

po Darku Prpiću dipl. oec.
Stalni sudski vještak za financije,
računovodstvo i vrijednosne papire
mob. 098.373.527

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: St-352/10-2018

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji tog suda Nikolina Dorić Hadžisejdić, u stečajnom postupku nad dužnikom MURING d.o.o. u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62 E, naložio je provođenje financijskog vještačenja.

Zadatak vještaka je:

- Je li prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine između Muring d.o.o. (prodavatelj) i Delta nekretnine d.o.o. (kupac), kupac nekretnine izvršio plaćanje kupoprodajne cijene u korist žiro računa Muring d.o.o. u cijelosti ili djelomično i kada, te je li Delta nekretnine d.o.o. (kupac) plaćanje izvršavalo i iz kredita Erste&Steiermarkische bank d.d. broj 5104001207, te kada i u kojim iznosima

Nakon provedenog financijskog vještačenja dostupne dokumentacije dajem sljedeći:

N A L A Z

Tužitelj: MURING d.o.o. u stečaju
Tuženik: DELTA NEKRETNINE d.o.o.

1. Predugovor i ugovor o kupoprodaji nekretnine K4

1.1. Predugovor o kupoprodaji nekretnine K4

MURING d.o.o. iz Zagreba, Brezovička cesta 62E zastupano po direktoru i zz Mitak Zrinki, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj) i DELTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, III. Pile 29, zastupano po direktorici i zz Evačić Sandri, kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac) zaključili su dana 13.05.2008. godine

Predugovor o kupoprodaji nekretnine (list 5369-5373 spisa) (u daljnjem tekstu: Predugovor) čiji predmet je preuzimanje obveza ugovornih strana da po ispunjenju odredbi zakluče glavni, ugovor o kupoprodaji.

Članak 2. Prodavatelj se obvezuje prodati, a Kupac se obvezuje kupiti niže opisanu nekretninu: -

odgovarajući suvlasnički dio nekretnine – stambena zgrada oznake K4 u ulici Karlovačka cesta koja se gradi na k.č.br. 1430/2 k.o. Blato, površine 554 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine.

Stambeni objekt u kojem se nalazi predmetna nekretnina se gradi temeljem Građevne dozvole Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grad, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-361-03/07-01-790, Ur.broj:251-13-22/105-07-7 od 10.12.2007. godine, a koja je pravomoćna od 03.01.2008. godine.

Članak 3. Predugovorne strane utvrđuju da je za predmetne nekretnine ugovorena cijena u iznosu od 1.800,00 EUR-a po m², koja prema sadašnjem obračunu površine stana i pripadajućih parkirnih mjesta iznosi 136.800,00 EUR-a, a koji se Kupac obvezuje platiti u proutvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja, a od koje se cijene na:

- *Stambeni prostor odnosi 126.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja*
- *Parkirališno mjesto odnosi 5.400,00 EUR u proutvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja*
- *Parkirališno mjesto odnosi 5.400,00 EUR u proutvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja.*

Članak 4. Kupac se obvezuje gore ugovorenu cijenu platiti putem kredita Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na depozitni račun Erste&Steiermarkische Bank d.d. broj 2402006-1031262160 s pozivom na broj 05 833000020-6730000397 po prodajnom tečaju Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb.

1.2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine K4

MURING d.o.o. iz Zagreba, Brezovička cesta 62E kojeg zastupa stečajni upravitelj Pero Hrkać (u daljnjem tekstu: Prodavatelj) i DELTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, III. Pile 29, zastupano po direktorici Evačić Sandri (u daljnjem tekstu: Kupac) zaključili su dana 05.12.2011. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine (list 3672-3675 spisa).

Članak 1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje sljedeću nekretninu:

- 1337/10000 dijela, nekretnine (građevina i zemljište) na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine, što u naravi predstavlja: *stan oznake K4 uk. neto površine 75,50m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskih parkirališnih mjesta oznake P4 neto korisne površine 12,00 m² i oznake P9 neto korisne površine 12,00 m².*

Stambene građevine oznake K u ulici Karlovačka cesta 6C uključujući zajedničke dijelove zemljišta i zgrade koja je sagrađena na k.č.br. 1430/2 k.o. Blato Novo, površine 554 m² upisana u zk.ul.br. 50179 k.o. Blato Novo.

Članak 3.

Ugovorne strane utvrđuju cijenu za predmetnu nekretninu u iznosu od 997.115,23 kn.

Članak 4.

Prodavatelj svojim potpisom i ovjerom ovog Ugovora potvrđuje da je Kupac do dana sklapanja ovog Ugovora isplatio kupovinu u cijelosti.

2. Predugovor i ugovor o kupoprodaji nekretnine L4

2.1. Predugovor o kupoprodaji nekretnine L4

MURING d.o.o. iz Zagreba, Brezovička cesta 62E zastupano po direktoru i zz Mitak Zrinki, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj) i DELTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, III. Pile 29, zastupano po direktorici i zz Evačić Sandri, kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac) zaključili su dana 13.05.2008. godine Predugovor o kupoprodaji nekretnine (list 5369-5373 spisa) (u daljnjem tekstu: Predugovor) čiji predmet je preuzimanje obveza ugovornih strana da po ispunjenju odredbi zakluče glavni, ugovor o kupoprodaji.

Članak 2. Prodavatelj se obvezuje prodati, a Kupac se obvezuje kupiti niže opisanu nekretninu: -

odgovarajući suvlasnički dio nekretnine – stambena zgrada oznake L4 u ulici Karlovačka cesta koja se gradi na k.č.br. 1425/5 k.o. Blato, površine 583 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine

Stambeni objekt u kojem se nalazi predmetna nekretnina se gradi temeljem Građevne dozvole Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grad, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-361-03/07-01-790, Ur.broj:251-13-22/105-07-7 od 10.12.2007. godine, a koja je pravomoćna od 03.01.2008. godine.

Članak 3. Predugovorne strane utvrđuju da je za predmetne nekretnine ugovorena cijena u iznosu od 1.800,00 EUR-a po m2, koja prema sadašnjem obračunu površine stana i pripadajućih parkirnih mjesta iznosi 136.800,00 EUR-a, a koji se Kupac obvezuje platiti u proutvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja, a od koje se cijene na:

- *Stambeni prostor odnosi 126.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja*
- *Parkirališno mjesto odnosi 5.400,00 EUR u proutvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja*
- *Parkirališno mjesto odnosi 5.400,00 EUR u proutvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na dan plaćanja.*

Članak 4. Kupac se obvezuje gore ugovorenu cijenu platiti putem kredita Erste Steiermarkische Bank d.d. Zagreb na depozitni račun Erste&Steiermarkische Bank d.d. broj 2402006-1031262160 s pozivom na broj 05 833000020-6730000397 po prodajnom tečaju Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb.

2.2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine L4 (list 3677)

MURING d.o.o. iz Zagreba, Brezovička cesta 62E kojeg zastupa stečajni upravitelj Pero Hrkać (u daljnjem tekstu: Prodavatelj) i DELTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, III. Pile 29, zastupano po direktorici Evačić Sandri (u daljnjem tekstu: Kupac) zaključili su dana 05.12.2011. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine (list 3672-3675 spisa).

Članak 1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje sljedeću nekretninu:

- 1337/10000 dijela, nekretnine (građevina i zemljište) na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine, što u naravi predstavlja: *stan oznake L4 uk. neto površine 75,50m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskih parkirališnih mjesta oznake P4 neto korisne površine 12,00 m² i oznake P9 neto korisne površine 12,00 m².*

Stambene građevine oznake K u ulici Karlovačka cesta 6D uključujući zajedničke dijelove zemljišta i zgrade koja je sagrađena na k.č.br. 1425/5 k.o. Blato Novo, površine 583 m² upisana u zk.ul.br. 50180 k.o. Blato Novo.

Članak 3. Ugovorne strane utvrđuju cijenu za predmetnu nekretninu u iznosu od 997.115,23 kn.

Članak 4.

Prodavatelj svojim potpisom i ovjerom ovog Ugovora potvrđuje da je Kupac do dana sklapanja ovog Ugovora isplatio kupovinu u cijelosti.

3. Ugovor o dugoročnom kreditu

Erste & Steiermärkische bank d.d. iz Rijeke, Jadranski trg 3a (kao Banka) i DELTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, III. Pile 29 (kao Korisnik kredita) zaključili su dana 20.06.2008. godine Ugovor o dugoročnom kreditu broj: 2402006-1031262160/51016607-5104001207 (dokumentacija dostavljena u postupku vještačenja, u daljnjem tekstu: Ugovor) na iznos kredita od 410.000,00 EUR protuvrijednost u kunama obračunata po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj.

Članak 3. Namjena kredita: Kredit za investicije.

Članak 6. Rok vraćanja iznosi 72 mjeseca nakon počeka koji ističe 30.06.2009. godine.

Članak 7. Način vraćanja: Otplata kredita je u 72 mjesečnih rata, prva rata dospijeva 01.07.2009. godine.

Iznos rate = 5.694,44 EUR

Članak 11. Instrument osiguranja vraćanja

Korisnik kredita dužan je prije puštanja kredita u tečaj predati Banci:

- Izjavu sukladno čl. 183 Ovršnog zakona (zadužnica)
- 5 komada bjanko mjenica Korisnika kredita s ,mjeničnim očitovanjem
- Ugovor(i) o solidarnom jamstvu br. 5104001207 sklopljen(i) između Banke i solidarnog jamca:

1) MURING d.o.o. za trgovinu i usluge

2) L.K.R. GRAĐENJE d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge

- Dokaz o upsanom zalogu nekretnine s ovršnom kaluzulom u korist Banke:
- Sukladno članku 12. Ugovora,
- Depozit u visini 10,00% od iznosa kredita što prema Ugovoru o oročenom depozitu broj 8800180859 iznosi 41.000,00 EUR.

Korisnik kredita je suglasan i neopozivo dozvoljava Banci da sva njegova kunška i devizna sredstva, koja se nalaze na namjenskim ili nenamjenskim depozitnim računima Banke, bez prethodne obavijesti i bilo kakve prethodne suglasnosti, kao i bez intervencije suda, koristi za naplatu svih dospjelih obveza zajedno s nastalim troškovima.

Članak 12. Ostali uvjeti:

Kao instrument osiguranja predmetnog kredita tvrka MURING d.o.o. jamči solidarnim jamstvom koje se odnosi na Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 114/08-1 od dana 12. veljače 2008. godine sve do provedbe etažnog elaborata i zasnivanja založnog prava na stanu koji se nalazi u stambenoj zgradi oznake K4 na k.č.br. 1430/2 k.o. Blato, oznaka stana K4 i pripadajuća parkirna mjesta P4 i P9 te na stanu koji se nalazi u stambenoj zgradi oznake L4 na k.č.br. 1425/5 k.o. Blato, oznaka stana L4 i pripadajuća parkirna mjesta P4 i P9.

Kao instrument osiguranja predmetnog kredita tvrtka LKR GRAĐENJE d.o.o. jamči solidarnim jamstvom koje se odnosi na Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 111/08-1 od dana 12. veljače 2008. godine, sve do provedbe etažnog elaborata i zasnivanja založnog prava na stanu koji se nalazi u stambenoj zgradi oznake J na k.č.br. 1401/5 k.o. Blato, oznaka stana J2 i pripadajuće parkirno mjesto P2. Iz sredstava predmetnog kredita 273.600,00 EUR po prodajnom tečaju Banke bit će usmjereno nad depozitni račun br. 2402006-1031262160 s pozivom na br 05 88000020-6730000397 a 132.030,00 EUR po prodajnom tečaju Banke bit će usmjereno nad depozitarni račun br. 2402006-1031262160 s pozivom na br. 05 88000020-6730000511.

Prema Pregledu korištenja po partiji kredita 5104001207 za razdoblje od 24.06.2008.do 24.06.2008. isplata kredita je izvršena, kako slijedi:

Datum	Opis transakcije	Duguje EUR	Duguje KN
24.6.2008	Prijenos 6730000397	123.970,28	897.544,83
24.6.2008	Prijenos 6730000397	123.970,28	897.544,83
24.6.2008	Prijenos 6730000511	119.647,63	866.248,84
24.6.2008	Prijenos 8800160659	41.000,00	296.840,00
	Ukupno:	408.588,19	2.958.178,50

4. Plaćanje DELTA NEKRETNINA d.o.o u korist MURING d.o.o. prema izvodu prometa po računu

Prema Predugovorima o kupoprodaji nekretnine od 13.05.2008. ugovorene cijene za stambene objekte sa uključenim parkirnim mjestima su sljedeće:

	stambeni prostor (EUR)	parkirališno mjesto (EUR)	parkirališno mjesto (EUR)	ukupna cijena (EUR)
stambena zgrada oznake K4	126.000,00	5.400,00	5.400,00	136.800,00
stambena zgrada oznake L4	126.000,00	5.400,00	5.400,00	136.800,00
Ukupno (EUR)				273.600,00

Ukupna cijena po predugovorima u EUR za nekretnine oznake K4 i L4 iznosi 273.600,00 EUR.

Prema izvodu prometa po računu MURING d.o.o. kod Erste&Steiermarkischebank d.d. na broj računa MURING d.o.o. 6730000397 su razvidne uplate DELTA NEKRETNINA d.o.o. i to:

Datum valute	Datum obrade	Opis plaćanja	Uplata
24.6.2008	24.6.2008	2-DELTA NEKRETNINE IZ KREDITA	123.970,28
24.6.2008	24.6.2008	3-DELTA NEKRETNINE IZ KREDITA	123.970,28
7.7.2008	7.7.2008	1 DELTA NEKRETNINE STANK K4	13.762,32
7.7.2008	7.7.2008	2-6730000397 STORNIRAN	13.762,32
7.7.2008	7.7.2008	3- STORNO PROMETA	-13.762,32
7.7.2008	7.7.2008	4- DELTA NEKRETNINE	13.762,32
7.7.2008	7.7.2008	5- DELTA NEKRETNINE	12,22
7.7.2008	7.7.2008	6-DELTA NEKRETNINE	12,22
Ukupno			275.489,64

Ukupne uplate DELTA NEKRETNINE d.o.o. u korist MURNIG d.o.o. prema izvodu prometa po računu iznose 275.489,64 EUR.

Slijedom navedenog, proizlazi da razlika između cijene nekretnine oznake K4 i L4 PO Predugovorima i uplata DELTA NEKRETNINE d.o.o. u korist MURING d.o.o. više plaćena u iznosu 1.889,64 EUR:

Opis	Iznos
Ukupna ugovorena cijena (EUR)	273.600,00
Uplata na 24.06.2008. (EUR)	275.489,64
Razlika (EUR)	-1.889,64

ZAKLJUČAK

1.

MURING d.o.o. i DELTA NEKRETNINE d.o.o. dana 13.05.2008. zaključili su

- Predugovor o kupoprodaji nekretnine K4
- Predugovor o kupoprodaji nekretnine L4

Prema Predugovorima o kupoprodaji nekretnine od 13.05.2008. ugovorene cijene za stambene objekte sa uključenim parkirnim mjestima su sljedeće:

	stambeni prostor (EUR)	parkirališno mjesto (EUR)	parkirališno mjesto (EUR)	ukupna cijena (EUR)
stambena zgrada oznake K4	126.000,00	5.400,00	5.400,00	136.800,00
stambena zgrada oznake L4	126.000,00	5.400,00	5.400,00	136.800,00
Ukupno (EUR)				273.600,00

MURING d.o.o. i DELTA NEKRETNINE d.o.o. dana 05.12.2011. zaključili su

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine K4
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine L4

Prema Ugovorima o kupoprodaji nekretnine od 05.12.2011. ugovorene cijene su sljedeće:

	ukupna cijena (KN)	Srednji tečaj HNB-a na dan 05.12.2011.	ukupna cijena (EUR)
stambena zgrada oznake K4	997.115,23	7,50700	132.824,75
stambena zgrada oznake L4	997.115,23	7,50700	132.824,75
Ukupno	1.994.230,46		265.649,49

U ugovorima o kupoprodaji nekretnine je u Članak 4. navedeno:

- „Prodavatelj svojim potpisom i ovjerom ovog Ugovora potvrđuje da je Kupac do dana sklapanja ovog Ugovora isplatio kupovinu u cijelosti.“

2.

Prema izvodu prometa po računu MURING d.o.o. kod Erste&Steiermarkischebank d.d. na broj računa MURING d.o.o. 6730000397 su razvidne uplate DELTA NEKRETNINA d.o.o. i to:

Datum valute	Datum obrade	Opis plaćanja	Uplata
24.6.2008	24.6.2008	2-DELTA NEKRETNINE IZ KREDITA	123.970,28
24.6.2008	24.6.2008	3-DELTA NEKRETNINE IZ KREDITA	123.970,28
7.7.2008	7.7.2008	1 DELTA NEKRETNINE STANK K4	13.762,32
7.7.2008	7.7.2008	2-6730000397 STORNIRAN	13.762,32
7.7.2008	7.7.2008	3- STORNO PROMETA	-13.762,32
7.7.2008	7.7.2008	4- DELTA NEKRETNINE	13.762,32
7.7.2008	7.7.2008	5- DELTA NEKRETNINE	12,22
7.7.2008	7.7.2008	6-DELTA NEKRETNINE	12,22
Ukupno			275.489,64

Ukupne uplate DELTA NEKRETNINE d.o.o. u korist MURNIG d.o.o. prema izvodu prometa po računu iznose 275.489,64 EUR.

Slijedom navedenog, proizlazi da razlika između cijene nekretnine oznake K4 i L4 PO Predugovorima i uplata DELTA NEKRETNINE d.o.o. u korist MURING d.o.o. više plaćena u iznosu 1.889,64 EUR:

Opis	Iznos
Ukupna ugovorena cijena (EUR)	273.600,00
Uplata na 24.06.2008. (EUR)	275.489,64
Razlika (EUR)	-1.889,64

3.

Erste & Steiermärkische bank d.d. iz Rijeke, Jadranski trg 3a (kao Banka) i DELTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, III. Pile 29 (kao Korisnik kredita) zaključili su dana 20.06.2008. godine Ugovor o dugoročnom kreditu broj: 2402006-1031262160/51016607-5104001207 (dokumentacija dostavljena u postupku vještačenja, u daljnjem tekstu: Ugovor) na iznos kredita od 410.000,00 EUR.

Prema Pregledu korištenja po partiji kredita 5104001207 za razdoblje od 24.06.2008.do 24.06.2008. isplata kredita je izvršena, kako slijedi:

Datum	Opis transakcije	Duguje EUR	Duguje KN
24.6.2008	Prijenos 6730000397	123.970,28	897.544,83
24.6.2008	Prijenos 6730000397	123.970,28	897.544,83
24.6.2008	Prijenos 6730000511	119.647,63	866.248,84
24.6.2008	Prijenos 8800160659	41.000,00	296.840,00
	Ukupno:	408.588,19	2.958.178,50

Prema opisu transakcije Pregledu korištenja po partiji kredita 5104001207 i izvoda po računu izvodu prometa po računu MURING d.o.o. kod Erste bank d.d. na broj računa MURING d.o.o. 6730000397 proizlazi da je iz kredita plaćeno u korist MURINGA d.o.o. za kupoprodaju nekretnina iznos od 247.940,56 EUR-a i to:

Datum	Opis transakcije	Duguje EUR	Duguje KN
24.6.2008	Prijenos 6730000397	123.970,28	897.544,83
24.6.2008	Prijenos 6730000397	123.970,28	897.544,83
	Ukupno:	247.940,56	1.795.089,66

U Zagrebu, 14. veljače 2024. godine



DARFIN d.o.o. za računovodstvo i savjetovanje
 OIB: 85403698394
 Ilica 213, Zagreb
 T +385 (0)1 23 43 104
 F +385 (0)1 23 43 105
 web: www.darfin.hr
 e-mail: darfin@darfin.hr

Račun
 Zagrebačka banka d.d.
 IBAN
 HR5123600001101948552
 SWIFT CODE: ZABA HR2X

Uprava:
 Darko Prpić

Upisan u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu, rješenjem broj Tr-95/1-2, od 19.07.2007., MBS: 08000014
 Iznos temeljnog kapitala: 500.000,00 kuna