

**Dubravko Ikadinović, d. i. g.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

10000 ZAGREB, Gomboševa 12

Mob.: 098 36 22 99

E-mail: dubravko.ikadinovic@gmail.com

OIB: 89193208037 Žiro-račun: HR3224020063102447064

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11  
10000 ZAGREB

Zagreb, 19.03.2024.

N/P sudac gđa. Maja Praljak

**Predmet br.: St-1311/2019**

**PREDMET: Očitovanje na prigovor i dopunu prigovora na procjembeni  
elaborat**

Poštovani,

U nastavku dajem očitovanje o prigovorima iz podnesaka kako slijedi:

**Podnesak od 18.12.2023.**

1. Dio koji se odnosi na 31. stranicu – odnosno odbitke za vraćanje u funkcionalno stanje.

Zatečeni kompleks zgrada na licu mjesta je više godina van upotrebe te je zapušten. Kada se zgrade ne upotrebljavaju, počinju brzo propadati, a nakon što su prazne nekoliko godina, pitanje je kakvo je stvarno stanje stvari prije svega ugrađenih instalacija, dok su oštećenja na konstrukciji i završnim oblogama u pravilu uočljiva. Što se tiče upravne zgrade, ne radi se samo o krečenju i farbanju stolarije (vjerojatno i promjene barem jednog prozora), nego prije svega je naglasak na instalacijama koje treba obavezno ispitati od strane stručne osobe te obzirom na protek vremena od zadnjeg korištenja najvjerojatnije i dijelom izmijeniti. Obzirom na navedeno, mišljenja sam da je procijenjeni trošak gore navedenog u iznosu od 80 EUR/m<sup>2</sup> opravdan i nužan za ponovno korištenje zgrade u skladu s namjenom.

Na priloženim fotografijama vidljivo je loše stanje vanjske stolarije na južnom pročelju te problemi s vodo propusnošću sjevernog zida upravne zgrade.



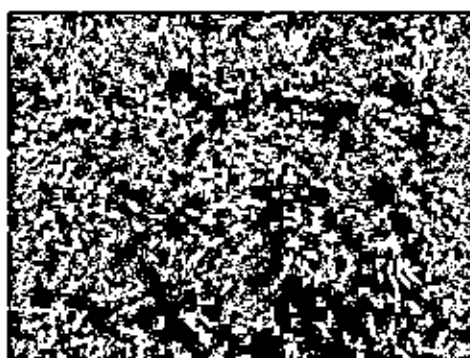
2. Dio koji se odnosi na kopilit stakla, odnosno na popravak Automehaničarske radionice.

Slično kao i za prethodnu primjedbu, ne radi se samo o čišćenju radionica nego prije svega o provjeri i vjerojnoj zamjeni dijela ugrađenih instalacija te manjim intervencijama na interijeru i eksterijeru. Obzirom na veličinu i visinu objekata, 40 EUR/m<sup>2</sup> smatram opravdanim, a procijenjeni iznos od 79.400 EUR, koji se spominje u dopisu, se odnosi na sve zgrade na čestici, osim upravne.

### 3. Dio koji se odnosi na vanjsko uređenje

Paušal od 10.000 EUR koji se odnosi na dovođenje okoliša u uporabljivo stanje u skladu s namjenom ne odnosi se samo na košenje trave, kako je ovdje insinuirano, već i na zamjenu dijela ograde, popravak poklopaca i rješavanje problema korova te nakupljanja vode na površini. Obzirom da je riječ o procijenjenom ukupnom iznosu, smatram da je isti nužan i opravdan u navedenom iznosu.

Na priloženim fotografijama su vidljivi dijelovi koji su prethodno navedeni.



### 4. Dio koji se odnosi na „lukave“ manevre

Nije ispravno uspoređivati jediničnu cijenu građenja za novu gradnju s amortiziranim iznosom objekata koji je umanjen za amortizaciju i umanjenja. Vrijednost zemljišta izračunata je uz pomoć tri usporedne nekretnine koje su svojom veličinom najsličnije procjenjivanoj čestici. Samo napomena da se zemljište nalazi u cjenovnom bloku gdje je prosječna vrijednost zemljišta 1,79 EUR/m<sup>2</sup>, a vrijednost zemljišta je procijenjena na 2,38 EUR/m<sup>2</sup>.

Nadalje, oprema koja se spominje (valjci, vaga, mosna dizalica...), nije uračunata jer je riječ o specijalnoj strojarskoj opremi za koju nisam ovlašten procjenitelj te istu treba procijeniti stalni sudski vještak strojarske struke kao zasebni dio.

**Podnesak od 02.02.2024.**

Kako je glavna tema ovog dopunskog podneska jedinična cijena građenja, dati ću detaljno objašnjenje vezano na korištene jedinične cijene.

Objekti koji su izgrađeni građeni su u periodu između 2000-2004 godine, prema tadašnjim standardima. Da li su zbilja izgrađeni prema tadašnjim standardima, nije u potpunosti poznato budući da su za iste ishoda Uvjerenja za uporabu 2008. godine, a ne uporabne dozvole odmah po dovršetku izgradnje (cca 2004-2005). Prema zakonu ZAOPUIG koji je stupio na snagu 2007. godine, omogućeno je izdavanje takvih uvjerenja, koja formalno zamjenjuju klasične uporabne dozvole, ali de facto samo potvrđuju da je objekt izgrađen u gabaritima, da se koristi u skladu s projektiranom namjenom te da položaj na čestici odgovara projektiranom.

Sve druge tehničke i pravne stavke koje se provjeravaju i potvrđuju na tehničkom pregledu, ovim se postupkom ne uzimaju u obzir, odnosno ne provjeravaju se prilikom izdavanja Uvjerenja.

Dodatno, standardi koje je tada trebalo zadovoljiti u smislu sigurnosti od požara i energetske učinkovitosti pa i same kvalitete ugrađenih materijala, u usporedbi s današnjim standardima su prilično različiti.

Svi ti dodatni zahtjevi koji se danas obavezno primjenjuju, jako su poskupili samu izvedbu novih građevina, a uz to je još došlo i do povećanja cijena građenja.

Kako RED PLOT kao tvrtka ima ugovore s nekoliko poslovnih banaka vezano na praćenje izgradnje projekata i davanje mišljenja na troškovnika za projekte koji se financiraju, tako imamo dosta dobar uvid u aktualne cijene građenja.

Iz arhive projekata koje smo pratili izdvojio sam usporedive tipove građevina, koji su građeni po danas važećim standardima, uz slijedeće parametre:

1. Projekt u Vukovini - Logistički centar- izvještaj od 14.08.2023. godine – BRP – 5.265 m<sup>2</sup>, Ukupna investicija u građenje s vanjskim uređenjem – 3.555.000 EUR ili 675 EUR/m<sup>2</sup>+PDV
2. Projekt u Strmcu Samoborskom – poslovno skladišna zgrada – izvještaj od 11.09.2023. godine – BRP – 3.394 m<sup>2</sup>, Ukupna investicija u građenje s vanjskim uređenjem – 2.423.000 EUR ili 714 EUR/m<sup>2</sup>+PDV
3. Projekt u Vinkovcima – proizvodno poslovna građevina s vanjskim boksovima – izvještaj od 15.02.2023. godine – BRP – 1.242 m<sup>2</sup>, Ukupna investicija u građenje s vanjskim uređenjem – 653.000 EUR ili 526 EUR/m<sup>2</sup>+PDV

Iz gornjih podataka vidljivo je da se i prema današnjim standardima mogu izgraditi objekti po nižim cijenama nego što je navedeno u ponudi koja je dostavljena.

Prema karakteristikama zatečenih zgrada na licu mjesta, a u skladu s Pokazateljima troškova građenja – 2022 HKA, određene su slijedeće cijene izgradnje:

- Upravna zgrada – standard gradnje i opreme je puno lošiji nego moderne poslovne/uredske zgrade, a najbliži je obiteljskim kućama. S time da moderne obiteljske kuće moraju zadovoljiti energetske kriterije da se mogu smatrati A energetskim razredom, za što predmetna upravna zgrada treba novu ETICS fasadu i novu stolariju. Iz tog razloga je određena cijena građenja ispod donje granice razreda Obiteljske kuće – jednostavni standard 632 – 847 EUR/m<sup>2</sup> (odabrano 600 EUR/m<sup>2</sup>)
- Automehaničarska radionica – standard gradnje i opreme je u razini skladišnih zgrada. S time da moderne skladišne zgrade moraju zadovoljiti energetske i prije svega protupožarne kriterije koje zatečeni objekt teško može dostići. Iz tog razloga je određena cijena građenja u razini donje granice razreda skladišne zgrade 386 – 1.042 EUR/m<sup>2</sup> (odabrano 400 EUR/m<sup>2</sup>)
- Preostali objekti – niži standard gradnje, velikim dijelom u površini sudjeluje i nadstrešnica, čije je cijena građenja znatno niža od zatvorenih objekata. Iz tog razloga je određena cijena građenja u ispod donje granice razreda skladišne zgrade 386 – 1.042 EUR/m<sup>2</sup> (odabrano 370 EUR/m<sup>2</sup>)
- Vanjsko uređenje je uključeno u cijenu građenja objekata

#### **Dodatak**

Budući da su najbolji pokazatelji tržišne vrijednosti, stvarne transakcije koje se odvijaju na tržištu, odlučio sam se pregledati što se od usporedivih nekretnina prodalo na području Lipovljana, te u najbližoj Novskoj, a sve preko portala e-nekretnine.hr koji sadrži podatke od 2016. godine nadalje, kojoj imam pristup. Ovo je kratak presjek:

#### **Lipovljani**

Prodano poslovnih objekata – 0

Prodano skladišta – 0

Prodano poslovnih prostora – 0

Prodano različitih nekretnina – 108 (najskuplje prodano za 61.000 EUR)

Prodano građevinskih zemljišta – 44 (najskuplje prodano za 13.277 EUR)

Najskuplja nekretnina u bazi podataka, a prodana u Lipovljanima je obiteljska kuća za cca. 111.000 EUR

## Novska - Poslovni objekti

k.č. 1035/1 k.o. Novska, prodano za 837.000 EUR cca 3972 m2 (210 EUR/m2)

Informacije

Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka neposrednih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1963299
Datum pregleda	19.1.2024
Vrsta nekretnosti	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PM (PM)	3107464
Vrsta ugovora	OP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidenciranja ugovora u ZKC-u	11.10.2023
Površina u prometu	3.972,08
Vrijednost nekretnosti (KN)	6.291.307,50
Vrijednost nekretnosti (EUR)	836.560,31
Datum ugovora	03.01.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	23
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Opterećenje	DA
Status podataka	EVALUACIJA U YDEKU

Pregledaj mapu

Upute

Broj kat. čes.

1035/1

Katastarska općina

338478 NOVSKA

Adresa

Potočna ulica

Površina (m2)

3986

Posjedovni list

4452


Broj detaljnog lista

20




k.č. 1065/1 k.o. Novska, prodano za 409.000 EUR cca 2758 m2 (148 EUR/m2)

Mesto graničja		Vrijednost površine	
ID ZK	1983261		
Članak brisova	14.2.2014		
Vrsta objekta	POSLOVNA ZGRADA (PVC)		
ID PIV (PIV)	5187477		
Vrsta objekta	EP - EP/POPROJAK		
Datum prvog posjedničkog ugovora iz ZK-a	11.10.2021		
Površina iz projekta	2.758,28		
Vrijednost neposrednog (NPN)	2.890.800,00		
Vrijednost neposrednog (NPN)	409.000,00		
Datum upisa	30.06.2022		
POSJEDNIK:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet posjednika posjednika PIV-a</li> <li>Stara PIV-a (%)</li> <li>PIV u slučaju oštećenja objekta</li> <li>Ostalo</li> </ul>			
	06		
	25		
	88		
	06		



Posjednik I	Posjednik II	Vlasnik	Termin
<p>Broj kat. čim. <b>1065/1</b></p> <p>Katastarska općina <b>338478 NOVSKA</b></p> <p>Adresa <b>ZAGREBAČKA ULICA</b></p> <p>Površina (m2) <b>4224</b></p> <p>Posjednik I <b>3355</b></p> <p>Broj detaljnog lista <b>15,20</b></p> <p>Kućni broj <b>15,20</b></p>			







## **Zaključak**

Temeljem svega naprijed iznesenog ostajem pri svemu iznesenom u Procjembenom elaboratu od 11.12.2023. godine za poslovni kompleks u Lipovljanima, Sajmišna cesta b.b. za naručitelja SAZOV u stečaju d.o.o.

S poštovanjem,

**VJEŠTAK:**

**Dubravko Ikadinović, d. l. g.**

