

P-4221/23-1

Odvjetnik
Jasna Matičević
odvj.jasna.maticevic@gmail.com
10 000 Zagreb, Horvaćanska cesta 168, tel: 385 1 387 39 08, fax: 01 389 99 96

**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
U ZAGREBU**

Tužitelj: 1. MARIJAN ŠARIĆ iz Sesveta, R.Ivankovića 22, OIB 55988219690
2. MARA ŠARIĆ iz Zagreba, ulica Izidora Poljaka 19, OIB: 95016687003

Tuženik: ZK-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Draškovićeve ulica 53,
OIB: 14647989061

TUŽBA

1x

Prilog:

-punomoć

-Ugovor br. S4-A o kupoprodaji nekretnine od 22.11.2007. godine

-procjena vrijednosti nekretnina

-uplate Marijana Šarića Damiru Premeliću, odgovornoj osobi u društvu QUINTUS d.o.o.,

temeljem Ugovora br. S4-A o kupoprodaji nekretnine od 22.11.2007. godine

-rješenje od Porezne uprave-Područni ured Zagreb od 03. ožujka 2011. godine

-sporazum sklopljen između Marijana Šarića i Damira Premelića 09.06.2015. godine

-izvješće o reviziji od rujna 2014. godine u postupku predstečajne nagodbe nad dužnikom Quintus d.o.o. pod brojem UP/I-110/07/14-01/6579, Nagodbeno vijeće ZG10 Regionalnog centra Zagreb (str.14.)

vps 10.000,00 EUR
radi utvrđenja

I 1.-2. tužitelj su izvanaknjižni vlasnici nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižnog odjela, i to 1599/10000 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk.ul. 73185, k.o. Šestine, z.k.č.br. 219/3, u A I opisane kao stambena zgrada br. 4 /216ČM/ I DVORIŠTE ŠTIROVNIČKA, ukupne površine 814 m2, i to suvlasnički udio redni broj 5 (E-5), povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine-stanom oznake S4, na I. katu objekta neto površine 98,00čm, na priloženom elaboratu obojeno plavom bojom, zajedno sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine (2,85 čm + 11,74čm), ukupne površine stana parkirnog garažnog mjesta i parkinga 112,59 čm, a pravo vlasništva su na navedenoj nekretnini stekli od trgovačkog društva QUINTUS d.o.o. Zagreb, Gračanske dužice br. 8.c., OIB: 54851840367 temeljem Ugovora br. S4-A o kupoprodaji nekretnine od 22.11.2007. godine.

Dokaz: uvid u Ugovor br. S4-A o kupoprodaji nekretnine od 22.11.2007. godine

uvid u procjenu vrijednosti nekretnine

uvid u uplate Marijana Šarića Damiru Premeliću, odgovornoj osobi u društvu QUINTUS

d.o.o., temeljem Ugovora br. S4-A o kupoprodaji nekretnine od 22.11.2007. godine

uvid u rješenje od Porezne uprave-Područni ured Zagreb od 03. ožujka 2011. godine

uvid u sporazum sklopljen između Marijana Šarića i Damira Premelića 09.06.2015. godine

2

uvid u izvješće o reviziji od rujna 2014. godine u postupku predstečajne nagodbe nad dužnikom Quintus d.o.o. pod brojem UP/I-110/07/14-01/6579, Nagodbeno vijeće ZG10 Regionalnog centra Zagreb (str.14.)

očevid na licu mjesta
građevinsko vještačenje
saslušanje stranaka
prema potrebi i drugi dokazi

Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, koji je sklopljen između pravnog prednika tuženika, ZK GRADNJA d.o.o., Zagreb, Zagrebačka cesta 130, OIB: 14647989061 i trgovačkog društva FOLIJA PRODUKT d.o.o., Zagreb, Ulica Drage Ivaniševića 4 dana 17.04.2020. godine ništetan je i ne proizvodi pravne učinke obzirom na činjenicu da trgovačko društvo FOLIJA PRODUKT d.o.o. nikada nije bilo uvedeno u posjed predmetne nekretnine.

Nadalje, Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na predmetnoj nekretnini radi osiguranja u korist BKS BANK AG, St. Veiter Ring 43, 9020 Klagenfurt Am Worthersee, Austrija, OIB: 95202348925, koji je sklopljen sa pravnim prednikom tuženika, ZK GRADNJA d.o.o., Zagreb, Zagrebačka cesta 130 prividan je pravni posao te time ništetan obzirom na činjenicu da naprijed navedeni pravni prednik tuženika nikada nije bio uveden u posjed predmetne nekretnine.

III Slijedom svega naprijed navedenog, 1. tužitelj i 2. tužitelj predlažu Naslovljenom sudu da po provedenom postupku donesu sljedeću:

PRESUDA

I Utvrđuje se da su 1. tužitelj MARIJAN ŠARIĆ iz Sesveta, R. Ivankovića 22, OIB 55988219690 i 2. tužitelj MARA ŠARIĆ iz Zagreba, ulica Izidora Poljaka 19, OIB: 95016687003 suvlasnici u jednakim dijelovima (svaki u 1/2 dijela), i to 1599/1000 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk.ul. 73185, k.o. Šestine, z.k.č.br. 219/3, u A I opisane kao stambena zgrada br. 4 /216ČM/ I DVORIŠTE ŠTIROVNIČKA, ukupne površine 814 m², i to suvlasnički udio redni broj 5 (E-5), povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine-stanom oznake S4, na I. katu objekta neto površine 98,00čm, na priloženom elaboratu obojeno plavom bojom, zajedno sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine (2,85 čm + 11,74čm), ukupne površine stana parkirnog garažnog mjesta i parkinga 112,59 čm što je tuženik ZK-GRADNJA d.o.o., u stečaju, Zagreb, Draškovićeve ulica 53 OIB: 14647989061 dužan priznati i trpjeti upis prava vlasništva temeljem ove presude.

II Nalaže se tuženiku ZK-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Draškovićeve ulica 53 OIB: 14647989061 naknaditi 1. tužitelju MARIJANU ŠARIĆU iz Sesveta, R. Ivankovića 22, OIB 55988219690 i 2. tužitelju MARI ŠARIĆ iz Zagreba, ulica Izidora Poljaka 19, OIB: 95016687003 troškove parničnog postupka zajedno sa zateznim kamatama tekućim na taj iznos od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena sve u roku od 15 dana.

MARIJAN ŠARIĆ
MARA ŠARIĆ
oboje po punomoćniku:

Trošak tužitelja:	
sastav tužbe.....	199,08 EUR
-PDV (25%).....	49,77 EUR
UKUPNO.....	248,85 EUR
sudska pristojba	146,00 EU

Jasna Matičević Digitalno potpisao: Jasna Matičević
Datum: 2023.05.25 18:13:44 +02'00'

P-4221/23-1/1
3

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) _____

ODVJETNIK
JASNA MATIČEVIĆ
ZAGREB, Horvaćanska 168
Tel: 01/3873-908, fax: 01/3873-909

zastupa u građanskom,
parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom
predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne
uprave koji se vodi kod _____

OPĆINTOG I GRAĐANSKOG
SUDA u ZAGREBU

zbog _____

utvrđeno

pod poslovnim brojem _____

Ovlašćujem(o) ga da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim
poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da zbog zaštite
i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve
pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva a naročito da
podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedne
izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga zamjenjuje _____

u Zagrebu, dana 25. 05. 2023. god.

MARIJAN ŽARIĆ

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) _____

ODVJETNIK
JASNA MATIČEVIĆ
ZAGREB, Horvaćanska 1168
Tel: 01/3673-908, fax: 01/3698-998

da me (nas) zastupa u građanskom,
parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom
predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne
uprave koji se vodi kod OPĆINSKOG GRADANSKOG

SUDA U ZAGREBU

zbog utorbenje

pod poslovnim brojem _____

Ovlašćujem(o) ga da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim
poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da zbog zaštite
i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve
pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva a naročito da
podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedne
izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga zamjenjuje _____

u Zagrebu, dana 25.05.2023 god.

MARA ŠARIĆ

7. 113.
MARIJAN ŠARIĆ
10360 Sesvete
Rudolfa Ivankovića broj 22
OIB: 55988219690

DAMIR PREMELIĆ
10360 Sesvete
Frane Cote 27
OIB: 35360218676

SPORAZUM

Kojim su se MARIJAN ŠARIĆ i DAMIR PREMELIĆ su dogovorili da je Damir Premelić od kupoprodajne cijene U Zagrebu Gračanske dužice 8e (upisan u zk.ul 1285 poduložak 8 k.o. Remete z.kč. 3397/4 K.O. Remete) predao Marijanu Šariću 95000,00 eura ,a Damir Premelić zadržava 5000,00 eura.

Marijan Šarić se obvezuje po dobivanju pisma namjere od Erste banke uplatiti 40000,00 eura kao razliku za ispunjenje duga prema ugovoru između tvrtke Quintus i Marijana Šarića i Mare Šarić od 22.11.2007., nakon čega će Erste banka i Quintus izdati brisovno očitovanje i tabularnu ispravu za stan S4 , PG3 , PMS ukupne površine od 112,59 m2 upisane nekretnine zk.č.br 219/3 upisane u zk.ul.br 73195 poduložak 5 k.o. Šestine.Stan u Štirovničkoj 4 u Zagrebu.

Damir Premelić

Marijan Šarić

Svjedoci:

1. ZVONKO BISTRIČKI Ivana Žigrovića Pretočkog 45 E10380 Sv Ivan Zelina
OIB 7374955431
2. SANJA LEŽAJIĆ Apatinski II odvojak 16 , 10040 Zagreb OIB 24972693534

U Zagrebu, 09.06.2015

5

3. 106.
KUPINTUS d.o.o., Zagreb, Gračanske dužice 8c, MB: 1610198, zastupano po direktoru
društva Damiru Premelić, (u daljnjem tekstu prodavatelj) i

MARIJAN ŠARIĆ, Rudolfa Ivankovića 22, Sesvete, JMBG: 2006955330183

MAKA ŠARIĆ, Jakova Gotovca 15, Sesvete, JMBG: 1008959396803

(u daljnjem tekstu kupci),

sklopili su sljedeći:

UGOVOR BR.S4-A O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupci kupuju 1599/10000 dijela nekretnosti - z.k.č.br. 219/3, upisane u z.k.ul. br. 73185, podložak 5, k.o. Šestine, stambena zgrada br.4 i dvorište štitovnička, površine 814 m², povezano sa pravom vlasništva posebnog dijela nekretnosti - stan oznake S4 na l.katu objekta neto površine 98,00 čm na priloženom elaboratu obojeno plavom bojom, zajedno sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine (2,85čm +11,74čm), ukupne površine stana, parkirnogaražnog mjesta i parkinga 112,59čm.

Članak 2.

Prodavatelj jamči kupcima da je nekretnost koja predstavlja predmet ove kupoprodaje izgrađena sukladno pravomoćnoj Građevinskoj dozvoli izdanoj u Zagrebu, 28.04. 2006. godine ; KLASA: UPII-361-03/2005-01/142, URBROJ: 251-13-22/201-06-16.

Prodavatelj će kupcima predati nekretnost iz članka 1. ovog Ugovora, po sistemu "visoki roh-bau" prema sljedećoj specifikaciji:

- priključci: struja, plin, voda, kanalizacija, ugrađen portafofon, cijevi u zidovima za zajedničku satelitsku TV antenu, priprema za klima uređaj u svakoj sobi
- objekt spojen na HT mrežu, te će investitor na traženje priključaka isti dobiti nakon sklapanja ugovora s HT-om
- vodobroji je 1 (jedno) za cijelu građevinu, te za svaki stan posebno stubište je zatvoreno, obloga stepenica su kamene ploče, ograda je bravarska, zidovi su komplet ožbukani, postavljena je rasvjeta u zajedničkim prostorijama te u spremištima u podrumu
- ulazna vrata u stan u protuprovalnoj izvedbi
- vanjska stolarija ostakljena izo staklom, s roletama - PVC stolarija unutrašnji zidovi žbukani
- sobna vrata lakirana bijelom bojom
- električno-grlo plus žarulja bez lusteru, utičnice i prekidači 1.klase
- elektroormarić u hodniku, fidova sklopka, uzemljenje
- plinsko brojilo u hodniku
- instalacija za centralno etažno grijanje i vodu za cijeli stan

Kupci će o vlastitom trošku izvesti sljedeće radove: dobava i postava parketa i keramičkih pločica, dobava i postava bojlera i radijatora, dobava i postava sanitarnih uređaja i opreme (wc školjke, bide, kade, tuš kabine i dr.) i soboslikarske radove.

107-
Prodavatelj dopušta kupcima da odmah po potpisu ovog Ugovora započnu sa radovima iz prethodnog stavka na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora.

Kupci imaju pravo nadzora na kvaliteti gradnje, te na eventualne promjene u unutarnjem uređenju po dogovoru.

Članak 3.

Kupci su prije sklapanja ovog Ugovora izvršili pregled tehničke dokumentacije.

Članak 4.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju ukupnu kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 1. ovog ugovora u iznosu od 208.291,50 Eura (slovima: dvjesto osam tisuć dvjesto sedamdeset i jedanaest eura i pedeset eura i pet centi) plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan isplate. U cijenu je uključen PDV.

Kupci se obvezuju isplatiti prodavatelju ukupnu kupoprodajnu cijenu najkasnije do 31.12.2007. godine.

Članak 5.

Prodavatelj se obvezuje predati u posjed kupca nekretninu iz članka 1. (jedan) ovoga ugovora najkasnije do 31.03.2008., ukoliko su kupci isplatili prodavatelju ukupnu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Ugovora, s time da će ugovorne strane sačiniti zapisnik o primopredaji.

Prodavatelj daje garanciju za kvalitetu izvedenih radova u trajanju od dvije godine, a za opremu onoliko vremena koliko daje garanciju proizvođač opreme, računajući od dana primopredaje stana. Ovim se ne umanjuje odgovornost prodavatelja kao izvođača za solidnost građevine u trajanju od deset godina od predaje i primitka radova (članak 644. Zakona o obveznim odnosima).

Članak 6.

Nakon što kupci isplate ukupnu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Ugovora, Prodavatelj se obvezuje izdati tabularnu izjavu temeljem koje će kupci moći bez njegovog daljnjeg pitanja i odobrenja izvršiti uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz čl. 1 ovog ugovora za svoju korist u zemljišnim knjigama i drugim javnim knjigama.

Članak 7.

Sve režijske troškove (komunalna i vodna naknada, troškove potrošene vode i električne energije, plina i druge komunalne usluge, i sl.) i troškove pričuve snosi prodavatelj do dana predaje u posjed predmetne nekretnine kupcima, a nakon toga iste snose kupci.

108.
Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje da neće nakon potpisa ovog ugovora raspolagati nekretninama koje su predmet kupoprodaje na način da umanjuje, isključuje ili ograničava prava kupca.

Članak 9.

Porez na promet nekretnina plaća u cijelosti kupac.
Troškove prijenosa prava vlasništva sa imena prodavatelja na ime kupca u zemljišnim knjigama snosi kupac.


Članak 10.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, time da će javni bilježnik na zahtjev ugovornih strana izdati ovjerenu presliku ovog ugovora u traženom broju primjeraka.

Članak 11.


Za rješavanje eventualnih sporova proizašlih iz ovog ugovora mjesno je nadležan sud u Zagrebu.

U Zagrebu, dana 22.11.2007. godine

Prodavatelj: 
QUINTUS d.o.o.,
/direktor društva
Damir Premelić
QUINTUS d.o.o.
za graditeljstvo
ZAGREB

Kupci:

Marijan Šarić


Mara Šarić

Ja, javni bilježnik, Ignac Vuger, SESVETE, Karlovačka ulica 2 potvrđujem da su

1. za QUINTUS d.o.o., ZAGREB, GRAČANSKE DUŽICE 8/C DAMIR PREMELIĆ, rođ. 20.08.1963., SESVETE, FRANE COTE 27, direktor, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 102038561 izdanu od PP SESVETE, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Trgovački sud u Zagrebu elektronskim putem na današnji dan, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

2. MARIJAN ŠARIĆ, SESVETE, R. IVANKOVIĆA 22, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 101126795 izdanu od PP Servete, priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

3. MARA ŠARIĆ, rođ. 10.08.1959., SESV.; J. GOTOVCA 16, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 14653401 izdanu od MUP SESVETE, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJB u iznosu od 30,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 90,00 kn + PDV 22% (19,80 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 22% (0,00 kn).

Broj: OV-26422/2007
u Servetama, 28.11.2007.

Javni bilježnik
Ignac Vuger

Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu (ZJB) odgovora za sadržaj pismena na kojemu ovjerava potpis.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI	
BOŽIDAR HUDEČEK, dip.ing.građ.	
4 Su-63/2015	
Dobrinjska 21, Zagreb, hubor@zg.t-com.hr	099 533 83 71
 HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA	

T.D.	P 03/2018
Datum:	15.02.2018

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Nekretnina:	Stan S4, PM 5, PG 3 112,59 M2
Naručitelj:	Marijan Šarić, R. Ivankovića 22, Sesvete OIB 55988219690
Vlasnik:	FOLIJA PRODUKT d.o.o. Drage Ivaniševića 4, Zagreb
Lokacija:	Zagreb, ulica Štirovnička broj 4, prvi kat k.č. 2664/1 k.o. Šestine Upisano na z.k.č. 219/3 z.k.uložak 73185 k.o. Šestine
Svrha procjene:	za potrebe naručitelja

Procijenjena vrijednost	1.880.000,00 Kn milijunoststoosamdesettisuća kuna 16.698,00 Kn/m2
Datum vrednovanja:	15.02.2018
Datum kakvoće:	15.02.2018
	252.906,00 € vjestopedesetdvijetisućdevetstošest eura 2.246,00 €/m2

Procijenjena vrijednost	1.130.000,00 Kn milijunottridesettisuća kuna 10.036,50 Kn/m2
Datum vrednovanja:	15.02.2018
Datum kakvoće:	22.11.2007
	152.000,00 € stopedesetdvijetisuće eura 1.350,00 €/m2



Procjenitelj
Božidar Hudeček, dig
4 Su – 63/2015

SADRŽAJ

A/ PRILOZI

- A 1 izvod iz sudskog registra
- A 2 fotodokumentacija
- A 3 z.k. uložak
- A 4 izvod iz katastarskog plana
- A 5 posjedovni list

B/ OPIS NEKRETNINA PO OČEVIDU

- B 1 osnovni podaci
- B 2 primijenjeni propisi, izvor podataka, korištena literatura
- B 3 općenito
- B 4 izjava vještaka
- B 5 predmet procjene
- B 6 identifikacija predmeta procjene, zemljišno knjižno stanje, legalitet
- B 7 lokacija
- B 8 analiza tržišta
- B 9 obračunske veličine
- B 10 tehnički opis

C/ PROCJENA VRIJEDNOSTI

- C 1 PRIHODOVNA METODA
- C 2 TROŠKOVNA METODA
- C 3 POREDBENA METODA
- C 4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

D/ MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

UPC

Odli

U Za

pub. pristupiti
61.04.2015.

23

PRILOZI

- A 01 Izvod iz sudskog registra
- A 02 fotodokumentacija
- A 03 z.k. uložak
- A 04 izvod iz katastarskog plana
- A 05 posjedovni list

OPĆI
Odluk
U Zag



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Anđelkova 211

Broj: 4 - Su - 63/2015
Zagreb, 24. veljače 2015.

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Božidara Hudečka za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14) donosi

RJEŠENJE

Božidar Hudeček, rođen 21. prosinca 1952. godine u Sisku, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Dobrinjska 21, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

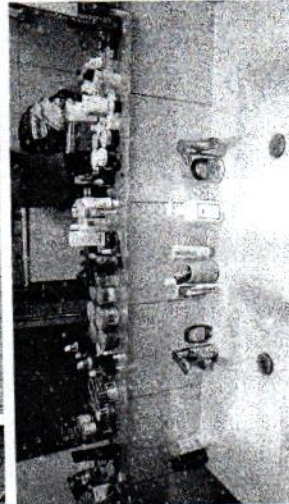
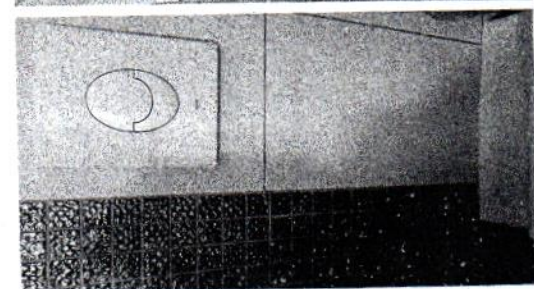
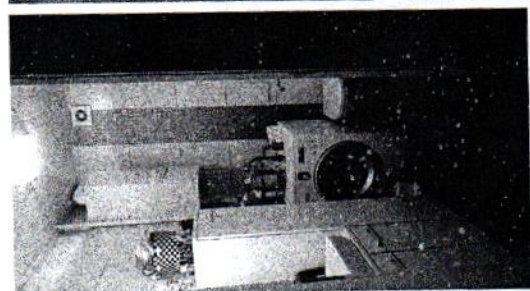
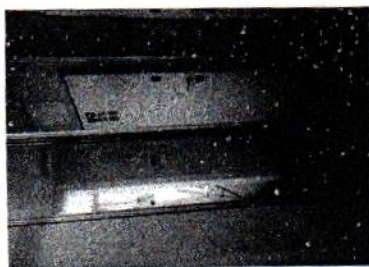
Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

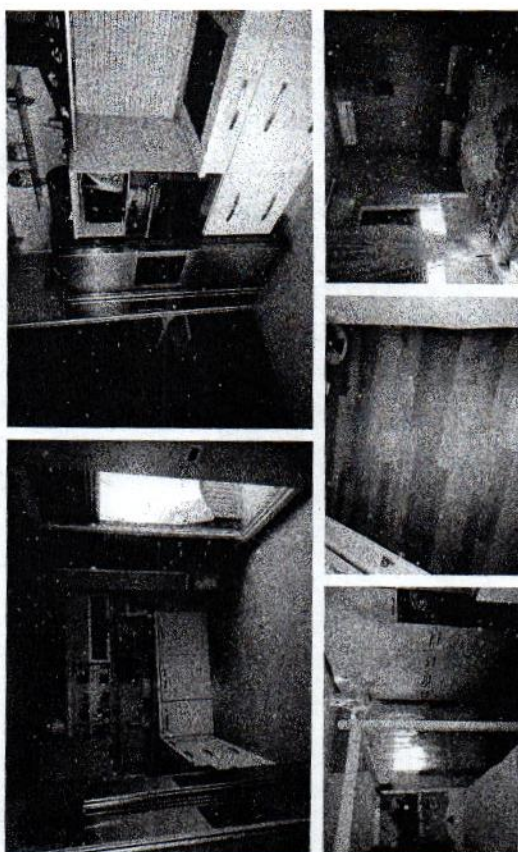
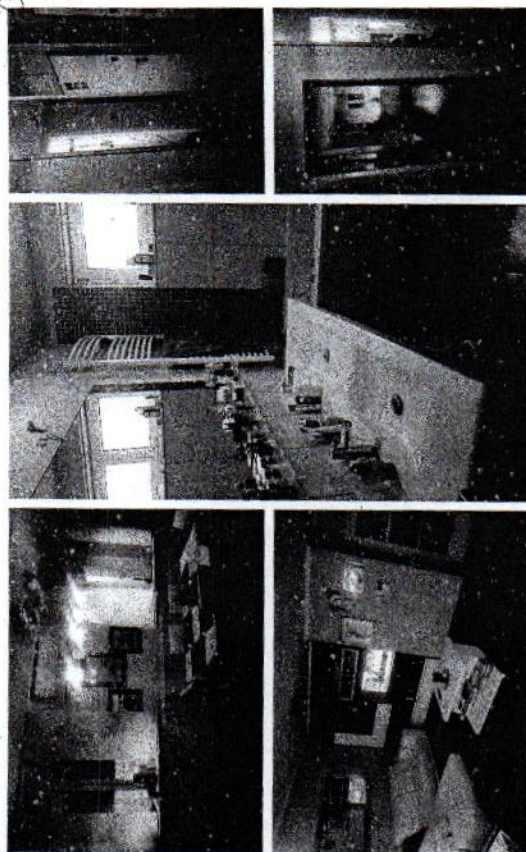
Predsjednica suda

Nada Nekić Plevko

PRILOG: 02 FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA



26



OPĆI
Odluk
U Zag

87

PRILOG: 03 ZK ULOŽAK

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 21.02.2018. 23:25

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložak: 73185

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5034/2018
Aktivne planirane:
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnika
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			čisto	uživ	
1.	219/3	STAMBENA ZGRADA BR.4/216CM/1 DVORIŠTE STIROVNICA			814 Površina ulazak 2209
		UKUPNO:			814

B

Vlastovnika

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
1.	stan oznake S4, na 1.katu objekta neto površine 98,00km, na priloženom elaboratu obojeno plavom bojom, zajedno sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine 2,85cm +1,74cm), ukupne površine stana posjednog mjesto i parkinga 112,59cm.	
	FOLIA PRODUKT D.O.O., OIB: 95532135905, ULICA DRAGE IVANIŠEVIĆA 4, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnika

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2018.

PRILOG: 05 POSJEDOVNI LIST

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 21.02.2018. 23.25

PRILJEPS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠESTINE (Obr. 335259) Posjedovni list: 4339

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1451/10000	TRGOVINA DOLOMITI D.O.O., DRENOVAČKA ULICA 2, ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	23573672005
854910000	"QUNTUS" D.O.O. ZA GRADITELSTVO, GRAČANSKE DUŽICE 8C, ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	54851840367

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebna pravna rešenja	Površina
	2664/1	ŠIROVNIČKA	814	33		
		STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Širovačka ulica 4	216			
		DVORIŠTE	598			
		Ukupna površina katastarskih čestica	814			

NAPOMENA: Ovaj priljep posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

B

OPIS NEKRETNOSTI PO OČEVIDU

- B 1 osnovni podaci
- B 2 primijenjeni propisi, izvor podataka, korištena literatura
- B 3 općenito
- B 4 izjava vještaka
- B 5 predmet procjene
- B 6 identifikacija predmeta procjene, zemljišno knjižno stanje, legalitet
- B 7 lokacija
- B 8 analiza tržišta
- B 9 tehnički opis

OPIS NEKRETNOSTI PO OČEVIDU

Osnovni podaci

Naručitelj procjene:	Marijan Šarić, R. Ivankovića 22, Sesvete OIB 55988219690
Vlasnik:	FOLIJA PRODUKT d.o.o. Drage Ivaniševića 4, Zagreb
Svrha procjene:	Za potrebe naručitelja, reguliranje novčanih obveza
Očevid izvršen:	15.02.2018
U nazočnosti:	Naručitelja
Lokacija nekretnosti:	Zagreb, ulica Štirovićka broj 4, prvi kat k.č. 2664/1 k.o. Šestine
Nekretnost:	Stan S4, PM 5, PG 3 112.59 M2
Dan vrednovanja:	15.02.2018
Dan kakvoće:	15.02.2018
Dan vrednovanja:	22.11.2007
Dan kakvoće:	22.11.2007

Primijenjeni propisi

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015) (u daljnjem tekstu Zakon).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik)
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Relevantni urbanistički planovi lokalnog područja

Izvori pribavljenih podataka

- Pregled eNekretnosti <https://nekretninama.mgipu.hr>
- DSZ – Indeks cijena stambenih nekretnosti

Korištena literatura

- Krtalić V. (2007) načela procjene tržišne vrijednosti nekretnosti HDSV, Zagreb
- Materijali sa seminara o procjeni nekretnosti
- Druga dostupna literatura

Općenito

Na traženje naručitelja izvršen je očevid nekretnosti, na navedenoj adresi, te na temelju činjeničnog stanja, po pravilima struke urađena je procjena vrijednosti predmetnih nekretnosti.

Naručitelj je vještaku dao na uvid:

01	Ugovor o kupoprodaji	QUINTUS d.o.o. - Marijan Šarić	28.11.2007
02	Omogućio očevid		15.02.2018

Za potrebe procjene vještak je pribavio:

01	z.k. uložak	e-izvadak
02	Izvod iz katastarskog plana	e-izvadak
03	Posjedovni list	e-izvadak
04	Pregled eNekretnosti https://nekretninama.mgipu.hr	ovlašteni procjenitelj

Iz navedene dokumentacije uzeti su podaci o nekretnosti, a očevidom su provjereni podaci.

Izjava vještaka

Predmet ovog elaborata nije imovinsko – pravna provjera ni provjera s upravno pravnog naslova. Kao ni dokazivanje legalnosti nekretnosti ni prava vlasništva nad istim. Vještak nije istraživao i ne snosi odgovornost u svezi sa vlasničkim pravima i obvezama predmetne nekretnosti. Zadatak ovog vještaka je isključivo davanje stručnog nalaza i mišljenja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnosti na predmetnoj lokaciji. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je prema priznatim standardima i na predmetnoj lokaciji. Usluga pružena kao neovisna stranka. Svu konverzaciju, dokumente i dimenzije, vještak je u ovom predmetu djelovao kao neovisna stranka. Svu konverzaciju, dokumente i dimenzije, vještak smatra pouzdanim. Ovo vještačenje podliježe Zakonu o autorskom pravu i može ga koristiti isključivo Naručitelj i isključivo za naručenu namjenu. Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene i nije u sukobu interesa sa Naručiteljem ni sa bilo kojom stranom uključenom u pravne radnje vezane za predmetnu nekretnost. Vještak daje na temelju predočene činjenice o legalnosti, vlasništvu i drugim pravnim stvarima vještak kako je naprijed navedeno. Sve mu dokumentacije i dokumentacije pribavljene od strane vještaka, kako je naprijed navedeno, stvarno stanje naručitelj dokazuje dokumentima u originalu.

Procjena je rađena na osnovu činjeničnog stanja i u skladu je sa građevinskim tehničkim propisima. Elaborat procjene rađen je u tri primjerka za naručitelja. U arhivi vještaka ostaje PDF format na PC.

Predmet procjene

Na traženje naručitelja procjenjuju se:

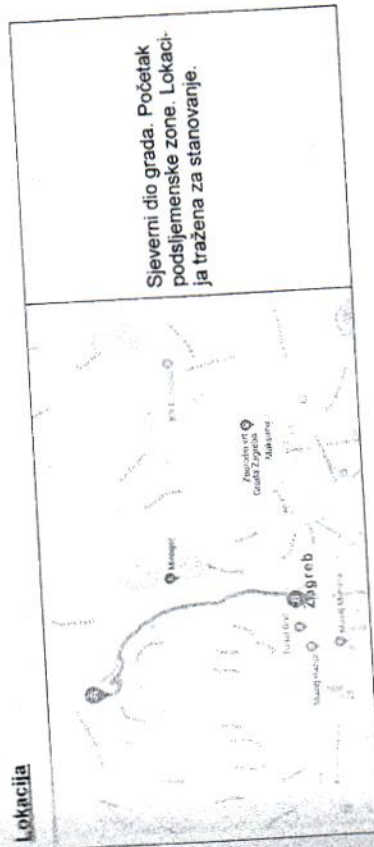
1. Stan navedenoj adresi.
Stan oznake S4, na I katu objekta neto površine 98 m², u elaboratu etažiranja označen plavom bojom. Stanu pripadaju parkirno mjesto PM5 i garažno mjesto PG3 površine (2,85 m² + 11,74 m²). Ukupna obračunska površina 112,59 m².

Zadatak vještaku

- Procijeniti vrijednost stana u zatečenom stanju na dan očevida
- Procijeniti vrijednost stana u stanju na dan kupnje 22.11.2017, a sa datumom vrednovanja 15.02.2018
- Procijeniti vrijednost stana u stanju na dan kupnje i vrijednost na dan kupnje

Identifikacija predmeta procjene, zemljišno knjižno stanje, legalitet nekretnosti:

Lokacija



Sjeverni dio grada. Početak podzemne zone. Lokacija tražena za stanovanje.

Parkiranje
Pristup lokaciji
Planirane promjene u okolini
Opis okruženja

ispred zgrade i u prizemlju zgrade lokalni asfaltnim cestama, gradski autobus na 500 m naselje je formirano sa svim pratećim infra strukturama. zgrada se nalazi u u podsijemensko zoni. Dovoljno udaljena da bi bila zaštićena od buke. Glavni ulaz je sa zapadne strane zgrade. U okruženju su još zgrade istih visina. Do vrtića, škole, socijalnih i zdravstvenih ustanova oko 1 km.

Analiza tržišta

Osjetna je stabilizacija tržišta nakon više godina recesije. Lokacija nekretnine je na traženoj lokaciji. Potražnja kuća, zemljišta i stanova na navedenoj lokaciji je prisutna.

Obračunske veličine

Obračunske veličine uzete su prema podacima iz izvataka iz zemljišne knjige, provjerene na očev-
du.

P = 112,59 m2

PODACI O ZGRADI	
građevinska zona	III
godina dovršenja gradnje	2007
namjena zgrade	stambena
broj i vrsta etaža	Podrum, prizemlje, kat i potkrovlje
avijetla visina etaža	standardna
vlažnost stana i objekta	nema vlage u zgradi ni u stanu
praktičnost stana i objekta	pogodan za stanovanje
ostalo	vrlo dobra lokacija
NOSIVA KONSTRUKCIJA	
temelji	armirano betonski
nadzemlj	prati teren
nosiva konstrukcija	Armirano betonska
stropna konstrukcija	ab ploča
krvna konstrukcija	ravni, neprohodni
seizmičko osiguranje	po propisima iz vremena gradnje
pregradni zidovi	opeka
ostalo	nema posebnih napomena
VANJSKA OBRADA	
pokrov	ravni, neprohodni krov
limarija	pocinčana
fasada	Termo
hidroizolacija	da
ostalo	Izvršna obrada
UNUTARNJA OBRADA	
podovi	parket i keramika i ovisno o namjeni, vanserijske izvedbe i kvalitete
zidovi	žbukani, gletani i bojeni, sanitarni čvorovi keramika
stropovi	žbukani, gletani, ukrasni stropovi
prozori	Al, IZO ataklo, pl rolete
vrata	Ulazna protuprovalna, sobna drvena industrijska
oprema sanitarnih prostora	vanserijska
ugradeni elementi	nema posebne opreme
ostalo	stan je vrhunski opremljen
INSTALACIJE	
grijanje i klimatizacija	vodovod, kanalizacija, električna, plin, telefon,
ENERGETSKI RAZRED	
BUKA	nije predodčen
ZAGAĐENJE OKOLIŠA	Nema buke
	Nema zagađenja

C

PROCJENA VRIJEDNOSTI

- C1 PRIHODOVNA METODA
- C2 TROŠKOVNA METODA
- C3 POREDBENA METODA
- C4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

OSNOVNI POJMOVI

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/2015) (u daljnjem tekstu Pravilnik)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/5) (u daljnjem tekstu Zakon)
- European Valuation Standards (EVS 2012)

Zakon čl. 23.

- (1) za izradu procjene vrijednosti nekretnosti na temelju ovog Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.
- (2) Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnosti.
- (3) Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištenih metoda ili metoda. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Zakon čl. 9.

- (3) Ako se radi o obilježjima nekretnosti čiji utjecaji prelaze kompetencije procjenitelja, isti je dužan u okviru izrade procjemenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja.

OPĆi

Odluk:

(1) Zagr

C1 TROŠKOVNA METODA

U prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

C2 PRIHODOVNA METODA

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati urednim poslovanjem. Prihodovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Zakon, čl. 24

(4): Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

C3 POREDBENA METODA

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Zakon, čl. 24 (1)

C4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Tržišna vrijednost nekretnine u principu određuje se ocjenom mogućnosti prodaje nekretnine u slučaju takve odluke, sukladno stanju ponude i potražnje na tržištu nekretnina.

Osnovna zamisao o tržišnoj vrijednosti zemljišta:

Vrijednost zemljišne čestice (lokacije) je u direktnoj proporciji s koristi koja se može ostvariti njenim gospodarenjem

Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA:

„Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti zamijenjena 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 bez prinude.“

ODABRANA METODA JE

POREDBENA

25

96

C3 POREDBENA METODA

C3.1. IZVOR PODATAKA: KORIŠTENJE APLIKACIJE eNEKRETNINE
<https://nekretninama.mgipu.hr>

Podatke iz eNekretnina dopušteno je koristiti samo u svrhu koja je predviđena Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15).

PRILOZI:

- 01 PRIKAZ NA KATASTARSKOM PLANU
- 02 MSI CIJENE, indeksi cijena stambenih površina 13.1.3.
- 03 PRIKAZ NADENIH VRIJEDNOSTI



OPIS: MSI CIJENE, indeksi cijena stambenih površina 13.1.3.

Year	Q1	Q2	Q3	Q4	2012				2013				2014				2015				2016				2017			
					Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
	111.99	113.41	109.86	109.09	105.40	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	113.41	118.41	109.86	109.09	105.40	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	109.86	114.15	107.95	112.83	105.40	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	109.09	112.83	107.50	104.12	105.40	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	105.40	105.60	104.12	105.40	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13	105.13		
	105.28	110.72	102.69	103.16	105.31	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	104.63	105.28	104.97	103.16	105.31	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	104.97	103.16	105.31	102.36	105.31	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	103.83	107.39	102.01	102.36	105.31	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	102.94	105.29	101.96	102.83	105.31	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	103.62	106.19	102.83	107.84	105.31	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		
	103.00	107.84	102.39	102.39	105.31	105.28	104.63	104.97	103.83	102.94	103.62	103.00	102.14	101.05	99.13	92.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.83	104.55	105.13	104.55	105.13		

... ZA VEŠTAKENIH VRIJEDNOSTI!

01 k.č. 2803		02 k.č. 2805	
Naziv atributa		Naziv atributa	
Vrijednost atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	Vrijednost atributa
249435	249435	ID ZKC	249445
Datum pregleda	Datum pregleda	Datum pregleda	22.2.2018.
22.2.2018.	22.2.2018.	Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman
Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman	ID PN (PU)	2628236
ID PN (PU)	3057574	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	ID PN (PU)	84,34
ID PN (PU)	27,85	Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	41.790,75
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	180.280,62	Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	12.06.2012
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	17.09.2014	Vrijednost nekretnosti (KN)	Preuzeto od PU
Vrijednost nekretnosti (KN)	Preuzeto od PU	Datum ugovora	495,50 KN/m2
Datum ugovora	6.473,37 KN/m2	Status podataka	
Status podataka			
03 k.č. 2763		04 k.č. 2799	
Naziv atributa		Naziv atributa	
Vrijednost atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	Vrijednost atributa
825613	825613	ID ZKC	760257
Datum pregleda	Datum pregleda	Datum pregleda	22.2.2018.
22.2.2018.	22.2.2018.	Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman
Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman	ID PN (PU)	3453198
ID PN (PU)	3489928	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	ID PN (PU)	50,17
ID PN (PU)	115,09	Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	668.093,31
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	834.506,75	Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	26.05.2017
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	06.07.2015	Vrijednost nekretnosti (KN)	Preuzeto od PU
Vrijednost nekretnosti (KN)	Preuzeto od PU	Datum ugovora	13.316,58 KN/m2
Datum ugovora	7.256,58 KN/m2	Status podataka	
Status podataka			
05 k.č. 2705/2		06 k.č. 1384	
Naziv atributa		Naziv atributa	
Vrijednost atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	Vrijednost atributa
741648	741648	ID ZKC	822855
Datum pregleda	Datum pregleda	Datum pregleda	23.2.2018.
23.2.2018.	23.2.2018.	Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman
Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman	ID PN (PU)	2669891
ID PN (PU)	N - najam	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Vrsta ugovora	Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	ID PN (PU)	40,06
ID PN (PU)	Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	596.146,40
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	5.188,92	Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	15.06.2012
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	20.07.2017	Vrijednost nekretnosti (KN)	Preuzeto od PU
Vrijednost nekretnosti (KN)	Izorno unesen	Datum ugovora	14.896,31 KN/m2
Datum ugovora		Status podataka	
Status podataka			
07 k.č. 2595/1		08 k.č. 2603	
Naziv atributa		Naziv atributa	
Vrijednost atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	Vrijednost atributa
842032	842032	ID ZKC	518114
Datum pregleda	Datum pregleda	Datum pregleda	23.2.2018.
23.2.2018.	23.2.2018.	Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman
Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman	ID PN (PU)	3341801
ID PN (PU)	3734540	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	ID PN (PU)	415,17
ID PN (PU)	104,92	Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	1.288.641,38
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	967.239,00	Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	05.02.2016
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	17.01.2018	Vrijednost nekretnosti (KN)	Preuzeto od PU
Vrijednost nekretnosti (KN)	Preuzeto od PU	Datum ugovora	3.103,88 KN/m2
Datum ugovora	9.218,82 KN/m2	Status podataka	
Status podataka			

10 k.č. 2595/1		10 k.č. 2595/1	
Vrijednost atributa	Naziv atributa	Vrijednost atributa	Naziv atributa
630736	ID ZNC	630736	ID ZNC
31.12.2018	Datum pregleda	31.12.2018	Datum pregleda
ST - Stan/apartman	Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman	Vrsta nekretnosti
3481287	ID PN (PU)	3481287	ID PN (PU)
KP - kupoprodaja	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	Vrsta ugovora
138,79	Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	138,79	Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)
1.427.004,12	Ukupna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)	1.427.004,12	Ukupna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)
05.05.2016	Vrijednost nekretnosti (KN)	05.05.2016	Vrijednost nekretnosti (KN)
Provedena evaluacija	Datum ugovora	Provedena evaluacija	Datum ugovora
10.281,75 Kn/m2	Status podataka	10.281,75 Kn/m2	Status podataka

TEČAJ NA DAN VREDNOVANJA 15.02.2018 1,00 € = 7,4336 Kn

Kriterij odabira:

U preglednim podacima nalaze se stanovi, odnosno površine koje se prodaju od 27,85 m2 do 415,17 m2.

Nadene jedinične vrijednosti su od 495,50 Kn/m2 do 14.896,31 Kn/m2

Iz obrade se izuzimaju podaci:

1. Kao nepouzdan podatak, zbog izrazito niske cijene i znatnog odstupanja od ostalih vrijednosti izuzima se stan sa rednim brojem: 02
2. Podatak pod rednim brojem 02 odnosi se na najam
3. Podatak pod rednim brojem 08 odnosi se na nepoznatu vrstu površine od 415,17 m2

1. Odabir su vrijednosti stanova sa najmanjim odstupanjima u jediničnoj cijeni

r. br.	broj iz preglednika	k.č.	vrijednost iz ugovora		datum ugovora
			m2	Kn/m2	
1	2	3	4	5	6
1	04	2799	50,17	13.316,58	26.05.2017
2	06	1384	40,06	14.896,31	15.06.2012
3	09	2595/1	138,79	10.281,75	05.05.2016
4	11	2595/1	145,80	12.926,07	07.02.2012

I. Polazni podaci određivanja usporednih vrijednosti prodanih stanova

Usporedne vrijednosti	Predmet pro-cjene	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
Oznaka iz odabira	Predmet pro-cjene	04	06	09	11
Adreša	2664/1	2799	1384	2595/1	2595/1
Površina K/m2	Traži se	13.316,58	14.896,31	10.281,75	12.926,07

II. Vremenska prilagodba usporednih vrijednosti na dan vrednovanja
Korišten indeks cijena stambenih nekretnosti preuzet sa www.dsz.hr
PRIOPĆENJA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU od 20.01.2016
Indeksi cijena stambenih nekretnosti tabela 13.1.3.

Bitni vrednovanja indeksa vrednovanja (A)	20.02.2018	20.02.2018	20.02.2018	20.02.2018	20.02.2018
Indeks kupnje	106,46	106,46	106,46	106,46	106,46
Indeks vrednovanja (B)	26.05.2017	15.06.2012	15.06.2012	05.05.2016	07.02.2012
Vrem. prilag. (koef.)	102,69	110,41	110,41	99,91	112,52
Prilagođena prodajna cijena	0,9646	1,0371	1,0371	0,93856	1,0569
	12.845,00	15.449,00	15.449,00	9.649,16	13.661,85

III. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
Prilagodba zbog odstupanja u karakteristikama nekretnosti koje utječu na vrijednost

God izgradnje prilagodba	2007	približno isto	približno isto	približno isto	približno isto	približno isto
Katnost zgrade broj nadzem et. prilagodba	3	3	1,00	3	1,00	3
Etaza prilagodba	1	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Udobnost stana prilagodba	4	2	1,00	2	1,00	4
Površina stana m2 prilagodba	112,59	50,17	40,06	138,79	145,80	1,10
Adaptacije	ne	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Utlječaj okoliša, mogućnost zagađenja	Gradska za-gađenje	Isto	Isto	Isto	Isto	Isto
Utlječaj okoliša, buka	Gradska buka	Isto	Isto	Isto	Isto	Isto

IV STATISTIČKA OBRADA

Indikator vrijednosti		0,9604	0,9604	1,100	1,100
Usklađena vrijednost Kn/m2		12.862,37	12.336,33	14.837,22	10.614,07
					13.661,85

odstupanja od prosjeka	apsolutno	526,04	-1.974,85	2.248,30	-799,48
	%	4	15	17	6
	Kvadrat odstupanja	276.715	3.900.042	5.054.842	639.172

Standardno odstopanje	1.570,89	12%	zadovoljljava	zadovoljljava	zadovoljljava
Dvostruko standardno odst.	3.141,78	2-S	zadovoljljava	zadovoljljava	zadovoljljava

DODACI I ODBICI

Stian je kupljen u „roh-bau“ izvedbi i dovršen je o trošku sadašnjeg korisnika stana. Ugrađeni materijali su izvanjski po cijeni i po kvaliteti. Procjenjuje se povećanje vrijednosti uslijed ovakvog ulaganja za + 30% vrijednosti.

UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST

$$TV = NKP \times JC \times 1,30 = €$$

TEČAJ NA DAN VREDNOVANJA 15.02.2018 1,00 € = 7,4336 Kn

$$TV = 12.862,37 \text{ Kn/m}^2 \times 112,59 \text{ m}^2 \times 1,30 = 1.448.174,24 \times 1,30 = 1.882.626,51 \text{ Kn}$$

Prema čl. 68. Stavak (5 c) PRAVLNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti veće od 1.000.000,00 Kn na cijele desetisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 b) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti od 100.000,00 do 1.000.000,00 Kn na cijele tisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 a) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti do 100.000,00 Kn na cijele stotice.

1.880.000,00 Kn
milijunosamstoosamdeset kuna
16.698,00 Kn/m2

252.906,00 €
2.246,00 €/m²

C4 TRŽIŠNA VIJEDNOST

Sukladno čl. 23. (3) ZAKONA

Iz naprijed provedene analize vještak smatra da je za tržišnu vrijednost u svrhu kupoprodaje realno iskazati vrijednost kako je gore navedeno prema POREDBENOJ METODI uz navedene napomene.

C4.1 TRŽIŠNA VIJEDNOST 1

Datum vrednovanja:	15.02.2018
Datum kakvoće:	15.02.2018

Ukupna vrijednost procijenjivane nekretnine iznosi:

1.880.000,00 Kn
milijunoststoosamdeset kuna
16.698,00 Kn/m²
252.906,00 €
dvjestoosamdesetdvijetisućedevetstošest eura
2.246,00 €/m²

C4.1 TRŽIŠNA VIJEDNOST 2

Na zahtjev naručitelja daje se izračun vrijednosti na

Datum vrednovanja:	15.02.2018
Datum kakvoće:	22.11.2007

Obrazloženje: stan je kupljen 22.11.2007 godine u „roh-bau“ izvedbi.

Stanje i završenost stana opisana je u UGOVORU BR. S4-A O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Između:

Prodavatelja QUINTUS d.o.o. iz Zagreba

kupaca:
1. Marijana Šarića iz Zagreba i
2. Mare Šarić iz Zagreba

Druge dokumentacije o zatečenom stanju, procjene vrijednosti ili troškovnika za uređenje, nema.

Procjenjuje se iz opisa „ROH-BAU“ FAKTOR IZGRAĐENOSTI Fi = 0,60

Vrijednost stana u stanju izgrađenosti 22.11.2007 a na datum vrednovanja (danas) 15.02.2018 iznosi:

1.880.000,00 Kn x 0,60 = 1.128.000,00 Kn = 153.762,00 €

1.130.000,00 Kn
milijunosttridesetstisuća kuna
10.036,50 Kn/m²

152.012,00 €
stopedesetdvijetisućedvanaest eura
1.350,00 €/m²

DODATAK PROCJENI:

Cijena iz UGOVORA BR. S4-A sa datumom 22.11.2007 iskazana je u vrijednosti;

208.291,50 € = 1.850,00 €/m2

Tečaj na dan ugovora: 7,344188

1.529.732,00 Kn = 13.587,00 Kn/m2

Za dodatak procjeni daje se MSI CIJENE, indeksi cijena stambenih površina 13.1.3.

[illegible]

Podatak za 22. 11. 2007 nije prikazan. Najbliži podatak je za I tromjesečje 2008 godine: 133,43 što najbliže daje:

Vremensko izjednačenje:

22.11.2007	133,43
------------	--------

15.02.2018

Indeks: 0,7978



Po toj bi osnovi vrijednost iz UGOVORA u iznosu 208.291,50 = 1.529.732,00 Kn (po tadašnjem tečaju) danas iznosi:

$$208.291,50 \times 0,7978 = 166.174,95 \text{ €}$$
$$166.174,95/112,59 = 1.475,93 \text{ €/m}^2$$

Zaključak:

Gore provedena procjena rađena je po Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015).
Rezultat procjene 1.350,00 €/m²

Izjednačenje prema MSI indeksu:

Rezultat 1.475,93 €/m²

Usvaja se srednja vrijednost:

$$(1.350,00 + 1.475,93)/2 = 1.413,00 \text{ €/m}^2$$

Vrijednost stana na

Datum vrednovanja:	15.02.2018
Datum kakvoće:	22.11.2007

Iznosi:

$$V = 112,59 \text{ m}^2 \times 1.413,00 \text{ €/m}^2 = 159.090,00 \text{ €}$$

$$\text{TEČAJ NA DAN VREDNOVANJA} \quad 15.02.2018 \quad 1,00 \text{ €} = 7,4336 \text{ Kn}$$

$$V = 159.090,00 \times 7,4336 = 1.182.611,42 \text{ Kn} = 1.180.000,00$$

Prema čl. 68. Stavak (5 c) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti veće od 1.000.000,00 Kn na cijele desetisućice.

1.12480.000,00 Kn
milijunstoosamdeset kuna
10.480,50 Kn/m²

158.739,00 €
Stopedesetosamisućasedamstotridesetdevet eura
1.410,00 €/m²

OVNA METODA

šne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima su izgrađene i poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje

VNA METODA

nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati urednim primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izjavljane nekretnine, gospodarske i druge nekretnine, gospodarske i druge nekretnine, gospodarske i druge nekretnine

A METODA

nekretninama koje su bile prodane na istom zemljištu, a koristi se i za procjenu vrijednosti, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

EDNOST

om mogućnosti prodaje nekretnine u tržištu nekretnosti.

s koristi koja se može ostvariti u

TEGOVA:

mogla biti zamijenjena na dan mirnog prodavatelja u transakciji čemu je svaka strana bila

EDBENA

MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

STRUČNO MIŠLJENJE PROCJENITELJA Sukladno čl. 23. (2) ZAKONA

Iz naprijed provedene analize vještak smatra da nekretnine:

- Stambena zgrada na adresi:
Zagreb, ulica Štirovićka broj 4, prvi kat
k.č. 2664/1 k.o. Šestine
Upisana na z.k.č. 219/3 z.k.uložak 73185 k.o. Šestine

ima realnu tržišnu vrijednost na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Datum vrednovanja:	15.02.2018
Datum kakvoće:	15.02.2018

1.880.000,00 Kn
milijunostotidesetstisuća kuna
16.698,00 Kn/m²

252.906,00 €
dvjestopedesetdvijestisućedeststošest eura
2.246,00 €/m²

Datum vrednovanja:	15.02.2018
Datum kakvoće:	22.11.2007

1.130.000,00 Kn
milijunostotridesetstisuća kuna
10.036,50 Kn/m²

152.012,00 €
stopedesetdvijestisućedvanaest eura
1.350,00 €/m²

Tečaj na dan vrednovanja: 1 € = 7,4336 Kn

U Zagrebu, 15.02.2018

Procjenitelj:

HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA



Božidar Hudeček, dij
4 Su 63/2015

4.

110.

DARIJAN ŠARIĆ UPLAĆIVAO TEMELJEM UGOVORA ZA STAN - MLINOVI, DAMIRU PREMELIĆU

1	27.12.2007.	75.000,00	E
2	29.01.2008.	20.000,00	E
3	14.02.2008.	50.000,00	E
4	17.03.2008.	15.000,00	E
5	11.04.2008.	18.800,00	E
6	18.05.2008.	10.000,00	E
7	18.06.2008.	8.000,00	E
8	29.08.2008.	20.000,00	E
9	26.09.2008.	8.000,00	E
10	14.12.2008.	10.000,00	E
11	23.02.2009.	10.000,00	E
SVEUKUPNO UPLAĆENO EURA:		244.800,00	E

AGENCIJA ZA NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

018-55988219690

Posrednik obavezuje se da će platiti utvrdjeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja
i poziva na broj odobrenja "55988219690"
za nepravodobno uplaćen porez na promet nekretnosti obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate.

POREZNO RJEŠENJE

Posrednik obavezuje se da će platiti utvrdjeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja
i poziva na broj odobrenja "55988219690"
za nepravodobno uplaćen porez na promet nekretnosti obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate.

246.134,27 kn
12.306,71 kn

Posrednik obavezuje se da će platiti utvrdjeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja
i poziva na broj odobrenja "55988219690"
za nepravodobno uplaćen porez na promet nekretnosti obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate.

Obrazloženje

Ugovorom zaključenim 22.11.2007. MARIJAN ŠARIĆ
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

Ugovor je prijavljen Poreznoj upravi dana 28.07.2008.
Osnovica poreza na promet nekretnosti za novogradnju i isporučene nekretnosti od dana primjene
zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 47/95, 106/96, 105/99, 54/00, 73/00, 48/04, 82/04,
106/07, 87/09 i 94/09) je vrijednost zemljišta i iznosa naknade za komunalno uređenje zemljišta prema
mjerodavnih tijela sukladno članku 25. Zakona o porezu na promet nekretnosti (Narodne novine, br. 69/97,
153/02 i 22/11) koja je utvrđena prema visini naznačenoj u ispravi o stjecanju u iznosu od
246.134,27 kn.

Porez na promet nekretnosti utvrđen je primjenom porezne stope od 5% sukladno članku 10. Zakona o porezu
na promet nekretnosti.
Iznos za plaćanje poreza propisan je člankom 19. Zakona o porezu na promet nekretnosti
na nepravodobno uplaćen iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 116. Općeg poreznog zakona,
br. 94/04).
Zalba ne odgađa izvršenje rješenja temeljem članka 167. stavka 2. Općeg poreznog zakona.
Na temelju navedenog rješenje je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 30 dana od dana primitka rješenja.
Žalba se predaje ovoj Ispostavi Porezne uprave neposredno ili putem pošte preporučeno odnosno može
biti postupak
Na žalbu se plaća 50,00 kn upravne pristojbe prema Tar. broju 3. Tarife uz Zakon o upravnim pristojbama
(Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05,
129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10).

DOSTAVITI:

1. Stjecatelju nekretnosti
2. Ispostavi Područnog ureda u kojoj je prebivalište
3. Pismohrani

P. O. VODITELJ IZVJEŠTAJE

ŽELJKA VUKOVIĆ

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

36

3

118

AD AKTIVA d.o.o.
za reviziju, financijsko-računovodstveno i
porezno savjetovanje
Financijska 25, 42 000 Varaždin

AGENCIJA
PC ZAGREB

22-09-2014

PREDSTAVLJANJE I OTVORENA POSTE
POSREDOVANJE

QUINTUS d.o.o.

Zagreb

IZVJEŠĆE O REVIZIJU
FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA ZA RAZDOBLJE OD 01.01. DO 30.09.2014. GODINU
PRILOŽENIM UZ ZAHTEJEV ZA PROVOĐENJE
POSTUPKA PREDSTAVLJANJE I OTVORENA POSTE

Varaždin, rujan 2014. godine

32

39
119

Sadržaj

I. IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE	1
II. IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA	2
III. FINANIJSKI IZVJEŠTAJI	4
BILANCA na dan 30. lipanj 2014. godine	5
RAČUN DOBITI I GUBITKA od 1. siječnja do 30. lipnja 2014. godine	7
BILJEŠKE	8-23

VLASNICIMA
QUINTUS d.o.o.
Zagreb

II. IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Obavili smo reviziju priloženih financijskih izvještaja QUINTUS d.o.o. za graditeljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Građanske dužice 8/c, (dalje u tekstu: Društvo), koji su sastavljeni u svrhu priloga uz Zahtjev za provođenjem postupka predstečajne nagodbe, i to:

Bilance na dan 30. lipanj 2014. godine,
Računa dobiti i gubitka od 1. siječnja do 30. lipnja 2014. godine,
Sažetak računovodstvenih politika i bilješki uz navedene financijske izvještaje.

Odgovornost Uprave Društva

Uprava Društva je odgovorna za sastavljanje i objektivni prikaz priloženih financijskih izvještaja u skladu sa zakonskim okvirima financijskog izvještavanja primjenjivim u Republici Hrvatskoj na male poduzetnike. Ta odgovornost uključuje: oblikovanje, uvođenje i održavanje internih kontrola relevantnih za sastavljanje i objektivni prikaz financijskih izvještaja bez značajnijih pogrešnih prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare te izbor i primjenu prikladnih računovodstvenih politika i računovodstvenih procjena koje su razumne u postojećim okolnostima.

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o priloženim financijskim izvještajima na osnovi obavljene revizije. Reviziju smo obavili sukladno Međunarodnim revizijskim standardima koji nalažu pridržavanje etičkih pravila te planiranje i provođenje revizije kako bismo stekli razumno uvjerenje o tome sadrže li financijski izvještaji značajno pogrešne prikaze. Revizija uključuje provođenje procedura u svrhu pribavljanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u financijskim izvještajima. Odabir procedura ovisi o našoj prosudbi uključujući i procjenu rizika značajno pogrešnih prikaza u financijskim izvještajima, koji mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogrešaka. U procjenjivanju tih rizika, razmatramo interne kontrole koje su važne za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja koje sastavlja Društvo u svrhu osmišljavanja revizijskih procedura prikladnih u postojećim okolnostima, ali ne i u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola. Revizija isto tako uključuje ocjenu prikladnosti primijenjenih računovodstvenih politika i razboritosti računovodstvenih procjena Uprave Društva kao i ocjenu cjelokupne prezentacije financijskih izvještaja. Vjerujemo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatan te da čine odgovarajuću osnovu za izražavanje našeg revizorskog mišljenja.

121

Mišljenje

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji QUINTUS d.o.o. za graditeljstvo, Zagreb, fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na dan 30. lipnja 2014. godine, te rezultat poslovanja za razdoblje od 01.01.2014. do 30.06.2014. godine, sukladno zakonskom okviru financijskog izvještavanja za male poduzetnike.

Isticanje pitanja

Revizija financijskih izvještaja obavljena je u svrhu Priloga kompletiranja dokumentacije za pokretanje postupka predstajne nagodbe.

Usporedni podaci nisu revidirani, Društvo nije bilo obveznik revizije, stoga nismo u mogućnosti potvrditi početna stanja.

Bez rezerve na naše mišljenje, skrećemo pozornost na Bilješku 2.d. – Nastavak poslovanja, uz financijske izvještaje koja opisuju visinu obveza, rizik likvidnosti i mjere koje Uprava poduzima sukladno odredbama Zakona o financijskom poslovanju i predstajnoj nagodbi o nastavku poslovanja. Navedene okolnosti ukazuju na postojanje moguće nelikvidnosti u vezi nastavka poslovanja uoliko Uprava ne provede aktivnosti na pokretanju predstajnoj nagodbi i Planu restrukturiranja, te ukoliko ne profunkcionira tržište nekretna i Društvo ne poveća poslovne aktivnosti.

Bez rezerve na naše mišljenje skrećemo pozornost na Bilješku 7.- Sporovi društva i Bilješku 8.- Potencijalne obveze iz kojih mogu proistići učinci na rezultat i obveze Društva, koje nismo u mogućnosti kvantificirati do okončanja pokrenutih sporova.

AD AKTIVA d.o.o.
Varaždin, Zagrebačka ulica 25

U ime i za AD AKTIVU d.o.o. za reviziju

AD AKTIVA d.o.o.
Varaždin, Zagrebačka ulica 25

Anka Dobrinčić

Direktor, ovlašten revizor

U Varaždinu, 19.09.2014.

QUINTUS d.o.o.

Izvjешće o obavljenoj reviziji za razdoblje od 01. siječnja do 30. lipnja 2014. godine

12.

III. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

62

13 123

QUINTUS d.o.o.

I. IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

Uprava je odgovorna za svako razdoblje poslovanja pripremiti financijske izvještaje koji daju istinit i vjeran prikaz financijskog položaja Društva, rezultat poslovanja, u skladu s važećim računovodstvenim standardima te je odgovorna za ispravno vođenje računovodstvene evidencije potrebne za pripremu financijskih izvještaja.

Uprava ima opću odgovornost za poduzimanje mjera u cilju očuvanja imovine Društva te sprečavanju i otkrivanju prijevara i ostalih nepravilnosti.

Uprava ima odgovornost za odabir prikladnih računovodstvenih politika u skladu s vrijedećim računovodstvenim standardima (HSF) i za njihovu dosljednu primjenu, donošenje odluka i procjena koje su razumne i razborite te pripremu financijskih izvještaja temeljem principa neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je prepostavlja da će Društvo nastaviti s poslovanjem neprimjerena.

Financijski izvještaji sastavljeni su u svrhu priloga uz Zahtjev za provođenje postupka predstečajne nagodbe, odobreni su od Uprave i isti su u nastavku popisani

U Zagrebu, 19.09.2014.

Uprava:


QUINTUS d.o.o.
za graditeljstvo
ZAGREB

QUINTUS d.o.o.

Izvjeste o obavljenoj reviziji za razdoblje od 01. siječnja do 30. lipnja 2014. godine

BILANCA na dan 30. lipnja 2014. godine

	Rbr. bilješke	2013. kuna	30.06.2014. kuna
AKTIVA			
POTRAŽIVANJA ZA UPISANI I NEUPLAĆENI KAPITAL		0	0
DUGOTRAJNA IMOVINA			
Nematerijalna imovina		0	0
Materijalna imovina		0	0
Dugotrajna financijska imovina		0	0
Dugoročna potraživanja		0	0
Odgodena porezna imovina		0	0
<i>Ukupno dugotrajna imovina</i>	1	0	0
KRA TKOTRAJNA IMOVINA			
Zalihe	2	7.043.186	4.768.885
Potraživanja od povezanih poduzetnika		0	0
3			
Potraživanja od kupaca		488.174	415.490
Ostala potraživanja		0	0
Kratkotrajna financijska imovina		0	0
Novac		0	0
<i>Ukupno kratkotrajna imovina</i>		7.531.360	5.184.375
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi		0	0
UKUPNA AKTIVA		7.531.360	5.184.375

NAPOMENA: Podaci tekuće godine do 30.06.2014., nisu usporedni s prethodnom godinom

125.

	Rbr. bilješka	2013. kuna	30.06.2014. kuna
PASIVA			
KAPITAL I REZERVE			
Temeljni (upisani) kapital		20.000	20.000
Kapitalne rezerve		0	0
Rezerve iz dobiti:		392.024	392.024
Zakonske rezerve		0	0
Rezerve za vlastite dionice		0	0
Vlasite dionice i udjeli (odbitna stavka)		0	0
Statutarne rezerve		0	0
Ostale rezerve		392.024	392.024
Revalorizacijske rezerve		0	0
Zadržana dobit		2.806	0
Preneseni gubitak		0	(18.658)
Dobit (gubitak) financijske godine		(21.463)	(3.585.077)
Ukupno kapital i rezerve	4	393.367	(3.191.711)
DUGOROČNE OBEVEZE I REZERVIRANJA			
Dugoročna rezerviranja za rizike i troškove		0	0
Dugoročne obveze		0	0
Odgodjena porezna obveza		0	0
Ukupno dugoročne obveze i rezerviranja		0	0
KRATKOROČNE OBEVEZE			
Obveze prema povezanim poduzetnicima		0	0
Obveze po kreditima i zajmovima	5	6.718.932	6.648.377
Obveze prema dobavljačima	6	207.285	1.304.751
Obveze prema zaposlenima	7	0	6.747
Obveze za poreze, doprinose i naknade	8	211.776	416.211
Ostale obveze		0	0
Ukupno kratkoročne obveze		7.137.993	8.376.086
Odgodjeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		0	0
UKUPNA PASIVA		7.531.360	5.184.375

NAPOMENA: Podaci tekuće godine do 30.06.2014., nisu usporedni s prethodnom godinom

UPRAVA


QUINTUS d.o.o.
za graditeljstvo
ZAGREB

126.

RAČUN DOBITI I GUBITKA od 1. siječnja do 30. lipnja 2014. godine

	Rbr. bilješke	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
POSLOVNI PRIHODI			
Prihodi od prodaje		0	1.047.212
Ostali poslovni prihodi		24.420	0
<i>Ukupno poslovni prihodi</i>	9	24.420	1.047.212
POSLOVNI RASHODI			
Promjene vrijednosti zalihna proizvođače u tijeku i gotovih proizvoda		0	0
Materijalni troškovi	10	(40.045)	(1.316.841)
Troškovi osoblja	11	0	(9.974)
Amortizacija		0	0
Ostali troškovi	12	(5.601)	(1.785)
Vrijednosno usklađenje kratkotrajne i dugotrajne imovine	13	0	(2.191.952)
Rezerviranja		0	0
Ostali poslovni rashodi		0	0
<i>Ukupno poslovni rashodi</i>		(45.646)	(3.520.552)
FINANCJSKI PRIHODI	14	(237)	(1.111.737)
FINANCJSKI RASHODI		0	0
UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA		0	0
UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA		0	0
IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI		0	0
IZVANREDNI - OSTALI RASHODI		0	0
UKUPNI PRIHODI		24.420	1.047.212
UKUPNI RASHODI		(45.883)	(4.632.289)
DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	15	(21.463)	(3.585.077)
Porez na dobit		0	0
DOBIT (GUBITAK) RAZDOBLJA		(21.463)	(3.585.077)

NAPOMENA: Podaci tekude godine do 30.06.2014., nisu usporedni s prethodnom godinom

UPRAVA:  **QUINTUS d.o.o.**
za graditeljstvo
ZAGREB

QUINTUS d.o.o.

127. \$

BILJEŠKE

1. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU

QUINTUS d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Gračanske dužice 8/c, osnovano je Izjavom o osnivanju od 10.01.2002.godine. Zadnji upis pri Trgovačkom sudu u Zagrebu TI-1020939-5 od 07.03.2011. godine, upis članova prema čl.52 ZIDZSR (MBS 080419328, OIB:54851840387)

Društvo je registrirano za obavljanje sljedećih djelatnosti:

- projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem
- kupnja i prodaja robe
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- Poslovanje nekretnostima
- Upravljanje i održavanje zgrada
- Pripremanje hrane i pružanje usluga smještaja i prehrane
- Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga

Osnivači/članovi društva:

- Gordian Mahmet, OIB:98083333539, Zagreb, Graškovičeva 42
- Damir Premelić, OIB: 35360218676, Sesvete, Frane Cole 27

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- Damir Premelić, OIB: 35360218676, Sesvete, Frane Cole 27 – direktor
- Gordian Mahmet, OIB:98083333539, Zagreb, Graškovičeva 42- direktor

Temeljni kapital iznosi 20.000,00 kn.

Zaposleni na dan 30.06.2014. godine: 1

Uprava Društva je dana 07.travnja 2014. godine predala Financijskoj agenciji Prijedlog za otvaranje redovnog postupka predstečajne nagodbe s osnova ispunjenja zakonom predviđenih uvjeta.

2. OSNOVA ZA SASTAVLJANJE FINANCJSKIH IZVJEŠTAJA:

a) Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu (NN br. 109/07 i 54/13.) i Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (dalje: HSF1) koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja (NN br. 30/08, 4/09, 58/11 i 140/11).

Struktura i sadržaj prikazanih financijskih izvještaja u skladu su s odredbama HSF1 1- Financijski izvještaji.

Izvršena je reklasifikacija pojedinih pozicija u cilju transparentnije prezentacije i usporedivosti pozicija.

b) Osnove prikaza

Financijski izvještaji izraženi su sukladno konvenciji povijesnog troška.

123

c) Funkcionalna valuta i valuta prikazivanja

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskoj valuti kuni (kn) koja je ujedno i funkcionalna valuta Društva.

Na dan 30.06.2014. godine tečaj kune u odnosu na ostale valute primijenjen je:

31.12.2013.	1 EUR = 7,637643 kn	1 CHF = 6,231768 kn
30.06.2014.	1 EUR = 7,571371 kn	1 CHF = 6,224921 kn

d) Nastavak poslovanja

Društvo na dan 30.06.2014. godine ima veće ukupne obveze od imovine društva za iznos 3.191.711 kn.

Društvo je nelikvidno i nije u mogućnosti podmiriti dospijele obveze s osnova izostanka planirane realizacije stanova. S tog osnova Uprava Društva je sačinila Plan restrukturiranja sastavljen na osnovi financijskih izvještaja na dan 30.06.2014. godine.

Cilj Uprave je provesti financijsku konsolidaciju poslovanja što je inkorporirano u Planu financijskog i operativnog restrukturiranja. Planom financijskog restrukturiranja predviđene su mjere opisa i namirenja vjerovnika kroz odgodu uplate na duže vremensko razdoblje odnosno izmjenu rokova dospijelosti kreditnih i poreznih obveza, sukladno očekivanoj dinamici prodaje nerealiziranih stanova i nastavku poslovne djelatnosti.

Uprava je uvjerenja da izrađeni Planovi u postupku predstečajne nagodbe ukazuju na moguću uspješnu konsolidaciju i održivost poslovanja ukoliko isti budu prihvaćeni od vjerovnika.

Zbog složenosti mjera i okruženja u kojem se iste trebaju provesti postoji moguća neizvjesnost u vezi nastavka poslovanja Društva s obzirom na djelatnost koju Društvo obavlja.

Uprava Društva provela je procjenu pretpostavki koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza na datum sastavljanja financijskih izvještaja kao i iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih s obzirom na vijeternje i okruženje u kojima su postavljene.

Prije pokretanja postupka Predstečajne nagodbe žiro račun Društva je u povremenoj blokadi od 2009. godine a neprekidna blokada je od travnja 2012. godine. Iznos blokade na dan 07.04.2014. godine iznosi 3.953.237 kn. Dio u iznosu 3.549.041,25 kn odnosi na kreditne obveze banke, a ostatak u iznosu 404.196,00 kn čine ostale obveze.

3. ZNAČAJNIJE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Značajnije računovodstvene politike primijenjene pri sastavljanju financijskih izvještaja za razdoblje 01.01.-30.06.2014. godinu navedene su u nastavku.

Poslovni prihodi

Poslovni prihodi priznaju se uz uvjet da je na kupca prenesen rizik i koristi od vlasništva te da je vjerojatno priličanje ekonomskih koristi. Poslovni prihodi se iskazuju po fakturiranoj vrijednosti, umanjenoj za dane popuste i povrate.

U slučaju da je prihod priznat, a nastane nesigurnost naplate za navedeni iznos, priznaje se rashod od vrijednosnog usklađenja potraživanja. Vrijednosno usklađenje sumnjivih i spornih potraživanja uključeno je u poslovne rashode.

Proizvodni troškovi sadržani u realiziranim uslugama

Troškovi sadržani u realiziranim uslugama obuhvaćaju sve izravne i opće troškove nastale u odnosu na fakturirane prihode.

Amortizacija

Amortizacija dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine obračunava se linearnom metodom. Društvo koristi stope otpisa kako slijedi:

- uredska oprema 10-20%
- računalna oprema 100%

Rezerviranja za rizike i troškove

Rezerviranja se priznaju ako društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirenja obveze te ako se iznos obveza može pouzdatno procijeniti.

Troškovi posudbe

Troškovi posudbe ako proizlaze iz posudbe namijenjene za ulaganje koje ima duže vrijeme pripreme za korištenje od 12 mjeseci, kapitaliziraju se po postupku iz HSF-a točke 16.32. Troškovi posudbe proizlaze iz namjene ulaganja čija priprema traje kraće vrijeme od 12 mjeseci iskazuju se kao financijski rashodi razdoblja.

Financijski prihodi

Financijske prihode čine prihodi od kamata, pozitivnih tečajnih razlika, tanijsima i dividendi te prihodi od nerealiziranih dobitaka.

Priznavanje prihoda je uvjetovano vjerojatnošću prijecanja ekonomskih koristi i da se prihod može pouzdatno izmjeriti.

Prihod od kamata priznaje se na vremenski proporcionalnoj osnovi uzimajući u obzir stvarni prihod na ustupljena sredstva. Prihod od tanijsima priznaje se na osnovi nastanka događaja. Prihod od dividendi priznaje se kada je priznato pravo na isplatu (izglasavanje prava na dividendu).

Preračun svih sredstava plaćanja, odnosno potraživanja i obveza u stranjoj valuti provodi se u njihovu protivvrijednost kuna po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan bilance.

Financijski rashodi

Financijske rashode čine: rashodi od kamata, negativne tečajne razlike, diskontni, gubici pri prodaji mijenica, potraživanja od kupaca i ostale financijske imovine, rashodi u visini gubitka pri prodaji dionica i poslovnih udjela te nerealizirani gubici.

Kamate nastale po osnovi obveza, obračunate do dana bilance kao i kamate po osnovi obveza u stranim sredstvima plaćanja nadoknađuju se u cjelini iz prihoda obračunskog razdoblja na koje se odnose.

Preračun svih sredstava plaćanja, odnosno potraživanja i obveza u stranjoj valuti provodi se u njihovu protivvrijednost kuna po zaključnom tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan bilance.

Izvanredni prihodi

Izvanredne stavke prihoda iskazuju se temeljem značajnih prihoda od prestanka priznavanja dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine (na neto osnovi) te transakcija nastalih izvanrednim događajima koji nisu u vezi s redovnim poslovanjem.

Izvanredni rashodi

Izvanredne stavke rashoda iskazuju se temeljem značajne neotpisane vrijednosti i drugih troškova otuđene i rashodovane dugotrajne imovine, te rashoda nastalih kao posljedica izvanrednih događaja koji nisu u vezi s redovnim poslovnim aktivnostima.

Porez na dobit

Porez na dobit obračunava se na razliku između prihoda i rashoda, korigiranu za stavke uvećanja i umanjenja propisane Zakonom o porezu na dobit.

Dugotrajna nematerijalna i materijalna imovina

Dugotrajna nematerijalna i materijalna imovina evidentira se počeno po trošku nabave. Troškove nabave čini kupovna cijena, početno procijenjeni troškovi demontaže, uklanjanja imovine i sl. te svi izravno povezani troškovi za dovođenje imovine u upotrebu ili radno stanje.

Društvo iskazuje dugotrajnu materijalnu imovinu po metodi troška.

Potraživanja

Potraživanja obuhvaćaju potraživanja po osnovi prodaje proizvoda, robe i usluga, iznajmljivanja i prodaje imovine, uz uvjet da nije ugovorena kamata.

Potraživanja kod kojih je ugovorena kamata klasificirana su u financijsku imovinu.

Kratkoročna potraživanja priznaju se po fer vrijednosti umanjenoj za naplaćene iznose i umanjenja vrijednosti (vrijednosna usklađenja).

Ako naplata potraživanja postane neizvjesna provodi se umanjenje vrijednosti (vrijednosno usklađenje) uz uvjet postojanja objektivnog dokaza o umanjenju (financijske poteškoće, kašnjenje u plaćanju ili stečaj dužnika).

Zalihe

Zalihe (zemljište, stanovi i poslovni prostori) iskazani su po neto prodajnoj cijeni koja je niža od troška nabave.

Sitni inventar se otpisuje po stopi od 100 % prilikom stavljanja u upotrebu.

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite po viđenju kod banaka te ostala kratkotrajna visoko likvidna ulaganja s dospijećem do 3 mjeseca.

4. BILJEŠKE UZ BILANCU

Bilješka 1. NEMATERIJALNA I MATERIJALNA IMOVINA

(u kunama)

	Pozicija i oprema	Ukupno materijalna imovina	Nemater. imovina	UKUPNO
NABAVNA VRIJEDNOST				
Stanje 31.12.2013. godine	25.503	25.503	0	25.503
Povećanje		0	0	0
Oduženje, rashod, iskrštenje		0	0	0
Povećanje pred. i inv. u toku		0	0	0
Smanjenje pred. i inv. u toku		0	0	0
Stanje 30.06.2014. godine	25.503	25.503	0	25.503
AKUMULIRANA AMORTIZACIJA (opravak vrijednosti)				
Stanje 31.12.2013. godine	25.503	25.503	0	25.503
Amortizacija za 2013. god.		0	0	0
Oduženje, rashod, iskrštenje		0	0	0
Stanje 30.06.2014. godine	25.503	25.503	0	25.503
Netopisana vrijedn. dugotrajne imovine 31.12.2013. god.	0	0	0	0
Netopisana vrijedn. dugotrajne imovine 30.06.2014. god.	0	0	0	0

Bilješka 2. ZALIHE

	2013. kuna	30.06.2014. kuna
Zemljište	3.402.932	1.959.550
Proizvodnja	3.640.254	4.935.778
Gotovi proizvodi	0	0
Trgovna roba	0	0
Predumovi za zalihe	0	0
Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	0	0
Blotška imovina	0	0
Vrijednosno usklađenje zaliha	0	(2.126.443)
Ukupno zalihe	7.043.186	4.768.885

Zemljište u iznosu 1.959.550 kn uključuje zemljišta na kojima se planira gradnja nabavne vrijednosti 1.959.550 kn. Zemljište je svedeno na tržnu vrijednost pri čemu je izvršeno vrijednosno usklađenje u iznosu 274.312 kn nakon čega neto vrijednost iznosi 1.685.238 kn (vidi Bilješku 13 – Vrijednosno usklađenje kratkotrajne imovine).

Proizvodnja u iznosu 4.935.778 kn čine nabavnu vrijednost troška gradnje stanove i poslovnih prostora koji su svedeni na očekivanu tržnu vrijednost pri čemu je iskazano vrijednosno usklađenje u iznosu 1.852.131 kn, nakon čega neto vrijednost iznosi 3.083.647 kn.

Prema inventuri koju je sastavila Uprava na dan Bilance Društvo posjeduje sljedeće nekretnosti:

Red. broj	Naziv	EKO	K. besica	Površina m ²	Vlasnik	Teret	Iznos tereta u kn	Napomena
1	PUT	REMETE	3397/3	36,97	Quintus	Zag. holding-Ovr-2126/12-27	5132,09	Tužba prema gradu ZG
2	Oranica poljana u poljani	REMETE	3398	362	Quintus	Zag. holding-Ovr-2126/12-27	5132,09	Tužba prema gradu ZG
3	Vinograd	REMETE	3400/3	521	Quintus	Fidens prijevoz d.o.o	456223,31	Hipotekarna Tužba 7/2013
4	Oranica omeđak u Doju	REMETE	3407	238,37	Quintus, udio 11/120	Nema	0	-
5	Oranica omeđak u Doju	REMETE	3406	439,72	Quintus, udio 13/144	Nema	0	-
Vanjsko vlasništvo								
6	Oranica omeđak u Doju	REMETE	3407	85	Štšković 3/120	Nema	0	-
7	Oranica omeđak u Doju	REMETE	3406	67	Štšković 2/120	Nema	0	-

13

134

* Na stan u KO Šestine, katastarske čestice 219/3, oznake S4 - I kat neto površine 98m² s pripadajućim parking mjestom u blizini su pregovori s kupcem iz Ugovora za nenaplaćeni iznos od 46.845 EUR-a.

Rd.	Br.	NAZIV	KO	Broj čestice	Broj stana	Površina	Spremište	Površina m²	Vlasnik	Teret	Iznos u EUR	Napomena
1		Stambena zgrada+štitov	Šestine	219/7	Stiprimanje	103,25	PG1, PG2	20,86	Quintus	Založno pravo Erste&Stiermährske banka	Prodano u Trm/2014	
2		Stambena zgrada+štitov	Šestine	219/7	SO u podrumu	86,35	SP1 SP2	39,19	Dejda Majla	Založno pravo Erste&Stiermährske banka	Prodano u Trm/2014	
3		Stambena zgrada+štitov	Šestine	219/3	SO u podrumu	85,29	SP1 SP2	45,31	Quintus	Založno pravo Erste&Stiermährske banka	Prodano u Trm/2014	
4		Stambena zgrada+štitov	Šestine	219/3	Sena 1kat	98	PM5 PG3	14,59	Quintus	Založno pravo Erste&Stiermährske banka	Prodano u Trm/2014	
5		Kuća broj 8/c Grač dužice	Remete	3397/2	Poslovni prostor u podrumu	80,3	-	-	Quintus	Založno pravo Zag holding d.o.o. Ovh 2125/1227	Nema grad. i uporabne dozvole	
6		Kuća broj 8/d Grač dužice	Remete	3397/1	Poslovni prostor u podrumu etaža 12/100	61,3	-	-	Quintus	Nema		
7		Novo etažiranje nije provedeno u gruntu			S7 Stan podrum	0	-	-	0			

B) STANOV I POSLOVNI PROSTOR

Bilješka 3. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

	2013. kuna	30.06.2014. kuna
Potraživanja od kupaca u zemlji	488.174	480.999
Potraživanja od kupaca u inozemstvu	0	0
Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	0	(65.509)
Ukupno potraživanja od kupaca	488.174	415.490

Potraživanja od kupaca u iznosu 415.490 kn odnosi se na povezana društva.
Vrijednosno usklađenje u iznosu 65.509 kn odnosi se na potraživanje od kupca čija naplata je neizvjesna.

Bilješka 4. KAPITAL I REZERVE

	2013. kuna	30.06.2014. kuna
Temeljni - upisani kapital	20.000	20.000
Kapitalne rezerve	0	0
Rezerve za vlastite dionice	0	0
Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	0	0
Zakonske rezerve	0	0
Statutarne rezerve	0	0
Ostale rezerve	392.024	392.024
Revalorizacijske rezerve	0	0
Zadržana dobit	2.808	0
Preneseni gubitak	0	(18.658)
Neraspoređena dobit (gubitak)	0	0
Dobit (gubitak) financijske godine	(21.463)	(3.586.077)
Ukupno kapital i rezerve	393.367	(3.191.711)

(u kunama)

R. br.	Opis pozicije	Promjena tijekom razdoblja		Stanje 30.06.2014.
		Povećanje	Smanjenje	
1.	Upisani - temeljni kapital	20.000		20.000
2.	Kapitalne rezerve	0		0
3.	Zakonske rezerve	0		0
4.	Rezerve za vlastite dionice	0		0
5.	Vlastite dionice i udjel (odbitna stavka)	0		0
6.	Statutarne rezerve	0		0
7.	Ostale rezerve	392.024		392.024
8.	Ukupno rezerve iz dobiti (3...7)	392.024	0	392.024
9.	Revalorizacijske rezerve	0		0
10.	Ukupno kapital i rezerve (1+2+8+9)	412.024	0	412.024
11.	Zadržana dobit	2.806	(2.806)	0
12.	Preveseni gubitak	0	(18.658)	(18.658)
13.	Dobit (gubitak) tekuće godine	(21.463)	(3.585.077)	(3.585.077)
14.	Kapital (10...13)	393.367	(3.603.737)	(3.191.711)

Temeljni kapital u iznosu 20.000,00 kuna upisan je u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, i pripada članovima društva:

	%
Gordan Mahmet, OIB: 39083933539, Zagreb, Graškovićeve 42	50
Damir Premelić, OIB: 35360218676, Sesvete, Frane Čola 27	50

Bilješka 5. OBVEZE PO KREDITIMA I ZAJMOVIMA

	2013. kuna	30.06.2014. kuna
Obveze po osnovi kratkoročnih zajmova, depozita i sl.	3.592.398	3.599.648
Obveze prema bankama i drugim financ. institucijama	3.126.534	3.048.729
Kratkoročne obveze po dugoročnim kreditima	0	0
Obveze za kamate	0	0
Obveze po vrijednosnim papirima	0	0
Obveze prema poduzetn. u kojima postoje sudjelujući interesi	0	0
Ostale kratkoročne financijske obveze	0	0
Ukupno kratkoročne financijske obveze	6.718.932	6.648.377

Obveze po osnovi zajmova u iznosu 3.599.648 kn čine zajmovi pravnim osobama u iznosu 494.280 kn, za koje je upisan zalog na zemljištu z.k.čestici 34003 u iznosu 456.223,31 kn, te zajmove prema vlasnicima u iznosu 2.305.280 kn i zajmove povezanih osoba u iznosu 798.108 kn.

Obveze za zajmove vlasnika i povezanih osoba čine beskamratne zajmove s rokom dospijeća po opozivu.

137.

Obveze prema bankama u iznosu 3.048.729 kn uključuju dospijelu glavnicu u iznosu 1.989.497 kn (260.124,24 Eur-a), redovnu kamatu u iznosu 82.157 kn (10.851,02 Eur-a) i zatezne kamate u iznosu 997.075 kn (131.690,10 Eur-a). Zatezne kamate odnose se većim dijelom na prethodna razdoblja.

Obveza prema banci temelji se na Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 50015010-5103253951 od 15.11.2006. godine i Anexima br. 1-7.

Po osnovnom Ugovoru iznos kredita iznosi 7.047.561,37 kn.

Uvjeti kredita su:

- kamata LIBOR + 2,8 postotnih poena,
- namjena – financiranje izgradnje stambenih objekata u Zagrebu KO Šesline, k.d.br. 219/3,
- rok korištenja 17.11.2006.-31.12-2007. godine,
- osiguranje:
 - Izjava po članku 183. ovršnog zakona
 - tri blanco mijenice vlasnika i odgovornih osoba
 - 2 osobne mijenice vlasnika i odgovornih osoba
 - 2 osobne mijenice vlasnika i odgovornih osoba

Anexom br. 7 od 16.02.2012. godine ugovoreno je dospijelo potraživanje u ukupnom iznosu 414.110,51 EUR. Otplaća u dvije rate:

- prva rata u iznosu 100.000 EUR, dospijeće 30.04.2012. godine
- druga rata u iznosu 314.110,51 EUR dospijeća 30.06.2012. godine.

Nova ugovorena godišnja kamata tromjesečni EURIBOR, + 7,00 postotnih poena, novo osiguranje solidarno jamstvo odgovornih osoba i vlasnika Društva.

Bilješka 6. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	2013. kuna	30.06.2014. kuna
Dobavljači u zemlji	207.285	1.304.751
Dobavljači iz inozemstva	0	0
Obveze za nefakturiranu robu i usluge	0	0
<u>Ukupno obveze prema dobavljačima</u>	<u>207.285</u>	<u>1.304.751</u>

Dobavljači u zemlji
Dobavljači iz inozemstva
Obveze za nefakturiranu robu i usluge

Obveze prema dobavljačima u iznosu 1.304.751 kn, čine pretežito obveze prema povezanom društvu u iznosu 1.155.059 kn.

Bilješka 7. OBVEZE PREMA ZAPOSLENIMA

	2013. kuna	30.06.2014. kuna
Obveze za neto-plaće zaposlenima	0	6.747
Obveze za naknade bolovanja HZZO	0	0
Obveze za prijevoz na posao i s posla	0	0
Obveze za izvršene utage na plaći	0	0
Obveze za korištenje privatnog automobila u posl. svrhe	0	0
Obveze za otpremnine	0	0
Obveze za jubilarne nagrade	0	0
Obveze za dnevnice i ostale putne troškove	0	0
Obveze prema radnicima za prehranu	0	0
Ostale obveze prema radnicima	0	0
<u>Ukupno obveze prema zaposlenima</u>	<u>0</u>	<u>6.747</u>

Obveze za neto plaće uključuju neto plaće za 4., 5. i 6. mjesec 2014. godine koje nisu isplaćene.

Bilješka 8. OBVEZE ZA POREZE I DOPRINOSE I SLIČNA DAVANJA

	2013. kuna	30.06.2014. kuna
Obveze za porez na dodanu vrijednost	10.631	308.571
Obveze za doprinose iz i na plaće	0	3.227
Obveze za porez na dohodak iz plaće i prirez na porez	0	0
Obveze za poreze, prireze i doprinose po drugim isplata	180.777	0
Ostale obveze za poreze, doprinose i naknade	0	71.145
Obveze za porez na dobit	20.368	20.368
Obveze za kamate	0	12.899
<u>Ukupno obveze za poreze, doprinose i sl. davanja</u>	<u>211.776</u>	<u>416.211</u>

5. BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA

Bilješka 9. POSLOVNI PRIHODI

	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
<i>Prihodi od prodaje u zemlji:</i>	24.420	1.047.212
Prihodi od prodaje stanova	0	1.047.212
Prihodi od prodaje usluga na domaćem tržištu	0	0
Prihodi od najмова	0	0
Prihodi od prodaje trgovačke robe na domaćem tržištu	0	0
Prihodi od prodaje sirovina i materijala na domaćem tržištu	0	0
Ostali prihodi na domaćem tržištu	24.420	0
<i>Prihodi od prodaje u inozemstvu:</i>	0	0
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga u inozemstvu	0	0
Prihodi od prodaje trgovačke robe i ostalog u inozemstvu	0	0
<i>Prihodi od prodaje proizvoda i usluga povezanim poduz.</i>	0	0
<i>Ostali prihodi od prodaje</i>	0	0
<u>Ukupno prihodi</u>	24.420	1.047.212

Bilješka 10. MATERIJALNI TROŠKOVI

	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
Troškovi sirovina i materijala	17.870	5.824
Troškovi prodanih stanova	0	1.302.918
Ostali vanjski troškovi	22.175	8.099
<u>Ukupno materijalni troškovi</u>	40.045	1.316.841

Ostali vanjski troškovi čine:

	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
Usluge telefona, pošte i prijevoza	1.752	239
Vanjske usluge na izradi dobara i obavljanju usluga	3.908	0
Usluge istraživanja tržišta	0	0
Usluge održavanja i zaštite	0	0
Usluge registracije vozila i troškovi dozvola	0	0
Troškovi zakupa i lizinga	227	0
Troškovi promidžbe, sponzorstva, sajmovi	0	0
Usluge istraživanja i razvoja	2.122	0
Intelektualne i osobne usluge, revizija	14.165	7.860
Komunalne usluge	0	0
Vanjskotrgovačke i špijerske usluge, usl. posredovanja	0	0
Usluge vanjskih radnika i student-servisa	0	0
Ostali troškovi usluga	0	0
Troškovi usluga povezanog poduzeća	0	0
Ukupno troškovi usluga	22.175	8.099

Bilješka 11. TROŠKOVI OSOBLJA

	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
Neto plaće i nadnice	0	6.747
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	0	1.763
Doprinosi na plaće	0	1.464
Ukupno troškovi osoblja	0	9.974

Neto plaća čini obračunatu plaću od 07.04.2014. do 30.06.2014. koja nije isplaćena.

Bilješka 12. OSTALI TROŠKOVI

	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
Troškovi naknada radnicima	0	0
Troškovi reprezentacije	0	0
Premije osiguranja	0	0
Porezi, doprinosi koji ne zavise od poslovnog rezultata,	360	1.785
članarine i druga davanja	5.241	0
Bankarske usluge i troškovi platnog prometa	0	0
Troškovi koncesije, licence, patenata, franšiza, know	0	0
howa....	0	0
Stipendije i nagrade učenicima i studentima na prakt. radu	0	0
Troškovi ostalih materijalnih prava zaposlenih	0	0
Naknade članovima nadzornog i upravnog odbora,	0	0
prokuristima, ugovori o djelu, autorski honorari	0	0
Ostali troškovi	0	0
Ukupno ostali troškovi	5.601	1.785

16A.

Bilješka 13. VRIJEDNOSNO USKLADIVANJE KRATKOTRAJNE IMOVINE:

	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
Vrijednosno usklađivanje kratkotrajne imovine (osim financijske)	0	2.191.952
<u>Ukupno vrijednosno usklađivanje kratkotrajne imovine</u>	0	2.191.952

Vrijednosno usklađivanje odnosi se na zemljište za pripremu gradnje u iznosu 274.312 kn, usklađivanje stanova u iznosu 1.852.131 kn, i vrijednosno usklađivanje kupaca u iznosu 65.509 kn.

Bilješka 14. FINANCIJSKI RASHODI

	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
Financijski rashodi iz odnosa s povezanim društvima	0	0
Rashodi kamata	237	1.092.130
Negativne tečajne razlike	0	19.807
Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	0	0
Gubici od ulaganja u vrijednosne papire i udjele	0	0
Ostali financijski rashodi	0	0
<u>Ukupno financijski rashodi</u>	237	1.111.937

Rashodi kamata u iznosu 1.092.130 kn odnosi se na kamatu banke koja je financirala gradnju stanova u iznosu 1.079.232 kn, te zatezne kamate za porezne obveze u iznosu 12.898 kn. Kamata banke u iznosu 1.079.232 kn se pretežito odnosi na prethodna razdoblja.

Bilješka 15. OSTVARENA DOBIT (GUBITAK)

	2013. kuna	01.01.-30.06.2014. kuna
<u>Ostvareni gubitak</u>	(21.463)	(3.585.077)

Ostvareni gubitak u iznosu 3.585.077 kn rezultat je svođenja zemljišta i stanova na očekivane tržišne vrijednosti u iznosu 2.126.443 kn, kamate po kreditnim obvezama u iznosu 1.079.232 kn i gubitka iz djelatnosti u iznosu 379.402 kn.

6. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA

Politika Društva upravljanja rizicima koji su povezani s kratkoročnim i dugoročnim financiranjem kupaca, upravljanje novčanim sredstvima, kreditima i obvezama može se sažeti u sljedeće:

Valutni rizik

Valutni rizik je rizik da će se vrijednosti financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tečaja. Društvo nije značajno izloženo valutnom riziku, ostvarivanje prihoda od stanova koncentrirano je na domaćem tržištu.

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednosti financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa. Društvo koristi tuđe izvore financiranja i značajno je izloženo kamatnom riziku.

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik da jedna strana u financijskom instrumentu neće ispuniti svoje obveze te da će time prouzročiti nastanak financijske gubitka drugoj strani. Društvo je izloženo kreditnom riziku.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti, koji se smatra rizikom financiranja, je rizik da će se Društvo susresti s poteškoćama u prikupljanju sredstava za podmirenje obveza povezanih s financijskim instrumentima. Društvo je značajno izloženo riziku likvidnosti.

7. SPOROVI DRUŠTVA

Prema podacima Društva na dan 30.06.2014.g. vode se sudski ili arbitražni postupci kako slijedi:

7.1. Sudski i arbitražni postupci protiv Društva

Tužitelj	Broj i predmet spora	Iznos
EMERALD KLESAK IVO d.o.o.	Povrv-2036/13- postupak radi isplate	118.778,64 kn
JELENA KRAJČIĆ BUCIĆ	P-3503/12- radi isplate	50.000,00 kn
GRADSKA PLINARA ZAGREB-OPKHMIA d.o.o.	Povrv-4689/13- radi isplate	5.345,59 kn
GRADSKA PLINARA ZAGREB-OPKHMIA d.o.o.	Povrv-2812/13-radi isplate	1.375,78 kn
GRADSKA PLINARA ZAGREB-OPKHMIA d.o.o.	Povrv-5616/13- radi isplate	2.077,65 kn
FIDENS PRJEVAZ d.o.o.	P-2372/13- hipotekarna tužba te tužba radi isplate	481.594,40 kn
UKUPNO		659.172,06 kn

Za dio sporova u iznosu 108.779,64 kn nije izvršeno rezerviranje temeljem prosudbe Uprave za iste neće doći do odljeva sredstava.

7.2. Sudski i arbitražni postupci u korist Društva

Tužitelj	Broj i predmet spora	Iznos
GRAD ZAGREB	P-10473/10, spor se vodi radi isplate	1.044.000,00 kn
GRAD ZAGREB	P-dr.broj:251-13-13/100-08-2,Č	372.148,80 kn
UKUPNO		1.416.148,80 kn

163

Društvo vodi spor s Gradom Zagrebom temeljem Ugovora o financiranju izgradnje pristupne prometnice sklopljenog 25.04.2003. godine i otkupa predmetnih prometnica.

Za sporove u korist Društva Uprava očekuje pozitivan ishod.

8. POTENCIJALNE OBVEZE

Prema procjeni Uprave, na dan bilance Društvo ima obveze za komunalni doprinos u iznosu glavnice 524.323,38 kn i zatezne kamate u iznosu 678.624,24 kn za koje se očekuje kompenzacija u visini glavnice sa izvedenim radovima pristupnih cesta za izgrađene stanove.

Temeljem Ugovora o financiranju izgradnje pristupne prometnice sa Gradom Zagrebom od 25.04.2003. godine ugovoreno je da će se komunalni doprinos prebiti besplatno s troškovima gradnje prometnice, o čemu se vodi spor s Gradom Zagrebom u iznosu 372.148,80 kn. Ukupna vrijednost sporova protiv Grada Zagreba iznosi 1.416.148,80 kn (vidi Bilješku 7. Sporovi društva točka 7.2.)

9. DOGADAJI NAKON DATUMA BILANCE I NEOGRANIČENOST VREMENA POSLOVANJA

Nema značajnijih događaja nakon datuma bilance, osim koje su istaknute u bilješkama a koje značajno utječu na neograničenost poslovanja.

Zagreb, 19.09.2014.

UPRAVA:


QUINTUS d.o.o.
za građevništvo
ZAGREB