

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

Zagreb, 06.11.2025.

POSL. BROJ: St-456/2024

Stečajni dužnik: PAF-CITRUS, d.o.o. u stečaju, Zagreb, Šeferova ulica 10, OIB:
13161969423

PODNEŠAK VJEROVNIKA

U predmetu pod gornjim brojem, vjerovnik Addiko Bank d.d. ističe da **nije** suglasan da se vrijednost nekretnine:

zk. ul. 1105 k.o. Šarampov, kat.čest. 699/15, broj D.L. 18, KRČEVINE površine 6281 m², IND.DVORIŠTE površine 5220 m², ZGRADA površine 1061 m², odnosno ukupne površine 6281 m²

utvrdi prema Nalazu i Mišljenju stalnog sudskog vještaka Alena Leljaka, struč, spec. ing. građ..

Prvenstveno, metodologija izrade nije u skladu s EBA smjernicama kojima je propisano da procjene koje su izrađene na temelju troškovne metode nisu prihvatljive za dospjele neprihodujuće izloženosti. Čak i u slučaju da se ne radi o NPE nekretninama, troškovna metoda ne bi bila prihvatljiva obzirom da se radi o nekretnini koja se može dati u zakup, te su prihodovna ili poredbena metoda jedine prihvatljive metode.

Osim odabira metode, značajna zamjerka je korištenje koeficijenta korisne vrijednosti površina prema Prilogu 1 Pravilnika o procjenama nekretnina, čime je tlocrtna površina nekretnine umanjena za skoro 1/3 (cca 1.000 m²).

Obzirom da je procjena rađena temeljem troškova izgradnje, kao jedinična cijena izgradnje je trebala biti uzeta cijena izgradnje industrijskih objekata te je ista trebala biti primijenjena na nekorogiranu površinu građevina.

Odabir troškova građenja je također pogrešan, kao početna cijena građenja je uzeta jedinična cijena izgradnje stanova koja je korigirana zakonski neosnovanim faktorima, dok u isto vrijeme postoji niz izvora za određivanje cijene izgradnje industrijskih objekata.

Također, procjembeni elaborat je izrađen prije dvije i po godine, te je upitno je li nekretnina u istom stanju kako je opisano u procjeni.

S obzirom na navedeno, vjerovnik predlaže da se imenuje novi vještak i da se izradi novi Nalaz i Mišljenje na temelju kojeg će se utvrditi vrijednost nekretnine.

Addiko Bank d.d.

Tea Pašalić, mag.iur.