

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:	Uvala Pinizel, Otok Žut, katastarska općina Kornati
Naručitelj procjene:	Adria Bove d.o.o. u stečaju Vrbanićeva 37/1 Zagreb
Svrha:	Procjena stanja i vrijednosti
Oznaka elaborata:	TD 14/2020
Izrađivač:	Damir Alfier, dipl.ing.građ.

Šibenik, 20.03.2020.

**KLAMFA**  
ZA GRAĐEVINARSTVO I TRGOVINU  
Bana J. Jelačića 17a, 22000 Šibenik  
Tel./fax 022 322 609 GSM 098 336 052



<b>SADRŽAJ</b>	str 2
<b>1. OPĆI DIO</b>	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
<b>2. UVOD</b>	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
<b>3. IZRAČUN VISINE ULOŽENIH SREDSTAVA</b>	str 13
<b>4. ZAKLJUČAK</b>	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 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

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. 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 LJIEKU:

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 otpisaka

ovlaštteni 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 Izmenama 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:	<b>Sidreni sustav</b>
Lokacija:	<b>Uvala Pinizel, Otok Žut, katastarska općina Kornati</b>
Dan kakvoće:	<b>17.03.2020.</b>
Dan vrednovanja:	<b>17.03.2020.</b>

### 2.2. Opis procjenivane nekretnine

Predmetni sidreni sustav predstavlja jedinstvenu cjelinu sačinjenu od 24 samostalnih privezišta raspoređenih u Uvala Pinizel, Otok Žut, katastarska općina Kornati.

Na predmetnom sidrištu zatečeni su sidreni betonski blokovi dimenzija 200x200x50cm s jednom priveznom sidrenom uškom  $\varnothing 25$ mm.

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 sidrišnog mjesta.

Zatečene plutače opremljene su daljinskim upravljanjem koje omogućava naplatu veza putem internet bankarstva te oslobađanje same privezne šipke. Kako su pojedine plutače oslobođene upitna je njihova ispravnost, te će se u okviru ovog elaborata procjeniti kao obične privezne plutače jednakog obujma. Bitno je napomeniti kako nije zatečen puni broj priveznih plutača, već je zatečeno samo 9 komada.

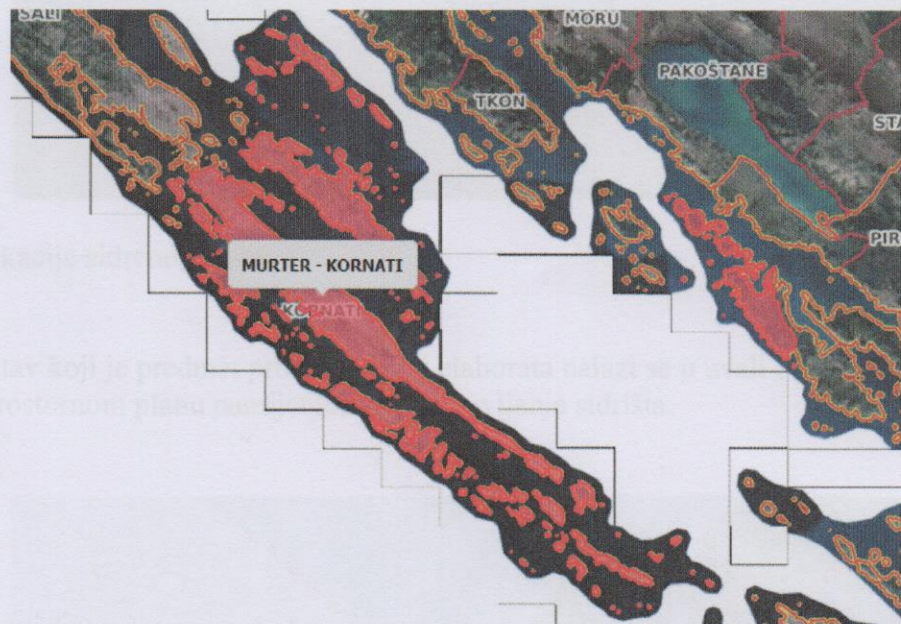
#### **Napomena:**

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 Pinizel, Otok Žut, katastarska općina Kornati, područje općine Murter-Kornati, u Šibensko-kninskoj županiji.

Općina Murter - Kornati položajno je smještena na granicu s Zadarskom županijom na sjeveru, Općinom Tisno na istoku, te Gradom Šibenikom na jugoistoku. Administrativno središte Općine Murter – Kornati je naselje Murter, na otoku Murteru, smješteno cca 45 km zapadno od grada Šibenika, administrativnog središta Županije Šibensko kninske. Samo središte općine prometno je povezano državnom cestom D8.



Slika 1: Područje Općine Murter - Kornati

Otok Žut predstavlja naseljeni otok Općine Murter - Kornati, udaljen cca 55nmi od administrativnog središta grada Šibenika.

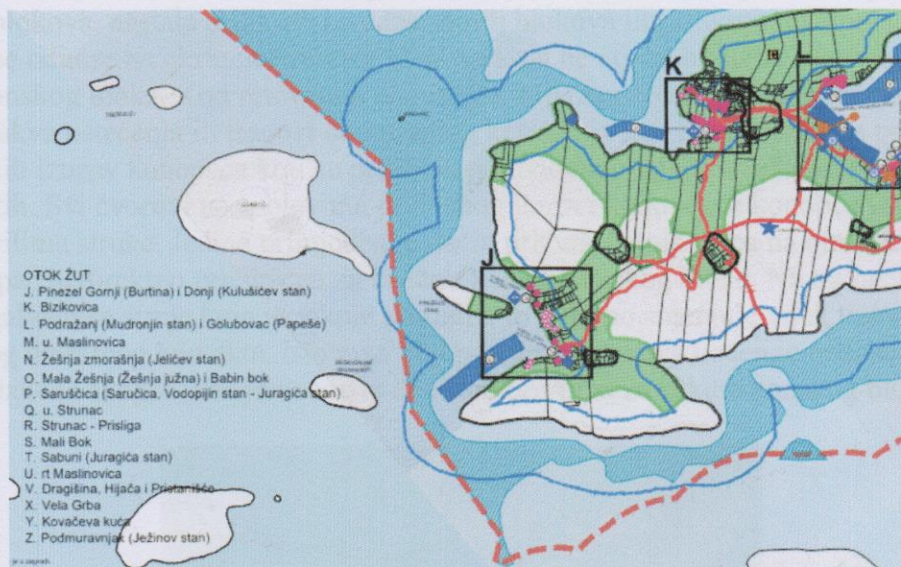


Slika 2: Otok Žut



Slika 3: Lokacija sidrenog sustava

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



Slika 4: Prikaz dijela Prostornog plana područja posebnih obilježja značajnog krajobraza Žutsko-Sitske otočne skupine (Gornjeg Kurnata)

## 2.4. Rezultati očevida

Dana 17.03.2020. 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.

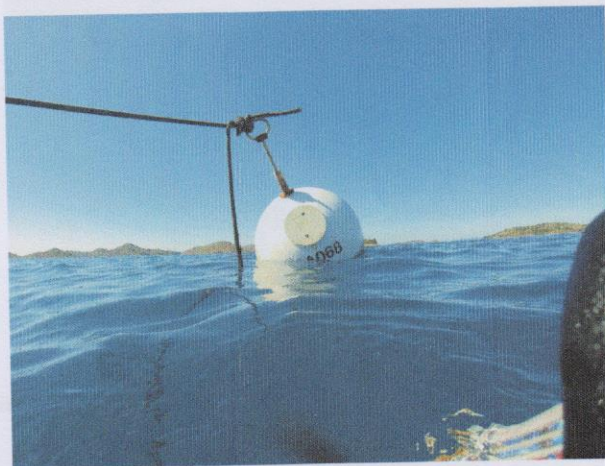
Pregled postavljenih elemenata sidrišta odnosi se isključivo na **vizualni** pregled preciznosti izrade i kvalitete ugrađenih blokova, stanja pričvrstnih elemenata, te detaljnu izmjeru pozicije i dimenzije eventualnih oštećenja.

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.

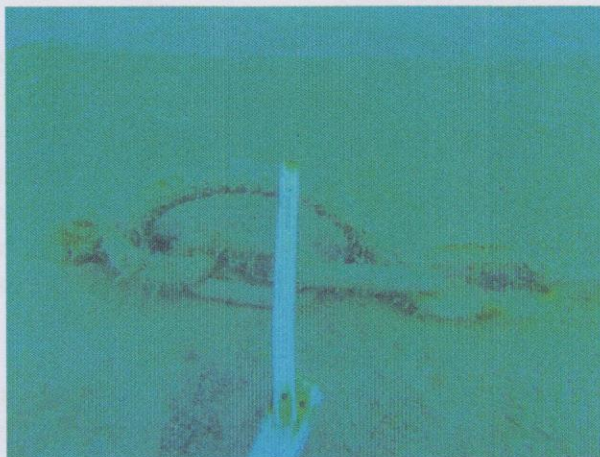
## 2.5. Opis i fotografije zatečenog stanja

Privezišta se, kako je gore detaljno opisano, sastoje sidrenih blokova i pratećeg pričvrstnog materijala. Privezne plutače **nisu zatečene u punom broju** već je zatečeno samo 9 komada. Iako su na zatečenim plutačama vidljivi znakovi višegodišnjeg korištenja njihova primarna funkcija nije upitna, te se i dalje mogu koristiti u skladu s pretpostavljenim vijekom trajanja, ali kao standardna plutača budući da je upitna ispravnost ugrađene elektronike.

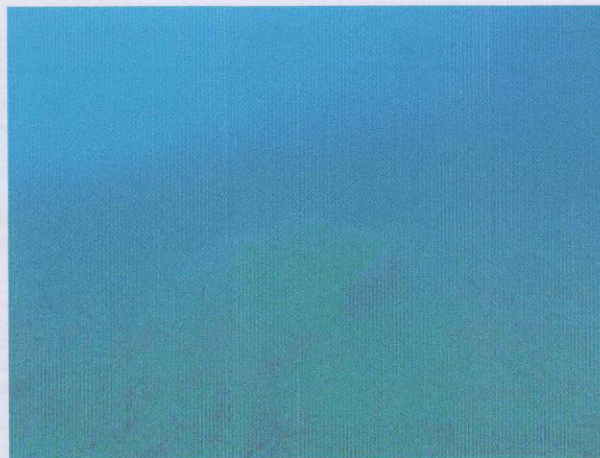
Prilikom ronilačkog pregleda nisu zapažena znatna oštećenja komponenti privezišta, te se može konstatirati kako su u zadovoljavajućem stanju. Uočena su manja oštećenja pojedinih betonskih blokova, nastala prilikom izvedbe samih blokova ili prilikom manipulacije istim. Oštećenja se odnose na okrhnuće 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 konopca 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: Privezna plutača



Slika 6: Pričvrсни elementi



Slika 7: Sidreni blok s pričvrsnim elementima



Slika 8: Sidreni blok na dubini cca 15m

### 3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ULOŽENIH SREDSTAVA

Specijalističkim ronilačkim pregledom sidrenog sustava, izrađenim od strane ovlaštenog ronioca tvrtke Klamfa d.o.o. utvrđeno je da postoji 24 samostalnih privezišta raspoređenih u Uvali Pinizel, Otok Žut, katastarska općina Kornati, područje općine Murter-Kornati, u Šibensko-kninskoj županiji.

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. 200/200/50, sa jednom čeličnom uškom Ø25 namjenjene privezu plutače i ugradnji bloka na projektiranu poziciju. Stavka obuhvaća sve potrebne radnje do postave bloka na projektiranu poziciju uz ronilačku pripomoć.	kom	24,00	6.250,00	150.000,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 40 godina 10,00	135.000,00
2,00	Nabava, transport i ronilačka montaža pridnenog nepocinčanog čeličnog lanca duljine 2,5m. Dimenzije karika lanca su 170/100/25mm.	m'	50,00	220,00	11.000,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 40 godina 10,00	9.900,00
3,00	Nabava, transport i ronilačka montaža visokootpornog kalibriranog omega škopca debljine stijenke 25mm, nosivosti 6,5t.	kom	20,00	200,00	4.000,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 10 godina 40,00	2.400,00
4,00	Nabava, transport i ronilačka montaža trofilnog poliesterskog tonučeg konopca debljine 28mm, sa izradom svih čvorova na škopac i plutaču, te navlačenje armovih zaštite za kvaćenje. Prosječna dužina konopca je 15m. Čvorovi se izvode prema pravilima struke.	m'	400,00	37,00	14.800,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 4 godine 100,00	0,00
5,00	Nabava, transport i ronilačka montaža polietilenske privezne plutače sa centralnom šipkom 60l.	kom	9,00	1.500,00	13.500,00	Pretpostavljeni vijek trajanja 8 godina 50,00	6.750,00
<b>Ukupno [kn]:</b>					<b>193.300,00</b>		<b>154.050,00</b>

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 24 samostalnih privezišta raspoređenih u Uvali Pinizel, Otok Žut, katastarska općina Kornati, područje općine Murter-Kornati, u Šibensko-kninskoj županiji trenutno **nije u potpunosti 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 193.000,00

slovima : stodevedesettri tisuće kuna,

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

kn 154.000,00

slovima : stopedesetčetiri tisuće kuna

Šibenik, 20. ožujka 2020.

Izradio :

DAMIR ALFIER d.i.g.

