

Član Grupe HRVATSKE POŠTANSKE BANKE

Amruševa 8, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 5553 920

Telefax: +385 1 4839 235

E-mail: hpb.nekretnine@hpb.hr

Web: www.hpb.hr, www.hpb-nekretnine.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 1704/19
PONOVA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
prema procjembenom elaboratu 1937/16 i ponovnoj procjeni
202/18 izrađeni od
HPB - nekretnine d.o.o. od prosinca 2016. godine i ožujka 2018.



Nekretnina: Poslovni prostor u prizemlju stambeno poslovne zgrade

Lokacija: Split, Ruđera Boškovića 25-27

Naručitelj: HPB d.d. - SUN (BLANKOM d.o.o.)

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 30. kolovoza 2019. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Poslovni prostor u prizemlju stambeno poslovne zgrade
Adresa:	Split, Ruđera Boškovića 25-27
ZK katastarska općina:	Split
Zemljišnoknjižni uložak:	15416
Suvlasnički udio redni broj:	2
Zemljišnoknjižna čestica:	ZGR 5356
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	19.11.2016.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	633.000,00	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	438.000,00	EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost
za nekretninu : Poslovni prostor u prizemlju stambeno poslovne zgrade

na adresi: Split, Ruđera Boškovića 25-27

iznosi :

4.745.233,23 kn

ili po tečaju 1 € = 7,496 kn

633.000,00 €

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

Prema Procjemenom elaboratu 1937/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od prosinca 2016. godine, ulazak u nekretninu nije bio omogućen, a procjena je pretpostavljala da je unutrašnjost prosječno uređena i u skladu sa starosti objekta.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-981/15
Zagreb, 07. rujna 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe HPB-NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba HPB-NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Amruševa 8, OIB: 08198142572 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u HPB- NEKRETNINE d.o.o.

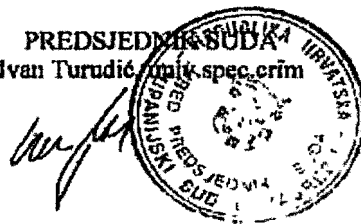
Obrazloženje

Pravna osoba HPB-Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 26. kolovoza 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu HPB-Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost građevinskog vještačenja i procjene nekretnina, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, mik.spec.crim



SADRŽAJ:

- 1. Zadatak procjemenog elaborata**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
- 9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
 - 9.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
 - 9.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
- 10. Rekapitulacija-zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev Naručitelja izrađena je ponovna procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi Poslovni prostor u prizemlju stambeno poslovne zgrade koja se nalazi u Splitu, Ruđera Boškovića 25-27, a radi potreba Naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na temelju pregleda dostavljenog Procjemenog elaborata 1937/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od prosinca 2016. godine.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 19.11.2016. temeljem čega je izrađena procjena br. 1937/16 i ponovna procjena br. 202/18, na iznos:

PR: 1937/16	4.097.163,20 kn	ili	544.000,00 €
PR: 202/18	4.655.276,20 kn	ili	621.000,00 €

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1937/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od prosinca 2016. godine, a prema očevidu koji je izvršen dana 19.11.2016. godine. Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Datum očevida:	19.11.2016.
Datum kakvoće:	19.11.2016.
Datum vrednovanja:	30.08.2019.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja, od strane procjenitelja, prema mogućnostima prodaje.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-izvadak od 29.08.2019. / Općinski sud u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Split
ZK katastarska općina:	Split
Zemljišnoknjižna čestica:	ZGR 5356
Zemljišnoknjižni uložak:	15416
Suvlasnički udio redni broj:	2
Opis nekretnine:	Poslovni prostor u prizemlju stambeno poslovne zgrade
Površina:	625,17 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku

LEGALITET

U prethodnoj ponovnoj procjeni br.: 202/18 navodi se sljedeće:

Procjenjivani poslovni prostor upisan je u zemljišnu knjigu kao etažno vlasništvo s neodređenim suvlasničkim omjerima.

Za predmetnu nekretninu nije dostavljena Građevinska niti Uporabna dozvola.

Procjena je napravljena pod uvjetom dokaza legalnosti predmetne nekretnine.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u na području grada Splita, Ruđera Boškovića 25-27, u okruženju građevina pretežito poslovne i kolektivne stambene namjene.

Makrolokacija (crveni marker)



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

Mikrolokacija (crveni marker)



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

Mikrolokacija (crveni marker)



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

3: Općenito o procjeni

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-izvadak iz z.k. Općinskog suda u Splitu, z.k. odjel Split, zk.ul.br. 15416, suvlasnički udio redni broj 2 k.o. Split od 29.08.2019.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz zbirki kupoprodajnih cijena nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15 odnosno podacima sa portala E-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

5. Tehnički opis nekretnine

Ponovljeni očevid nije izvršen.

Stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1937/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od prosinca 2016. godine

Prema Procjemenom elaboratu 1937/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od prosinca 2016. godine, ulazak u nekretninu nije bio omogućen, a procjena je pretpostavljala da je unutrašnjost prosječno uređena i u skladu sa starosti objekta.

Predmet ponovne procjene je poslovni prostor trgovačke i uredske namjene smješten u etaži prizemlja. Poslovni prostor se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi u Splitu, predio Split 3, Ruđera Boškovića 25-27. Poslovni prostor je ukupne površine 625,17 m². Okolna gradnja su građevine poslovne i kolektivne stambene namjene.

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1978
Adaptacija:	2005
Katnost:	Sut + P + 12
Orijentacija:	ugaono: istok - sjever - zapad
Vertikalna komunikacija:	stubište/lift

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	AB zidovi
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište i pokrov:	ravno

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbukano, bojano
Obrada podova:	nije bilo moguće izvršiti očevid
Obrada zidova:	nije bilo moguće izvršiti očevid
Obrada stropova:	nije bilo moguće izvršiti očevid
Unutarnja stolarija:	nije bilo moguće izvršiti očevid
Vanjska stolarija:	alu profili sa IZO staklom

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na TK mrežu
Plin:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Prema Procjemenom elaboratu 1937/16 od prosinca 2016. godine, ulazak u nekretninu nije bio omogućen.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - blizina glavnih gradskih prometnica i javnog gradskog prijevoza.

6. Iskaz površina.

Površine predmetne nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1937/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od prosinca 2016. godine

6.1. Netto korisna površina (NKP)

Z.K.UL. 15416, PODUL. 2	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
Poslovni prostor	625,17	1,00	625,17
	625,17		625,17
		NKP =	625,17 m²

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k
BRP =	625,17	x	1,18
		BRP =	737,70 m²

6.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h
BVO =	737,70	x	3,00
		BVO =	2.213,10 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	625,17	m²
BRP =	737,70	m²
BVO =	2.213,10	m³

7: Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

Ulaganja u istraživanje i razvoj u javnom i privatnom sektoru te u digitalizaciju pridonijela bi povećanju inovacijskog kapaciteta gospodarstva kada bi se povezala s ulaganjima u sustav obrazovanja radi uspješnijeg stjecanja potrebnih vještina. I na kraju, potrebno je osigurati resurse za zapošljavanje i promicanje socijalne uključenosti.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.)

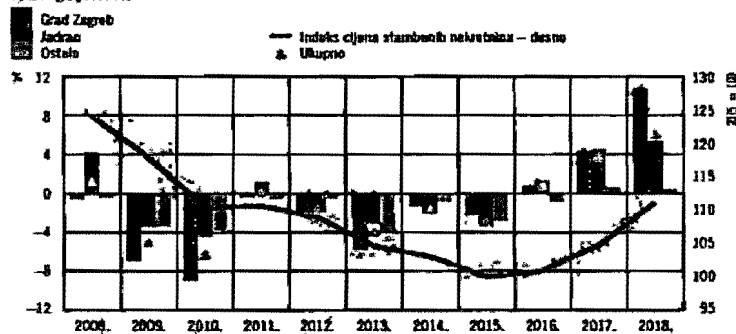
7.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

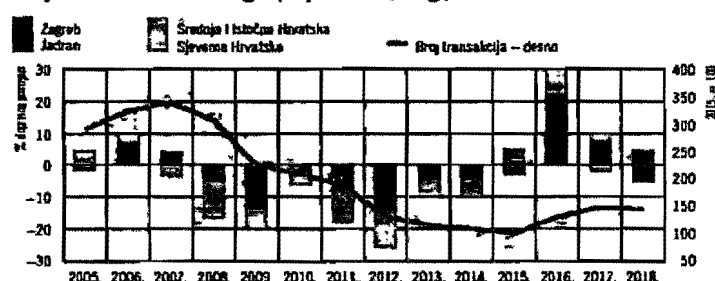
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardizaciji stambenih jedinica. Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

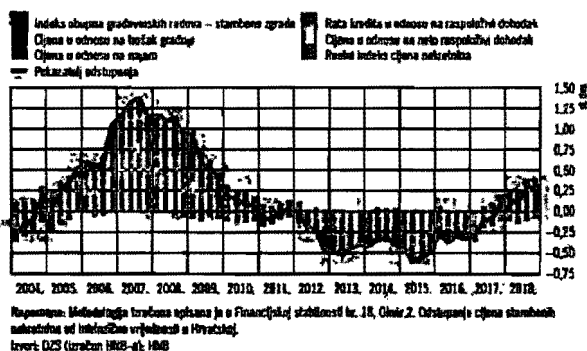
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



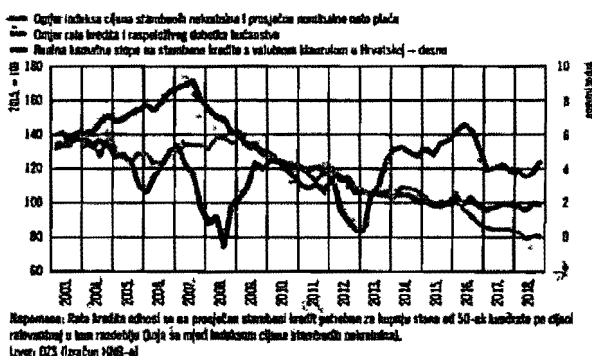
Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poraza na promet nekretnina. Izdavači obuhvaćaju: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Međimursku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Šibenik-koprivničku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju. Izvor: DZS (zastupnik HNB-a)

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijena stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima."

***Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr**

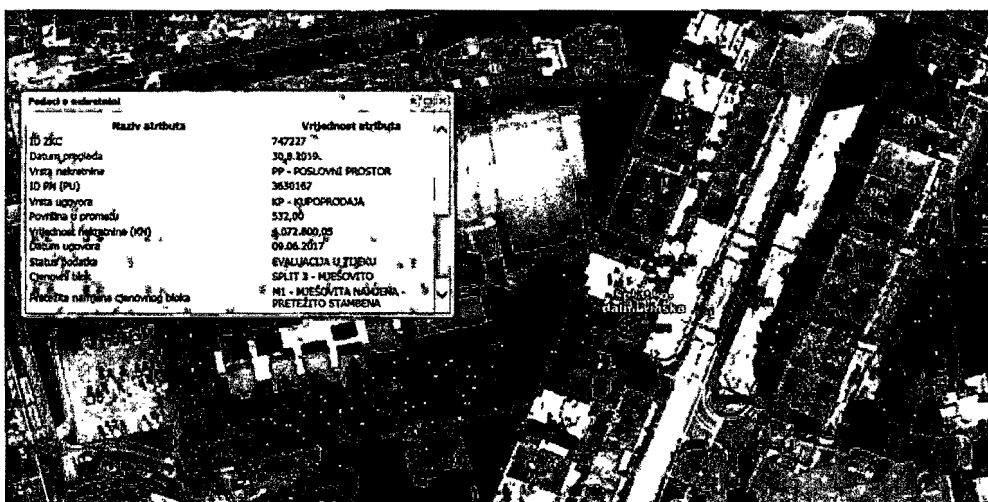
8. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) - 3641095

SPLIT. Poslovni prostor u ulici Ruđera Boškovića br. 21

Datum ugovora:	09.06.2017.	ICSN:	106,58
K.č.:	13978/3		
K.o.:	Split		
Površina:	532,00 m²		
Cijena:	550.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,405091	
Cijena po m²:	1.033,83 €		



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) - 1128124

SPLIT. Poslovni prostor u ulici Ruđera Boškovića br. 13

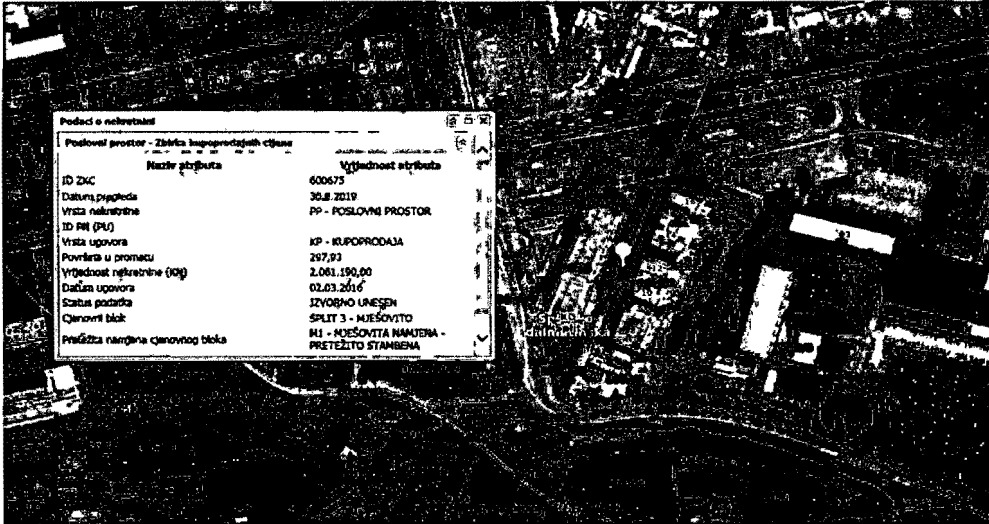
Datum ugovora:	19.6.2019	ICSN:	118,67
K.č.:	13983/1		
K.o.:	Split		
Površina:	263,00 m²		
Cijena:	291.917,06 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,399362	
Cijena po m²:	1.109,95 €		



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) - 600675

SPLIT. Poslovni prostor u ulici Ruđera Boškovića br. 8

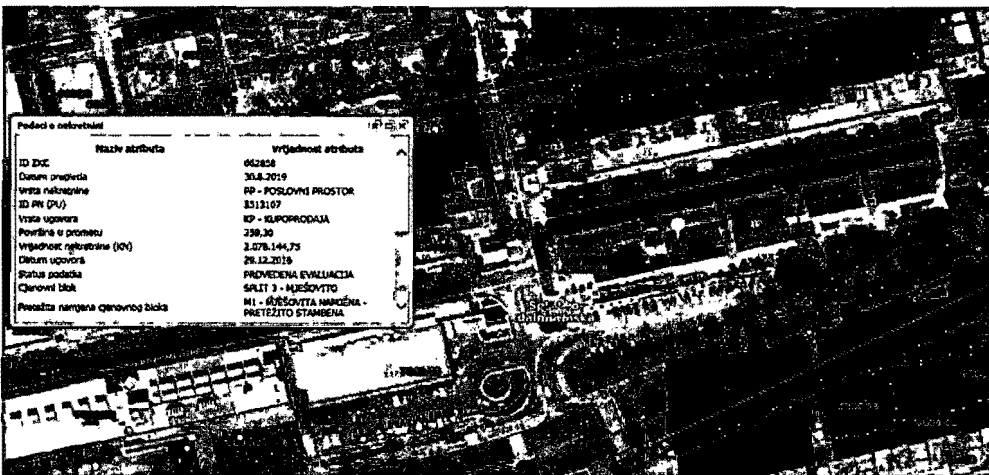
Datum ugovora: 2.3.2016 ICSN: 101,77
K.č.: 8062/2
K.o.: Split
Površina: 297,93 m²
Cijena: 270.644,03 € srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,615871
Cijena po m²: 908,41 €



Usporedba 4 ID Nekretnine (ZKC) - 3513107

SPLIT. Poslovni prostor u ulici Kroz Smrdečac 39.

Datum ugovora: 2.3.2016 ICSN: 101,77
K.č.: 14096/1
K.o.: Split
Površina: 359,30 m²
Cijena: 272.870,27 € srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,615871
Cijena po m²: 759,45 €



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 118,67

9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Godina		Trimesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko	Ostalo
Year	Quarter							
2013.	Q1		105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2		104,63	108,07	103,19	103,18	105,24	104,98
	Q3		104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4		103,83	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1		102,94	105,29	101,86	102,04	103,26	103,24
	Q2		103,92	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3		103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4		102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1		101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2		99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3		99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4		99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,18
2016.	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,62
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4		100,75	94,84	101,87	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,78	106,65	106,45	105,48	100,20

* Izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Basni indeks na dan sklopa ugovora (A)	Basni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/A	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Split, Ruđera Boškovića 20	550.000,00	106,58	118,67	1,1134	612.389,75	1.151,11
Split, Ruđera Boškovića 7	291.917,06	118,67	118,67	1,0000	291.917,06	1.109,95
Split, Ruđera Boškovića 8	270.644,03	101,77	118,67	1,1661	315.587,37	1.059,27
Split, Papandopulova 3	272.870,27	101,77	118,67	1,1661	318.183,30	885,56

9.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Split, Ruđera Boškovića 25-27	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Split, Ruđera Boškovića 25-27	Split, Ruđera Boškovića 20	Split, Ruđera Boškovića 7	Split, Ruđera Boškovića 8	Split, Papandopolova 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	612.389,75	291.917,06	315.587,37	318.183,30
Netto korisna površina	625,17	532,00	263,00	297,93	359,30
Cijena po metru kvadratnom	--	1.151,11	1.109,95	1.059,27	885,56
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	41	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.051,47	1.151,11	1.109,95	1.059,27	885,56
Tehničko stanje	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.051,47	1.151,11	1.109,95	1.059,27	885,56
Lokacija	srednja	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.051,47	1.151,11	1.109,95	1.059,27	885,56
Veličina	625,17	532,00	263,00	297,93	359,30
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.013,29	1.151,11	1.054,45	1.006,30	841,29
Atraktivnost nekretnine	srednja	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.013,29	1.151,11	1.054,45	1.006,30	841,29
Cestovni pristup i parkiranje	srednji	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.013,29	1.151,11	1.054,45	1.006,30	841,29
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.013,29	1.151,11	1.054,45	1.006,30	841,29
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.013,29	1.151,11	1.054,45	1.006,30	841,29
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.013,29	1.151,11	1.054,45	1.006,30	841,29
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-5%	-5%	-5%
Indikator vrijednosti	1.013,29	1.151,11	1.054,45	1.006,30	841,29

STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:

Odstupanje od prosjeka:			-137,82	-41,17	6,98	172,00
Odstupanje od prosjeka u postotku:			14%	4%	1%	17%
Kvadrat odstupanja:			18.995	1.695	49	29.585
Standardno odstupanje:	112,16	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	224,33	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:

633.477,19 €

Vrijednost nekretnine zaokruženo:

633.000,00 €

10. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor u prizemlju stambeno poslovne zgrade

na adresi: Split, Ruđera Boškovića 25-27

z.k.č.: ZGR 5356

k.o.: Split

z.k.uložak: 15416

suvlasnički udio redni broj: 2

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

4.745.233,23 kn

1€ = 7,496 kn

633.000,00 €

1.012,52 €/m² NRP

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

3.283.431,52 kn

438.000,00 €

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Izrada:

Stručna suradnica za procjene
Antonela Zupčić

Odobrio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnini
Kristijan Erić

A. Zupčić



Zagreb, 30. kolovoza 2019. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

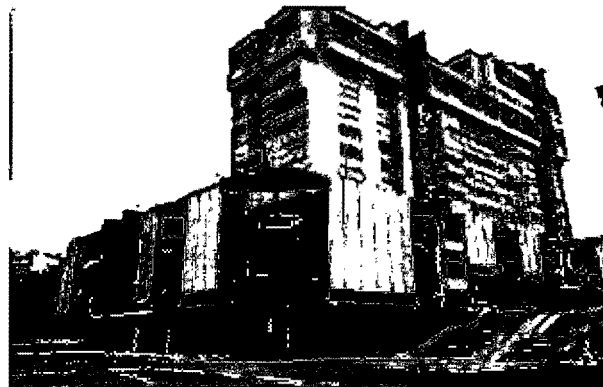
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kristijan Erić**



Zagreb, 30. kolovoza 2019. godine

12. Prilozi

Fotografije iz procjemenog elaborata od HPB-nekretnine d.o.o. broj 1937/16 od prosinca 2016. g.



DOKUMENTACIJA

e-izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNO-KNJŽNI ODJEL SPLIT
 Stanje na dan: 29.08.2019. 03:30

Katastarska općina: 329835, SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15416

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45763/2018
 Aktivna plombe: Z-382/2014, Z-14723/2015, Z-19344/2018 (E-2), Z-32721/2018 (E-2), Z-43554/2018 (E-2), Z-22230/2019, Z-24629/2019 (E-2)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čty	m ²	
1.	ZGR 3356	ZGRADA, RUĐERA BOŠKOVIĆA 25, 27			1966	
		UKUPNO:			1966	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 18.05.2012. broj Z-5055/12	
1.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zgr. 3356, anagrafske oznake RUĐERA BOŠKOVIĆA 25, priložena Građevinska dozvola Općine Split, Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo, Komunalne poslove i saobraćaj, Odsjeka za društvenu izgradnju broj:08/UP-1-2515/77 od 26. listopada 1977. godine, Potvrda Ministarstva građiteljstva i prostornog uređenja, Uprave za inspeksijske poslove, KL:362-01/12-18/0974 od 9. svibnja 2012. godine i Uvjerenje Splitsko-dalmatinske županije, Grada Splita, Službe pravne zaštite, stazova, poslovnih prostora i gađezije, Odsjeka za geodaziju KL:930-01/12-01/0220 od 3. travnja 2012. godine.	ZABILJEŽBA

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
1.	poslovni prostor u prizemlju zgrade u površini od 625,17 m ² , anagrafske oznake Ruđera Boškovića 25-27 BLANCOM D.O.O., SPLIT, KROZ SMRDEČAG 19	
4.1	Zaprimljeno 08.04.2015. broj Z-4299/15	ZABILJEŽBA
	Na temelju primjerka tužbe podnesene ovom sudu dana 29. listopada 2010. godine, a po kojoj se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem P-2371/11, zabilježuje se spor između Blancom d. o. o. Split, kao tužitelja te Hrvatske poštanske banke d. d. Zagreb, kao tuženika, radi proglašenja nedopuštenom ovrbe određene Rješenjem o ovrsi ovog suda broj Ovr-2137/10 od 28. travnja 2010. godine, zabilježene pod poslovnim brojem Z-4507/10, a u odnosu na poslovni prostor u prizemlju zgrade u površini od 625,17 m ² , knjižnog vlasništva Blancom d.o.o. Split, za cijelo.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15416

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OČMJEŖIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 08.04.2015. broj Z-4300/15 Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Splitu dana 08.09.2011. godine pod poslovnim brojem Pi-875/2011, zabilježuje se spor između tužitelja Blancom d.o.o., Split, Kroz Smrdećac 19, protiv tuženika Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, radi proglašenja nedopuštenom ovrha određene rješenjem o ovrzi ovog suda br. Ovr-601/11 od 18. veljače 2010. godine, zabilježene pod poslovnim brojem Z-2115/11, u odnosu na poslovni prostor u prizemlju zgrade u površini od 625,17 m ² , anagrafske oznake Ruđera Boškovića 25-27; vlasništva Blancom d.o.o., Split, Kroz Smrdećac 19.	ZABILJEŽBA

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pravo vlasništva nekretnine upisane u listu A I, uknjižuje se na ime: REPUBLIKA HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos:	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2			
1.1	Pred. 25. kolovoza 2006. Z-11001/06 Na teret poslovnog prostora u prizemlju, površine 625,17 m ² , a na temelju sporazuma br. 331/06 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od dana 24.08.2006.g. i ugovora o dugoročnom kreditu br. ugovora: 04-61/2006 "U Splitu, 24.08.2006. godine", uknjižuje se ugovorno pravo založa u iznosu od desetmilijuna kuna i nuzgredice, u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURISIĆEVA 4	10.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 2			
2.1	Pred. 6. prosinca 2006. Z-16080/06 Na teret poslovnog prostora u prizemlju, a na temelju Sporazuma br. 404/06 o zasnivanju založnog prava na nekretnini "Split, 13. studenog 2006.g.", uknjižuje se pravo založa u iznosu od dvamilijuna kuna sa nuzgredicama, u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA SPLIT	2.000.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 2			
3.1	Zaprimljeno 16.10.2008. broj Z-13565/08 Na teret poslovnog prostora u prizemlju zgrade, površine 625,17 m ² , a temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 1. 10. 2008. godine, uknjižuje se pravo založa u iznosu od dvamilijunašestoošamdesetčetiristisuće- petstopenaest kuna i sedamdesetpet lica, što je na dan zaključenja Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8470049053 od 22. 9. 2008. godine, predstavljalo protuvrijednost od 377.355,18 EUR, i nuzgredica, u korist: CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ŽRINJSKO FRANKOPANSKA 58	2.684.515,75 KN	
3.2	Zaprimljeno 16.10.2008. broj Z-13565/08 Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod br. Z-13565/08 st. 3.1.		
4. Na suvlasnički dio: 2			

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 16.10.2008. broj Z-13565/08 Na teret poslovnog prostora u prizemlju zgrade, površine 625,17 m ² , a temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 1. 10. 2008. godine, uključuje se pravo zalogu u iznosu od tristoosamdeset i tisuća čaštokuna i devedeset i sedam lica, što je na dan zaključenja Ugovora o izdavanju garancije broj 8210003608 od 8. 8. 2008. godine predstavljalo protuvrijednost od 2.792.114,87 kn, i nuzgredica, u korist: CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58	386.600,96 EUR	
4.2	Zaprimljeno 16.10.2008. broj Z-13565/08 Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod br. Z-13565/08 st. 4.1.		
5. Na suvlasnički dio: 2			
5.1	Zaprimljeno 16.10.2008. broj Z-13565/08 Na teret poslovnog prostora u prizemlju zgrade, površine 625,17 m ² , a temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 1. 10. 2008. godine, uključuje se pravo zalogu u iznosu od jedanaest milijuna četiristo i sedamdeset i tisuća čaštokuna i sedamdeset i pet lica, i nuzgredica, u korist: CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58	1.460.375,75 KN	
5.2	Zaprimljeno 16.10.2008. broj Z-13565/08 Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod br. Z-13565/08 st. 5.1.		
6. Na suvlasnički dio: 2			
6.1	Zaprimljeno 12.02.2010. broj Z-1190/10 Na teret poslovnog prostora u prizemlju zgrade, površine 625,17 m ² , a temeljem okvirnog sporazuma o založnopravnom osiguranju novčane tražbine od 11. 2. 2010. godine, uključuje se pravo zalogu u iznosu od osamstotisuća čaštokuna što predstavlja protuvrijednost iznosa od 109.739,87 EUR i nuzgredica, u korist: PRVI FAKTOR D.O.O., OIB: 63278028623, ZAGREB, HEKTOROVIĆEVA 2	800.000,00 KN	
7. Na suvlasnički dio: 2			
7.1	Zaprimljeno 05.07.2010. broj Z-6211/10 Na teret poslovnog prostora u prizemlju površine 625,17 m ² , a na temelju rješenja ovog suda-poslovni br. OVR-2291/10 od 14. lipnja 2010. god., prisilno založno pravo u iznosu od 545.013,18 kuna, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn, uključuje se u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, FOREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	545.013,18 KN	
7.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod poslovnim brojem Z-6211/10.		ZABILJEŽBA
12. Na suvlasnički dio: 2			

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznoš	Primjedba
12.2	Zaprimljeno 16.04.2018.g. pod brojem Z-14755/2018 Prvenstveni red upisa: Z-21090/2016 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA TRGOVAČKI SUD U SPLITU POD BR. P-608/16 12.09.2016, između tužitelja Bio Orbis iz Splita, Vukovarska 110, OIB: 89749382458, protiv tuženika ad 1) Blancom d.o.o. iz Splita, Kroz Smrdečac 19, OIB: 24995897260 i ad 2) Megamont d.o.o. iz Splita, Kopljica 62, OIB: 37913815200, u pogledu upisa prava zaloga na teret poslovnog prostora u prizemlju zgrade u površini od 625,17 m2.		
14. Na suvlasnički dio: 2			
14.2	Zaprimljeno 25.10.2017.g. pod brojem Z-37587/2017 ZABILJEŽBA, odbijanja prigovora protustranke Blancom d.o.o. i Megamont d.o.o., protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z-21090/16.		na 14.1
15. Na suvlasnički dio: 2			
15.2	Zaprimljeno 25.10.2017.g. pod brojem Z-37587/2017 ZABILJEŽBA, odbijanja prigovora protustranke Blancom d.o.o. i Megamont d.o.o., protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z-21090/16.		na 15.1
20. Na suvlasnički dio: 2			
20.1	Zaprimljeno 18.05.2018.g. pod brojem Z-19343/2018 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, protivnika upisa ad 1) Blancom d.o.o. iz Splita, Kroz Smrdečac 19, OIB: 24995897260 i ad 2) Megamont d.o.o. iz Splita, Kopljica 62, OIB: 37913815200, na rješenje ovog suda od 16. travnja 2018. godine; pod posl. br. Z-14755/18.		vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.03.2019.


HPB - nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8

Izrada:
Stručna suradnica za procjene
Antonela Zupčić

A. Zupčić

Kontrolirao i ovjerio:
v.d. Rukovoditelja odjela procjena
Kristijan Erić

K. Erić

 **HPB - nekretnine** d.o.o.
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 30. kolovoza 2019. godine

Čanić Biljana

From: Audić Vuletić Suzana
Sent: 30. listopada 2019. 17:05
To: Čanić Biljana
Subject: FW: Prokolekt c/a DAB, Jaba kao zainteresirana stranka, N- 2601

Suzana Audić Vuletić
Direktor Ureda
Ured za pravne poslove



Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR-10000 Zagreb
tel.: (+385) 1 4804 471
fax: (+385) 1 4804 691
www.hpb.hr

From: Čadež Marisa <Marisa.Cadez@hpb.hr>
Sent: Wednesday, October 30, 2019 1:54 PM
To: Audić Vuletić Suzana <Suzana.AudicVuletic@hpb.hr>; Čanić Biljana <Biljana.Canic@hpb.hr>
Subject: FW: Prokolekt c/a DAB, Jaba kao zainteresirana stranka, N- 2601

Prosljeđujem Ivanov mail kojim navodi da Prokolekt plaća trošak iz dvaju upravnih sporova. Molim info od koga da tražim broj na koji će oni uplatiti dugovani iznos?

Lp
Marisa

From: Odvjetnik Ivan Matić <ivan@odvjetnik-matic.hr>
Sent: Wednesday, October 30, 2019 1:24 PM
To: Čadež Marisa <Marisa.Cadez@hpb.hr>
Subject: FW: Prokolekt c/a DAB, Jaba kao zainteresirana stranka, N- 2601

Marisa,

Prosljeđujem ti e-mail od Pro kolekta koji je dužan podmiriti troškove HPB-u po Presudama Upravnog suda u Zagrebu u kojima je JABA/HPB bila zainteresirana strana i njoj je dosuđen trošak.

Što se tiče Presude Usl- 217/2017 i iznosa od 15.625,00 kn taj iznos bi trebao biti isplaćen HPB-u u cijelosti jer je meni sve podmireno.

Što se tiče druge Presude Usl- 3016/2017 i iznosa od 6.250,00 kn, to sam ja JABA-i fakturirao 25% predujma, pa bi kad HPB primi navedeni iznos, trebali dijeliti na način 25% ili 1.250,00 kn HPB-u, a 75% ili 5.000,00 kuna bih Vam ja trebao ispostaviti račun sukladno Ugovoru.

Molim te da mi javiš podatke za uplatu kako bih proslijedio kolegama koji zastupaju Pro kolekt. Ako možeš što prije da se ne bi predomislili.

Ako nešto nije jasno, zovi.

LP,

Ivan Matić, odvjetnik
Slavenskog 1/II, Zagreb
mob. 091/767 1997
fax. 01/301 33 79
ivan@odvjetnik-matic.hr
ured@odvjetnik-matic.hr

VAŽNA OBAVIJEST – ELEKTRONSKA POŠTA ZAŠTIĆENA ODVJETNIČKOM TAJNOM

Ova elektronska pošta (i sve priložene datoteke) je povjerljiva i namijenjena je osobi ili osobama na koje je naslovljena. Ukoliko niste navedeni primatelj ili je zbog greške pri adresiranju ili prijenu ova poruka krivo upućena, nije dozvoljeno njen sadržaj koristiti ili dalje prosljeđivati. Molim Vas da u navedenom slučaju odmah obavijestite pošiljalca, a originalnu poruku i sve njene kopije, bez čitanja, trajno uklonite iz svog računalnog sustava. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, prenošenje, snimanje ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ove elektronske pošte podliježe kaznoj i prekršajnoj odgovornosti kao i građansko pravnoj zaštiti, jer sadrži autorsko djelo zaštićeno odredbama Zakona (autorsko pravo i srodna prava) kao i povjerljive podatke iz odnosa stranka/odvjetnik. Pošiljalac nije odgovoran za točan i potpun prijenos informacija koje su sadržane u poruci, kao ni za eventualna kašnjenja u njenom prijenu. Mada se vjeruje da ova poruka, kao i njeni prilozi ne sadrže viruse, ili bilo koji drugi nedostatak koji bi mogao uzrokovati štetu računalnom sustavu na kojem je poruka primljena i otvorena, odgovornost je primatelja da to provjeri. Pošiljalac isključuje / ne prihvaća nikakvu svoju odgovornost za bilo kakvu štetu ili gubitak podataka do kojeg može doći korištenjem ove elektronske pošte.

From: Martina Šimunović Lepoša <martina.simunovicleposa@ovks.hr>
Sent: Wednesday, October 30, 2019 12:12 PM
To: Odvjetnik Ivan Matić <ivan@odvjetnik-matic.hr>
Subject: Prokolekt c/a DAB, Jaba kao zainteresirana stranka, N- 2601

Poštovani kolega,

Obraćam Vam se vezano uz presude Visokog upravnog suda RH od dana 19. rujna 2019. godine pod posl. brojevima Usž-3023/2017 i Usž-1284/18, a kojim su kako neosnovana odbijene žalbe tužitelja i zainteresirane osobe.

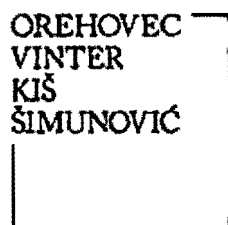
Budući da su donošenjem istih prvostupanjske presude postale pravomoćne time je naša stranka dužna Jadranskoj banci odnosno pravnom slijedniku iste isplatiti parnične troškove kako slijedi:

- prema presudi Usl- 3016/2017 iznos od 6.250,00 kn
- prema presudi Usl- 217/2017 iznos od 15.625,00 kn

Slijedom rečenoga, a budući da je moja stranka spremna navedene troškove dobrovoljno podmiriti, ljubazno Vas molim za informaciju na koji način i kome je iste moguće isplatiti, a sve imajući na umu kako je Jadranska banka d.d. brisana iz sudskog registra rješenjem Trgovačkog suda u Zadru - Stalna služba u Šibeniku Tt-19/1628-2 dana 10.05.2019. godine.

Lijep pozdrav,

Martina Šimunović Lepoša
Odvjetnica/attorney at law
partner



Orehovec, Vinter, Kiš, Šimunović
odvjetničko društvo d.o.o. / Law Firm Ltd.
Smičiklasova 18 / HR-10000 Zagreb / Croatia
T: +385 1 244 2454 / F: +385 1 244 2455
W: www.ovks.hr

Sadržaj ove e-poruke povjerljive je naravi i zaštićen je odvjetničkom tajnom. Ova e-poruka namijenjena je isključivo u navedenom primatelju. Ukoliko niste navedeni primatelj, izvješćujemo Vas kako je daljnja distribucija ove e-poruke st zabranjena. Ukoliko ste greškom primili ovu e-poruku, molimo odmah o tome obavijestite pošiljalca i/ili Orehovec, Šimunović, odvjetničko društvo d.o.o., telefonom na broj +385 1 244 2454, te uništite sve eventualne primjerke ove e

The information contained in this message is privileged and confidential. It is intended only to be read by the individual named above or their designee. If the reader of this message is not the intended recipient, you are on notice that any of this message, in any form, is strictly prohibited. If you have received this message in error, please immediately notify and/or Orehovec, Vinter, Kiš, Šimunović, Law Firm Ltd., by telephone at +385 1 244 2454 and delete or destroy any copy of this message. Thank you