

Damir Alfier, d.i.g.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj nekretnina
Bože Peričića 30, 22000 Šibenik

PROCJEMBENI ELABORAT STANJA I VRIJEDNOSTI ZATEČENOG SIDRENOG SUSTAVA



Nekretnina:	Sidreni sustav
Lokacija:	Otok Kaprije, područje Grada Šibenika, uvala Nozdra Velika, Katastarska općina Žirje
Naručitelj procjene:	Adria Bove d.o.o. u stečaju Vrbanićeva 37/1 Zagreb
Svrha:	Procjena stanja i vrijednosti
Oznaka elaborata:	TD 12/2020
Izrađivač:	Damir Alfier, dipl.ing.građ.

Šibenik, 20.03.2020.

SADRŽAJ	str 2
1. OPĆI DIO	str 3
1.1. Rješenje o imenovanju pravne osobe za poslove sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina	str 3
1.2. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina	str 4
1.3. Popis primjenjenih propisa i stručne literature	str 5
2. UVOD	str 6
2.1. Zadatak	str 6
2.2. Opis procjenivane nekretnine	str 6
2.3. Prostorna i prostorno-planska identifikacija	str 7
2.4. Rezultati očevida	str 9
2.5. Opis i fotografije zatečenog stanja	str 9
3. IZRAČUN VISINE ULOŽENIH SREDSTAVA	str 13
4. ZAKLJUČAK	str 12

1. OPĆI DIO

1.1. Rješenje o imenovanju pravne osobe za poslove sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su – 377/17
U Šibeniku, 20. srpnja 2017.

Predsjednik Županijskog suda u Šibeniku, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe KLAMFA d.o.o., donosi

RJEŠENJE O IMENOVANJU

PRAVNE OSOBE KLAMFA d.o.o. iz Šibenika

ZA POSLOVE SUDSKOG VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA
GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA

NA VRIJEME OD ČETIRI GODINE

Obrazloženje

Pravna osoba KLAMFA d.o.o. podnijela je molbu za imenovanje za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

Nakon provedenog postupka, utvrdivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo je odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda:

Sanibor Vuletin v.r.

Za točnost otpisane
ovlaštteni službenik

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

O tome obavijest:

1. KLAMFA d.o.o., Bana Josipa Jelačića 17 A, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

1.2. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su - 273/17
U Šibeniku, 29. svibnja 2017.

Predsjednik Županijskog suda u Šibeniku, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući povodom zahtjeva Damira Alfier, za ponovno postavljanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

Damir Alfier, ponovno se postavlja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine

Obrazloženje

Damir Alfier podnio je molbu za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

Nakon provedenog postupka, utvrdivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo je odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda:

Sanibor Vuletin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

O tome obavijest:

1. Damir Alfier, Bože Peričića 30, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

Za točnost otpremita

ovlaštani službenik

1.3. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

Primjenjeni propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/2015 i 122/2015)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 123/2015)
- Ispravak Pravilnika o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br.29/2016)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/1996, 68/1998, 137/2009, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/2006, 68/2008, 137/2009, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010, 55/2013, 60/2013, 108/2017)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/2013, 20/2017)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/2017)
- Odluka o komunalnom doprinosu i izmjenama Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br.78/2010, 76/2011, 19/2012, 151/2013 i 83/2015)
- Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN br. 83/2015)

Primjenjena stručna literatura:

- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; Uhlir, Majčica

2. UVOD

2.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, stečajnog upravitelja Nevena Kapustića, Akademika Mirka Maleza 4 42240 Ivanec, potrebno je izraditi procjenu stanja i vrijednosti sidrenog sustava. Svrha izrade procjemenog elaborata je za potrebe stečajnog postupka dužnika Adria Bove d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Vrbaničeva 37/1.

Objekt:	Sidreni sustav
Lokacija:	Sidrište Nozdra Velika, Otok Kaprije, na području Grada Šibenika
Dan kakvoće:	12.03.2020.
Dan vrednovanja:	12.03.2020.

2.2. Opis procjenivane nekretnine

Predmetni sidreni sustav predstavlja jedinstvenu cjelinu sačinjenu od 14 samostalnih privezišta raspoređenih u uvali Nozdra Velika, Otok Kaprije, na području Grada Šibenika. Na predmetnom sidrištu zatečeni su sidreni betonski blokovi dimenzija 200x200x30cm s dvije privezne sidrene uške Ø25mm.

Dimenzije karika pridnenog lanca su 170/100/25mm. Lanac je dužine cca 2,5m, i za armaturu sidrenog bloka pričvršćen je visokootpornim omega škopcem profila stjenke 25mm. Konopac je pleteni poliesterski debljine 28mm. Bitno je napomenuti kako nisu zatečeni svi pričvrtni elementi svakog pojedinog sidrišta.

Sastavni dio sidrenog sustava bi trebale biti i privezne plutače koje **nisu zatečene** prilikom očevida.

Napomena:

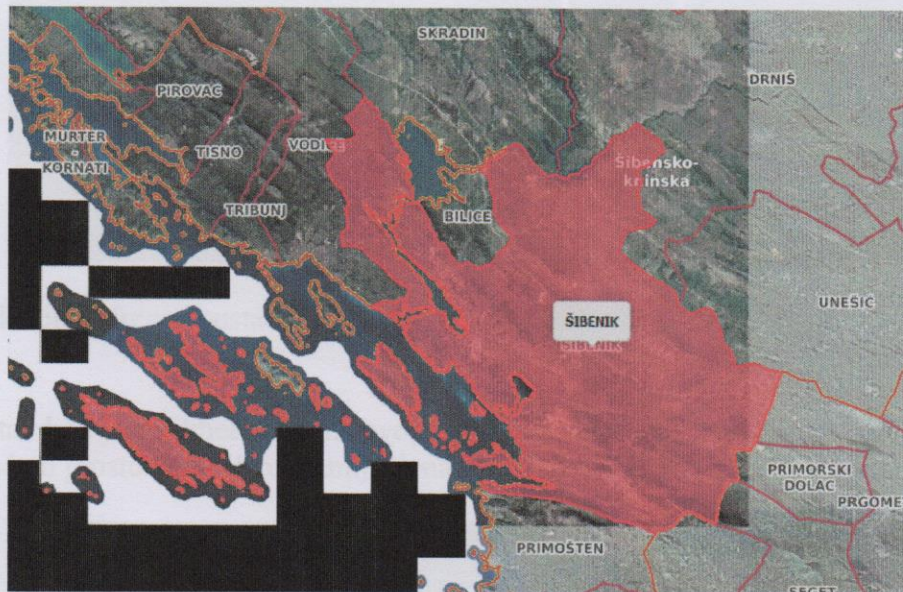
Predmet procjene ovog elaborata je isključivo građevinska vrijednost i stanje zatečenog sidrenog sustava, koja će se iskazati preko pojedinačne vrijednosti svakog pojedinog elementa sustava, **pod pretpostavkom da je davatelj koncesije suglasan sa zadržavanjem gore opisanog sustava na predmetnoj lokaciji.**

2.3. Prostorna i prostorno-planska identifikacija

Predmetno sidrište nalazi se na otoku Kaprije, na području grada Šibenika u Šibensko-kninskoj županiji.

Grad Šibenik predstavlja administrativno središte Županije Šibensko kninske, položajno smješteno na granicu s područjem Gradova Vodice i Skradin te Općine Bilice na sjeverozapadu, Grada Drniša i Općine Unešić na sjeveroistoku, Općine Primošten na jugu te Splitsko-dalmatinske županije na jugoistoku.

Samo središte općine prometno je preko lokalnih prometnica povezano državnom cestom D8.



Slika 1: Područje Grada Šibenika

Otok Kaprije predstavlja naseljeni otok šibenskog arhipelaga, udaljen cca 8nmi od administrativnog središta grada Šibenika.



Slika 2: Otok Kaprije



Slika 3: Lokacija sidrenog sustava

Sidreni sustav koji je predmet procjene ovog elaborata nalazi se u Nozdra Velika, koja je prema važećem prostornom planu namijenjena za postavljanje sidrišta.



Slika 4: Prikaz dijela Prostornog plana uređenja Grada Šibenika

Slika 5: Sidreni blok - prijedlog elementarnog

2.4. Rezultati očevida

Dana 12.03.2020. izvršen je ronilački pregled na predmetnom sustavu.

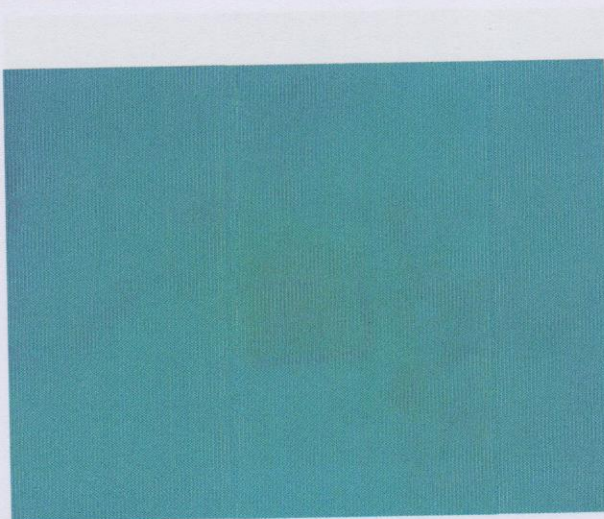
Podmorski ronilački pregled podrazumjeva pregled stanja postavljenih betonskih blokova, izmjera istih uz izmjeru svih pričvrstnih elemenata. Također, predmet ronilačkog pregleda je i dokumentiranje eventualnih oštećenja.

Pregled postavljenih elemenata sidrišta odnosi se isključivo na **vizualni** pregled preciznosti izrade i kvalitete ugrađenih blokova, stanja pričvrstnih elemenata, te detaljnu izmjeru pozicije i dimenzije eventualnih oštećenja.

Pojedini elementi, koji su predmet ovog elaborata, uronjeni su u pješčano dno, te nije moguće sa sigurnošću tvrditi kako sva zapažena oštećenja opisana u okviru ovog elaborata predstavljaju i sva stvarna oštećenja.

2.5. Opis i fotografije zatečenog stanja

Privezišta se, kako je gore detaljno opisano, sastoje sidrenih blokova i pratećeg pričvrstnog materijala. Privezne plutače **nisu zatečene**. Prilikom ronilačkog pregleda nisu zapažena znatna oštećenja komponenti privezišta, te se može konstatirati kako su u zadovoljavajućem stanju. Uočena su manja oštećenja pojedinih betonskih blokova, nastala prilikom izvedbe samih blokova ili prilikom manipulacije istim. Oštećenja se odnose na okrhnuće rubova blokova koja ne utječu bitno na osnovnu funkciju samog betonskog bloka. Kod pričvrstnih elemenata koji su zetečeni prilikom očevida nisu uočena nikakva oštećenja ili tragovi dugotrajnog korištenja koji bi upućivali na potrebu zamjene istih izuzev konopaca koji su pri kraju predviđenog vijeka korištenja te je potrebna zamjena istih. Svi čvorovi na spojevima pridnenog lanca i konopca te konopca izvedeni su prema pravilima struke. Jedina primjedba je način pričvršćivanja lanca na blok škopcem. Naime škopac je direktno pričvršćen za čeličnu kuku betonskog bloka. Na taj način pojačava se utjecaj galvanske struje koja uzrokuje koroziju, te se bitno smanjuje vijek trajanja kuke i škopca zbog direktnog kontakta. Isto tako kod pojedinih blokova uočen je nedostatak pridnenog lanca i škopca, već je konopac direktno privezan za ušku betonskog bloka.



Slika 5: Sidreni blok s pričvrstnim elementima

3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ULOŽENIH SREDSTAVA

Specijalističkim ronilačkim pregledom sidrenog sustava, izrađenim od strane ovlaštenog ronioca tvrtke Klamfa d.o.o. utvrđeno je da postoji 14 samostalnih privezišta raspoređenih u uvali Nozdra Velika, Otok Kaprije, na području Grada Šibenika.

Vrijednost uložених sredstava prilikom izrade i postavljanja predmetnog sustava iskazati će se putem troškovnika izrade opisanog sustava, pojedinačno za svaku zasebnu stavku. Troškovničke vrijednosti izrade svake pojedine stavke iskazati će se na temelju iskustva procjenitelja.

Budući da se radi o sustavu koji je izrađen i postavljen prije cca četiri godine, te čiji sastavni dijelovi imaju različit vijek trajanja, umanjeње vrijednosti uslijed korištenja, amortizacije i dotrajalosti primjenjivati će se za svaki element zasebno, također na temelju iskustva procjenitelja.

st.	Opis stavke	Jedinica	Količina	Jedinična cijena [kn]	Ukupno [kn]	Amortizacija [%]	Umanjena vrijednost [kn]
1,00	Izrada, transport i ugradnja betonskog bloka oblika kvadra dim. 200/200/30, sa 2 čelične uške Ø28 namjenjene privezu plutače i ugradnji bloka na projektiranu poziciju. Stavka obuhvaća sve potrebne radnje do postave bloka na projektiranu poziciju uz ronilačku pripomoć.	kom	14,00	5.800,00	81.200,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 40 godina	73.080,00
2,00	Nabava, transport i ronilačka montaža pridnenog nepocinčanog čeličnog lanca duljine 2,5m. Dimenzije karika lanca su 170/100/25mm.	m'	25,00	220,00	5.500,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 40 godina	4.950,00
3,00	Nabava, transport i ronilačka montaža visokootpornog kalibriranog omega škopca debljine stijenke 25mm, nosivosti 6,5t.	kom	10,00	200,00	2.000,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 10 godina	1.200,00
4,00	Nabava, transport i ronilačka montaža trofilnog poliesterskog tonučeg konopca debljine 28mm, sa izradom svih čvorova na škopac i plutaču, te navlačenje armovih zaštitе za kvaćenje. Prosječna dužina konopca je 15m. Čvorovi se izvode prema pravilima struke.	m'	120,00	37,00	4.440,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 4 godine	0,00
Ukupno [kn]:					93.140,00		79.230,00

Tablica 1: Vrijednost sidrišta

Temeljem članka 58. pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, iskazane vrijednosti zaokružuju se na cijele tisućice

4. ZAKLJUČAK

Temeljem gore navedenog, u skladu s činjenicama i pretpostavkama korištenim prilikom izrade ovog elaborata, mišljenja sam kako je **stanje sidrenog sustava** koji predstavlja jedinstvenu cjelinu sačinjenu od 14 samostalnih privezišta raspoređenih u uvali Nozdra Velika, Otok Kaprije, na području Grada Šibenika. trenutno **nije primjereno daljnjem korištenju** budući da su potrebna dodatna ulaganja (dobava i ugradnja plutača, zamjena dotrajalih elemenata te ugradnja elemenata koji nedostaju).

Visina uložених sredstava pri izradi i postavljanju, na dan izrade od prije cca četiri godine dana iznosi (bez PDV-a):

kn 93.000,00

slovima : **devedesettri tisuće kuna,**

dok na dan vrednovanja 12.03.2020. amortizirana vrijednost iznosi (bez PDV-a):

kn 79.000,00

slovima : **sedamdesetdevet tisuća kuna**

Šibenik, 20. ožujka 2020.

Izradio :

DAMIR ALFIER d.i.g.

