ZORAN MILOBARA dipl.oec.

Stalni sudski vještak

Financijsko-knjigovodstvene struke

Križevci, Tomislavova 22 B

Križevci, 26.10.2018. godine

Procjena vrijednosti poduzeća

STANOING INŽENJERING d.o.o.

Naručitelj:  Stanoing-nekretnine d.o.o. u stečaju

                                                                                                 Stečajni upravitelj Miroslav Lovreković dipl.iur.

Sadržaj:

Nalog / zahtjev i svrha procjene

Metodologija rada

Procjena i mišljenje

Rekapitulacija i zaključak

Pretpostavke i ograničenja

Prilozi

I  NALOG / ZAHTJEV I SVRHA PROCJENE

Dana 08.veljače 2016. godine rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu broj 5 St-272/15-13 otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom STANOING-NEKRETNINE d.o.o. Varaždin, Juraja Habdelića 4; OIB:10673598754.

Prema Ugovoru o prijenosu udjela od dana 12.09.2011. godine, društvo STANOING-NEKRETNINE d.o.o. posjeduje 100 % vlasništva poslovnog udjela društva STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin.

Stečajni upravitelj društva STANOING-NEKRETNINE d.o.o. Varaždin, Miroslav Lovreković podnio je dana 15.06.2018.godine Trgovačkom sudu u Varaždinu „Prijedlog za unovčenje imovine stečajnog dužnika-poslovnog udjela kojeg je stečajni dužnik Imatelj u društvu STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin“ (broj: 5 St-272/15-53)

U Prijedlogu stečajni upravitelj predlaže da se vrijednost poslovnog udjela društva STANOING INŽENJERING d.o.o. u Varaždinu procijeni po ovlaštenom sudskom vještaku knjigovodstveno-financijske struke, te da se nakon izvršene procjene zakaže javna dražba radi prodaje poslovnih udjela.

**II  METODOLOGIJA RADA**

\*DOKUMENTACIJA

U svrhu utvrđivanja vrijednosti poslovnog udjela društva STANOING INŽENJERING d.o.o.Varaždin, od direktora društva Denisa Pavlica zatražena je i dostavljena slijedeća dokumentacija.

1. Ugovor o pristupanju dugu br. 193/11 od 12.12.2011.godine između STANOING d.o.o. Varaždin i STANOING INŽENJERING d.o.o.Varaždin
2. Ugovor o zasnivanju prava zaloga br. 2/12 od 14.12.2011.godine između STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin i STANOING  d.o.o.Varaždin kojim je upisano pravo zaloga na nekretninama u korist STANOING INŽENJERINGA d.o.o. Varaždin u iznosu od 12.000.000,00 kn.
3. Izvadak iz zemljišne knjige katastarska općina Varaždin, zku:13894,  čkbr. 2811/2 k.o. Varaždin, o upisanom pravu zaloga pod red. br. 2.1 na etažni udio po rednim brojem 38 od 12.000.000,00 kn za korist STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin
4. Elaborat etažnog vlasništva poslovnog objekta „VTC“ izgrađenog na čkbr. 2811/2  k.o. Varaždin izrađen od strane STANOING-NEKRETNINE d.o.o. Varaždin u siječnju 2011.g. – vlasnik STANOING d.o.o. Varaždin.
5. Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina na lokaciji Varaždin, ulica Zagrebačka/Supilova 49 na čkbr. 2811/2, vlasnika nekretnina STANOING d.o.o. Varaždin, izrađen od strane Stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo Ivana Stepana dipl.ing.građ. u rujnu 2012.godine.
6. Bilanca stanja društva STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin na dan 31.12.2007.g.
7. Račun dobiti i gubitka društva STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin za razdoblje 01.01.2017. do 31.12.2007.g.
8. Dokumentacija vezana uz predstečajnu nagodbu društva STANOING d.o.o. iz ožujka i svibnja 2018.g.

\*Metode vrednovanja – procjene vrijednosti

S obzirom na trenutno stanje društva STANOING INŽENJERING d.o.o. koje u poslovnom smislu ne funkcionira (bez prihoda), te na stanje imovine društva, za procjenu vrijednosti moguće je upotrijebiti samo dvije statičke metode procjene i to:

1. knjigovodstvena vrijednost poduzeća
2. likvidacijska vrijednost poduzeća

**III  PROCJENA I  MIŠLJENJE**

1. **Procjena na temelju knjigovodstvene vrijednosti poduzeća**

Temeljni dokument procjene knjigovodstvene vrijednosti poduzeća je bilanca, odnosno

podaci o stanju čiste imovine poduzeća koja predstavlja razliku između knjigovodstvene procijenjene vrijednosti imovine tvrtke (aktive) i knjigovodstveno procijenjenih svih obveza tvrtke (tekućih i dugoročnih).

Formula te relacije glasi:

Vk = Ik – Ok

pri čemu je

Vk = knjigovodstvena vrijednost predmeta analize

Ik = knjigovodstvena vrijednost imovine u bilanci poduzeća

Ok = knjigovodstvena vrijednost obveza u bilanci poduzeća

Za potrebe izrade procjene poduzeća navedenom metodom, pribavljena je bilanca

stanja poduzeća „STANOING INŽENJERING“  d.o.o. na dan 31.12.2017.godine, kao zadnja utvrđena i objavljena bilanca za godišnje razdoblje poslovanja poduzeća.

(prilog 1 procjene)

\*\*Prema podacima navedenim u bilanci, poduzeće je na dan 31.12.2017.godine raspolagalo s **imovinom (aktivom) u ukupnom iznosu od 3.571,831 kn.**

Poduzeće prema podacima nije u svojim poslovnim knjigama raspolagalo nikakvom dugotrajnom imovinom, već kratkotrajnom imovinom (zalihe trgovačke robe i sirovina i materijala) u iznosu od 2.580.648 kn, potraživanjima (potraživanja od države, od poduzetnika unutar grupe, od kupaca) u iznosu od 533.025 kn, te kratkotrajnom financijskom imovinom (dani zajmovi) u iznosu od 458.158 kn.

\*\*\*\*Prema podacima navedenim u bilanci, poduzeće je na dan 31.12.2017.godine imalo nepodmirenih **obveza** **u ukupnom iznosu od 5.020.577 kn.**

Obveze su se sastojale isključivo od kratkoročnih obveza od čega se najveći dio odnosio na obveze prema poduzetnicima unutar grupe (4.578.004  kn), na obveze prema dobavljačima (158.236 kn), obveze za poreze, doprinose (120.094 kn) i ostale kratkoročne obveze (164.243 kn)

Za napomenuti je da je prema Računu dobiti i gubitka (prilog 2 procjene) poduzeće ostvarilo gubitak u poslovanju za 2017. godinu u iznosu od 1.286.604  kn.

Izračun knjigovodstvene vrijednosti:

Vk = Ik – Ok

Vk = 3.571.831 kn – 5.020.577 kn

Vk = - 1.448.746 kn

Zaključak: Metodom knjigovodstvene vrijednosti utvrđeno je da je poduzeće na dan 31.12.2017.godine imalo **više obveza u odnosu na imovinu u iznosu od 1.448.746 kn**, te da je imalo **nepokriveni gubitak u iznosu od 1.468.746  kn** (preneseni gubitak iz ranijih razdoblja ( 210.842 kn) umanjen za zadržanu dobit (28.700 kn) =182.142 kn + gubitak tekuće godine - 1.286.604 kn.)

1. **Procjena utvrđivanjem likvidacijske vrijednosti poduzeća**

Likvidacijska vrijednost predstavlja vrijednost poduzeća u slučaju rasprodaje (likvidacije) njegove imovine. Ona pokazuje koja je minimalna vrijednost imovine koja se može ostvariti njezinom prodajom u što kraćem roku.

Za vrednovanje imovine i obveza poduzeća koriste se tržišne cijene koje vrijede u vrijeme procjenjivanja vrijednosti poduzeća.

Relacija za izračun likvidacijske vrijednosti poduzeća glasi:

Vl = L – O

gdje je

Vl – likvidacijska vrijednost poduzeća

L   - likvidacijska vrijednost sredstava (imovine) poduzeća

O  - tržišna vrijednost obveza (duga) poduzeća

Obveze poduzeća su u pravilu precizno definirane i određene tako da njihova knjigovodstvena vrijednost u trenutku procjene predstavlja istovremeno i tržišnu vrijednost, a koja prema iznosu navedenom u bilanci na dan 31.12.017. godine iznosi

5.020.577 kn.

Likvidacijska vrijednost imovine je u pravilu uvijek manja od knjigovodstvene vrijednosti, a to se u pravilu odnosi na stvarnu (tržišnu) vrijednost kratkotrajne imovine (zalihe materijala i trgovačke robe).

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*utvrditi vrijednost kad dođu podaci\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Kao što je u procjeni već utvrđeno, poduzeće prema knjigovodstvenim podacima ne posjeduje dugotrajnu imovinu (zemljište, nekretnine, oprema).

Prema dokumentaciji koja nije evidentirana u poslovnim knjigama, stanje imovine je slijedeće:

1. Na temelju podataka u dokumentaciji opisanoj u točki II  1., 2. i 3., poduzeće STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin ima upisano pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu poduzeća STANOING d.o.o. Varaždin u iznosu od 12.000.000,00 kn.
2. Izvadak iz zemljišne knjige katastarska općina Varaždin, zku:13894,  čkbr. 2811/2 k.o. Varaždin, o upisanom pravu zaloga pod red. br. 2.1 na etažni udio po rednim brojem 38 od 12.000.000,00 kn za korist STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin priložen je za potrebe procjene samo kao predložak upisa založnog prava na jedan etažni udio. Navedeno založno pravo upisano je na sve etažne dijelove koji prema Elaboratu etažnog vlasništva ima 365.
3. Prema podacima iz Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina na lokaciji Varaždin, ulica Zagrebačka/Supilova 49 na čkbr. 2811/2, predmetna nekretnina na kojoj je upisano založno pravo za korist STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin ima vrijednost od 146.346.810,00 kn.
4. Prema podacima iz Teretnog lista Izvadka iz zemljišne knjige katastarska općina Varaždin, zku:13894,  čkbr. 2811/2 k.o. Varaždin, prvenstvo prava zaloga na predmetnoj nekretini ima upisano društvo „ADRIA HANDELSKONZEPTE“ d.o.o. ZA USLUGE, Zagreb, Radnička cesta 80 u iznosu od 8.300.000,00 CHF.

Prema srednjem deviznom tečaju HNB na dan 26.10.2018.g. (1 CHF=6,515727 kn), preračunati iznos založnog prava u kune iznosi 54.080.534,10 kn.

**IV   REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE**

Prema podacima utvrđenim u točkama III 1. i 2. Procjene minimalna vrijednost poduzeća STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin koja bi se mogla ostvariti prodajom iznosi kako slijedi:

Vrijednost imovine sadržane u založnom pravu uvećana za procijenjenu tržišnu vrijednost kratkotrajne imovine sadržane u aktivi bilance, te umanjena za obveze poduzeća iz pasive bilance i umanjena za nepokriveni gubitak iskazan u bilanci na dan 31.12.2017. godine, odnosno:

\*\*12.000.000,00 + 3.571.831,00 - 5.020.577,00  - 1.468.746,00 **=** 9.082.508,00 kn**\*\***

Na temelju prethodne rekapitulacije, mišljenja sam da vrijednost poslovnog udjela kojeg društvo STANOING-NEKRETNINE d.o.o. posjeduje u 100 % -tnom vlasništvu društva STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin iznosi na dan izrade procjene **9.082.508,00 kn.**

**V  PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Procjena je izrađena pod pretpostavkom da je upisano založno pravo aktivno s obzirom da ukupna vrijednost imovine prema Elaboratu o procjeni vrijednosti iznosi 146.346.810,00  kn, te da nakon eventualne naplate založnog prava prvog u redu upisanog vjerovnika u iznosu od 54.080.534,10, preostaje vrijednost imovine u iznosu od 92.266.275,90 kn što predstavlja realan izvor aktiviranja založnog prava i naplate upisanih 12.000.000,00 kn od strane poduzeća STANOING INŽENJERING d.o.o. Varaždin.

Eventualna ograničenja koja mogu smanjiti vrijednost poduzeća, a nisu obuhvaćena u knjigovodstvenim podacima odnose se na moguće sudske sporove koji su u tijeku, a za koje u postupku izrade Procjene nisam imao saznanja.

Stalni sudski vještak

Financijsko-knjigovodstvene struke

Zoran Milobara dipl.oec.