



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

☎ +385 21 48 48 48

✉ info@a-m.hr

☎ +385 91 616 1636

GOSP. DRAŽEN GRANIĆ
PREDSJEDNIK ODBORA VJEROVNIKA
KONSTRUKTOR – INŽENJERNIG D.D. U STEČAJU

DOPIS BR.: 71/2026

PREDMET: Očitovanje na prigovore

Poštovani,

Sukladno Vašem traženju od 28.06.2026. godine odnosno e -mailu s priloženim tekstom koji se odnosi na procjembene elaborate izrađene od Agencije Mijanović doo odnosno mene kao Vještaka i procjenitelja za graditeljstvo u nastavku dajem odgovore.

Kako je navedeno u tekstu izvršena su dva procjembena elaborata i to elaborat br.: 24/2024 od 06.05.2024. godine za potrebe sudskog spisa St-1196/2016 te elaborat br.: 305/2025 od 10.11.2025. godine izrađen sukladno nalogu naručitelja – KONSTRUKTOR – INŽENJERING U STEČAJU.

Vještak navodi da je tumačenje i uspoređivanje/komparacija tržišnih vrijednosti na dan izrade elaborata 2024 godine i krajem 2025 godine pogrešno. Naime ukoliko bi se vršilo ponovno vještačenje nekretnine iz 2024 godine na današnji dan obzirom na porast cijena nekretnina na tržištu, inflaciju te činjenicu da se radi o iznimno atraktivnim nekretninama obzirom na mikrolokacijska obilježja nesporna je činjenica da bi došlo do povećanja vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu iz 2024 godine. Indeks cijena nekretnina na dan 2024 godine je bio 179,04 a danas je 223,91 (javno dostupni podatci objavljeni na stranicama zavoda za statistiku). Odnosno zasigurno bi ponovna procjena nekretnine iz 2024 godine rezultirala većom cijenom od procjene iz studenog 2025 godine te bi da su se procjene vršile na isti dan došli do činjenice da uknjiženi prostor vrijedi više no neuknjiženi.

Izjave Odvjetnika da neuknjiženi prostor vrijedi 33 % manje nego uknjiženi ne mogu ni komentirati jer su paušalne i nedovoljno argumentirane. Prostor je legalan te ga se

mora umanjiti za trošak knjiženja kao takvog a ne po nepoznatim i neodređenim omjerima i postotcima koji nisu navedeni u nikakvom Zakonu o procjeni nekretnina.

Nadalje povezivanje sudskih predmeta koja su određena za izraditi po Nalogu suda s privatnim predmetima za koje smo angažirani od Konstruktora u stečaju je potpuno promašeno.

Činjenica je da je elaborat br. 33-2021-1 i 33/2021-2 izrađen 08.07.2021. i predan tek 2025 godine na sud. Naime sukladno traženju sutkinje Marije Balić Vještvo je izrađeno u papirnatom obliku u srpnju 2021 godine te nažalost nije predano na sud. Razlog je kako smo sutkinji tada i usmeno kazali čista greška i omaška ureda Vještaka (fizički izrađeno Vještvo nije odnešeno na sud) iz osobnih razloga koja se dogodila u tom periodu u više spisa. Od početka travnja 2021 do kraja lipnja 2021 Vještaku su u KBC-u Split zbog korone bili hospitalizirani supruga i tek rođeno dijete, te obzirom na tada životnu ugrozu članova obitelji posao sam obavljao djelomično, no Vještvo je izrađeno, ovjereno i potpisano ali očito greškom ureda Vještaka nije dostavljeno na sud. Kada smo to uvidjeli od strane novog suca naložena je hitna dostava Vještva, te je isto odmah elektronski potpisano i dostavljeno sudu putem e komunikacije buduci da printane verzije ne možemo više dostavljati.

Iz gore navedenog pretpostavljam da neprimjerene i neumjesne konstatacije Odvjetnika proizlaze iz nekih drugi stečajnih postupaka u kojem je Vještak također sve „pogrešno procjenio i neke stvari precjenio“ ali su se na žalost nekih prodale po procjeni Vještaka koja je itekako premašila procjene naručene od drugih stranaka u postupku...

Svakako mišljenja sam da je tržište to koje određuje konačnu cijenu i da nekada može biti iznad a nekada ispod procijenjenog iznosa ali se napominje da se radi o zgradi u strogom centru grada gdje ne postoji mogućnost za nikakvom novom gradnjom te gdje nema sličnih poslovnih objekata u bližoj okolini a što upućuje na veći iznos i procjene i prodaje. Procjene drugih Vještaka ne želim komentirati.

Obrazloženje za procjene Sirobuje dano je kompletno u sudskom predmetu te upućujem sve zainteresirane da pročitaju detaljno usmeno obrazloženje Vještaka koje je priloženo u spisu predmeta u kojem je jasno navedeno da se objekti procjenjuju prihodovnom

metodom jer činjenično stvaraju prihod za vrijeme cijelog perioda korištenja. Procjena samog zemljišta kao takvog dala bi i veće iznose jer se procjena zemljišta za groblja vrši metodom prethodnog učinka a ne uzimanjem konstatacije da se radi o groblju kao najlošijem zemljištu.

Svakako za sva daljnja objašnjenja naših procjena stojim na raspolaganju kao i sve buduće procjene koje radimo objektivno i nepristrano bez obzira na podatke o Naručitelju, a što smo i dokazali u prethodnim godinama obavljanja svoje djelatnosti.

U Splitu, 29.06.2026.g.

S poštovanjem,

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina