

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA**

Denis Lakošelj, dipl.ing.grad.
MOTOVUN, Pilati 86/I
Rj.br: 4 Su-111/09
tel/fax: 052/617-255
mob: 091/72 84 123

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljeno na preporučeno - preko pošte (obično - preporučeno)

16-09-2020

primljena sa _____ priloga

Posl.br: R1-29/2020

Pismeno siljio početkom _____ u _____ satima.

Predano na pošti preporučeno _____ 20 _____ god.

Pismeno taksirano sa _____ kuna u taksnim markama _____

- nedostaje takse _____ kuna - pismeno primljeno bez takse _____

Primljene vrijednosti (novac, taksne marke i sl.) _____

Potpis radnika:

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Dršćevka 1

52 000 PAZIN

NALAZ GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

PREDLAGATELJ

4 D VISION d.o.o, Rijeka,

PROTUSTRANKA I:

PONJO d.o.o, u stečaju, Novigrad

PROTUSTRANKA II:

GORDANA ŠTIFTER DRAŠČIĆ, Jurdani

SUTKINJA:

Sonja Marinac Rumora

ELABORAT:

Građevinsko vještačenje, osiguranje dokaza

NEKRETNINA:

Stan u zgradi mješovite uporabe u Novigradu,
Candida Travagina 6, etažno vlasništvo E-7

BROJ ELABORATA:

1-IX/2020

DATUM:

01. rujna 2020. g.



Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, Dršćevka 1 od 09. lipnja 2020. godine određen je zadatak građevinskom vještaku da se očituje o nedostacima na nekretnini označenoj kao k.č.br. 3177/6, upisanoj u zk.ul.br. 4013 k.o. Novigrad, 7. suvlasnički dio: 4925/46265 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), u naravi stan br. 4. na prvom katu, u Novigradu na adresi Candida Travagina 6.

Zadatak vještaka je usporediti stanje utvrđeno u elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina i stanje na dan predavanja stana u posjed predlagatelju, kao i utvrđivanje opsega i visine štete, odnosno vrijednosti materijala i rada nužnih da bi se nekretnina dovela u prvobitno stanje.

NALAZ

Pregled predmetne nekretnine izvršen je dana 15. srpnja 2020. godine na licu mjesta.

U elaboratu o procjeni nekretnina od 29. siječnja 2018. godine izrađenom po Stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i procjene nekretnina Marku Agbabi, ing.građ, izvršena je procjena tržišne vrijednosti predmetnog stana.

Na stranicama 10. i 11. procjemenog elaborata vidljivo je stanje stana na dan procjene istog, odnosno na dan 29. siječnja 2018. godine.

Na predmetnim fotografijama vidljiv je uredno dovršen i opremljen stan u uporabi bez ikakvih oštećenja i nedostataka.

Na fotografijama su vidljive prostorije boravka; soba, loggia, kupaonica, kuhinja i potkrovlje.

Na fotografiji kuhinje vidljiva je metalna konstrukcija stepeništa na koju su pričvršćena drvena gazišta. Stepenište vodi iz kuhinje u prostorije potkrovlja.

Vidljiva je neoštećena zidna keramika -mozaik.

Djelomično su vidljive i neoštećene i funkcionalne kutije elektroinstalacija u zidovima.

Na dan pregleda predmetnog stana, 15. srpnja 2020. godine metalna konstrukcija stepeništa koje vodi u potkrovlje iz kuhinje nije zatečena. Metalna konstrukcija stepeništa, zajedno sa gazištima je u međuvremenu uklonjena. Vidljivi su samo tragovi gazišta stepenica na zidu (10 komada), te otvori u podu kojima je bila metalna konstrukcija pričvršćena za pod tiplama i vijcima.

Obzirom na visinu kata 2,46 m, debljinu međukatne konstrukcije; 21 cm, i visine nekadašnjih stepenica (17,5 cm izmjereno prema tragovima na zidu) stepenište se sastojalo od 15 stepenica.

Mišljenje je vještaka da se radilo o djelom spiralnom i većim dijelom ravnom stepeništu bez podesta; tragovi gazišta u nižim dijelovima zida nisu vidljivi.

U kuhinji je oštećena zidna keramika- mozaik.

Zidna keramika je položena u zidnoj niši predviđenoj za ugradnju kuhinjskih elemenata.

Na fotografiji iz procjemenog elaborata vide se kuhinjski elementi i neoštećene zidne pločice – mozaik.

Mišljenje vještaka; moguće da je prilikom uklanjanja kuhinjskih elemenata došlo do oštećenja zidnog mozaika.

Obilaskom stana također su uočena oštećenja kutija elektroinstalacija po cijelom stanu.

Na pojedinim kutijama nedostaju samo pokrivne maske (4 kom), dok na dijelu kutija nedostaju pokrivna maska, nosači modula i moduli.

Nedostajuće pokrivne maske i nosači modula;

6 modula (M); 1 kom, 4 modula; 2 kom, 3 modula; 2 kom,

Nedostajuće pokrivne maske, nosači modula i modul;

6 modula; 1 kom, 4 modula; 8 kom, 3 modula; 7 kom,

Nedostaju dvije izmjenjive tipke – 1 modul.

Na fasadnom zidu loggie nedostaju pokrivne maske, nosači modula i modul 4M, 2 komada.

Također nedostaju i rasvjetna tijela u stanu – 5 kom, te jedna vanjska na loggi.
 Prema vidljivim tragovima velika je vjerojatnost da se radilo o plafonijerama.
 U kupaonici je zatečen u zidu samo elektro kabel iznad vratiju namijenjen grijalici.
 U sobi nedostaju dva rasvjetna tijela koja su se nalazila iznad kreveta.

Uklanjanjem elektroinstalacija postojeći kablovi su prerezani gotovo uz samu ravninu zida i stropa, tako da će pri ponovnoj ugradnji sklopova biti potrebno šivati postojeće kablove kako bi se mogli spojiti novi sklopovi.

U kupaonici još nedostaje nosač tende tuša, rozeta podnog sifona, te jedna rozeta podžbuknog ventila.

Unutarnja sobna vrata nisu ovješena, već su odložena u stanu.

MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Prema prethodno utvrđenom, razvidno je da su od trenutka izrade procjene stana pa do trenutka obilaska istog sudskim izaslanstvom, nastali prethodno evidentirani nedostaci. Nedostaje metalna konstrukcija stepeništa koje je vodilo iz kuhinje u potkrovlje sa drvenim gazištima, oštećena je kuhinjska zidna keramika te su oštećene gotovo sve jedinice elektrosklopova, od prekidača i utičnica u zidovima, do zidnih i stropnih rasvjetnih tijela.

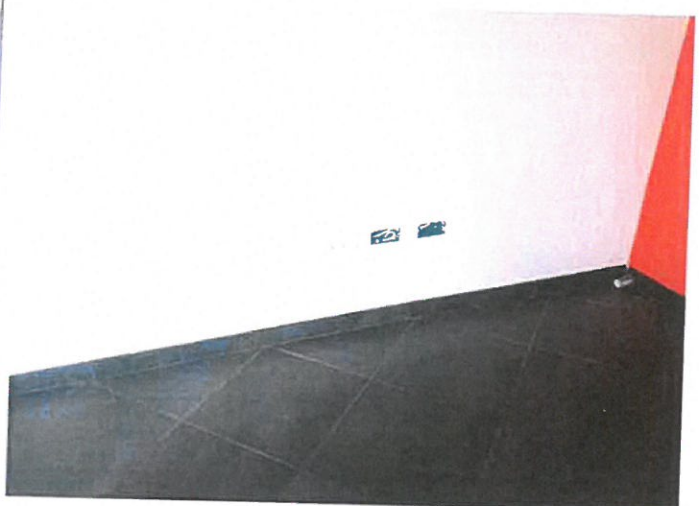
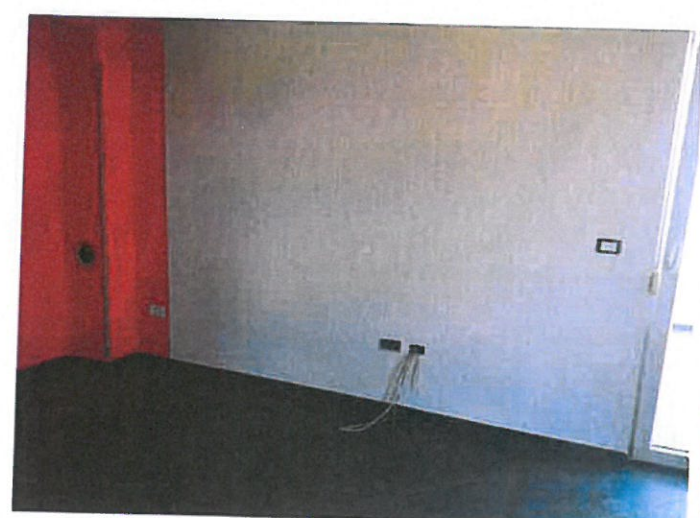
Za otklanjanje prethodno evidenitiranih nedostataka sačinjen je troškovnik građevinsko-obrtničkih radova u prilogu.
 Trošak uklanjanja evidentiranih radova procjenjuje se na 27.574 kn bez PDV-a, odnosno 34.467,50 kn sa PDV-om.

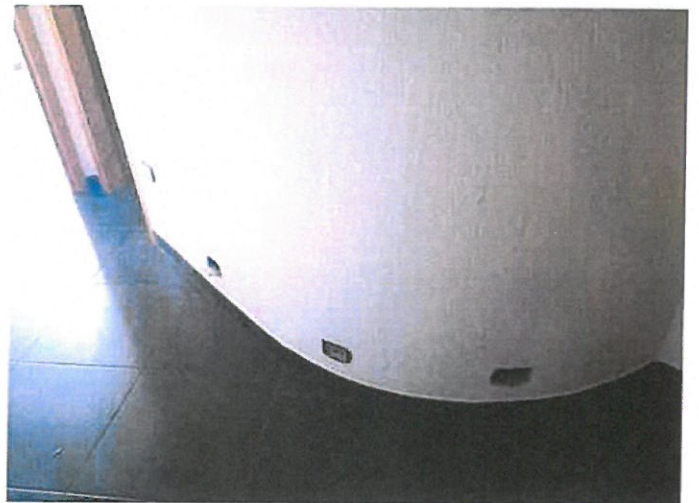
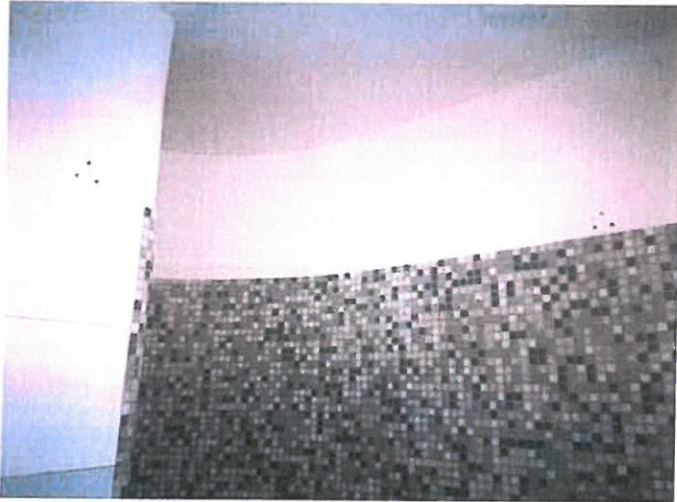
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina
 Denis Lakošeljac, dipl.ing.grad.



Motovun, 01.09.2020.

FOTODOKUMENTACIJA SA ROČIŠTA





Troškovnik građevinsko-obrtničkih radova, Novigrad,
Candida Travagina 6

TROŠKOVNIK GRAĐEVINSKO-OBRTNIČKIH RADOVA

A. BRAVARSKI RADOVI

1. Dobava, doprema i ugradnja metalne konstrukcije stubišta sa pripremom za ugradnju 15 kom drvenih gazišta. Cijena uključuje i bojanje metalne konstrukcije temeljnom bojom, te završnom bojom.

- paušalno

kom	01,00	a'	11000,00	kn	11.000,00
-----	-------	----	----------	----	-----------

A. BRAVARSKI RADOVI					kn	11.000,00
----------------------------	--	--	--	--	----	-----------

B. STOLARSKI RADOVI

1. Dobava, doprema i ugradnja drvenih gazišta 70x30 cm, debljine 3 cm. Cijena uključuje pripremu za lakiranje, te lakiranje gazišta.

Obračun po komadu gazišta

kom	15,00	a'	500,00	kn	7.500,00
-----	-------	----	--------	----	----------

B. STOLARSKI RADOVI					kn	7.500,00
----------------------------	--	--	--	--	----	----------

C. KERAMIČARSKI RADOVI

1. Otučenje postojeće mozaik keramike u kuhinji, uklanjanje AL lajsni, struganje i čišćenje zida do potrebne ravnosti za ugradnju nove keramike i lajsni. Cijena uključuje odvoz šute na građevinsku deponiju udaljenu do 5 km koju osigurava izvođač.

Obračun po m².

m ²	3,80	a'	80,00	kn	304,00
----------------	------	----	-------	----	--------

2. Dobava, doprema i ugradnja zidne mozaik keramike u kuhinji. U cijenu uključeno i fugiranje i čišćenje.

Obračun po m².

m ²	3,80	a'	300,00	kn	1.140,00
----------------	------	----	--------	----	----------

3. Dobava, doprema i ugradnja AL lajsni na konveksnim kutevima kuhinje.

Obračun po m'.

m'	2,70	a'	80,00	kn	216,00
----	------	----	-------	----	--------

C. KERAMIČARSKI RADOVI					kn	1.660,00
-------------------------------	--	--	--	--	----	----------

Troškovnik građevinsko-obrtničkih radova, Novigrad,
Candida Travagina 6

D. ELEKTROINSTALATERSKI RADOVI

1. Dobava, doprema i ugradnja elektroinstalaterskih sklopova. Cijena uključuje i potrebna šivanja elektrokablova, te ispitivanje instalacija.

-pokrivne maske 6M

	kom	1,00	a'	45,00	kn	45,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

-pokrivne maske 4M

	kom	2,00	a'	30,00	kn	60,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

-pokrivne maske 3M

	kom	1,00	a'	18,00	kn	18,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

-pokrivne maske i nosači modula 6M

	kom	1,00	a'	75,00	kn	75,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

-pokrivne maske i nosači modula 4M

	kom	2,00	a'	48,00	kn	96,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

-pokrivne maske i nosači modula 3M

	kom	2,00	a'	30,00	kn	60,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

-pokrivne maske, nosači modula, moduli 6M

	kom	1,00	a'	250,00	kn	250,00
--	-----	------	----	--------	----	--------

-pokrivne maske, nosači modula, moduli 4M

	kom	8,00	a'	180,00	kn	1.440,00
--	-----	------	----	--------	----	----------

-pokrivne maske, nosači modula, moduli 3M

	kom	7,00	a'	120,00	kn	840,00
--	-----	------	----	--------	----	--------

-izmjenjive tipke 1M

	kom	2,00	a'	45,00	kn	90,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

-pokrivne maske, nosači modula, moduli 4M (vanjske)

	kom	2,00	a'	180,00	kn	360,00
--	-----	------	----	--------	----	--------

2. Dobava, doprema i ugradnja sobnih plafonijera. Cijena uključuje i potrebna šivanja elektrokablova, te ispitivanje instalacija.

	kom	4,00	a'	320,00	kn	1.280,00
--	-----	------	----	--------	----	----------

3. Dobava, doprema i ugradnja vodotijesne plafonijere. Cijena uključuje i potrebna šivanja elektrokablova, te ispitivanje instalacija.

terasa i kupaonica

	kom	2,00	a'	350,00	kn	700,00
--	-----	------	----	--------	----	--------

4. Dobava, doprema i ugradnja sobnih zidnih svjetiljki. Cijena uključuje i potrebna šivanja elektrokablova, te ispitivanje instalacija.

	kom	2,00	a'	350,00	kn	700,00
--	-----	------	----	--------	----	--------

Troškovnik građevinsko-obrtničkih radova, Novigrad,
Candida Travagina 6

5. Ispitivanje kompletne elektroinstalacije stana od strane ovlaštene osobe, u skladu s Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona i normom HRN HD 384.6.61 S2 i izdavanje potrebne dokumentacije o izvršenim mjerenjima.

	kom	1,00	a'	1.000,00	kn	1.000,00
--	-----	------	----	----------	----	----------

D. ELEKTROINSTALATERSKI RADOVI					kn	7.014,00
---------------------------------------	--	--	--	--	----	----------

E. OSTALI RADOVI

1. Dobava, doprema i ugradnja nosača tende i tende za tuš.

	kom	1,00	a'	300,00	kn	300,00
--	-----	------	----	--------	----	--------

2. Dobava, doprema i ugradnja rešetke podnog sifona.

	kom	1,00	a'	50,00	kn	50,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

3. Dobava, doprema i ugradnja pokrivne kape podžbuknog ventila u kupaonici.

	kom	1,00	a'	50,00	kn	50,00
--	-----	------	----	-------	----	-------

E. OSTALI RADOVI					kn	400,00
-------------------------	--	--	--	--	----	--------

Troškovnik građevinsko-obrtničkih radova, Novigrad,
Candida Travagina 6

REKAPITULACIJA

A) BRAVARSKI RADOVI	kn	11.000,00
B) STOLARSKI RADOVI	kn	7.500,00
C) KERAMIČARSKI RADOVI	kn	1.660,00
D) ELEKTROINSTALATERSKI RADOVI	kn	7.014,00
E) OSTALI RADOVI	kn	400,00

SVEUKUPNO CIJENA BEZ PDV-a	kn	27.574,00
----------------------------	----	-----------

PDV (25%)

SVEUKUPNO CIJENA S PDV-om	kn	34.467,50
---------------------------	----	-----------

Motovun, 28.08.2020.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA
Denis Lakošelj, dipl. inž. građ.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA
Denis Lakošelj, dipl.ing.građ.