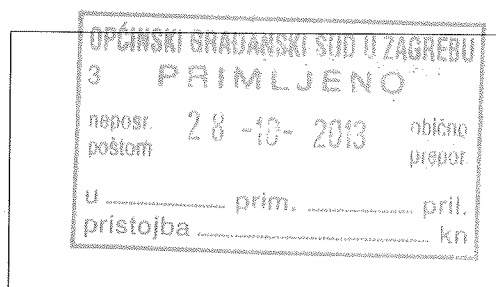


08-10-2013

ING EKSPERT INTERNATIONAL GROUP
Zagreb, Škričeva 39, tel. 01/2337632 fax 01/2316570
www.ing-ekspert.com ing-ekspert@ing-ekspert.com

ingekspert



Općinski građanski sud u
Zagrebu
Ul. grada Vukovara 84
Zagreb

NALAZ I MIŠLJENJE

Predmet: Posl. broj P-1759/02

Tužitelj: ŠPIEL d.o.o., Zagreb, Ilica 419

Tuženik: INA d.d., Zagreb, Av. Većeslava Holjevca 10

Naš broj: 519/2013 LTK

Nadnevak: 11.09.2013.

ŽARKO ŽELJKO
dipl. ing. građ. STALNI
SUDSKI
VJEŠTAK

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11.01.2013. godine, po sutkinji Sanji Lovrić imenovan sam vještakom u predmetu Posl. broj P-1759/02, u parničnom predmetu tužitelja ŠPIEL d.o.o., Zagreb, Ilica 419 i tuženika INA d.d., Zagreb, Av. Većeslava Holjevca 10, radi isplate.

Dana 15.03.2013. godine izvršio sam uz prisustvo sudske komisije uviđaj na licu mjesta u Zagrebu, Ilica 419, te sam nakon pregleda i uzimanja svih potrebnih podataka po nalogu suda utvrdio kako slijedi u nalazu i mišljenju.

1. NALAZ

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

Prema Rješenju Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11.01.2013. godine zadatak vještaka je utvrditi vrijednost ulaganja u predmetni poslovni prostor uzimajući u obzir amortizaciju.

1.2. STANJE SPISA

Spisu prileži:

- ručno rađen nacrt na kojem je navedeno "skica tlocrt" i u kojem je ucrtana situacija s građevinama oznake "A", "B", "C", "D", "E" (tlocrtni oblik građevine oznake "C" i "D", te smještaj u odnosu na zatečeno stanje na terenu odgovara predmetnom poslovnom prostoru) (plavi regulator, str. 1),
- nacrt pod nazivom "*Tlocrt MJ 1:100, Poslovni prostor, staro stanje*" (plavi regulator, str. 2),
- nacrt pod nazivom "*Tlocrt MJ 1:100, Poslovni prostor, postojeće stanje*" (plavi regulator, str. 3.),
- troškovnik u kojem su obrađeni I. rušilački radovi, II. betonski i armiranobetonski radovi, III. zidarski radovi (plavi regulator, str. 4/1-4/4),
- listovi građevinske knjige s priloženim računima (plavi regulator, str. 5-297),
- fotodokumentacija, koja je prema navodima tužitelja snimljena prilikom napuštanja predmetnog poslovnog prostora (str. spisa 505-521).

1.3. ZATEČENO STANJE

Prilikom uviđaja pregledane su dvije građevine – zidana građevina oznake "C" i "D" (prema nacrtu koji prileži spisu – plavi registrator) i građevina oznake "E" (prema nacrtu koji prileži spisu – plavi registrator) i zatečeno je sljedeće:

- predmetni poslovni prostor nalazi se u sjevernom dijelu poslovno-skladišne građevine u Zagrebu, Ilica 419,

GRAĐEVINA "E"

- građevina "E" je montažna građevina, pravokutnog tlocrtnog oblika, s dvostrešnim krovom, zidova obloženih valovitim limom – opožarena je i u potpunosti devastirana,

GRAĐEVINA "C" I "D"

- gledajući pročelje, prostor se sastoji iz četiri konstruktivne cjeline – središnji dio s dvostrešnim krovom pokrivenim crijepom, dogradnja sa sjeverne strane s ravnim krovom, dogradnja sa zapadne strane s blagim kosim krovom pokrivenim limom, te skladište s istočne strane s jednostrešnim krovom pokrivenim valovitim azbestcementnim pločama,
- završna obrada pročelja je devastirana i dotrajala,
- limarija je izvedena od pocinčanog čeličnog lima, koji je u dotrajalom stanju, neodržavan,
- prostor nije u funkciji, te je u dotrajalom i devastiranom stanju,
- prema zatečenim pregradnim zidovima, zidnim i podnim oblogama je razvidno da se prostor, dok je bio u funkciji, sastojao od uredskog i skladišnog dijela,

uredski dio

- zidovi su izvedeni djelomično od opeke i betona, a djelomično od gips-kartonskih ploča, koje su oštećene i uništene, te se dijelovi gips-kartonskih ploča nalaze razbacane uokolo po prostoru,
- na dijelovima zidova od gips-kartonskih ploča je ostala samo nosiva konstrukcija od metalnih profila,
- na dijelovima zidova od opeke je oštećena žbuka, kako mehanički, tako i od djelovanja vode koja je curila kroz strop i vlage koja se kapilarno podiže iz tla,
- stropovi su izvedeni kao spuštene, s ovjesom, djelomično od gips-kartonskih ploča, a djelomično kao kazetirani stropovi (tip kao "armstrong"),
- stropne ploče su oštećene, devastirane, djelomično demontirane, te je vidljivo djelovanje vode koja je curila kroz krovnu konstrukciju,
- u dijelu prostora je demontiran spuštene strop, te su vidljivi rešetkasti čelični krovni nosači i pokrov limom,
- u pojedinim prostorijama su na podovima vidljivi ostaci oštećenog tapisona, dok je u ostalim prostorijama vidljiva betonska podloga, bez završne obloge,
- obloga podova i zidova u sanitarnim prostorima je oštećena, sanitarni elementi su demontirani i oštećeni,
- instalacije električne energije i vodovoda i kanalizacije su devastirane i nisu u funkciji,
- unutarnja stolarija je demontirana, pojedini dovratnici su ostali ugrađeni, ali su devastirani i dotrajali,

- vanjska bravarija je izvedena od metalnih profila na kojima su vidljiva oštećenja od korozije, s ostakljenjima na kojima su vidljiva mehanička oštećenja,

skladišni dio

- u skladišnom dijelu su izvedeni zidovi od opeke, djelomično ožbukani,
- stropna konstrukcija nije izvedena, već je vidljiva drvena krovna konstrukcija i pokrov valovitim azbestcementnim pločama,
- podovi nemaju završnu oblogu, nego je vidljiva betonska podloga,
- unutarnja stolarija je demontirana,
- vanjska bravarija je izvedena kao puna metalna vrata, s vidljivim tragovima korozije i mehaničkih oštećenja.

Prema fotodokumentaciji priloženoj spisu (strana spisa 505-521) je razvidno da je u trenutku snimanja navedenih fotografija prostor bio uređen i održavan.

1.4. VRIJEDNOST RADOVA

Budući da je prostor u devastiranom stanju, te spisu ne prileži fotodokumentacija prostora prije izvršenih ulaganja, kao ni projekt adaptacije prostora, za opis vrsta radova prilikom procjene vrijednosti radova koristit će se stavke troškovnika, listovi građevinske knjige i računi koji prileže spisu (plavi registrator), s količinama utvrđenim prilikom uviđaja i nacrtima priležećim spisu.

U građevinsku knjigu se upisuju točni podaci o količinama stvarno izvedenih radova, kao i izmjenama, te ista služi kao dokaz za obračun i naplatu radova. Temeljem građevinske knjige radi se obračun izvedenih radova prema stavkama troškovnika. Podatke za građevinsku knjigu prikuplja i upisuje voditelj građenja, te izrađuje potrebne obračunske nacрте, a vjerodostojnost podataka zajednički potpisuju voditelj građenja i nadzorni inženjer. Građevinska knjiga se vodi tijekom izvođenja radova, kako bi se mogle pratiti količine u trenutku izvođenja.

Prema podacima u spisu utvrđeno je da je građevinsku knjigu sačinio nadzorni inženjer i to nakon izvođenja radova. Građevinsku knjigu nije potpisao voditelj građenja, već samo nadzorni inženjer. Građevinski dnevnik ne prileži spisu.

Građevinska knjiga nije potpuna, jer za većinu radova u građevinskoj knjizi i priloženim računima nije prikazana dokaznica mjera, pa je otežano ili u nekim slučajevima nemoguće utvrditi količinu takvih radova.

Prilikom uviđaja pregledane su dvije građevine i to zidana građevina oznake "C" i "D" u nacrtu koji prileži spisu (plavi registrator) i montažna građevina oznake "E" u nacrtu koji prileži spisu (plavi registrator). Uviđajem je utvrđeno da je montažna građevina oznake "E" opožarena i u potpunosti devastirana, te je njena amortizirana vrijednost 0 kn, pa se u sljedećoj tablici procjene vrijednosti ulaganja neće uzimati u obzir.

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
A) IZ TROŠKOVIKA							
<i>I. RUŠILAČKI RADOVI</i>							
1	Rušenje nosivog zida od pune opeke. U stavku uključiti i skidanje trule grube žbuke te odvoz materijala na gradilišnu planirku.	m ³	9,51	500,00	4.755,00	4.755,00	količine prema nacrtu 1
2	Rušenje pregradnih zidova od pune opeke. Deb. zida 7-12 cm. Sve isto kao stavka 1.	m ²	105,81	200,00	21.162,00	21.162,00	količine prema nacrtu 1
3	Otucanje trule žbuke - grube sa zidova. Sve isto kao st.1	m ²	268,62	25,00	6.715,50	6.715,50	količine prema nacrtu 1
4	Demontaža prozora i vrata kompletno sa doprozornikom i dovratnikom. Demontažu izvesti pažljivo.						
	- do 2 m ²	kom	4,00	150,00	600,00	600,00	količine prema nacrtu 1
	- preko 2 m ²	kom	12,00	250,00	3.000,00	3.000,00	količine prema nacrtu 1
5	Demontaža čeličnih elemenata - traverze i slično, te odnos na mjesto koje odredi investitor (rezanje).	kg	1.817,14	5,00	9.085,70	9.085,70	količine prema nacrtu 1
6	Demontaža bravarskih elemenata vrata i prozora. Vrata preko 6 m ² , prozori od 2-4 m ²						
	- vrata	kom	5,00	900,00	4.500,00	4.500,00	količine prema nacrtu 1
	- prozori	kom	2,00	450,00	900,00	900,00	količine prema nacrtu 1

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
7	Razbijanje betonske podloge za prodor instalacija vode i kanalizacije. Obračun po m'. kanali 30/20/20	m'	0,00	180,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
8	Iskop zemlje III kat. za postavu kanalskih cijevi. kanal 50/50 cm	m ³	0,00	350,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
9	Planiranje terena strojno. Skidanje 10-15 cm te odvoz iste na planum.	m ³	0,00	320,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
10	Razastiranje, planiranje rešetanim šljunkom, terena u visini od 10 cm	m ³	0,00	250,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
11	Trganje starih daščanih podova, te slaganje materijala na gradilišnu planirku.	m ²	0,00	50,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
12	Čišćenje gradilišta na početku i u toku rada. Čistiti tri puta, a šutu odvesti na gradilišnu planirku.	m ²	0,00	25,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu izvođenja radova
13	Odvoz šute na gradsku planirku. Utovar u kamion i odvoz.	m ³	0,00	300,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu izvođenja radova
14	Izrada pokretne skele za popravak prostora iznutra. Tlocrtna površina.	m ²	0,00	70,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
15	Izrada čelične fasadne skele	m ³	0,00	120,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu izvođenja radova
UKUPNO:					50.718,20	50.718,20	
<i>II. BET. I ARM. BET. RADOVI</i>							

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
1	Dobava i polaganje fert stropnih elemenata. Elementi 16 sa tlačnom pločom od 4 cm. Nuditi sve kompletno sa materijalom podupiranjem.	m ²	101,00	320,00	32.320,00	32.320,00	količine prema nacrtu 2
2	Betoniranje pristupne staze betonom M 10. Deb. betona 10-12 cm. Betonirati na sloju tučnika od 10-12 cm. Širina staze 2 m.	m ²	45,35	280,00	12.698,00	6.349,00	amortizacija 50%
3	Betoniranje bet. podloge na podu I hale i III hale. Betonirati finim granulatom deb. podloge 7-5 cm M 10. Betonirati na plastičnu foliju 0,2 mm i površinu fino zagladiti.	m ²	156,55	150,00	23.482,50	19.960,13	količine prema nacrtu 2, amortizacija 15%
UKUPNO:					68.500,50	58.629,13	
III. ZIDARSKI RADOVI							
1	Zatvaranje zida opekom. Zid 12 cm. Zidati u prod. mortu s potrebnom skelom.	m ²	42,15	300,00	12.645,00	12.645,00	količine prema nacrtu 2
2	Zidanje nosivog zida od pune opeke ili blok opeke. Zid od 40 - 50 cm. Zidati u vapnenom mortu. U stavku uključiti i skelu.	m ³	3,44	980,00	3.371,20	3.371,20	količine prema nacrtu 2
3	Zatvaranje raznih rupa i otvora zidom od 7 cm. Zidati u cem. mortu. U stavku uračunati potrebnu skelu.	m ²	0,00	200,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi
4	Izrada grube i fine žbuke u novim prostorijama. Žbuka produžna.	m ²	199,88	130,00	25.984,40	23.385,96	količine prema nacrtu 2, amortizacija 10%

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
5	Sve isto kao stavka 4 samo izrada grube žbuke.	m ²	79,77	55,00	4.387,35	3.948,62	količine prema nacrtu 2, amortizacija 10%
6	Dobava i ugradba novih vrata obostrano šperanih. Vrata furnir hrast.						
	vel.71/202	kom	4,00	1.900,00	7.600,00	0,00	količine prema računima i nacrtu 2 amortizacija 100%
	vel. 81/202	kom	6,00	2.200,00	13.200,00	0,00	količine prema računima i nacrtu 2 amortizacija 100%
7	Dobava i ugradba novih tipskih prozora "Industrogradnja" vel. 140/100 cm.	kom	0,00	2.500,00	0,00	0,00	nije vidljivo na građevini
8	Popravak krova od falcanog crijepa. Crijep izmijeniti cca 10%. Crijep dostavlja izvođač radova.	m ²	150,08	55,00	8.254,40	5.778,08	količine prema nacrtu 2 amortizacija 30%
9	Skidanje trule i nabuhle žbuke te nabacivanje grube produž. žbuke.	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavci I.3
10	Zatvaranje prostora između krova i nosivog zida. Zatvaranje vršiti punom opekom deb. 12-20 cm i u cem. mortu. Rad sa skele. Obračun po m' visina zatvaranja 20-30 cm.	m'	0,00	0,00	0,00	0,00	prema podacima u spisu nije izvedeno
11	Skidanje trule fasadne žbuke te izrada nove grube i fine fasad. žbuke. U stavku uključiti i potrebnu skelu.	m ²	137,39	150,00	20.608,50	20.608,50	količine prema nacrtu 2
12	Razne pripomoći i sitni popravci uzeti kao rad u režiji.						

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
	III	h	0,00	190,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu
	IV	h	0,00	220,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu
13	Špricanje hirofom u tonu svih zidnih površina. Špricati 2 puta. Hirofa proizvod "Samoborka", Samobor. Rad sa skele koju treba uključiti u cijenu.	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
14	Izrada grube i fine stropne žbuke na fert stropnoj konstrukciji.	m ²	0,00	130,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu
15	Izrada cem. glazure na mjestu gdje se za tim ukaže potreba.	m ²	0,00	150,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu
16	Dobava i ugradba plastične folije deb. 0,2 mm pribijene između rogova. Dobava ravnih salonit ploča i pribijanje na rogove, tupi sudar ploča. Između ploča i folije ugurati mineralnu vunu u deb. od 10-12 cm. Rad u visini.	m ²	0,00	155,00	0,00	0,00	nije vidljivo na građevini
UKUPNO:					96.050,85	69.737,36	
SVEUKUPNO A):					215.269,55	179.084,68	
B) VANTROŠKOVNIČKI RADOVI							
1	Trganje starih i trulih podgleda stropa – žbuka, trstika, trule daske	m ²	157,78	30,00	4.733,40	4.733,40	količine prema nacrtu 1
2	Trganje trule bet. podloge (namašćene uljem i katranom) d=15 cm, odvoz na deponij.	m ²	102,51	100,00	10.251,00	10.251,00	količine prema nacrtu 1
3	Ručno skidanje zemlje u prostoru st.2, d 20 cm.	m ³	21,42	90,00	1.927,80	1.927,80	količine prema nacrtu 1
3a	Nasip batudom prostora st.2 prije betoniranja nove podloge, v 20 cm.	m ³	21,42	280,00	5.997,60	5.997,60	količine prema nacrtu 1

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
4	Razbijanje starih bet. stepenica ulaza u skladište.	m ³	0,00	500,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
5	Trganje stare horizontalne hidroizolacije krova. Ravni krov st. 1, spuštanje s krova + kulir.	m ²	55,27	30,00	1.658,10	1.658,10	količine prema nacrtu 1
6	Skidanje trilog crijeva i daščane oplata s krova – dvostrešni krov.	m ²	0,00	35,00	0,00	0,00	prema podacima u spisu stavka nije izvedena
7	Trganje starih veznih greda trulih. Strop – skladište površina st. 2.	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
8	Izrada arm. bet. serklaža zidova i otvora novih.	m ³	3,19	1.000,00	3.190,00	3.190,00	količine prema nacrtu 2
9	Betoniranje druge bet. podloge debljine do 10 cm iznad izolacije, te popravci u skladištu.	m ²	156,55	140,00	21.917,00	21.917,00	količine prema nacrtu 1
10	Izrada nove horizontalne izolacije resitol + 2 ljepenke varene.	m ²	156,55	75,00	11.741,25	11.741,25	količine prema nacrtu 1
11	Betoniranje novih stepenica, s oplatom.	m ³	1,08	950,00	1.026,00	923,40	amortizacija 10%
13	Postava parketa na ljepilo.	m ²	58,91	280,00	16.494,80	0,00	amortizacija 100%
14	Postava pločica i mozaika.	m ²	135,00	260,00	35.100,00	0,00	amortizacija 100%
SVEUKUPNO B):					114.036,95	62.339,55	
C) RADOVI PREMA RAČUNIMA*							
1	Staklarski radovi (račun na str. 62, 63)	m ²	19,88	180,00	3.578,40	715,68	amortizacija 80%

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
2	Hrastova vrata (račun na str. 65)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	prema podacima u spisu i zatečenom stanju stavka nije izvedena i nije vidljiva na građevini
3	Crna cijev (račun na str. 66)	kg	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
4	Rasvjetna tijela (račun na str. 69, 71)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
5	Tapison (račun na str. 72, 73)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
6	Soboslikarsko-ličilački radovi (račun na str. 74-82)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
7	Polaganje BNS-a – kućni prilaz (račun na str. 83)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
8	Spušteni strop ureda i prodajnog prostora (račun na str. 95)	m ²	0,00	450,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
9	Antenski sustav (račun na str. 97)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	prema podacima u spisu i zatečenom stanju stavka nije izvedena i nije vidljiva na građevini
10	Razni soboslikarsko-ličilački radovi (račun na str. 99-100)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
11	Razni radovi u skladištu i na stijenama, montaža brava i pumpa (račun na str. 102)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
12	Razni radovi na glavnom razvodnom ormaru i vodu – atesti (račun na str. 104)	kom	1,00	6.200,00	6.200,00	3.100,00	priznaje se račun HEP-a, amortizacija 50%
13	Uređenje dvorišnog prostora i parkinga (račun na str. 106-114)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
14	Kamen za uređenje interijera buffeta (račun na str. 116)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	nije vidljivo na građevini
15	Postava i izrada postolja za izradu tende na ulazu u prostor poslovnog prostora zapad (račun na str. 118)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	prema podacima u spisu i zatečenom stanju stavka nije izvedena i nije vidljiva na građevini
16	Rekonstrukcija sanitarnog čvora – skladište i prostor kancelarija (račun na str. 120)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
17	Izrada nove podne obloge (račun na str. 122)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
18	Izrada i montaža ventilacijskih kanala i uređaja – poslovni prostori (račun na str. 124)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
19	Izrada potkonstrukcije te postava al. limenog pokrova (račun na str. 125)	m ²	65,00	1.200,00	78.000,00	39.000,00	amortizacija 50%
20	Izrada i ugradnja staklenih stijena dim 2,40x2,40 m (račun na str. 128)	kom	5,00	2.500,00	12.500,00	2.500,00	amortizacija 80%
21	Izrada zaštitnih rešetki na prozorima (račun na str. 128b)	m ²	18,00	500,00	9.000,00	6.750,00	amortizacija 25%

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
22	Lijepljenje starog tapisona – kancelarija zapad – pripasivanje u prostor (račun na str. 128a)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
23	Izvođenje građevinskih radova (račun na str. 137, 138)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
24	Profili za izradu kancelarijskog prostora sa zapadne strane (račun na str. 140-141)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
25	Potrošni materijal za kućicu sa zapadne strane objekta (račun na str. 143)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
26	Ugradnja vodovodne cijevi iz vodomjera do objekta (račun na str. 145)	kg	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu radova
27	Izvedba rasvjete unutar objekta (račun na str. 147-148)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
28	Postava plastične cijevi iz objekta u objekt kuhinje i zapadni dio parcele (račun na str. 150)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
29	Ugradba raznih prekidača u prodajno-poslovnom prostoru (račun na str. 152)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
30	Ugradba razvodnog ormara u objektu (račun na str.154-155)	kom	4,00	1.300,00	5.200,00	0,00	amortizacija 100%
31	Asfalt na ulazu u objekt – proširenje za ulaz kamiona (račun na str. 157)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu radova
32	Građa jelova piljena – nadstrešnica i kuhinja (račun na str. 159)	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova

	OPIS RADOVA	Jed. mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed. (kn)	Napomena
33	Izrada nadstrešnice tende – ulaz u objekt oznaka "D", vertikalni stupovi i noseća konstrukcija rešetkasti nosači (račun na str. 161)	kom.	1,00	35.000,00	35.000,00	26.250,00	amortizacija 25%
34	Lamperija ugrađena u podgleđu objekta oznaka "B", strop streha (račun na str. 163)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	građevina nije predmet vještva
35	Novi zidovi – nova kancelarija "D", zabat kancelarije, (račun na str. 165-166)	m ³	12,00	3.300,00	39.600,00	35.640,00	amortizacija 10%
36	Žica utrošena u toku gradnje. Vežanje oplata-iskolčenja (račun na str. 168)	kg	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
37	Vrata ulazna i vrata i dovratnici – plato (račun na str. 170-171)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
38	Troškovi iscrtavanja na parkirališnim prostorima, popravak zida u prodajnom prostoru, skidanje stare boje i nanos nove boje – dio stara bravarija, nanos nove boje – vrata skladišta (račun na str. 173)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
39	Vapno-cement utrošen na gradnju (račun na str. 175-176)	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
40	Građa za popravak krovišta – poslovni objekt – skladište (račun na strani 178-180)	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
41	Pločice – sanitarni čvor objekt "B" račun na str. 182)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	građevina nije predmet vještva
42	Rešetke stropne – za ventilaciju (račun na str. 184)	kom	2,00	290,00	580,00	0,00	amortizirano 100%

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
43	Lukovi za centralno grijanje (račun na str. 186)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
44	Postava parketa u svim prostorima, bojler – kuhinja, izrada nove el. instalacije – skladište – kuhinja, sanitarni čvor, vanjska rasvjeta, nova skladišta (račun na str. 188-189)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	parket je već prije obračunat, a ostalo nije moguće utvrditi količinu, ali je amortizirano 100%
45	Materijal za radove (račun na str. 191-193)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
46	Tegola za objekt "B" (račun na str. 195-196)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	građevina nije predmet vještva
47	Materijal za izradu polica u skladištu i poslovnom prostoru (račun na str. 198)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	radovi predstavljaju opremu, a ne ulaganja u građevinu
48	Armirano staklo na objektima (račun na str. 200-204)	m ²	32,66	180,00	5.878,80	4.115,16	amortizirano 30%
49	Razni računi – pločice treći sanitarni čvor, skladište – dio poda, kuhinja nova, kuhinja II, sudoper kuhinja I, cijevi za autopraonu i nova regalna polična postolja, materijal za autopraonicu, skladište – nivi WC, promjena vodokotlića, nova kanalizacija za autopraonicu (račun na str. 206-212)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	pločice su obračunate u prijašnjim stavkama, za dio ostalih radova nije moguće utvrditi na što se odnosi ili nisu ulaganja, već oprema
50	Materijal za popravak stare skladišne hale "E" (račun na str. 214-215)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	amortizacija 100%

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
51	Popravak zidova u skladištu, cigla, nova kanalizacija, sudoper, čelik za nadvoje, popravak ulazno-silazne rampe autopraone, toplinske izolacije za stropove i podove poslovnog prostora (račun na str. 217-220)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
52	Materijal – cement, građa za rad i oplata, razni materijal za potrebe gradilišta (račun na str. 222-228)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
53	Materijal – lak za parkete, lazurni premaz za stolariju, glet i razređivač, ljepilo za parkete i plastiku, ljepilo za pločice (račun na str. 229-235)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
54	Razni radovi na uređenju bet. podloge skladišta, bet. temelji novih hala, popravak zidova starih prostora, uređenje okoliša i pristupnih puteva, popravak krovova starih objekata (račun na str. 237)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
55	Vrata za poslovni prostor (račun na str. 239)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
56	Razna boja za održavanje stare i nove stolarije (račun na str. 241)	koml	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi količinu, ali radovi su amortizirani 100%
57	Razni radovi na pečenjari – objekt "B" (račun na str. 243)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	građevina nije predmet vještva
58	Lim i kvadratni profili – materijal za autopraonu i popravak hala (račun na str. 245)	kg	0,00	0,00	0,00	0,00	građevina nije predmet vještva

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
59	Lamperija na zidovima kancelarije i buffeta, spuštene strop kancelarije i kuhinje, popravak stropa u buffetu (račun na str. 247-248)	m ²	130,00	150,00	19.500,00	0,00	amortizacija 100%
60	Mozaik pločice (račun na str. 250)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
61	Cigla za fert strop – ulošci – novi WC, popravci u skladištu, novi strop u pečenjari (račun na str. 252-254)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
62	Plemenita žbuka za fasadu izvana (račun na str. 256)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	nije moguće utvrditi količinu, ali je amortizacija 100%
63	Razna elektroinstalacija (račun na str. 258)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	nije moguće utvrditi količinu
64	Razni sitni inventar i materijal za ličenje i održavanje soboslikarskih radova unutar i van objekata (račun na str. 260)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	nije moguće utvrditi količinu, ali je amortizacija 100%
65	Materijal za regalna skladišta i opremu unutar poslovnog prostora te zatvaranje raznih otvora u prostoru (račun na str. 262)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	radovi predstavljaju opremu, a ne ulaganja u građevinu
66	Materijal za soboslikarske radove u poslovnom prostoru (račun na str. 264)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	nije moguće utvrditi količinu, ali je amortizacija 100%
67	Rad tesarski – nadstrešnica i materijal (račun na str. 266-267)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
68	Postava keramičkih pločica – sanitarni čvor, nadstrešnica (račun na str. 267)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
69	Ljepenka za pokrov dijela ravnog krova (račun na str. 269-271)	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
70	Radovi na sanitarnom čvoru – poslovni dio kuhinja, nadstrešnica (račun na str. 270)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
71	Radovi na autopraonici (račun na str. 271)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	građevina nije predmet vještva
72	Iskop terase – prostor "D", betonska podloga, nasip batude, izolacija, bet. temelji, zidanje parapeta, gruba i fina žbuka, popravak fasade, uređenje pristupnih staza i okoliša, rabitz zidnih ploha starih žičanih pletiva (račun na str. 273)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
73	Materijal za fasadu (račun na str. 275)	kg	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak ne može utvrditi količinu koja je izvedena, ali je amortizacija 100%
74	Rasvjeta buffeta – poslovni prostor "B" (račun na str. 276).	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak ne može utvrditi količinu koja je izvedena, ali je amortizacija 100%
75	Uređenje tapisona na podu u prostoru "D", novoformirani prostor uz ulaz u buffet (račun na str. 277).	m ²	50,00	80,00	4.000,00	0,00	amortizacija 100%
76	Materijal – rabitz pletivo (račun na str. 278).	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
77	Lim za pokrov nadstrešnice autopraonice (račun na str. 279).	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	građevina nije predmet vještva
78	Račun na str. 281.	kg	0,00	0,00	0,00	0,00	amortizacija 100%

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
79	Materijal za popravak soboslikarskih radova (račun na str. 280).	kg	0,00	0,00	0,00	0,00	amortizacija 100%
80	Ugradnja lima za autopraonicu (račun na str. 282).	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	građevina nije predmet vještva
81	Rekonstrukcija krovišta na skladištu s dobavom materijala (račun na str. 283).	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	nije razvidno koji su radovi izvedeni, pa nije moguće utvrditi količinu i cijenu
82	Materijal za pločice (račun na str. 284).	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
83	Materijal za popravak zidnih površina (račun na str. 285).	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	nije moguće utvrditi količinu, ali je amortizacija 100%
84	Keramičke pločice na zidovima i podovima u sanitarnim prostorima (račun na str. 286-287).	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika
85	Cijevi za popravak limenog skladišta "E" (račun na str. 288).	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	amortizacija 100%
86	Vanjsko uređenje dvorišta (račun na str. 289).	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	nije moguće utvrditi količinu
87	Račun za uređenje pristupnih staza (račun na str. 292).	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	vještak nije mogao utvrditi mjesto i količinu izvođenja radova
88	Račun za materijal za police i reklame (račun na str. 293).	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	radovi predstavljaju opremu, a ne ulaganja u građevinu
89	Materijal za građenje (račun na str. 294-295)	kom	0,00	0,00	0,00	0,00	obračunato u stavkama troškovnika

	OPIS RADOVA	Jed mj.	Količina	Jed. cijena (kn)	Ukupna cijena (kn)	Amortiz. vrijed.(kn)	Napomena
90	Račun za izvođenje radova – iskop kanala, postava cijevi sa satom i ventilom, i kompletnom izradom vodovodnog okna (račun na str. 296-297)	kom	1,00	5.800,00	5.800,00	5.220,00	amortizacija 10%
SVEUKUPNO C):					224.837,20	123.290,84	
SVEUKUPNO A) + B) + C):					554.143,70	364.715,07	

* računi se nalaze u dokumentaciji priležećoj spisu – plavi registrator, te se brojevi stranica odnose na stranice navedenog registratora

U tablici su prikazane sve vrste radova navedene u dokumentaciji priležećoj spisu (troškovnici, računi), te prema podacima prikupljenim prilikom uviđaja, a obračunati su radovi za koje je bilo moguće utvrditi mjesto gdje su na predmetnoj građevini izvedeni i količinu u kojoj su izvedeni.

Procijenjena vrijednost radova za koje je, prema podacima iz spisa i zatečenog stanja građevine, bilo moguće utvrditi mjesto izvođenja i količinu, prema cijenama na dan izrade ovog nalaza i mišljenja, s obračunatom amortizacijom iznosi 364.715,07 kn (u cijenu nije uključen PDV).

2. MIŠLJENJE

Prema Rješenju Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11.01.2013. godine zadatak vještaka je utvrditi vrijednost ulaganja u predmetni poslovni prostor uzimajući u obzir amortizaciju.

Dana 15.03.2013. godine izvršio sam uz prisustvo sudske komisije uviđaj na licu mjesta u Zagrebu, Ilica 419. Prilikom uviđaja pregledane su dvije građevine i to zidana građevina oznake "C" i "D" u nacrtu koji prileži spisu (plavi registrator) i montažna građevina oznake "E" u nacrtu koji prileži spisu (plavi registrator). Uviđajem je utvrđeno da je montažna građevina oznake "E" opečarena i u potpunosti devastirana, te je njena amortizirana vrijednost 0 kn, pa se u tablici procjene vrijednosti ulaganja nije uzela u obzir.

Stanje zatečeno na uviđaju prilikom pregleda predmetne nekretnine opisano je u nalazu zatečenog stanja u točki 1.3. ovog nalaza i mišljenja.

Budući da je prostor u devastiranom stanju, te spisu ne prileži fotodokumentacija prostora prije izvršenih ulaganja, kao ni projekt za adaptaciju prostora, za opis vrsta radova prilikom procjene vrijednosti radova koristio sam stavke troškovnika, listove građevinske knjige i račune koji prileže spisu (plavi registrator), s količinama utvrđenim prilikom uviđaja i prema nacrtima priležećim spisu.

U građevinsku knjigu se upisuju točni podaci o količinama stvarno izvedenih radova, kao i izmjenama, te ista služi kao dokaz za obračun i naplatu radova. Temeljem građevinske knjige radi se obračun izvedenih radova prema stavkama troškovnika. Podatke za građevinsku knjigu prikuplja i upisuje voditelj građenja, te izrađuje potrebne obračunske nacрте, a vjerodostojnost podataka zajednički potpisuju voditelj građenja i nadzorni inženjer. Građevinska knjiga se vodi tijekom izvođenja radova, kako bi se mogle pratiti količine u trenutku izvođenja.

Prema podacima u spisu utvrđeno je da je građevinsku knjigu sačinio nadzorni inženjer i to nakon izvođenja radova. Građevinsku knjigu nije potpisao voditelj građenja.

Građevinska knjiga nije potpuna, jer za većinu radova u građevinskoj knjizi i priloženim računima nije prikazana dokaznica mjera, pa je otežano ili u nekim slučajevima nemoguće utvrditi količinu takvih radova.

Procijenjena vrijednost radova za koje je, prema podacima iz spisa i zatečenog stanja građevine, bilo moguće utvrditi mjesto izvođenja i količinu, prema cijenama na dan izrade ovog nalaza i mišljenja, s obračunatom amortizacijom iznosi 364.715,07 kn (u cijenu nije uključen PDV).

Elaboratu prileži dio fotodokumentacija snimljena na uvidaju, u tiskanom obliku i cjelokupna fotodokumentacija u digitalnom obliku, te preslik dokumentacije temeljem koje je sačinjeno vještvo.

Vještački elaborat je za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu, P-1759/02 izrađen u 3 primjerka, dok vještak isti nije dužan isti čuvati.

U Zagrebu, 11. rujna 2013.

ŽARKO ŽELJKO

dipl. ing. građ.

STALNI
SUDSKI
VJEŠTAK

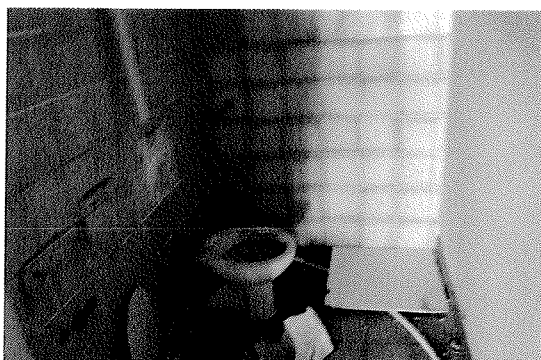
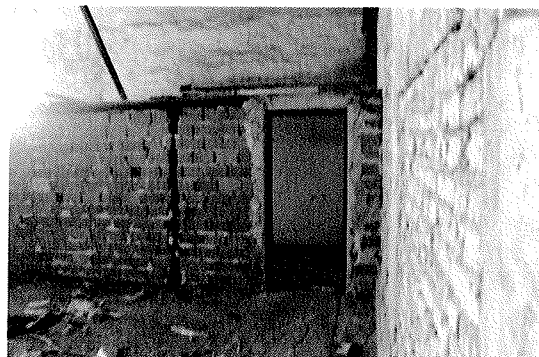
FOTODOKUMENTACIJA



ŽARKO ŽELJKO

dipl. ing. građ.

STALNI
SUDSKI
VJEŠTAK



ŽARKO ŽELJKO

dipl. ing. građ.

STALNI

SUDSKI

VJEŠTAK

PRILOZI