



d.o.o. za reviziju, računovodstvo
i savjetovanje

HR-10000 Zagreb
Tijmirova 9

t: 01 6181 841, 6181 849 f: 01 4572 476
info@interexpert.hr | www.interexpert.hr

„I GRUPA“

dioničko društvo
Zagreb, Savska 66

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI POVEĆANJA TEMELJNOG KAPITALA

Zagreb, 29. prosinac 2009.

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

Sadržaj:

Revizija povećanja temeljnog kapitala	str 3
Rješenje Trgovačkog suda	str 8
Izvadak iz procjene vrijednosti nekretnine	str 10
Izvadak iz zemljišnih knjiga	str 16

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

1. Temeljem članka 457. Zakona o trgovačkim društvima, te temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu o imenovanju revizora povećanja temeljnog kapitala, pristupili smo reviziji povećanja temeljnog kapitala I GRUPA, dioničko društvo, ZAGREB, Savska 66

2. I GRUPA, dioničko društvo, ZAGREB, Savska 66, osnovano je Izjavom o osnivanju društva od 08.12.2008. godine i upisano u Registar Trgovačkog suda u Zagrebu. MBS: 080681877

3. Temeljni kapital društva je 200.000,00 kuna.

4. Osnivači društva su:
 - INDOSTAND d.o.o. MBS:080376591 i
 - INDUSTRIGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. MBS: 080646062, upisani kod Trgovačkog suda u Zagrebu svaki po 10.000 dionica. Dionice nemaju nominalnog iznosa nego su kvotne dionice, dakle na svaku otpada isti dio temeljnog kapitala (10 kuna)

5. Osnovna djelatnost društva je:
 - upravljačke djelatnosti holding društava
 - poslovanje nekretninama

6. Upravni odbor društva čine:
 - Josip Galinec, rođen 19.03.1972, osobna iskaznica: 15158400, MUP Zagreb, Hrvatska - predsjednik upravnog odbora
 - Mark Richard Jacobson, rođen 17.12.1962, putovnica: 099007319, UKPA, Velika Britanija i Sj. Irska- zamjenik predsjednika upravnog odbora

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

- Ivon Pavelić, rođen 27.08.1970, osobna iskaznica: 100668865, PU Zagrebačka, Hrvatska- član upravnog odbora

7. Izvršni direktor društva je:

- Ivon Pavelić, rođen 27.08.1970, osobna iskaznica: 100668865, PU Zagrebačka, Hrvatska. Zastupa društvo pojedinačno i samostalno.

8. Temeljem odluke osnivača društva o povećanju temeljnog kapitala društva unosom nekretnine, pristupili smo izradi revizije povećanja temeljnog kapitala.

9. Opis nekretnine:

Nekretnina koja je predmet ove revizije je stambena zgrada u Zagrebu, Zagrebačka-Tomislavova

- Zk uložak broj 6640, katastarska čestica 6943/1, KO Vrapče Novo
Opis prema zemljišno-knjižnom ulošku - dvije zgrade, Zagrebačka cesta 1201m² i dvorište 4.316 m²

Stambena građevina oznake SPG ZAGREBAČKA-TOMISLAVOVA izgrađena je na parceli nepravilnog oblika k.č.br. 6943 k.o. Vrapče, Zagrebačka cesta br. 76, 76a, 76b i 76c Zagreb.

Parcela je locirana u Ulici kralja Tomislava, nepravilnog je oblika, te je zbog boljeg korištenja građevina oblikovana u obliku meandra i sadrži tri dilatacije: A, B i C. Dilatacija B ima dva ulaza. Građevina je slobodnostojeća, visina izgrađenosti je razvedena i sadrži podrum, prizemlje, prvi, drugi, treći kat i potkrovlje. Podrum sadrži garažna i parkirališna mjesta, spremište stanara, prilazne komunikacije, dvije kolne rampe, instalacionu etažu i ostale tehničke prostore. U prizemlju su poslovni prostori, garaže, komunikacije i sl. Prvi kat, drugi kat, treći kat i potkrovlje su stambene etaže.

Neto prodajna površina iznosi 7.816,91 m², od toga 4.880,65 m² su stanovi, 272,41 m² spremišta (k=1), lokali čine 712,24 m², garaže (k=1) 1.565,61 m², parkirališta u garaži (k=1) 33,95 m², parkirališta otvorena 352,05 m². 15 je poslovnih prostora i 92 stana sa spremištima i 85 garažnih mjesta te 30 vanjskih parkirnih mjesta

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

Prema zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu vlasnik čestice je INDUSTROGRADNJA, dioničko društvo iz Zagreba, Savska 66. Prema izvratku iz sudskog registra INDUSTROGRADNJA D.D. promijenila je tvrtku u INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., MBS:080022369, svi ostali podaci su ostali isti.

Prema izvratku iz zemljišnih knjiga, na navedenim česticama nema tereta.

Prilikom izrade ove revizije koristio sam Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina broj TB/09 iz studenog 2009. Godine koju je izradio stalni sudski vještak za procjenu nekretnina Tihomir Begić, dipl.ing iz Zagreba, Remete 62a, ovlašten rješenjem županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su-369/08 od 28. ožujka 2008. godine

Izvadak iz Elaborata o procjeni nalazi se u prilogu ovog revizorskog mišljenja.

Vještak je nekretninu procijenio na 12.189.276,00 EUR odnosno 88.128.465 kuna.

U poslovnim knjigama Industrogradnja grupa d.d. zemljište se vodi po nabavnoj vrijednosti i iznosi 6.622.172,42 kn
Građevina se u poslovnih knjigama vodi po nabavnoj vrijednosti građevinskih radova i iznosi 48.830.496,74 kn. Ukupno vrijednost u poslovnim knjigama Industrogradnje grupe d.d. za ovaj objekt iznosi 55.452.669,16 kn.

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

10. Rekapitulacija:

OPIS	Kuna	osnivač	udio
prije povećanja temeljnog kapitala	200.000,00		
od toga	100.000,00	Indostand d.o.o.	50,00%
	100.000,00	Industrogradnja nekretnine d.o.o.	50,00%
		zaokruženje	za povećanje temeljnog kapitala
Unos nekretnine	88.128.465,00	65,00	88.128.400,00
Nakon povećanja			88.328.400,00
od toga		postotak udjela	kuna
INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D.		99,77%	88.128.400,00
INDOSTAND D.O.O.		0,11%	100.000,00
INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE D.O.O.		0,11%	100.000,00
UKUPNO		100,00%	88.328.400,00

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

11. Temeljem iznesenog, vrijednost temeljnog kapitala

I GRUPA, dioničko društvo, ZAGREB, Savska 66

povećava se

**sa 200.000
(dvijestotinetisuća) kuna**

**za 88.128.400
(osamdesetosammilijunastodvadesosamtisućačetiristo kuna)**

**na 88.328.400
(osamdesetosammilijunatristodvadesosamtisućačetiristo)
kuna**

a prema iznosima i udjelima iz točke 9 i 10 .

Za INTEREXPERT-ZAGREB d.o.o.,direktor

Željko Čupić, ovlaštenu revizor

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

XLIII-R1 521/09-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu po sudu tog suda Ivani Mlinarić u izvanparničnom postupku predlagatelja I GRUPA d.d. Zagreb, Savska cesta 66, radi imenovanja revizora povećanja temeljnog kapitala, dana 08. prosinca 2009. godine

Ujedinio je

- I. Imenuje se revizorska tvrtka INTEREXPERT-ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Trpimirova 9, za revizora radi povećanja temeljnog kapitala učešćem nekretnina.
- II. Revizor povećanja temeljnog kapitala mora zraditi pisano izvješće u kojem mora navesti:
 - pravni posao s kojim društvo namjerava steći ulog u stvarima
 - jesu li točni i potpuni podaci osnivača o ulaganju u povećanje temeljnog kapitala
 - odgovara li vrijednost ulaganja prouzimanja stvari znošu temeljnog kapitala koji se povećava
 - opisati predmet svakog uloga u stvarima ili prouzimanja stvari i koje su metode procjene primijenjene zato da bi se utvrdila njihova vrijednost, a sve sukladno čl. 183. Zakona o trgovačkim društvima
- III. Naknada troškova i nagrada za rad revizora plaća u se na temelj društva
- IV. O obavljenoj reviziji revizor sastavlja izvješće koje se dostavlja sudu i upravi društva
- V. Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava njegovo izvršenje

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

- 2 -

XLIII-R1-521/09-2

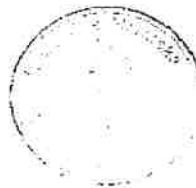
Obraz ožcnje

Predlagatelj društvo I GRUPA d.d. predlaže sukladno članku 182. st.3. Zakona o trgovačkim društvima imenovati revizora INTEREXPERT-ZAGREB d.o.o. kao revizora povećanja temeljnog kapitala društva I GRUPA d.d.

Sud je uvidom u sudski register utvrdio da je društvo INTEREXPERT-ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Trojmitrova 3, registrirano za obavljanje djelatnosti revizora a kako su se ispunile pretpostavke iz članka 182. st.3. ZTD-a, 350. st.5. i 457. st.7. ZTD-a. a u svezi čl. 183. ZTD-a, sud je donio odluku kao u izrec. ovog rješenja.

U Zagrebu 08. prosinca 2009. godine

POUKA O PRAVNOM LIJEKU
U slučaju žalbe na ovo rješenje, žalba se podnosi u roku od 15 dana od dana donošenja ovog rješenja, a u slučaju žalbe na odluku o žalbi, žalba se podnosi u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o žalbi.



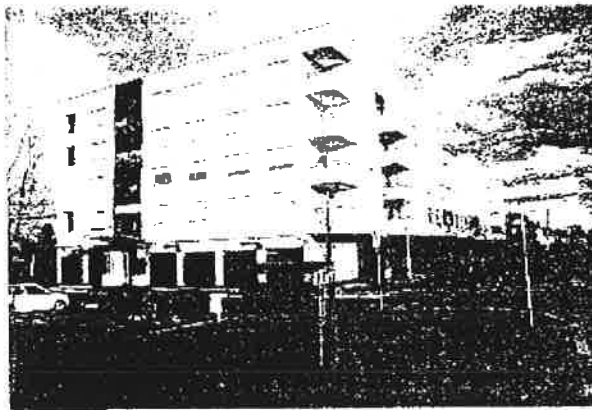
SUDAC:
Ivana Minarić, v.r.

Za točnost otpremljeno
ovlaštenim službenim
Marijana Čajčić

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

Objava TRZIS
u Zagrebu, srpenj 2008

ELABORAT PROCJENE TRZISNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE



Ime objekta: STAMBENA ZGRADA

Lokacija: Zagreb, Zagrebačka - Tomislavova

Na ime: INDUSTRIJAGRADNJA D.O.O. Zagreb, Opatkov 10000

Uključena površina: 180,10/12,120,273,07/5

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

1. UVOD

Predmet procjene: Stambena zgrada u Zagrebu, Zagrebčica, Tomislavova

Naručitelj: INDUSTRIGRADNJA D.O. Zagreb, Šavska cesta br.68

Datum očitovanja: 28.11.2010.god.

Ova procjena tržišne vrijednosti izdana je u skladu s Agencijom za javna propisa

Uputstvo o načinu postupka određivanja tržišne vrijednosti nepokretnih stvari
NN br. 82/04

Važebnih propisa: normativna kriterija određivanja tržišne vrijednosti

• Bilježenje: Stambena zgrada, ulica Zagrebčica, Tomislavova, Zagreb

• Podataka građanskih službi: zemljišna knjiga, katastar, infrastruktura

• Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Sve cijene izražene su u Č. kunama, radije nego u kuna i denarije

Nakon utvrđenog stanja na dan procjene, revizor je izvršio potrebne nastave, uzimajući u obzir dokumentaciju, tržišna vrijednost izražena u kunama, radije nego u kuna i denarije, prema stvarnom stanju

2. IDENTIFIKACIJA I VLASNIČKI STATUS

k.č.br. 0943/1 - prema zemljišnoj knjizi, katastar

z.č. ul. br. 8640

opć. ul. br. -

K.O. VRAPČE NOVO

Opis prema z.č. ul. - dvije zgrade, Zagrebčica, ul. Tomislavova, Zagreb

Površina: 5.510 m²

Vlasnički status: objekti su u vlasništvu INDUSTRIGRADNJA D.O. Zagreb, Šavska cesta br. 68

Teret: NEMA

k.č.br. 0943/1 - prema zemljišnoj knjizi, katastar

z.č. ul. br. 8640

K.O. Vrapče

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Utvrđena površina prema projektnoj dokumentaciji: 10 723,93 m²

Površina prema Z.K. izvadku 1:201: 00 m² + zemljište 4 316,00 m²

Neto građevinska površina (NGP) + otvornost: 10 723,93 m²

Bruto građevinska površina (BGP): 12 330,50 m²

Volumen objekta: V = 39 825,01

4. TEHNIČKI PODACI

Prisluđci

Elektrika - priključena na zgradu
 Vodovod - priključen na zgradu
 Kanalizacija - priključena na zgradu
 Plin - priključena na zgradu
 Telefon - priključen na zgradu

Nekretnina - rampena zidana

Objekt	Godina izgradnje	1988. godine
	Kamnost	Plin, voda, grijanje
	Položaj	brežnjak
	Temelji	betonski
	Nosiva konstrukcija	ap. zidovi 18.0 cm
	Međukama konstrukcija	ap. ploča 18.0 x 21.0 cm
	Krovna konstrukcija	ap. gips ploča
	Limarija	betonska
	Pročelje	kontrala i 100-140 cm
	Vanjska stolarija	drvena, aluf. okna
Stanovi	Broj posj. prostora	14
	Broj stanova	52 sa spratnicima + 25 garaža i mesta za vanjske parkirna mesta + 2 stanice za električna vozila + 100 m ² kotlova i ostalo
	Pregradnja objekta	betonski
	Upravljački sistem	elektronički
	Opis objekta	prase zidana, kamena, gips ploča, ap. i betonski, kontrala i 100-140 cm pročelje
	Upravljački sistem	elektronički
	Opis objekta	100-140 cm pročelje, kontrala i 100-140 cm pročelje

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrijednost zemljišta

$$\begin{aligned} & ((BRP \times 100,00 \text{ €}) + (Pz + Tob \times 10,00 \text{ €}) \times 1,00) \\ & ((12.330,00 \times 100,00 \text{ €}) + (9.517,00 + 1.291,00 + 50,00 \text{ €}) \times 1,00) \\ & 1.233.000,00 \text{ €} + 2.152,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$Cz = 1.488.800,00 \text{ €}$$

Prikjučci

Izračuna se prema trošku ograničenja za mrežu i prema cijenama objekata

Jedinična cijena komunalnog podzemlja: 7,00 €

$$K1 = 30.825,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €} = 615.500,00 \text{ €}$$

Jedinična cijena vodnog objekta: 6,00 €

$$K2 = 30.825,00 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €} = 184.950,00 \text{ €}$$

Cijena priključaka iznosi:

$$K3 = 431.550,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost priključaka (K):

$$K1 + K2 + K3 = 615.500,00 \text{ €} + 184.950,00 \text{ €} + 431.550,00 \text{ €} = 1.232.000,00 \text{ €}$$

Vrijednost objekata

$$NGP = 10.723,93 \text{ m}^2$$

Jedinična cijena ekvivalentnog objekta: 776,00 € / m² NGP

$$\text{Nova vrijednost (Nv)} = 10.723,93 \text{ m}^2 \times 776,00 \text{ €} = 8.321.770,00 \text{ €}$$

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

Sadašnja vrijednost (Sv) ovisno o starosti i trošnosti objekta

Godina izgradnje: 2008.

Vjerojatni vijek trajanja: 120 god

Umanjenje konstrukcije $Uk = 0,8 - 1 - N + (N - 2N) \times Nv = 100$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti

Vrsta radova	Novi radovi	Umanjenje	Ukupno
Konstrukcija	676.00	0	676.00
Obrtnički radovi	150.00	0	150.00
Završni radovi	90.00	0	90.00
Instalacije	150.00	0	150.00
UKUPNO	1066.00	0	1066.00

Sadašnja vrijednost (Sv) = 10.723.93 m² x 776.00€ = 8 321 770.00 €

Projekti, nadzor i sl.

$$Pr = Nv \times 6\% = 499.306.00 \text{ €}$$

Vanjsko uređenje:

$$Vu = 4.316.00 \times 150.00 \text{ €} = 647.400.00 \text{ €}$$

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

1	Zemljište	1.459.600.000
2	Pokrovači	1.052.000.000
3	Objekti	6.181.770.000
4	Projekti i nadzor	499.306.000
5	Vanjsko uređenje	647.400.000
UKUPNO	GRADNJEVINSKA VRIJEDNOST	11.839.076.000

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = Sv \times Fi \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos + Ft)$$

Fi faktor izgrađ. objekta	= 1,00
Z zona lokacije	= 1,00
St starost objekta	= 1,00
Pov ukupna površina	= 1,00
Os opće stanje objekta	= 1,00
Pos poseb. elementi objekta	= 1,00
Ft faktor tržišta	= 1,00

$$TV = 12.189.276,00 \times 1,00 \times 1,00 = 12.189.276,00 \text{ €}$$

$$TV = 12.189.276,00 \text{ €}$$

7. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnosti (stanbena zgrada) izračunata prema NKP 10 723 63 00 m² izgrađenoj na k.š. br. 3147, ul. Vukov trg 1, 10000 Zagreb, Novi iznos:

12.189.276,00 €

(slovima: dvanaest milijuna i osamdesetdevet tisuća i osamsto sedamdeset i šest eura)

Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta iznosi:


12.189.276,00 €

Zagreb, svibanj 2010. godine

I GRUPA d.d., ZAGREB, revizija povećanja temeljnog kapitala

23.12.2009

e-izvadak, z.kuložak

PRVI ODJELJAK	
	
A Posjedovnica PRVI ODJELJAK	
B Vlastovnica	
C Teretovnica	