

# KOTLAR &VIDOV

ODVJETNIČKO DRUŠTVO KOTLAR, VIDOV & PARTNERI d.o.o.

Ulica Zrinsko-Frankopanska 38., 23 000 Zadar; Tel.: 023 214 565, Fax: 023 224 015; E-mail: [odvjetnicko.drustvo@kotlar-vidov.hr](mailto:odvjetnicko.drustvo@kotlar-vidov.hr)  
OIB: 79236535774; Kreditna banka Zagreb: HR4424810001128003973 ADDIKO Bank: IBAN: HR2925000091101233845; Devizni račun kod ADDIKO  
Bank: IBAN: HR2925000091101233845 (SWIFT HAABHR22);

NA POSLOVNI BROJ: St-398/22

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 35  
23 000 ZADAR

I

STEČAJNA UPRAVITELJICA  
RAJKA JAGMAREVIĆ  
10 000 ZAGREB

STEČAJNI DUŽNIK: **STEČAJNA MASA IZA LAVANDA KAMP d.o.o., u  
STEČAJU**, OIB: 80299337157, Avenija Marina  
Držića 4, Zagreb

STEČAJNI  
VJEROVNICI: **KRISTIAN RUKAVINA**, OIB: 10015162357, Put  
Vrulje 14, Povljana (dalje u tekstu:  
KRISTIAN RUKAVINA)  
**MARIO BARIČEVIĆ**, OIB: 59629056053, Kolan,  
Mandre, Velebitska 57 A (dalje u tekstu:  
MARIO BARIČEVIĆ) - oboje zastupani po  
punomoćnicima, odvjetnicima iz Odvjetničkog  
društva Franko Kotlar, Ana Vidov & partneri  
d.o.o.

## PODNEŠAK STEČAJNIH VJEROVNIKA

KOJIM SE STEČAJNI VJEROVNICI OČITUJU NA  
DOPIS OD DANA 22. KOLOVOZA 2023. GODINE I  
PROCJENU VJEŠTAKA MARIA ČUTURE IZ SVIBNJA 2023. GODINE

I. Stečajni vjerovnici KRISTIAN RUKAVINA I MARIO BARIČEVIĆ  
obavještavaju naslovni sud kako su primili na znanje dopis mr.

Mario Čutura dipl. inž. grad. (dalje u tekstu: vještak) od dana 22. kolovoza 2023. godine, naziva: *'Očitovanje o istovrsnosti Procjene elaborata nekretnina upisanih u zk. ul. 2542 k.o. Poveljana (radna verzija i konačna verzija) te očitovanje na primjedbe odvjetnika Franka Kotlara'* objavljen na e - oglasnoj ploči dana 25. kolovoza 2023. godine (dalje u tekstu: dopis vještaka).

Slijedom navedenog, ovim putem se za potrebe postupka koji se vodi pod poslovnim brojem gornjim stečajni vjerovnici MARIO BARIČEVIĆ i KRISTIAN RUKAVINA, detaljno očituju na predmetni dopis vještaka kao i na rezultate:

- *'Procjene tržišne vrijednosti nekretnine'* koju je isti vještak izradio u svibnju 2023. godine za nekretnine u zk. ul. 2369 k.o. Poveljana (dalje u tekstu: Procjena), a u sadržaju koje procjene je naveo kako tržišna vrijednost istih zemljišta iznosi: 5.016.519,60 EUR.

U odnosu na dopis i procjenu vještaka, stečajni vjerovnici ovim putem iznose detaljnu analizu nelogičnosti i pogrešnih utvrđenja sadržanih u istim dokumentima, a iz kojeg razloga smatraju da imaju pravo sumnjati u objektivnost izrađene procjene te inzistiraju na izradi nove procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet postupka po drugom vještaku, sve iz razloga obrazloženih kako slijedi.

## 1. NELOGIČNOST:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST ISTIH NEKRETNINA JE 2015. GODINE BILA 25% VIŠA NEGO 2023. GODINE**

Procijenjena vrijednost 2015. godine: 6.245.000,00 EUR-a  
Procijenjena vrijednost 2023. godine: 5.016.519,60 EUR-a

Prije svega navodi se kako su nekretnine upisane u zk. ul. 2369 k.o. Poveljana prethodno bile predmet procjene tržišne vrijednosti u prosincu 2015. godine radi ulaska u temeljni kapital društva LAVANDA KAMP d.o.o.

Istim dokumentom: *'Elaboratom nalaza i mišljenja procjene tržišne vrijednosti nekretnine'* koju je u prosincu 2015. godine izradio Bernard Mahečić, stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina, predmetne su nekretnine procijenjene na iznos od 6.245.000,00 EUR-a ili 47.670.000,00 HRK.

Drugim riječima, tržišna vrijednost istih nekretnina je 2023. godine i to u trenutku kad iste imaju izdanu građevinsku dozvolu s glavnim projektom procijenjena na **1.228.481,00 EUR-a MANJE (24,47% MANJE)** u odnosu na procjenu iz prosinca 2015. godine.

Nejasno je kako je moguće da predmetne nekretnine u 2023. godinu mogu vrijediti gotovo 25% MANJE nego u 2015. godini, a u uvjetima:

- notornog općeg rasta cijena nekretnina;
- inflacije;
- izdane građevinske dozvole s glavnim projektom (jer 2015. godine ista nije bila izdana).

PRILOG: *Elaborat nalaza i mišljenja procjene tržišne vrijednosti nekretnine koju je u prosincu 2015. godine izradio Bernard Mahečić, stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina, u presliku*

## 2. NELOGIČNOST:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST ISTIH NEKRETNINA JE 2021. GODINE BILA 52% VIŠA NEGO 2023. GODINE**

Procijenjena vrijednost 2021. godine: 7.639.611,90 EUR-a  
Procijenjena vrijednost 2023. godine: 5.016.519,60 EUR-a

Nadalje, nekretnine upisane u zk. ul. 2369 k.o. Povljana bile su predmet procjene tržišne vrijednosti i 2021. godine.

Naime, elaboratom naziva: *'Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine'* koji je u veljači 2021. godine izradio Igor Cerar, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, predmetne je nekretnine procijenio na iznos od 7.639.611,90 EUR-a ili 57.760.000,00 HRK.

Drugim riječima, tržišna vrijednost istih nekretnina je 2023. godine procijenjena na **2.623.092,30 EUR-a MANJE (ili 52,34% MANJE)** u odnosu na procjenu iz veljače 2021. godine.

Posebno se navodi i kako je vještak Igor Cerar u obrazloženom procjembenom elaboratu izričito naveo kako:

*'Obzirom na važenje građevinske dozvole do 25.09.2022.g., svi*

*troškovi ishođenja - glavni projekti za zahvat u prostoru te vodni i komunalni doprinosi mogu se pridružiti vrijednosti nekretnine sve do isteka važnosti građevinske dozvole.'*

PRILOG: Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine koji je u veljači 2021. godine izradio Igor Cerar, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, u presliku

### 3. NELOGIČNOST:

**VJEŠTAK NAVODI DA JE GRAĐEVINSKU DOZVOLU ''AKCEPTIRAO U PROCJENI'' MEĐUTIM U OBZIR NIJE - PRIMJERA RADI - UZEO UZGREDNE TROŠKOVE NAVEDENE U GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI (TROŠKOVE GLAVNOG PROJEKTA U VRIJEDNOSTI OD 85.000,00 EUR-a)**

Premda vještak navodi kako je ''*imao spoznaju*'' da je za nekretnine izdana građevinska dozvola što ''*je akceptirano u procjeni*'' - ne proizlazi da je vještak ''*akceptirao*'' i cijenio sadržaj građevinske dozvole i vrijednost projekata na temelju kojih je ista izdana, a sukladno čl. 57. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 105/15.).

Naime, u sadržaju građevinske dozvole navedeno je kako se ista izdaje u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake ZOP 1-01/29, a koji uključuje:

- arhitektonski projekt;
- arhitektonski projekt racionalne uporabe energije i zaštite zgrade i tehnički elaborat zaštite od buke;
- arhitektonski tehnološki projekt kuhinje;
- geodetski projekt;
- građevinski projekt;
- građevinski projekt vodovoda i odvodnje;
- strojarski projekt;
- elektrotehnički projekt;
- elektrotehnički projekt sustava za dojavu od požara;
- strojarski projekt;
- građevinski projekt prometnih površina;

Zbilja je neobično što jedan vještak Igor Cerar 2021. godine u procjenu izričito riječima navodi i uključuje vrijednosti glavnog projekta, a vještak Mario Čutura ove troškove u potpunosti zanemaruje, premda navodno ''*akceptira*'' građevinsku dozvolu.

Osobito je isto neobično jer je točna vrijednost izvedenih projekata i u dostavljenoj prijavi tražbine za društvo ADRIA-PARADIESE d.o.o. gdje je dostavljen i *''Ugovor o izradi projektne dokumentacije''* od dana 24. travnja 2018. godine iz kojeg je vidljivo da je između ugovornih strana utvrđena cijena izrade projektne dokumentacije u visini od 85.000,00 EUR.

**ZAKLJUČNO**

Slijedom svega navedenog, moli se naslovni sud zatražiti od vještaka očitovanje na predmetno te po potrebi zatražiti vještačenje po drugom vještaku radi procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

**LUCIJA SKRAČIĆ**  
odvjetnica/ attorney-at-law

**KOTLAR  
& VIDOV**

---

Odvjetničko društvo Franko Kotlar, Ana Vidov &  
partneri d.o.o.  
Zrinsko Frankopanska 38  
23 000 Zadar

e mail: [odvjetnicko.drustvo@kotlar-vidov.hr](mailto:odvjetnicko.drustvo@kotlar-vidov.hr)