

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:	Grebaštica, područje Grada Šibenika, uvala Mirin, od uvale Kutlača do uvale Pljišivica, katastarska općina Krapanj
Naručitelj procjene:	Adria Bove d.o.o. u stečaju Vrbanićeva 37/1 Zagreb
Svrha:	Procjena stanja i vrijednosti
Oznaka elaborata:	TD 13/2020
Izrađivač:	Damir Alfier, dipl.ing.građ.

Šibenik, 20.03.2020.

KLAMFA
d.o.o.
ZA GRAĐEVINARSTVO I TRGOVINU
Bana J. Jelačića 17a, 22000 Šibenik
Tel./fax 022 322 639 / GSM 098 338 65



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 PREDSEDNIKA
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 KAMFA d.o.o., donosi

RJEŠENJE O IMENOVANJU

PRAVNE OSOBE KAMFA d.o.o. iz Šibenika

ZA POSLOVE SUDSKOG VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA
GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA

NA VRIJEME OD ČETIRI GODINE

Obrazloženje

Pravna osoba KAMFA 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

ovlaštenu 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. KAMFA 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 PREDSEDNIKA
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 Perićića 30, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

Za točnost otprema

ovlaštena 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, 137/2099, 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. 91/2096, 68/2098, 137/2099, 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:	Uvala Mirin, od uvale Kutlača do uvale Pljišivica, katastarska općina Krapanj
Dan kakvoće:	12.03.2020.
Dan vrednovanja:	12.03.2020.

2.2. Opis procjenivane nekretnine

Predmetni sidreni sustav predstavlja jedinstvenu cjelinu sačinjenu od 26 samostalnih privezišta raspoređenih u uvali Mirin, od uvale Kutlača do uvale Pljišivica, u Grebaštici 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 pričvrzni elementi svakog pojedinog sidrišta.

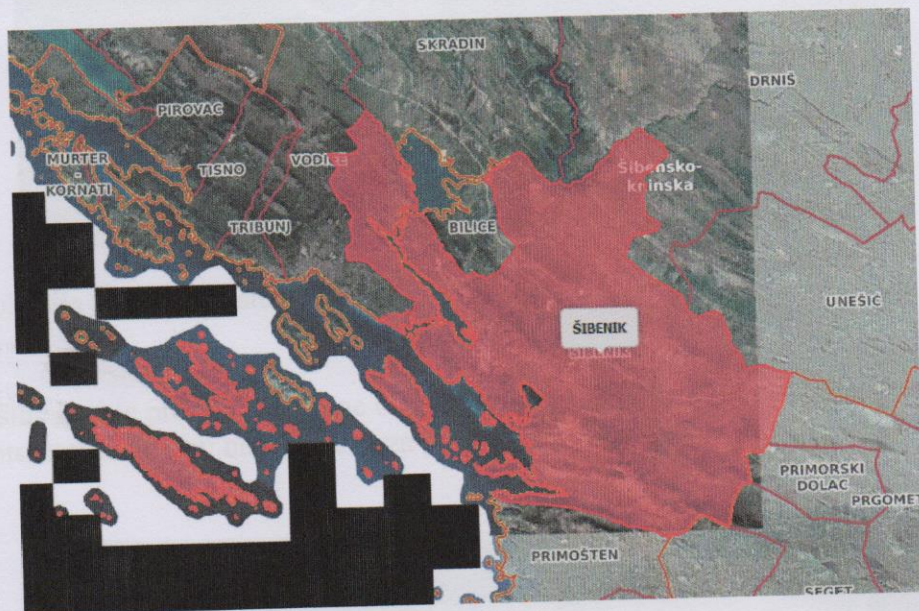
Sastavni dio sidrenog sustava bi trebale biti i privezne plutače koje **nisu zatečene** prilikom očevida.

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 u uvali Mirin, od uvale Kutlača do uvale Pljišivica, u Grebaštici na području Grada Šibenika, 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

Grebaštica predstavlja naselje na jugu gradskog područja Grada Šibenika, udaljen 20km od administrativnog središta grada Šibenika.



Slika 2: Uvala Mirin



Slika 3: Lokacija sidrenog sustava

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



Slika 4: Prikaz dijela Prostornog plana uređenja Grada Šibenika

2.4. Rezultati očevida

Dana 12.03.2020. izvršen je ronilački pregled na predmetnom sustavu.

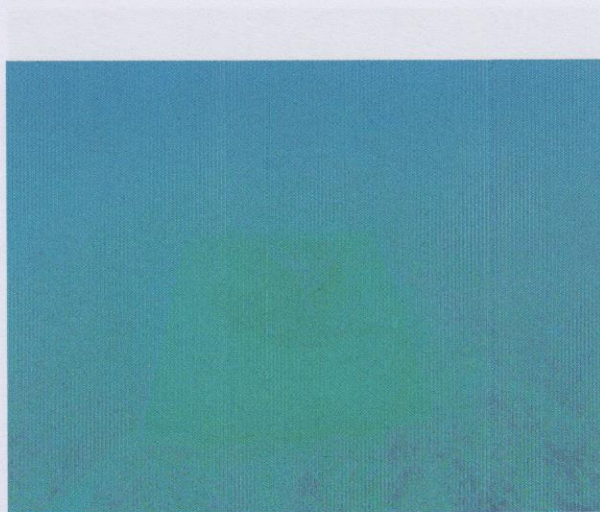
Podmorski ronilački pregled podrazumjeva pregled stanja postavljenih betonskih blokova, izmjera istih uz izmjeru svih pričvrstnih elemenata. Također, predmet ronilačkog pregleda je i dokumentiranje eventualnih oštećenja.

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 zatečeni 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

Slika 5: Sidreni blok s pričvrstnim elementima



Slika 6: Pričvrсни elementi



Slika 7: Sidreni blok s pričvrsnim elementima



Slika 8: Sidreni blok na dubini cca 13m

3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ULOŽENIH SREDSTAVA

Specijalističkim ronilačkim pregledom sidrenog sustava, izrađenim od strane ovlaštenog ronioca tvrtke Klamfa d.o.o. utvrđeno je da postoji 26 samostalnih privezišta raspoređenih u uvali Mirin, od uvale Kutlača do uvale Pljišivica, u Grebaštici na području Grada Šibenika.

Vrijednost uloženi 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 dotrajlosti 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	26,00	5.800,00	150.800,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 40 godina 10,00	135.720,00
2,00	Nabava, transport i ronilačka montaža pridenog nepocinčanog čeličnog lanca duljine 2,5m. Dimenzije karika lanca su 170/100/25mm.	m'	65,00	220,00	14.300,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 40 godina 10,00	12.870,00
3,00	Nabava, transport i ronilačka montaža visokootpornog kalibriranog omega škopca debljine stijenke 25mm, nosivosti 6,5t.	kom	26,00	200,00	5.200,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 10 godina 40,00	3.120,00
4,00	Nabava, transport i ronilačka montaža trofilnog poliesterskog tonučeg konopca debljine 28mm, sa izradom svih čvorova na škopac i plutaču, te navlačenje armovila zaštite za ispuštanje. Prosječna dužina konopca je 15m. Čvorovi se izvode prema pravilima struke.	m'	390,00	37,00	14.430,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 4 godine 100,00	0,00
Ukupno [kn]:					184.730,00		151.710,00

Tablica 1: Vrijednost sidrišta

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

4. ZAKLJUČAK

Temeljem ~~gornje~~ 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 26 samostalnih privezišta raspoređenih u uvali Mirin, od uvale Kutlača do uvale Pljišivica, u Grebaštici 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 uloženi sredstava pri izradi i postavljanju, na dan izrade od prije cca četiri godine dana iznosi (bez PDV-a):

kn 185.000,00

slovima : stoosamdesetpet tisuća kuna,

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

kn 152.000,00

slovima : stopedesetdvije tisuće kuna

Šibenik, 20. ožujka 2020.

Izradio :

DAMIR ALFIER d.i.g.

