

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

10000 Zagreb  
Mikulići 112 b

mob. 098 277 175  
e-mail m.cutura22@gmail.com

Zagreb, 22. kolovoza 2023. godine

**Stečajna upraviteljica  
Rajka Jagmarević**

Jurja Dalmatinca 7  
10000 Zagreb

**PREDMET: Očitovanje o istovrsnosti Procjembenog elaborata nekretnina upisanih u  
zk.ul.br. 2542 k.o. Povljana (radna verzija i konačna verzija) te očitovanje  
na primjedbe odvjetnika Franka Kotlara**

- A) očitovanje o istovrsnosti Procjembenog elaborata koji je omaškom dostavljen stečajnoj upraviteljici i konačnog Procjembenog elaborata koji je trebao biti dostavljen

Konačna verzija procjembenog elaborata u odnosu na radnu verziju (koji je omaškom dostavljen stečajnoj upraviteljici) razlikuje se samo u tekstualnom dijelu točke 2.12. Prostorno uređenje, naime u radnoj verziji status i namjena je određena prema javno dostupnim podacima odnosno PPU općine Povljana a u konačnoj verziji status i namjena predmetnih nekretnina je opisana prema naknadno dostavljenom Uvjeranju o statusu čestica Klasa: 350-01/23-10/001499 od 06.06.2023. godine pribavljenog od Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije (iako je status i namjena predmetnih nekretnina jednoznačno određena prema javno dostupnim dokumentima poradi kompleksnosti predmetnog zemljišta dodatno je zatraženo i uvjerenje o statusu čestica od nadležnog tijela). U navedenom uvjerenju je navedeno da je na predmetnom lokalitetu investitoru Lavanda Kamp d.o.o. izdana Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/19-01/000020, Urbroj: 2198/1-07-05/2-19-0023 od 09.08.2019. godine (u privitku ovog dopisa dostavljamo stranicu 15 procjembenog elaborata i u radnoj i u konačnoj verziji).

- B) očitovanje na primjedbe odvjetnika Franka Kotlara

Osim navedenog u točki A) glede izdane građevinske dozvole od 09.08.2019. godine (što je navedeno na 15. stranici Procjembenog elaborata (konačna verzija)) odvjetnik Franko Kotlar navodi da je za predmetne nekretnine osim pravomoćna građevinska dozvola dana 21. rujna 2022. godine izdano i Rješenje o produljenju važenja navedene građevinske dozvole. **Kao što je već navedeno procjenitelj je imao spoznaju da je za predmetno zemljište izdana građevinska dozvola i to je dokaz da se na predmetnom zemljištu u cijelosti mogu konzumirati uvjeti gradnje propisani važećim prostornim planovima bez ograničenja što je i akceptirano u procjeni.**

Procjena tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta načinjena je u potpunosti sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. U zahtjevu za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena navedeni su svi relevantni podatci o kakvoći zemljišta poglavito glede spremnosti za gradnju predmetnog zemljišta. Predmetno zemljište je prema spremnosti za gradnju okarakterizirano kao zemljište I. kategorije kao što je propisano člankom 10. (1) stavak 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „ Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje“.

Zaključak: niti jedan drugi podatak osim dostavljenih u zahtjevu za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta ne bi rezultirao izdavanjem drugačijeg izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena odnosno procjena tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta u cijelosti je izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. **Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina i prema radnoj verziji Procjembenog elaborata i prema konačnoj verziji Procjembenog elaborata (u kojem je na stranici 15 navedeno da je za predmetno zemljište izdana građevinska dozvola) je identična.**

U privitku ovoga dopisa dostavljam vam kopije stranice 15 Procjembenog elaborata (radna i konačna verzija).

**Mario Čutura**

Privitak: kao u tekstu

Dostaviti:

1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje

## 2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>Zemljišne knjige k.o. Poveljana</i>			<i>Katastar k.o. Poveljana</i>		
<i>z.k.ul. br.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>P (m<sup>2</sup>)</i>	<i>PL br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>P (m<sup>2</sup>)</i>
2369	2224/1	399	2542	2224/1	399
	2224/2	54.544		2224/2	54.544
	2224/3	1.550		2224/3	1.550
	2224/4	605		2224/4	605
	2224/5	2.071		2224/5	2.071
	2224/6	1.051		2224/6	1.051
	2224/7	140		2224/7	140
<b>UKUPNO</b>		<b>60.360</b>			<b>60.360</b>

Očevidom u stanje na terenu te uvidom upisa u posjedovni list i zemljišnoknjižni uložak utvrđeno je da je usklađeno stanje katastra sa gruntovnicom i odgovara stvarnom stanju na terenu.

## 2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Predmetno zemljište se prema PPU općine Poveljana nalazi unutar gospodarske namjene - ugostiteljsko - turističke namjene oznake - T3 (kamp), a prema UPU 18 "Ugostiteljsko-turističke zone "Gašparovi Lazi" predmetno zemljište se najvećim dijelom nalazi unutar iste namjene kao i prema planu nižeg reda (PPU općine Poveljana) također unutar gospodarske namjene - turističke namjene - kamp oznake T3 a manjim dijelom unutar površina infrastrukturnih sustava oznake IS1 (površina za smještaj trafo stanice) i IS2 (površina za smještaj uređaja za pročišćavanje otpadnih voda).

ZAKLJUČAK: – prema kartografskom prikazu  
 "Korištenje i namjena prostora" unutar T3 i IS  
 – prema mjeri korištenja max Kis n = 0,2  
 – prema spremnosti za građenje - I. kategorija

Predmetno zemljišta ukupne površine 60.360,00 m<sup>2</sup> procijenit će se u cijelosti kao građevinsko zemljište I. kategorije, namjene T3 i mjere korištenja 0,2.

## 2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

Zemljišne knjige k.o. Poveljana			Katastar k.o. Poveljana		
<i>z.k.ul. br.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>P (m<sup>2</sup>)</i>	<i>PL br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>P (m<sup>2</sup>)</i>
2369	2224/1	399	2542	2224/1	399
	2224/2	54.544		2224/2	54.544
	2224/3	1.550		2224/3	1.550
	2224/4	605		2224/4	605
	2224/5	2.071		2224/5	2.071
	2224/6	1.051		2224/6	1.051
	2224/7	140		2224/7	140
<b>UKUPNO</b>		<b>60.360</b>			<b>60.360</b>

Očevidom u stanje na terenu te uvidom upisa u posjedovni list i zemljišnoknjižni uložak utvrđeno je da je usklađeno stanje katastra sa gruntovnicom i odgovara stvarnom stanju na terenu.

## 2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Sukladno Uvjeranju o statusu čestica Klasa: 350-01/23-10/001499 od 06. 06. 2023. godine Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštita okoliša i komunalne poslove Zadarske županije predmetne nekretnine označene kao z.k.č. br. 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 22254/5, 2224/6 i 2224/7 sve k.o. Poveljana nalaze se unutar obuhvata UPU Turističke zone "Gašparovi lazi" u zoni "Razvoj i uređenje površina izvan naselja" - ugostiteljsko-turistička namjena - oznaka T3 - kamp. Na navedenom lokalitetu investitoru Lavanda Kamp d.o.o. izdana je Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/19-01/000020, Urbroj: 2198/1-07-05/2-19-0023 od 09. 08. 2019. godine.

ZAKLJUČAK: – prema kartografskom prikazu  
 "Korištenje i namjena prostora" unutar T3  
 – prema mjeri korištenja max Kis n = 0,2  
 – prema spremnosti za građenje - I. kategorija

Predmetno zemljišta ukupne površine 60.360,00 m<sup>2</sup> procijenit će se u cijelosti kao građevinsko zemljište I. kategorije, namjene T3 i mjere korištenja 0,2.