



# PARTNER BANKA d.d. ZAGREB

UPRAVA BANKE

Adresa **Vončinina 2; HR-10000 Zagreb**  
Tel. **+385 1 4602 222**; Fax **+385 1 4602 289**  
Internet stranica **www.paba.hr**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**Sukošinska 6**  
**21000 Split**

**Posl. br. St-48/2009**

U Zagrebu, 08.09.2020.

Stečajni dužnik: SMS d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane – u stečaju, Split, Kopilica 5,  
OIB 88679107711

Razlučni/stečajni vjerovnik: PARTNER BANKA d.d. ZAGREB, Zagreb, Vončinina 2, OIB 71221608291

## PODNEŠAK PARTNER BANKE d.d. ZAGREB

- 1x za Sud u elektroničkom obliku
- 1x za stečajnog upravitelja neposredno poštom preporučeno

---

I PARTNER BANKA d.d. ZAGREB je podneskom od 14.02.2020. molila da vještak poduzme slijedeće:

- korigira svoj procjembeni elaborat za zemljište u Trilju na način da izvrši procjenu tržišne vrijednosti samo **čest.zem. 2070/1 k.o. 325694, Košute**;
- izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja nosi oznaku **k.č.br. 2070/12 oranica površine 91 m2 upisana u zk.ul.br. 1851 k.o. 325694, Košute** i to na slijedeći način:
  - procjena zajedno s već procijenjenom k.č.br. 2070/6 zk.ul.br. 1901 k.o. Košute kao cjelinom
  - procjena vrijednosti za k.č.br. 2070/12 upisanu u zk.ul.br. 1851 k.o. Košute zasebno;
- izradi procjenu tržišne vrijednosti za nekretnine upisane u **zk.ul.br. 1894 k.o. 325694, Košute i to k.č.br. 2082/10, k.č.br. 2082/11, k.č.br. 2083/6 i k.č.br. 2083/7 ukupno površine 1064 m2**;
- izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja nosi oznaku **k.č.br. 2070/13 oranica površine 2865 m2 upisana u zk.ul.br. 1872, k.o. 325694, Košute**,

a nastavno na procjembene elaborate o tržišnoj vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koji su objavljeni na e-Oglasnoj ploči sudova dana 21.10.2019.

Navedeni podnesak Naslovni sud i stečajni upravitelj uredno su zaprimili 21.02.2020., međutim do sada iste procjene nisu dostavljene.

Stoga, PARTNER BANKA d.d. ZAGREB ponovno moli i predlaže da se žurno zatraži od vještaka dostava navedenih procjena.

II Vezano za objavljenu procjenu nekretnine koja nosi oznaku k.č.br. 2070/7 upisanu u zk.ul.br. 1878 k.o. 325694, Košute ističemo slijedeće primjedbe:

SWIFT: PAZGHR2X; OIB: 71221608291, Broj registra Trgovačkog suda u Zagrebu: 080003730, Matični broj: 3726177, IBAN: HR94 2408 0021 0000 0287 0;  
Temeljni kapital Banke 89.100.000,00 kuna, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 891.000 dionica, svaka nominalne vrijednosti od 100,00 kuna po dionici;  
Uprava Banke Petar Repušić (predsjednik), Luka Čulo (član), predsjednik Nadzornog odbora Božo Čulo

- Vještak na stranici 3. elaborata navodi da je izvršio istraživanje tržišta nekretnina kako lokalnog tako i šireg okruženja i da je prikupljene podatke obradio, a iako se radi o poslovnoj nekretnini, na stranici 6. elaborata pod „Opći vrijednosni odnosi na tržištu“ vještak je samo preuzeo „BN indeks“ stambenih nekretnina koji nije niti kompatibilan tipu i namjeni predmetne poslovne nekretnine. Vještak je preslikao i graf kretanja BDP-a od DZS.hr-a i podatke s burze stambenih nekretnina isto bez ikakve obrade, bez ikakvog kritičkog osvrta i izvođenja statističkog uzorkovanja, koeficijenta korelacije i determinacije, standardne devijacije i dr. parametara za analizu s tržištem poslovnih nekretnina.
- Na stranici 7. elaborata vještak navodi: „nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja“, što implicira da vještak nije na terenu izvršio niti kontrolnu izmjeru određenih prostorija/dijelova predmetne nekretnine, što je bio dužan s obzirom na starost iste, kao i primjenu pažnje dobrog stručnjaka.
- Vještak, iako se radi o poslovnoj nekretnini, za glavnu metodu nije odabrao prihodovnu metodu, već je za glavnu metodu izabrao troškovnu metodu, a čak provjeru dobivenih podataka nije niti provjerio primjenom prihodovne metode kao potporne metode, što je pažnjom dobrog stručnjaka i trebao, a i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Pravilnik) od čl.30 do 33. to i preporučuje.
- Na stranici 9. elaborata, a iako vještak naglašava da je izabrana poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta, ostaje potpuno nejasan vještakov slijedeći citat: „*Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl.199 šta još uvijek nije situacija u RH*“. Naime, samo spominjanje Regulative o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i interne rejting sustave kreditnih institucija kod priznavanja kolaterala, potpuno je promašeno u kontekstu ove namjene izrade tržišne vrijednosti nekretnine, a budući da je baza realiziranih kupoprodaja uspostavljena u RH (baza E-nekretnine), ostaje nejasno što je vještak htio postići ili poručiti tim citatom.
- Na stranici 10 elaborata vještak dalje navodi i slijedeći citat: „*Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indeksa o odnosu traženih i ostvarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015.g. iznosi – 10%*“. Sami vještakov citat i pozivanje na oglašene cijene i još iz 2015 .g. je potpuno nepotrebno i promašeno, a i po Pravilniku i Zakonu o procjenama vrijednosti nekretnina (Zakon) čak i nije dozvoljeno. Ostaje nejasno čemu i taj citat o oglašenim/ponuđenim cijenama čak iz 2015.g. u elaboratu, posebno iz razloga što vještak dalje u nastavku elaborata navodi i uspoređuje realizirane kupoprodaje pronađene u bazi E-nekretnine nadležnog Ministarstva i to novijeg datuma.
- Vještak je u elaboratu za procjenu vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta industrijske namjene, pogrešno primijenio vrstu građevinskog korištenja, izabравši usporedna okolna građevinska zemljišta stambene namjene, što je u suprotnosti i s člankom 11. stavak 1. Pravilnika gdje se navodi: „*U slučaju da dopuštena vrsta i mjera građevinskog korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procjenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici*“.
- Na stranici 13. elaborata vještak potpuno subjektivno i paušalno primjenjuje koeficijente za preračunavanje vrijednosti građevinskog zemljišta, bez ikakvog dokaza i navođenja izvora, kao i bez ikakvog argumentiranog obrazloženja, gdje čak iste postotke umanjenja dodjeljuje i primjenjuje različitim površinama poredbenih zemljišta, a što nije u skladu s načelima procjenjivanja pažnjom dobrog stručnjaka.
- Na stranici 15. elaborata vještak koristi Pokazatelje troškova građenja čak iz 2017.g. bez ikakvog kritičkog osvrta, ne prilagođavajući troškove gradnje čak niti za indekse potrošačkih

cijena ili indekse cijena građevinskog materijala, što bi da je prilagodio troškove gradnje, bilo s načelima procjenjivanja pažnjom dobrog stručnjaka, a dobio bi i drugačije sadašnje građevinske vrijednosti zbog promjena cijena od 2017.g. do 2020.g..

- Na stranici 16. elaborata vještak je potpuno subjektivno, proizvoljno i paušalno primijenio i koeficijent za prilagodbu troškovne metode na tržišnu vrijednost, bez ikakvog argumentiranog obrazloženja, a što je u suprotnosti s člancima 25. i 53. Pravilnika
- Na stranici 16. elaborata vještak se pogrešno i nepotrebno poziva na tablicu br. 6. „Priručnika za procjenu nekretnina-Uhlir,Majčica,2016“ i za prilagodbu troškovne vrijednosti poslovne nekretnine na tržišnu vrijednost izabire proizvoljno i subjektivno iz tablice br.6 koeficijent vrijednosti 1,0. Naime, predmetna tablica br. 6. niti ne služi niti je namijenjena za prilagodbu troškovne vrijednosti poslovnih nekretnina na tržišnu vrijednost, nego je samo namijenjena za utvrđivanje mjere građevinskog korištenja različitih građevinskih zemljišta/katastarskih čestica.

Slijedom toga, mišljenja smo da je vrijednost predmetne nekretnine prenisko određena i da ista vrijedi najmanje 300.000,00 EUR-a, te stoga predlažemo Sudu da pozove vještaka da se očituje na navedene primjedbe odnosno da uzimajući u obzir iste korigira navedeni procjembeni elaborat.

**III PARTNER BANKA d.d. ZAGREB opetovano moli Naslovni sud i stečajnog upravitelja za žurnost u postupanju u ovom stečajnom postupku koji traje već deset godina, a još se nije pristupilo unovčenju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, štoviše još nije niti utvrđena vrijednost istih, zbog čega razlučni, odnosno stečajni vjerovnici trpe štetu zbog nemogućnosti naplate svojih priznatih tražbina.**

ZA PARTNER BANKU d.d. ZAGREB  
Punomoćnik po zaposlenju  
Ana Olenik, dipl. iur.