LIP PROCJENE d.o.o.
Ovlašteni procjenitelj nekretnina · stalni sudski vještak

DOPUNA NALAZA I MIŠLJENJA

Vještačenje vrijednosti izvedenih radova

Restoran LOBO — rekonstrukcija poslovnog prostora

Marina Poreč · investitor LOBO GASTRO d.o.o. u stečaju
Izvođač MUJKIĆ d.o.o. u stečaju · Trgovački sud u Pazinu, St-49/2026

Naručitelj	**MUJKIĆ d.o.o. u stečaju, po stečajnoj upraviteljici Ivi Pinjuh Stjepović**
Povod dopune	**Zahtjevi s ispitnog ročišta od 19.10.2026. (zapisnik St-49/2026-57)**
Osnovni nalaz	**Nalaz i mišljenje od 16.10.2026.**
Datum izrade	**28.10.2026.**
Izrađivač	**Lana Čengija, dipl. ing. građ.**

00 / SAŽETAK DOPUNE

Dopuna odgovara na tri zahtjeva postavljena na ispitnom ročištu od 19.10.2026. Vrijednost izvedenih radova utvrđena u nalazu od 16.10.2026. ne mijenja se i iznosi **348.396,48 EUR** bez PDV-a.

Trajno povezano s nekretninom (A)	**211.589,25 EUR · 60,7 %**
Odvojivo bez oštećenja objekta (B)	**93.032,73 EUR · 26,7 %**
Djelomično odvojivo (C)	**43.774,50 EUR · 12,6 %**
UKUPNO	**348.396,48 EUR**

ULAGANJA TRAJNO POVEZANA S NEKRETNINOM

211.589,25 EUR

(60,7 % vrijednosti izvedenih radova, bez PDV-a)

odvojivo bez oštećenja 93.032,73 EUR · djelomično odvojivo 43.774,50 EUR · ukupno 348.396,48 EUR

- **Šank i staklene vitrine** nisu obuhvaćeni nalazom. Nalaze se u procjeni pokretnina SPIN ING. j.d.o.o. (elaborat PR-267/26).
- **Preklapanje s procjenom pokretnina** postoji kod dvije stavke: klimatizacije (7.8) i rashladne komore (7.21). Utvrđeno je pri usporedbi dvaju elaborata, točka 03.
- **Radovi iz razdoblja ožujak–lipanj 2024.** Vrijednost nije utvrđena iz troškova s kartice gradilišta, nego iz izvedenog stanja na očevidu. Troškovi iz tog razdoblja nisu ulazni podatak procjene.

01 / ZAHTJEV ZA DOPUNU

Na ispitnom ročištu od 19.10.2026. u stečajnom postupku nad LOBO GASTRO d.o.o. (Trgovački sud u Pazinu, St-49/2026) predloženo je da se vještakinja očituje o sljedećem:

- o ulaganjima koja se mogu odvojiti bez oštećenja objekta, odnosno o onima koja su trajno povezana s nekretninom, kao i o vrijednosti tih radova
- je li procjenom obuhvaćen šank te staklena vitrina, koji su obuhvaćeni procjenom pokretnina
- je li procjenom obuhvaćen kakav rad iz razdoblja od ožujka do lipnja 2024. (prijedlog stečajnog vjerovnika PLAVA LAGUNA d.d.)

Zahtjev je proslijeđen vještakinji putem naručitelja 20.10.2026. Za dopunu je korišten i elaborat SPIN ING. j.d.o.o. br. PR-267/26, Procjena tržišne vrijednosti imovine LOBO GASTRO d.o.o. u stečaju, s danom procjene 16.06.2026.

02 / ODVOJIVA I TRAJNO POVEZANA ULAGANJA

Kriterij razvrstavanja

Svaka stavka troškovnika iz priloga 1 nalaza razvrstana je prema tome može li se izvedeni rad ukloniti iz objekta bez oštećenja konstrukcije, instalacija i završnih slojeva:

Kategorija	Obilježje
A — trajno povezano	Rad je ugrađen u konstrukciju, podove, zidove, stropove, krov ili vanjsku ovojnicu, ili je utrošen u objekt (rušenja, odvoz, čišćenje). Uklanjanjem se uništava ili oštećuje objekt.
B — odvojivo	Montažni element spojen vijcima, sidrima ili na potkonstrukciju. Može se demontirati i ponovno upotrijebiti; na objektu ostaju samo sidreni otvori ili priključna mjesta.
C — djelomično odvojivo	Oprema ili krilo elementa može se demontirati, ali instalacija, kanal, dovratnik ili prodor kroz krov ostaju u objektu.

Razvrstavanje je tehničko mišljenje o načinu ugradnje. Ne utvrđuje vlasništvo ni pravnu narav ulaganja prema ugovoru o zakupu.

Rekapitulacija po kategorijama

Kategorija	Iznos (EUR)	Udio
A — trajno povezano s nekretninom	**211.589,25**	60,7 %
B — odvojivo bez oštećenja objekta	**93.032,73**	26,7 %
C — djelomično odvojivo	**43.774,50**	12,6 %
Ukupno	**348.396,48**	**100,0 %**

Iznosi su vrijednost izvedenih radova (nabava i ugradnja) prema troškovniku iz nalaza. Za kategorije B i C to nije vrijednost demontiranih elemenata: rad na ugradnji i demontaži te istrošenost umanjuju vrijednost elementa izvan objekta, što nije bilo predmet zahtjeva.

Odvojiva i djelomično odvojiva ulaganja

R.br.	Opis stavke	Iznos (EUR)	Kat.	Način ugradnje
6.2	Ugradnja WC pregrada od kompakt laminata.	787,50	B	montažne pregrade, vijčani spoj
7.12	Izrada i montaža reklamnih natpisa na pročelju.	3.675,00	B	natpisi na nosačima
7.19	Rasvjetna tijela u sali, baru, kuhinji, sanitarnim čvorovima i na pročelju, nabava i montaža.	23.100,00	B	svjetiljke na izvodima
7.21	Toplinska izolacija i obloga hladnjače sendvič panelima, zidovi i strop.	4.070,43	B	montažni paneli komore
8.1	Bioklimatska aluminijska pergola s lamelama nad terasom, nabava i montaža.	31.762,50	B	montažna konstrukcija, sidrena
8.2	Staklena klizna stijena terase s ogradom, nabava i montaža.	23.284,80	B	montažna stijena na sidrima
8.3	Podna obloga terase od termo drva s potkonstrukcijom.	6.352,50	B	obloga na potkonstrukciji
5.4	Ugradnja dimnjaka za pizza peć, inox dvostijenski, s prodorom kroz krov.	4.410,00	C	dimnjak demontažan; prodor i opšav krova ostaju
7.8	Klimatizacija: dobava i montaža sustava s 5 unutarnjih kazetnih i 3 vanjske jedinice, s freonskim razvodom i odvodom kondenzata (podizvođač ERMAN ELECTRO, račun br. 28/1/1).	10.857,00	C	jedinice odvojive; bakreni razvod i odvod kondenzata ostaju
7.9	Ventilacija kuhinje: kanalni razvod, ventilator i priključak nape, bez nape.	22.680,00	C	ventilator odvojiv; kanali ostaju u stropu
7.13	Unutarnja vrata s dovratnikom, okovom i bravom, nabava i ugradnja.	3.780,00	C	krila odvojiva; dovratnici ugrađeni
7.14	Vanjska metalna vrata stražnjeg ulaza, nabava i ugradnja.	945,00	C	krila odvojiva; dovratnici ugrađeni
7.15	Umivaonik i tuševi osoblja s armaturom, nabava i montaža.	1.102,50	C	sanitarni elementi odvojivi; priključci ostaju

Sve ostale stavke troškovnika pripadaju kategoriji A. Razvrstavanje svih 58 stavki nalazi se u prilogu.

03 / ŠANK, STAKLENE VITRINE I PREKLAPANJE S PROCJENOM POKRETNINA

Šank i staklene vitrine

Šank i staklene vitrine nisu obuhvaćeni nalazom od 16.10.2026. Troškovnik izvedenih radova ne sadrži ni jednu stavku za izradu ili nabavu šanka ni vitrina. Oba elementa nalaze se u procjeni pokretnina SPIN ING. j.d.o.o.:

SPIN ING. PR-267/26	Predmet	**Vrijednost (EUR)**
2.6, stavka 21	Šank s radnim površinama od crnog mramora, inox postoljem i drvenom ukrasnom oblogom, U-oblika cca 4,0×2,5×3,5 m	10.560,00
2.1, stavka 3	Inox radni stol s rashladom i rashladnom staklenom vitrinom TEFCOLD	2.380,00
2.2, stavka 1	Rashladna vitrina pokretna FORCAR	630,00
2.2, stavka 5	Rashladna staklena vitrina ILINE s posudicama	1.380,00
2.2, stavka 10	Vitrina za održavanje temperature	60,00
2.7, stavka 3	Rashladna vitrina pokretna s drvenom oblogom	3.640,00

Stavka 7.17 troškovnika (dekorativne zidne obloge u sali i iza šanka, 4.975,74 EUR) odnosi se na oblogu zida prostorije iza šanka, a ne na sam šank. Šank je samostojeći element postavljen ispred te obloge.

Preklapanje kod klimatizacije i rashladne komore

Usporedbom troškovnika s procjenom pokretnina utvrđeno je da se dvije stavke troškovnika odnose na iste fizičke elemente koje SPIN ING. procjenjuje kao pokretnine:

Troškovnik	**Iznos (EUR)**	SPIN ING. PR-267/26	Vrijednost (EUR)
7.8 Klimatizacija: dobava i montaža 5 unutarnjih kazetnih i 3 vanjske jedinice s freonskim razvodom i odvodom kondenzata	10.857,00	2.11, stavka 1: klimatizacijski sustav s 3 vanjske i 5 unutarnjih kazetnih jedinica, bez bakrene instalacije koja ostaje na objektu	5.850,00
7.21 Toplinska izolacija i obloga hladnjače sendvič panelima, zidovi i strop	4.070,43	2.1, stavka 1: rashladna komora s policama (montažna komora od panela s kliznim vratima i isparivačem)	9.850,00

Klimatizacija. Stavka 7.8 vrednuje dobavu i montažu cijelog sustava prema računu podizvođača ERMAN ELECTRO br. 28/1/1. SPIN ING. procjenjuje samo jedinice, a bakrenu instalaciju izričito ostavlja na objektu. Preklapanje se odnosi na jedinice. Račun ne razdvaja cijenu jedinica od cijene instalacije, pa udio instalacije nije moguće iskazati iz dostavljene dokumentacije. Za to je potrebna specifikacija podizvođača.

Rashladna komora. Stavka 7.21 vrednuje panele zidova i stropa hladnjače. SPIN ING. procjenjuje cijelu montažnu komoru, uključujući te panele. Ista komora obuhvaćena je u oba elaborata.

Ako se procjena pokretnina i nalaz o vrijednosti izvedenih radova koriste zajedno, iznos stavke 7.21 (4.070,43 EUR) i dio stavke 7.8 koji se odnosi na jedinice ne smiju se obračunati dvaput. Kojoj imovini ti elementi pripadaju pravno je pitanje i nije predmet nalaza.

04 / RADOVI IZ RAZDOBLJA OŽUJAK–LIPANJ 2024.

Vrijednost izvedenih radova u nalazu utvrđena je kao umnožak količina izvedenih radova zatečenih na očevidu 26.09.2026. i tržišnih jediničnih cijena. Troškovi s kartice konta 400055 nisu ulazni podatak procjene. Kartica je u nalazu korištena samo za usporedbu s fakturiranim iznosom (nalaz, točka 07).

Prema kartici, izvođač je od ožujka do lipnja 2024. knjižio 29.125,02 EUR troškova:

Datum	Dobavljač	Iznos (EUR)
31.03.2024.	GRATIS d.o.o.	**996,20**
29.04.2024.	SEVGRAD	**10.999,50**
31.05.2024.	BETON TOMIŠIĆ	**114,30**
31.05.2024.	BETON TOMIŠIĆ	**285,75**
30.06.2024.	EICO d.o.o.	**1.034,59**
30.06.2024.	SEVGRAD	**15.694,68**
Ukupno		**29.125,02**

Ti troškovi nisu sastavni dio procijenjene vrijednosti. Troškovnik ne razvrstava radove prema vremenu izvedbe, nego vrednuje stanje zatečeno na očevidu. Iz dostavljene dokumentacije ne može se utvrditi na koje se radove odnose troškovi iz tog razdoblja: ulazni računi podizvođača SEVGRAD nisu dostavljeni, a ugovor o rekonstrukciji sklopljen je 15.10.2024.

Ako je dio radova zatečenih na očevidu izveden prije sklapanja ugovora, njegova je vrijednost sadržana u vrijednosti izvedenog stanja. Ako se ti troškovi odnose na radove koji nisu dio zatečenog stanja, oni nisu obuhvaćeni procjenom. Razgraničenje je moguće nakon što izvođač dostavi ulazne račune podizvođača i objašnjenje tih troškova, kako je navedeno u točki 09 nalaza.

05 / MIŠLJENJE

1. Od ukupne vrijednosti izvedenih radova od 348.396,48 EUR, na ulaganja trajno povezana s nekretninom otpada 211.589,25 EUR, na ulaganja odvojiva bez oštećenja objekta 93.032,73 EUR, a na djelomično odvojiva ulaganja 43.774,50 EUR, sve bez PDV-a.
2. Šank i staklene vitrine nisu obuhvaćeni nalazom. Procijenjeni su u procjeni pokretnina SPIN ING. j.d.o.o. (PR-267/26).
3. Klimatizacijske jedinice (stavka 7.8) i rashladna komora (stavka 7.21, 4.070,43 EUR) obuhvaćeni su i nalazom i procjenom pokretnina. Pri zajedničkoj primjeni dvaju elaborata te iznose ne treba obračunati dvaput.
4. Troškovi s kartice gradilišta iz razdoblja od ožujka do lipnja 2024. (29.125,02 EUR) nisu ulazni podatak procjene. Procjena vrednuje izvedeno stanje zatečeno na očevidu, bez obzira na vrijeme izvedbe.

06 / IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Dopunu nalaza i mišljenja izradila sam savjesno, nepristrano i u skladu s pravilima struke, na temelju nalaza od 16.10.2026., očevida od 26.09.2026. i dokumentacije navedene u ovoj dopuni. Nemam osobni ni imovinski interes u predmetu vještačenja niti sam u odnosu sa strankama koji bi doveo u pitanje moju nepristranost.

Zagreb, 28.10.2026.	**Stalna sudska vještakinja**
LIP PROCJENE d.o.o., Bogovićeva 1, Zagreb	
OIB 59695361498	_____
ovlaštena za sudsko vještačenje (MPUDT,	Lana Čengija, dipl. ing. građ.
KLASA UP/I-710-03/26-01/380)	OIB 96542264752, Ul. Miroslava Kraljevića 30
(mjesto pečata)	potpis i pečat stalnog sudskog vještaka

PRILOG · Razvrstavanje stavki troškovnika na trajno povezana i odvojiva ulaganja

A — trajno povezano s nekretninom · B — odvojivo bez oštećenja objekta · C — djelomično odvojivo. Iznosi u EUR bez PDV-a, prema prilogu 1 nalaza od 16.10.2026.

R.br.	Opis stavke	A (EUR)	B (EUR)	C (EUR)	Kat.
1.	**PRIPREMNI RADOVI I RUŠENJA**				
1.1	Iznošenje postojećeg inventara i stvari iz objekta.	1.575,00			A
1.2	Rušenje postojećih pregradnih zidova od opeke i gips-kartonskih ploča, s utovarom.	907,20			A
1.3	Demontaža postojećih spuštenih stropova.	806,40			A
1.4	Štemanje i skidanje podnih pločica zajedno s postojećom glazurom.	4.251,20			A
1.5	Štemanje i skidanje zidnih pločica.	1.890,00			A
1.6	Skidanje postojećih elektroinstalacija.	1.008,00			A
1.7	Skidanje i štemanje postojećih vodovodnih cijevi.	945,00			A
1.8	Utovar i odvoz šute na gradsku deponiju, s naknadom deponije.	1.455,23			A
2.	**HIDROIZOLACIJE, GLAZURE I ZIDARSKI RADOVI**				
2.1	Hidroizolacija poda ispod glazure.	3.024,00			A
2.2	Izrada cementne glazure d = 6 cm, armirane mrežom.	4.032,00			A
2.3	Tekuća hidroizolacija u dva sloja s brtvenim trakama prije polaganja keramike – podovi kuhinje i sanitarnih čvorova te zidovi u zoni vode.	3.573,80			A
2.4	Zidanje pregradnih zidova sanitarnih čvorova opekom d = 12 cm.	5.063,40			A
2.5	Zid prema susjednom objektu s hidroizolacijom.	1.519,56			A
3.	**VODOVOD I KANALIZACIJA**				
3.1	Razvod odvodnje (PVC) i dovoda vode (PPR) do priključnog mjesta, s polaganjem u pod i zidove.	6.955,20			A
3.2	Nabava i ugradnja linijskih rešetki u kuhinji i sanitarnim čvorovima.	1.134,00			A
3.3	Ugradnja podžbuknog vodokotlića s montažnim elementom i druga faza WC-a.	1.837,50			A
4.	**SUHOGRADNJA, GLETANJE I BOJANJE**				
4.1	Pregradni zidovi i obloge od gips-kartonskih ploča, dvostruko obložene vodootpornim i vatrootpornim pločama, s mineralnom vunom.	2.988,45			A
4.2	Protupožarni spušteni strop od gips-kartonskih ploča s mineralnom vunom i parnom branom.	7.140,00			A
4.3	Gletanje i bojanje zidova i stropova u dva sloja, ton po izboru investitora.	2.986,20			A
4.4	Zatvaranje postojećih otvora s vanjske strane gips-kartonskim pločama s izolacijom. (nije utvrđeno očevidom)	588,00			A
5.	**KROV, LIMARIJA, FASADA I VANJSKO UREĐENJE**				
5.1	Ravni krov: toplinska izolacija d = 10 cm i PVC/TPO hidroizolacijska membrana 1,5 mm s geotekstilom (količina prema računu HIDROSS br. 21/1/1).	14.742,00			A
5.2	Limarija atike i kaširani lim (količina prema računu HIDROSS br. 21/1/1).	4.394,25			A
5.3	Fasada: žbukanje i izravnavanje, armaturna mrežica, ljepilo u dva sloja i završni sloj u boji.	6.802,11			A
5.4	Ugradnja dimnjaka za pizza peć, inox dvostijenski, s prodorom kroz krov.			4.410,00	C
5.5	Ugradnja linijske rešetke na trotoaru iza objekta.	4.058,90			A
5.6	Popločenje staza i okoliša objekta kamenim pločama, s podlogom.	6.591,11			A
5.7	Kamene okapnice na zidu trotoara.	1.119,04			A
5.8	Rušenje zidova iza objekta.	378,00			A

R.br.	Opis stavke	A (EUR)	B (EUR)	C (EUR)	Kat.
5.9	Betoniranje armiranobetonske podloge d = 15 cm s temeljem za montažni skladišni prostor.	1.881,60			A
6.	**ZAVRŠNI I OSTALI RADOVI**				
6.1	Fugiranje i silikoniranje oko stolarije, batiskopa i vrata.	1.260,00			A
6.2	Ugradnja WC pregrada od kompakt laminata.		787,50		B
6.3	Sječa grana stabla s krova i odvoz. (nije utvrđeno očevidom)	420,00			A
6.4	Čišćenje objekta u više navrata, s odvozom.	1.575,00			A
7.	**UNUTARNJI RADOVI I INSTALACIJE – IZVAN OPISA RAČUNA**				
7.1	Keramika poda kuhinje i tehničkih prostora, protuklizna 30×30 cm, s ljepilom i fugiranjem.	6.784,79			A
7.2	Keramika zidova kuhinje, 30×30 cm, puna visina.	12.794,04			A
7.3	Keramika poda sanitarnih čvorova, 60×60 i 60×120 cm.	2.234,40			A
7.4	Keramika zidova sanitarnih čvorova, 60×120 cm, visina 2,50 m.	9.760,54			A
7.5	Ručno rađena keramika iza ogledala, nabava i ugradnja.	945,00			A
7.6	Keramika poda bara i sale, 60×120 cm.	6.138,62			A
7.7	Elektroinstalacija: razdjelnik, kabelski razvod, priključna mjesta i instalacija rasvjete, bez svjetiljki.	25.115,20			A
7.8	Klimatizacija: dobava i montaža sustava s 5 unutarnjih kazetnih i 3 vanjske jedinice, s freonskim razvodom i odvodom kondenzata (podizvođač ERMAN ELECTRO, račun br. 28/1/1).			10.857,00	C
7.9	Ventilacija kuhinje: kanalni razvod, ventilator i priključak nape, bez nape.			22.680,00	C
7.10	Plinska instalacija: razvod do trošila, ispitivanje i atest.	4.200,00			A
7.11	Vanjske obloge pročelja s potkonstrukcijom.	4.652,24			A
7.12	Izrada i montaža reklamnih natpisa na pročelju.		3.675,00		B
7.13	Unutarnja vrata s dovratnikom, okovom i bravom, nabava i ugradnja.			3.780,00	C
7.14	Vanjska metalna vrata stražnjeg ulaza, nabava i ugradnja.			945,00	C
7.15	Umivaonik i tuševi osoblja s armaturom, nabava i montaža.			1.102,50	C
7.16	Montaža umivaonika s ormarićem i armaturom u WC-ima za goste, bez opreme.	283,50			A
7.17	Dekorativne zidne obloge u sali i iza šanka.	4.975,74			A
7.18	Aluminijske harmonika stijene s ostakljenjem na pročelju, nabava i ugradnja.	17.492,48			A
7.19	Rasvjetna tijela u sali, baru, kuhinji, sanitarnim čvorovima i na pročelju, nabava i montaža.		23.100,00		B
7.20	Dekorativne stropne obloge u sali i baru.	6.203,40			A
7.21	Toplinska izolacija i obloga hladnjače sendvič panelima, zidovi i strop.		4.070,43		B
7.22	Aluminijsko fiksno ostakljenje i staklena vrata pročelja, nabava i ugradnja.	13.107,15			A
8.	**TERASA – RADOVI IZVAN OPISA RAČUNA**				
8.1	Bioklimatska aluminijska pergola s lamelama nad terasom, nabava i montaža.		31.762,50		B
8.2	Staklena klizna stijena terase s ogradom, nabava i montaža.		23.284,80		B
8.3	Podna obloga terase od termo drva s potkonstrukcijom.		6.352,50		B
	UKUPNO	**211.589,25**	**93.032,73**	**43.774,50**	