

Upravni odjel za graditeljstvo i komunalnu infrastrukturu,

Odsjek za prostorno uređenje

KLASA: 361-03/11-01/14, URBROJ: 2103/1-09-11-5 od 31.03.2011.g.

Produljenje važenja Potvrde glavnog projekta:

KLASA: 361-03/13-01/155, URBROJ: 2103/1-09/1-14-2 od 07.08.2014.g.

Projektna dokumentacija:

- Mapa I, knjiga 1, glavni građevinski projekt, opći dio i tehnički dio,
- Mapa I, knjiga 2 – glavni građevinski projekt, B-nacrtni dio i C-troškovnik, Izrađeni od strane HIDROREGULACIJA d.d., Bjelovar broj TD: V.D.-182/09, ZOP: VD-182/09 od travnja 2010.g.
- Mapa II, Glavni geodetski projekt izrađen od strane HIDROREGULACIJA d.d., Bjelovar, broj: GP-04/11-1, ZOP: VD-182/09 od veljače 2011.g.,
- Mapa III, Glavni strojarski projekt precrpnih postrojenja izrađen od strane MINEVRA d.o.o., Bjelovar, broj TD 3343, ZOP: VD-182/09 od siječanj 2010.g.
- Mapa IV, Glavni elektrotehnički projekt, projekt NN priključka i električnih instalacija precrpne stanice izrađen od strane PIN d.o.o. Bjelovar, broj TD-09/11, ZOP: VD-182/09 od veljače 2011.g.

Vrijednost projektne dokumentacije:

Prema dostupnim informacijama, ne postoji ugovor za izradu projektne dokumentacije samo za predmetni objekt, nego se projektiranje ugovaralo za grupu objekata (PRILOG 4) gdje se cijena određivala prema kriteriju ovisno o dužini cjevovoda.

Iz tablice gdje su evidentirani cjevovodi koji se projektiranju (PRILOG 5), može se iščitati da je predmetni zahvat predviđen za projektiranje u duljini 18.324,00 m', po cijeni **233.102,55 kn** + PDV-a, što daje jediničnu cijenu od cca 12,72 kn/m'

Izvođač radova:

Komunalije d.o.o., Sv. Andrije 14, 43240 Čazma

Vrijednost izvedenih radova:

3.937.567,33 kn + PDV (prema okončanoj situaciji Izvođača – PRILOG 1)

Stručni nadzor nad radovima:

COOLING d.o.o., Strossmayerova 4, 43000 Bjelovar,
Glavni nadzorni inženjer: Damir Krpan, d.i.s.

Vrijednost usluga stručnog nadzora:

79.040,00 kn + PDV (prema okončanoj situaciji Nadzora – PRILOG 2)

Period izvođenja radova:

08/2014.g. – 11/2020.g.

Tehnički opis zahvata:

Izvedeni su sljedeći radovi:

- Ugradnja PEHD cijevi DN 90 (PN 16 bara).....118,00 m'
- Ugradnja PEHD cijevi DN 110 (PN 16 bara).....5.224,36 m'
- Ugradnja PEHD cijevi DN 140 (PN 16 bara).....3.626,88 m'
- Ugradnja PEHD cijevi DN 160 (PN 16 bara).....9.521,00 m'
- Nadzemni hidranti DN 80.....61 kom
- Zasunsko okna 120/160 cm.....1 kom
- Zasunsko okna 100/120 cm.....1 kom
- Zasunsko okna 80/100 cm.....1 kom
- Zasunsko okna 160/180 cm.....1 kom
- Ugradnja precrpne stanice PS-1.....1 kom

Opis izvedenih radova prema okončanoj situaciji za izvedene radove (PRILOG 1) i izviješću nadzornog inženjera (PRILOG 3)

Izvršena su ispitivanja izvedenih radova i pokusni rad precrpnih stanica.

Za objekt nije ishođena uporabna dozvola.

Objektom trenutno upravlja Komunalije vodovod d.o.o., Sv. Andrije 14, Čazma, OIB: 80000408229

Na postoje informacije o radovima održavanja, izmjenama na izvedenim radovima i sl. na predmetnom objektu.

NAPOMENA:

- Svi podaci navedeni u predmetnom elaboratu su dostavljeni od strane Naručitelja u formi dokumentacije iz arhive ili usmeno u nedostatku pisanih dokumenata



2.2. ZADATAK I SVRHA

Za potrebe stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru broj St-112/2022 nad društvom Bjelovarsko-bilogorske vode d.o.o. u stečaju potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti naknade za korištenje objekta u vlasništvu navedenog društva od strane trećih osoba za razdoblje od 2021. g. do 2024. g.

Objekt za koji je potrebno izvršiti procjenu je sljedeći:

Distributivni vodoopskrbni cjevovodi na vodoopskrbnom području grada Čazme, naselja Vučani, Donji Moklouš, Gornji Miklouš, Novo Selo i Martinac

2.3. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Uzimajući u obzir relevantne podatke navedene u poglavlju 2.1.OPIS I OSNOVNI PODACI, trenutni status objekta, te uvidom u postojeće zakonske odredbe mjerodavnih zakona, zaključujemo sljedeće:

1. Objekt se koristi za namjenu za koju je izgrađen i to od strane Komunalije vodovod d.o.o., Sv. Andrije 14, Čazma, OIB: 80000408229
2. U skladu sa zadatkom procjene, potrebno je utvrditi cijenu najma dugotrajne imovine koja je dana na korištenje drugim poslovnim subjektima
3. Minimalna cijena najma je određena u visini amortizacije predmetne dugotrajne imovine. Sukladno Zakon o porezu na dobit (NN broj 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 114/22, 114/23) čl. 12. stavak 5, navodi godišnju amortizacijsku stopu za nekretnine u visini 5 %, odnosno dvadesetogodišnji amortizacijski period.

S obzirom na sve navedeno, te uzimajući u obzir podatke o vrijednosti dugotrajne imovine navedeno po pojedinom ulaganju u točki 2.1.OPIS I OSNOVNI PODACI, te zakonski obvezujuće stope amortizacije, dolazimo do sljedećeg izračuna:

r.br.	Opis pojedinog ulaganja	Vrijednost (kn)	Svaukupna vrijednost dugotrajne imovine u upotrebi (kn)	Godišnja stopa amortizacije (5%)	Amortizacija 2021.g. (kn)	Amortizacija 2022.g. (kn)	Amortizacija 2023.g. (kn)	Ukupna amortizacija 2021-2024	Ukupna amortizacija 2021-2024
1.	Vrijedost izvedenih radova (PRILOG 1)	3.937.567,33	4.249.709,88	212.485,49	212.485,49	212.485,49	212.485,49	637.456,48	84.605,01
2.	Vrijednost usluga nadzora (PRILOG 2)	79.040,00							
3.	Vrijednost usluga projektiranja (PRILOG 5)	233.102,55							

2.4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Ukupna procijenjena vrijednost amortizacije dugotrajne imovine za objekt:

Distributivni vodoopskrbni cjevovodi na vodoopskrbnom području grada Čazme, naselja Vučani, Donji Moklouš, Gornji Miklouš, Novo Selo i Martinac

za period 2021.g./2022.g./2023.g. iznosi :

84.605,01 €

(osamdesetčetiritisućešeststotinaipeteurajedancent)

U Osijeku, siječanj 2025.g.,

Juro Božić, dipl.ing.građ.





2.5. PRILOZI

2.5.1. Okončana situacija Izvođača radova

2.5.2. Naslovnica okončane situacije Nadzora

2.5.3. Izvješće Nadzora uz okončanu situaciju Izvođača

2.5.4. Ugovor za izradu projektne dokumentacije

2.5.5. Tablični prikaz izrade projektne dokumentacije