



**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 cjevovod na području općine Berek,  
vodovod u naseljima Mali Potok i Ruškovac

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\_02/24

Direktor	Izradio: Stalni sudski vještak
Juro Božić, d.i.g.  <b>ECI EConIng d.o.o.</b> Osijek, Krndije 27a OIB: 83432418485	Juro Božić, d.i.g. 

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|UPI710032401349|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



<b>1.3. POPIS PRAVILNIKA, ZAKONA I KORIŠTENA LITERATURA</b>
---

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 cjevovod na području općine Berek, vodovod u naseljima Mali Potok i Ruškovac***

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: 361-03/12-01/64, URBROJ: 2103/1-09/04-13-8 od 31.05.2013.g.

**Projektna dokumentacija:**

- Mapa I, glavni građevinski projekt, izrađeni od strane HIDROREGULACIJA d.d., Bjelovar oznaka projekta: T.D. V.-175/2, od travanj 2010.g.
- Mapa II, Glavni geodetski projekt izrađen od strane HIDROREGULACIJA d.d., Bjelovar, oznaka projekta: TD 23/10-1 od travanj 2010.g.
- Mapa III, Glavni strojarski projekt, izrađen od strane MINEVRA d.o.o., Bjelovar, oznaka projekta: TD 3303 od lipanj 2010.g.
- Mapa IV, Glavni elektrotehnički projekt, izrađen od strane PIN d.o.o. Bjelovar, oznaka projekta: TD 31/10 od lipanj 2010.g.

**Vrijednost projektne dokumentacije:**

Prema dostupnim informacijama, ne postoji ugovor za izradu projektne dokumentacije samo za predmetni objekt, nego se projektiranje ugovoralo 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 7.813,00 m', po cijeni **69.573,30** + PDV-a, što daje jediničnu cijenu od cca 8,90 kn/m'

**Izvođač radova:**

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

**Vrijednost izvedenih radova:**

**1.334.217,87 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:**

**28.500,00 kn** + PDV (prema okončanoj situaciji Nadzora – PRILOG 2)

**Period izvođenja radova:**

12/2016.g. – 11/2020.g.

**Tehnički opis zahvata:**

Izvedeni su sljedeći radovi:

- Ugradnja PEHD cijevi DN 90 (PN 16 bara).....20,00 m'
- Ugradnja PEHD cijevi DN 110 (PN 16 bara).....6.577,70 m'
- Nadzemni hidranti DN 80.....18 kom
- Zasunska okna 100/120 cm.....3 kom
- Ugradnja precrpne stanice PS-2.....1 kom

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

Izvršena su ispitivanja izvedenih radova i pokusni rad precrpnih stanica.

Za objekt nije ishodaena uporabna dozvola.

Objektom trenutno upravlja Općina Berek, Berek 7, 43232 Berek, OIB: 43345188266

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 cjevovod na području općine Berek, vodovod u naseljima Mali Potok i Ruškovac***

### 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 Općina Berek, Berek 7, 43232 Berek, OIB: 43345188266
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)	1.334.217,87	1.432.291,17	71.614,56	71.614,56	71.614,56	71.614,56	214.843,68	28.514,66
2.	Vrijednost usluga nadzora (PRILOG 2)	28.500,00							
3.	Vrijednost usluga projektiranja (PRILOG 5)	69.573,30							



## 2.4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Ukupna procijenjena vrijednost amortizacije dugotrajne imovine za objekt:

***Distributivni vodoopskrbni cjevovod na području općine Berek, vodovod u naseljima Mali Potok i Ruškovac***

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

**28.514,66 €**

(dvadesetiosamtisućapetstotinačetnaesteura i šezdesetišestcenti)

U Osijeku, siječanj 2025.g.,

Juro Božić, dipl.ing.građ.





2.5. PRILOZI
--------------

2.5.1. Naslovnica okončane situacije Izvođača radova

2.5.2. Naslovnica okončane situacije Nadzora

2.5.3. Izvješće Nadzora uz okončanu situaciju

2.5.4. Ugovor za izradu projektne dokumentacije

2.5.5. Tablični prikaz izrade projektne dokumentacije