

# PROCJENE OSIJEK

**PROCJENE OSIJEK j.d.o.o.**

**za procjene, vještačenja i konzalting u građevinarstvu**

## **MIŠLJENJE**

### **O DVA PROCJEMBENA ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U BRCKOVLJANIMA**

Naručitelj: Gosp. Bogdan Dabinović  
B.E.T.d.o.o. za odnose s javnošću  
49 240 Donja Stubica  
Ivana Peštaja 1/A

U Osijeku, rujan 2021.g.

## MIŠLJENJE

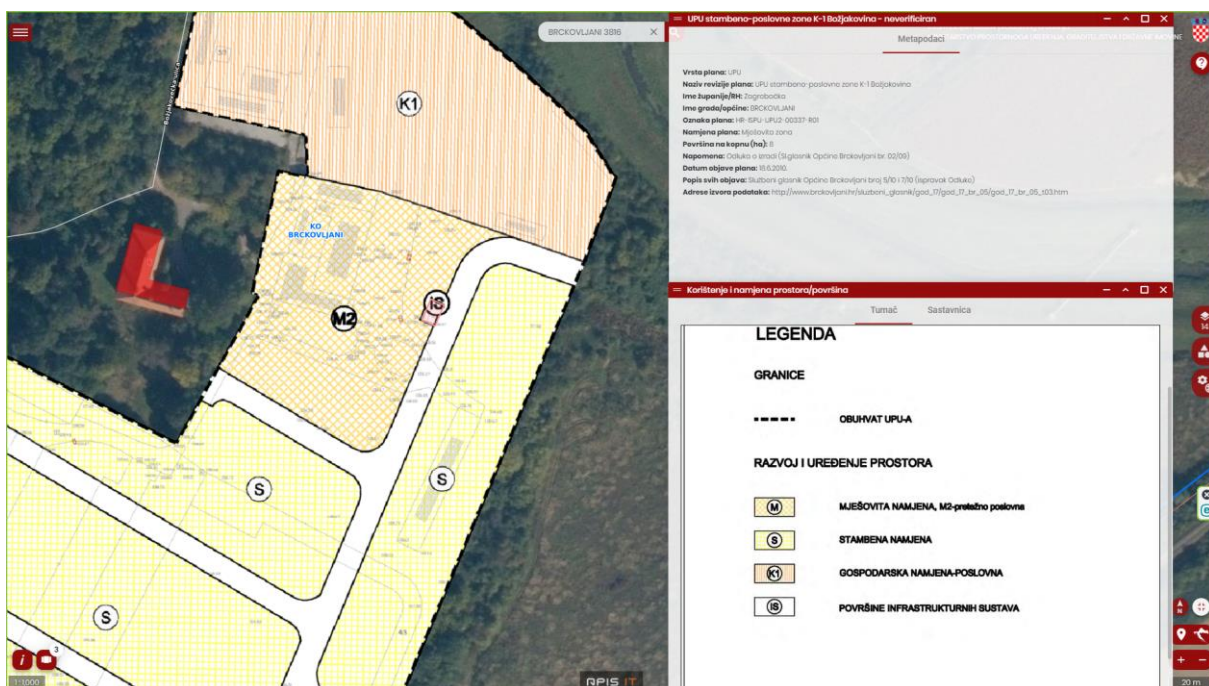
na Procijembeni elaborat izrađen po "VJEŠTAK" d.o.o.

za nekretnine u BRCKOVLJANIMA, OP. DUGO SELO, ANDRILOVAČKA CESTA, EVIDENTIRANE U ZK.UL. 3892 i 3809 U K.O. BRCKOVLJANI, ZKČ. 3815 POV. 8710 m<sup>2</sup> I ZKČ. 3816 POV. 66m<sup>2</sup> od veljače 2020. godine

- Na str. 10 PE-a navodeno je: „S obzirom na navedeno, kao i na okolnost namjene (UPU-S) predmetna nekretnina ima potencijal – uz dvorac Drašković, koji je trenutno u trošnom stanju.“

U PE-u se ne navodi točan naziv plana niti broj objave u Službenom glasniku što je u ovom predmetu, obzirom na veliku površinu zemljišta, bitno za odabir poredbenih nekretnina koje imaju dovoljan broj podudarnih obilježja s procjenjivanom i samim time na daljnji izračun vrijednosti zemljišta.

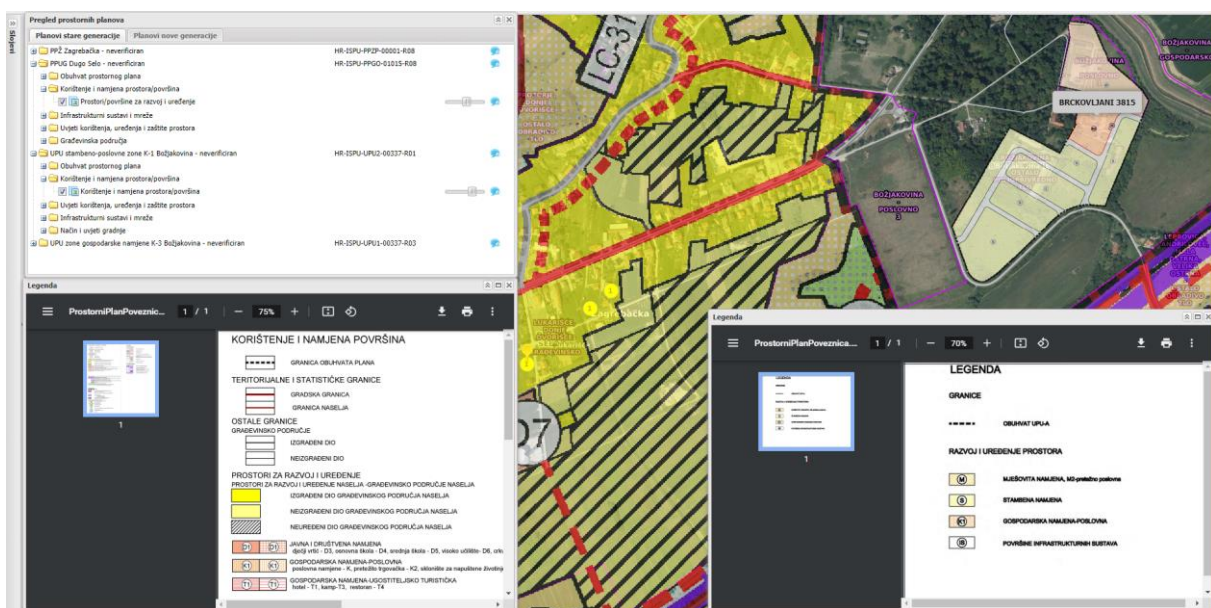
Uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) zemljište označeno k.č.br. 3815 k.o. Brckovljani nalazi se u zoni namjene M2 (mješovita namjena – pretežito poslovna), a zemljište označeno k.č.br. 3816 k.o. Brckovljani u zoni IS (površine infrastrukturnih sustava).



- na str. 10 i 11 PE-a dan je šturi tehnički opis svih građevina zajedno, bez razdvajanja po građevinama, iako su iste prema upisu u ZK i Katastar različite namjene – gospodarske zgrade, stambena i poslovna zgrada, različite etažnosti i različitog stupnja uređenosti prema opisu na str. 11 PE-a (dio opožaren).
- u PE-u nije prikazan iskaz površina, izračun korisne vrijednosti površina sukladno Prilogu 1. Pravilnika, niti iskaz obujma građevina. Na str. 10 PE-a iskazana je BRP građevina prema upisu

u ZK i Katastar i pomnožena s brojem etaža, a na str. 24 iskazan je obujam građevina 7.270,50 m<sup>3</sup> i NKP = 2.059,98 m<sup>2</sup> bez priloženog izračuna.

- U opisu na str. 10 PE-a navedeno je da su temelji od kamena i opeke, a na fotografijama su vidljive betonske rampe (fotografije 2 i 3), a u unutrašnjosti stupovi (posljednja fotografija). Isto je bitno za utvrđivanje OVK sukladno Prilogu 9. Pravilnika. U izračunu na str. 24 koristi se 1955. godina kao godina izgradnje građevina (navedena starost 65 god.).
- Na str. 11-17 PE-a priložene su fotografije ali iste nisu opisane i nije moguće utvrditi da li su fotografirane sve predmetne građevine kako bi se utvrdilo pojedinačno stanje zgrade u FK matrici i odabrao ispravan FK koji utječe na daljnji izračun.
- U PE-u se ne navodi mjera građevinskog korištenja predmetnog i poredbenih zemljišta sukladno Prilogu 11. Pravilnika kako bi se mogao provesti postupak interkvalitativnog izjednačenja.
- U PE-u nije priložen dokaz odnosno grafički prikaz lokacija poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjivanu nekretninu kako bi se mogao utvrditi odnos i blizina odabranih nekretnina radi provjere i održivosti korištenih podataka sukladno odredbi članka 22. stavak 1. Zakona.
- Odabrane poredbene nekretnine za zemljište su površinski (497m<sup>2</sup>, 900m<sup>2</sup>, 691m<sup>2</sup>) neusporedive s predmetnim zemljištem (8.710m<sup>2</sup>), a iste se nalaze i u različitim zonama namjene od predmetnog zemljišta.



- Nije izvršeno interkvalitativno izjednačenje obzirom na različitu mjeru mjeru građevinskog korištenja poredbenih i predmetnog zemljišta, niti postupak statističke obrade i izračuna s isključivanjem neuobičajenih okolnosti.
- U PE-u je izvršen jedan izračun za sve građevine zajedno iako se radi o građevinama različite namjene i različitog stupnja stanja zgrade prema FK matrici.
- Na str. 24 PE-a (Ulazni podaci za izračun) većina parametara je ili netočno utvrđena ili nije naveden izvor podataka za prikazano. Naveden je OOVK= 80 g. (vjerojatno se radi o pogrešci i treba biti OVK). Prilogom 9. Pravilnika isti je za Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada skladištenje) propisan 30-60 god.
- Fk je netočno utvrđen 3,5 za A=3, B=4, C=3
- U PE-u nije priložen dokaz zakonitosti/legalnosti građevina pa je upitno da li se doprinosi mogu obračunati.

- Jedinična cijena komunalnog i vodnog doprinosa je iskazana, ali nije naveden izvor podataka pa nije moguće izvršiti provjeru iskazanih jediničnih vrijednosti doprinosa.
- Cijena građenja umanjena za 30,8% bez navođenja radova koji nisu izvedeni prikazana je u iznosu 6.449,59 kn/m<sup>2</sup> + PDV (prema Biltenu 12/19 TIP I Zagreb, Ce = 8.061,38 kn/m<sup>2</sup> NKP)
  - Mišljenja sam da se ne može uzeti ova jedinična cijena jer se ista odnosi na cijenu građenja stambeno poslovnih građevina P+4, gredice K-1-K1a u čijoj je strukturi 3.974 m<sup>2</sup> NKP stambenog prostora, 121 m<sup>2</sup> NKP poslovnog prostora i 152 m<sup>2</sup> NKP garaže.
- U daljnjem izračunu Ce nije umanjen za 30,8% već za 30% što u konačnici, obzirom na veliku površinu građevina 2.059,98 m<sup>2</sup>, daje značajnu razliku u vrijednosti.
- Vrijednost priključaka prikazana je paušalno u iznosu od 50 kn/m<sup>2</sup> BRP bez navođenja izvora podataka, stanju priključaka (priključeni, privremeno objavljeni, objavljeni) i angažiranoj snazi istih.
- Na str. 24, 25 i u tablici na str. 26 iskazana je korisna površina NKP = 2.059,98 m<sup>2</sup>, a na str. 26 pod Vrsta nekretnine NKP = 2.031,92 m<sup>2</sup>.
- Izračunata vrijednost nije zaokružena sukladno odredbi čl. 68. st. 5. Pravilnika
- Ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje zgrade koje se prema Prilogu 10. Pravilnika ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje i za koje ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja za iste je potrebno iskazati trošak uklanjanja (rušenja).
- U PE-u se ne navodi da li zabilježba prostornih međa kulturnog dobra upisana u ZK.ul. 3892 k.o. Brckovljani pod brojem Z-48595/2018 utječe na vrijednost nekretnine i na financiranje.

## MIŠLJENJE

### na Procijembeni elaborat POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA

Broj elaborata: 22-2021. od 20. ožujka 2021.

Izradio: Zvonko Benjak

- Na str. 4 PE-a pod točkom Opis lokacije navedeno je: "Nalazi se unutar lokaliteta poljoprivrednog kompleksa Božjakovima, **uz nerazvrstanu mjesnu asfaltiranu prometnicu.**" U izračunu vrijednosti zemljišta u točki 6.3. PE-a na str. 20 navodi se da parcele **nemaju izlaz na javno prometnu površinu** te se vrijednost umanjuje koeficijentom 0,80 prema čl. 10. Pravilnika.
- Na str. 4 PE-a pod točkom Legalitet navedeno je: "Za zgradu nije predložen dokaz o legalnosti, ali se zgrada može, temeljem čl. 184. Zakona o gradnji, smatrati legalnom, budući da je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine."
  - Za navedenu tvrdnju nije priložen niti neslužbeni snimak iz kojega bi isto bilo vidljivo.
  - Uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) vidljivo je da stanje prikazano na digitalnoj ortofoto karti 1968. ne odgovara sadašnjem stanju evidentiranom u gruntovnom i katastarskom operatu.

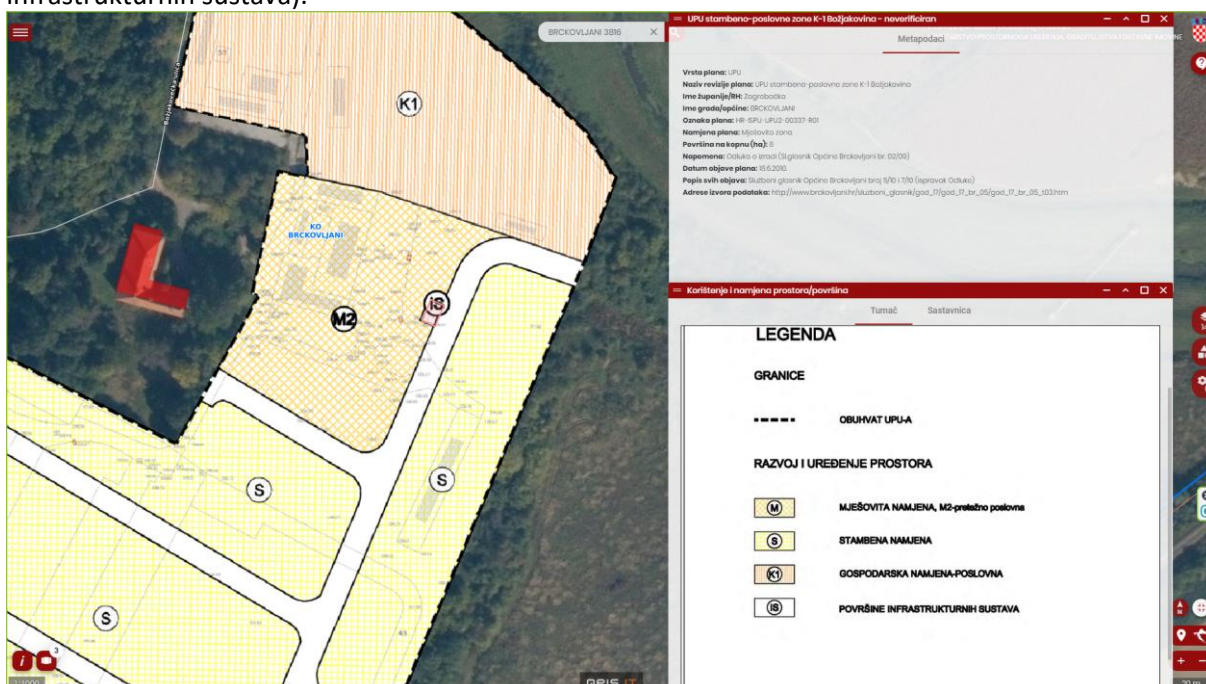




- Potrebno je razlikovati termine sagrađen prije 15. veljače 1968. i snimljen i/ili evedintiran u Katastru prije 1968. Ako je objekt vidljiv na ortofoto karti 1968. i/ili evidentiran u Katastru prije 15. veljače 1968. to je podloga za ishođenje Uporabne dozvole.

- Na str. 14 PE-a se navodi PPUO Brckovljani i brojevi objava u Službenom glasniku, ali se ne navodi zona namjene za predmetna zemljišta.

Uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) zemljište označeno k.č.br. 3815 k.o. Brckovljani nalazi se u zoni namjene M2 (mješovita namjena – pretežito poslovna), a zemljište označeno k.č.br. 3816 k.o. Brckovljani u zoni IS (površine infrastrukturnih sustava).



- Odabrane poredbene nekretnine za zemljište su površinski (594m<sup>2</sup>, 659m<sup>2</sup>, 957m<sup>2</sup>) neusporedive s predmetnim zemljištem (8.710m<sup>2</sup>).
- Na str. 18 PE-a u tabličnom dijelu iskazan je Kis predmetnog i poredbenih zemljišta (provjeru nisam izvršio i bilo bi potrebno provjeriti Kis predmetnog i poredbenih zemljišta jer isti direktno utječe na izračun vrijednosti).

- Na str. 18 PE-a procjenitelj u izračunu PE-a koristi koeficijente (4. veličina) koji nisu propisani važećim Zakonom i Pravilnikom koje ne obrazlaže, kako je to propisano odredbom čl. 5. st. 5. i čl. 22. st. 1. i 2. Zakona.
- Na str. 19 PE-a pod b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika netočno je izračunata Standardna devijacija = 1,18 i Dvostruka standardna devijacija je = 2,35. Da je izračun netočan pokazuje i Apsolutno odstupanje od pros. cijene za poredbe 1 i 2 koje je veće od dvostruke standardne devijacije.
- Relativno odstupanje od prosječne cijene za poredbu jedan je 38,99% što je više od propisanog čl. 4. st. 1. Pravilnika.
- Procjenitelj ne primjenjuje Zakonom i Pravilnikom propisani način izračuna tržišne vrijednosti objekata (građevina) troškovnom metodom (izračuni na str. 21 PE-a).
- Sve građevine procjenjuje zajedno iako su iste, prema opisima na str. 10 i 11 PE-a, različite godine i načina izgradnje, različite namjene, te različitog stupnja uređenosti i opremljenosti.
- Za izračun Umanjenja vrijednosti konstrukcije zbog starosti ne koristi Zakonom i Pravilnikom propisani način izračuna nego koristi način izračuna prema Verneru.
- Za odabrane jedinične cijene doprinosa, priključaka i cijenu građenja (Cizg) ne navodi izvor podataka što je u suprotnosti s odredbama čl. 5. st. 5. i čl. 22. st. 1. i 2. Zakona.
- Procjenitelj iskazuje vrijednost Projekata i nadzora gradnje (intelektualne usluge) u visini od 3,0% NV iako su objekti izgrađeni 1930 – 1940 kako je navedeno u PE-u , te je za iste trošak ishođenja snimka i Uporabne dozvole značajno manji od prikazanog.
- Procjenitelj iskazuje vrijednost okoliša u visini od 1,0% NV bez navođenja na što se isti odnose, a iz priloženih fotografija je vidljivo da su manipulativne površine neupotrebljive, a okoliš neodržavan.
- Procjenitelj na str. 21 u izračunu tržišne vrijednosti koristi koeficijente koji nisu propisani važećim Zakonom i Pravilnikom koje ne obrazlaže, kako je to propisano odredbom čl. 5. st. 5. i čl. 22. st. 1. i 2. Zakona. S primjenom tih koeficijenata (koji nisu navedeni u Zakonu niti Pravilniku) procjenitelj je direktno utjecao na rezultat te se može smatrati da iskazana vrijednost u zaključku PE-a nije realna niti prihvatljiva kao podloga za odlučivanje u daljnjim postupcima u kojim je predmetni PE prethodna radnja.
- Izračunata vrijednost nije zaokružena sukladno odredbi čl. 68. st. 5. Pravilnika.
- Ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje zgrade koje se prema Prilogu 10. Pravilnika ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje i za koje ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja za iste je potrebno iskazati trošak uklanjanja (rušenja).
- U PE-u se ne navodi da li zabilježba prostornih međa kulturnog dobra upisana u ZK.ul. 3892 k.o. Brckovljani pod brojem Z-48595/2018 utječe na vrijednost nekretnine i na financiranje.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-723/2019-4.  
Osijek, 13. siječnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16. i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dubravka Sabljara iz Osijeka, Frankopanska 21A, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**DUBRAVKO SABLJAR, inženjer građevinarstva iz Osijeka, Frankopanska 21A, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 20. siječnja 2020. godine.

**Obrazloženje**

Dubravko Sabljarić iz Osijeka, Frankopanska 21A, podnio je 27. studenoga 2019. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 19. siječnja 2020. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-341/2014-9. od 20. siječnja 2016. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je presliku rješenja o imenovanju za stalnog sudskog vještaka iz prethodnog mandata, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, potvrde o stručnom usavršavanju i uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu člankom 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

*Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.*

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

**PREDSJEDNIK SUDA**  
Zvonko Vrbanić, v.r.



**DOSTAVITI:**

1. Dubravko Sabljarić  
Osijek, Frankopanska 21A
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-724/2019-4.  
Osijek, 14. siječnja 2020.

*Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16. i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19) povodom zahtjeva pravne osobe PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. iz Osijeka, Frankopanska 21A, za obavljanje poslova sudskog vještačenja, donosi*

**RJEŠENJE**

*Utvrđuje se da pravna osoba **PROCJENE OSIJEK j.d.o.o.**, Osijek, Frankopanska 21A, OIB 75822134363, MBS 030226352, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.*

*Navedena pravna osoba može obavljati vještačenja četiri (4) godine počevši od **20. siječnja 2020. godine**.*

**Obrazloženje**

*Pravna osoba PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. iz Osijeka, Frankopanska 21A, podnijela je 27. studenoga 2019. zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.*

*Uvidom u Izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Osijeku od 13. studenoga 2019. vidljivo je da je u sudski registar upisana tvrtka pod nazivom PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. u Osijeku, Frankopanska 21A, osnivača društva i osobe ovlaštene za zastupanje Dubravka Sabljara iz Osijeka, Frankopanska 21A. Rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj 4-Su-723/2019-4. od 13. siječnja 2020. Dubravko Sabljar imenovan je stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.*

*Budući je predmet poslovanja pravne osobe PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. iz Osijeka djelatnost vještačenja u području građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, te da je osnivač i osoba za zastupanje društva Dubravko Sabljar imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina te zaposlen u pravnoj osobi, to su ispunjeni zakonski uvjeti za obavljanje*

poslova sudskog vještačenja pravne osobe PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. iz Osijeka  
sukladno čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Slijedom navedenog, riješeno je kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 36. Uredbe o  
Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine", br. 53/19) u iznosu od 200,00 kn je  
naplaćena.

**UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:**

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Zvonko Vrban, v.r.



**DOSTAVITI:**

1. PROCJENE OSIJEK j.d.o.o.  
Osijek, Frankopanska 21A
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva.