



ČRNOMEREC CENTAR d.o.o. za projektiranje, građenje i nadzor

Izvještaj o procjeni vrijednosti društva

Zagreb, siječanj 2020.



Uvjeti angažmana

Angažirani smo od strane stečajnog Upravitelja društva ESTIMA EXPERTUS društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu u stečaju u procjeni vrijednosti društva ČRNOMEREC CENTAR d.o.o. za projektiranje, građenje i nadzor (dalje u tekstu: Društvo) na dan 30. studenoga 2019. godine.

Uvjeti našeg angažmana navedeni su u Ugovoru o pružanju usluga savjetovanja od 11. prosinca 2019. godine. Ovaj Izvještaj o procjeni vrijednosti sadrži ishod procjene vrijednosti Društva, i izdan je stečajnom Upravitelju za potrebe donošenja odluka o prodaji poslovnih udjela Društva.

Procjena vrijednosti obavljena je primjenom statičkih metoda – metodom korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti te kontrolnom metodom likvidacijskih vrijednosti.

Društvo je osnovano kao društvo s ograničenom odgovornošću te je obveznik sastavljanja financijskih izvještaja sukladno Hrvatskim Standardima Financijskog Izvještavanja. Procjena je temeljena na povijesnim podacima Društva, na pretpostavkama i projekcijama dostavljenim od strane računovodstva Društva, te na pretpostavkama našeg tima.

Sadržaj

| | |
|---|----|
| Metodologija i pristup procjeni vrijednosti | 4 |
| Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti | 5 |
| Neto knjigovodstvena vrijednost | 7 |
| Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti | 8 |
| Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost | 12 |
| Procjena vrijednosti Društva – metoda likvidacijskih vrijednosti | 13 |
| Likvidacijska vrijednost | 14 |
| Zaključak - Sažetak procjene vrijednosti | 15 |

Metodologija i pristup procjeni vrijednosti

Društvo Črnomerec centar d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) je tijekom 2016. godine pokrenulo postupak predstečajne nagodbe koji je u veljači 2017. godine potvrđen od strane vjerovnika. Trenutno poslovanje Društva odnosi se na prodaju preostalih nekretnina i garažnog prostora. Zbog stečaja nad većinskim vlasnikom Društvo trenutno nije u mogućnosti nastaviti s planiranim aktivnostima nastavka poslovanja, zbog nemogućnosti rješavanja pitanja financiranja novih projekata do prodaje udjela u Društvu u sklopu stečajnog postupka nad većinskim vlasnikom.

Stoga je procjena vrijednosti Društva obavljena primjenom statičkih metoda – metodom korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti, te kontrolnom metodom likvidacijskih vrijednosti, i to na dan 30. studenoga 2019. godine.

Metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti polazi od knjigovodstvene vrijednosti pozicija imovine i obveza i korekcije istih primjenom tržišnih cijena, kako bi se realno utvrdio višak imovine iznad obveza društva, a što predstavlja vrijednost kapitala Društva u određenom trenutku.

Metoda likvidacijskih vrijednosti polazi od trenutnih tržišnih vrijednosti pojedinih sastavnih dijelova imovine i obveza, korigiranih za očekivani faktor umanjenja vrijednosti u slučaju likvidacije Društva, pri čemu se utvrđuje likvidacijska vrijednost u uvjetima brze prodaje (unovčavanje imovine do godinu dana) i prodaje u srednjem roku (unovčavanje imovine u roku od 2 do 5 godina).

U procjeni je korištena sljedeća dokumentacija na 31.12.2018. i 30.11.2019.:

- bruto bilanca,
- analitičke evidencije dugotrajne imovine i zaliha, kupaca, dobavljača.

Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti

Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti čine knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza iskazane u financijskim izvještajima Društva na dan 30. studenoga 2019. godine:

| Bilanca | 31.12.2018. | 30.11.2019. |
|--|--------------------|--------------------|
| AKTIVA | kn | kn |
| DUGOTRAJNA IMOVINA | 113.616.384 | 111.741.963 |
| MATERIJALNA IMOVINA | 4.236.255 | 2.361.834 |
| Zemljište | 594.821 | 0 |
| Građevinski objekti | 1.267.488 | 0 |
| Alati, pogonski inventar i transportna imovina | 57.832 | 45.720 |
| Predugjmovi za materijalnu imovinu | 2.316.114 | 2.316.114 |
| DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA | 109.380.129 | 109.380.129 |
| Dani zajmovi, depoziti i slično | 109.380.129 | 109.380.129 |
| KRA TKOTRAJNA IMOVINA | 11.647.794 | 6.936.000 |
| ZALIHE | 7.453.717 | 3.001.831 |
| Gotovi proizvodi | 7.453.717 | 3.001.831 |
| POTRAŽIVANJA | 3.940.908 | 3.744.061 |
| Potraživanja od kupaca | 1.343.752 | 1.146.905 |
| Potraživanja od države i drugih institucija | 182.956 | 182.956 |
| Ostala potraživanja | 2.414.200 | 2.414.200 |
| KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA | 214.686 | 178.790 |
| Dani zajmovi, depoziti i slično | 214.686 | 178.790 |
| NOVAC U BANC I BLAGAJNI | 38.483 | 11.318 |
| PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI | 0 | 159 |
| UKUPNO AKTIVA | 125.264.178 | 118.678.122 |

Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti

| Bilanca | 31.12.2018. | 30.11.2019. |
|---|--------------------|--------------------|
| PASIVA | kn | kn |
| KAPITAL I REZERVE | 116.955.597 | 116.808.222 |
| TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL | 154.057.200 | 154.057.200 |
| ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK | -634.146 | -37.101.603 |
| DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE | -36.467.457 | -147.375 |
| KRA TKOROČNE OBVEZE | 8.223.525 | 1.786.444 |
| Obveze za zajmove, depozite i slično | 45.710 | 151.829 |
| Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama | 1.402.934 | 0 |
| Obveze prema dobavljačima | 4.138.166 | 1.248.302 |
| Obveze za poreze, doprinose i slična davanja | 2.636.715 | 386.313 |
| ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA | 85.056 | 83.456 |
| UKUPNO – PASIVA | 125.264.178 | 118.678.122 |

Neto knjigovodstvena vrijednost

Neto knjigovodstvena vrijednost Društva utvrđuje se kao razlika Ukupne imovine i Ukupnih obveza, a što je iznos koji je jednak iznosu Kapitala i rezervi:

| NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | 31.12.2018. | 30.11.2019. |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| | kn | kn |
| UKUPNO AKTIVA | 125.264.178 | 118.678.122 |
| Minus: | | |
| DUGOROČNE OBVEZE | - | - |
| KRATKOROČNE OBVEZE | (8.308.581) | (1.869.900) |
| Neto knjigovodstvena vrijednost | 116.955.597 | 116.808.222 |
| KAPITAL I REZERVE | 116.955.597 | 116.808.222 |

Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

U nastavku se daje opis pojedinih korekcija provedenih na neto knjigovodstvenim vrijednostima iskazanim u financijskim izvještajima na 30.11.2019. godine:

● Tržišna vrijednost dugotrajne imovine

- Dugotrajna materijalna imovina Društva sastoji se od nekretnine u mjestu Pijavičino. S obzirom da se očekivana tržišna prodajna cijena procjenjuje na 750.000 kn, neto knjigovodstvena vrijednost korigirana je za iznos od 1.566.114 kn.
- Dugotrajna financijska imovina sastoji se od potraživanja po revolving zajmu danog društvu NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju za koje se ne očekuje naplata, radi čega je isti korigiran za iznos od 109.380.109 kn.

● Tržišna vrijednost kratkotrajne imovine

- Zalihe uključuju zalihe parkirnih mjesta na adresi Gradišćanska 34, Zagreb, (298,35 m2), ukupne očekivane tržišne prodajne cijene u iznosu od 105.000,00 EUR (bez PDV-a), odnosno 351,94 EUR po m2, ili 787.500 kn, radi čega je neto knjigovodstvena vrijednost zaliha korigirana za 2.214.331 kn.
- U potraživanjima od kupaca su vrijednosno usklađena nenaplaćena potraživanja starija od 365 dana, radi čega je neto knjigovodstvena vrijednost potraživanja od kupaca korigirana za 834.328 kn.
- Potraživanja od države sadrže potraživanja za preplaćene akontacije poreza na dobit i doprinosa za Hrvatsku gospodarsku komoru koji su u zastari radi čega su ista korigirana za 182.956 kn.
- Ostala potraživanja uključuju potraživanja od društva AWT INTERNATIONAL d.o.o. u iznosu od 2.290.514 kn za koje se ne očekuje naplata radi čega je neto knjigovodstvena vrijednost korigirana za navedeni iznos.

Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

- Dani kratkotrajni zajmovi uključuju zajmove dane društvu ESTIMA EXPERTUS d.o.o. u stečaju u iznosu od 125.481 kn za koje se ne očekuje naplata radi čega je neto knjigovodstvena vrijednost korigirana za navedeni iznos.
- Unaprijed plaćeni troškovi sastoje se od plaćene rate osiguranja za policu osiguranja za 2019. godinu koja predstavlja trošak razdoblja radi čega je neto knjigovodstvena vrijednost korigirana za navedeni iznos.

● Tržišna vrijednost kratkoročnih obveza

- Odgođeno plaćanje troškova odnosi se na unaprijed plaćene troškove najamnina i održavanja za unajmljeni poslovni prostor koja se odnose na 2019. godinu stoga je neto knjigovodstvena vrijednost korigirana za 83.456 kn.

Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

Sukladno prethodno navedenom, korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza iskazane u financijskim izvještajima Društva na dan 30. studeni 2019. godine su kako slijedi:

| Bilanca | 30.11.2019. | 30.11.2019. | 30.11.2019. |
|--|--------------------|----------------------|------------------|
| AKTIVA | kn | Korekcije | Korigirano |
| | | kn | kn |
| DUGOTRAJNA IMOVINA | 111.741.963 | (110.946.243) | 795.720 |
| MATERIJALNA IMOVINA | | | |
| Alati, pogonski inventar i transportna imovina | 2.361.834 | (1.566.114) | 795.720 |
| Predjmovi za materijalnu imovinu | 45.720 | | 45.720 |
| | 2.316.114 | (1.566.114) | 750.000 |
| DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA | 109.380.129 | (109.380.129) | 0 |
| Dani zajmovi, depoziti i slično | 109.380.129 | (109.380.129) | 0 |
| KRA TKOTRAJNA IMOVINA | 6.936.000 | (5.647.610) | 1.288.390 |
| ZALIHE | | | |
| Gotovi proizvodi | 3.001.831 | (2.214.331) | 787.500 |
| POTRAŽIVANJA | 3.001.831 | (2.214.331) | 787.500 |
| Potraživanja od kupaca | 3.744.061 | (3.307.798) | 436.263 |
| Potraživanja od države i drugih institucija | 1.146.905 | (834.328) | 312.577 |
| Ostala potraživanja | 182.956 | (182.956) | 0 |
| KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA | 2.414.200 | (2.290.514) | 123.686 |
| Dani zajmovi, depoziti i slično | 178.790 | (125.481) | 53.309 |
| NOVAC U BANC I BLAGAJNI | 178.790 | (125.481) | 53.309 |
| | 11.318 | | 11.318 |
| PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI | 159 | (159) | 0 |
| UKUPNO AKTIVA | 118.678.122 | (116.594.012) | 2.084.110 |

Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

| Bilanca | 30.11.2019. | 30.11.2019. Korekcije | 30.11.2019. Korigirano |
|---|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| PASIVA | kn | kn | kn |
| KAPITAL I REZERVE | 116.808.222 | 116.510.556 | 297.666 |
| TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL | 154.057.200 | | 154.057.200 |
| ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK | (37.101.603) | | (37.101.603) |
| DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE | (147.375) | 116.510.556 | (116.657.931) |
| KRA TKOROČNE OBVEZE | 1.786.444 | | 1.786.444 |
| Obveze za zajmove, depozite i slično | 151.829 | | 151.829 |
| Obveze prema dobavljačima | 1.248.302 | | 1.248.302 |
| Obveze za poreze, doprinose i slična davanja | 386.313 | | 386.313 |
| ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA | 83.456 | (83.456) | 0 |
| F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122) | 118.678.122 | 116.594.012 | 2.084.110 |

Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost

Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost Društva utvrđuje se kao razlika Korigirane Ukupne imovine i Ukupnih obveza, a što je iznos koji je jednak iznosu Korigiranih Kapitala i rezervi:

| KORIGIRANA NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | | 30.11.2019. |
|--|----|-------------|
| | kn | |
| KORIGIRANA UKUPNO AKTIVA | | 2.084.110 |
| Minus: | | |
| KORIGIRANE KRATKOROČNE OBVEZE | | (1.786.444) |
| Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost | | 297.666 |
| KORIGIRANI KAPITAL I REZERVE | | 297.666 |

Procjena vrijednosti Društva – metoda likvidacijskih vrijednosti

Likvidacijske vrijednosti predstavljaju vrijednosti koje se mogu postići u uvjetima prestanka poslovanja (u uvjetima likvidacije i/ili stečaja), a u kontekstu planova i mogućnosti unovčavanja neunovčene imovine koje se primarno temelje na pojedinačnoj prodaji imovine.

Pri tome se uobičajeno imovina procjenjuje u tri scenarija, tj. u uvjetima:

- prisilne likvidacije prodajom imovine u obliku neunovčene imovine u rokovima do godinu dana, koja predstavlja vrijednost koju bi Društvo moglo naplatiti ukoliko bi prodalo imovinu trećoj strani, a koja bi istu nastavila unovčavati imovinu,
- redovne likvidacije prodajom pojedinačne imovine u srednjoročnom razdoblju od 2 do 5 godina, uz prisilnu prodaju preostale neunovčene imovine na kraju 5. godine,
- redovne likvidacije prodajom pojedinačne imovine u dugoročnom razdoblju više od 5 godina, do konačnoj unovčavanja sveukupne imovine,

U uvjetima likvidacije nekretnine se uobičajeno unovčavaju prodajom putem javnih dražbi, radi čega je likvidacijska vrijednost utvrđena na način da je tržišna vrijednost umanjena za vrijednost uobičajenog diskonta koji se ostvaruje na prodajama putem javnih dražbi, odnosno:

- za 40% u uvjetima prisilne likvidacije,
- za 20% u uvjetima redovne likvidacije prodajom u srednjoročnom razdoblju,
- za 10% u uvjetima redovne likvidacije prodajom u dugoročnom razdoblju.

Likvidacijska vrijednost

Primjenom diskontnih faktora kao što je prethodno navedeno, likvidacijska vrijednost je utvrđena u sljedećim iznosima:

| | |
|--|-------------|
| LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST | 30.11.2019. |
| | kn |
| KORIGIRANA NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | 297.666 |
| Umanjeno za diskontni faktor od 20%: | |
| LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST U UVJETIMA REDOVNE LIKVIDACIJE U SREDNJEM ROKU | 40.608 |
| Umanjeno za diskontni faktor od 10%: | |
| LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST U UVJETIMA REDOVNE LIKVIDACIJE U DUGOM ROKU | 90.387 |
| UKUPNA PONDERIRANA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (ponderiranjem prethodne dvije vrijednosti) | 261.515 |

Zaključak - Sažetak procjene vrijednosti

Procjena društva ČRNOMEREC CENTAR d.o.o. provedena je statičkim metodama:

- Neto knjigovodstvene vrijednosti
- Korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti
- Likvidacijske vrijednosti

te je ista procijenjena na dan 30. studeni 2019. godine kako slijedi:

| Procjena vrijednosti društva | kn |
|---|-------------|
| Neto knjigovodstvena vrijednost | 116.808.222 |
| Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost | 297.666 |
| Likvidacijska vrijednost u uvjetima redovne likvidacije u srednjem roku | 40.608 |
| Likvidacijska vrijednost u uvjetima redovne likvidacije u dugom roku | 90.387 |
| Ukupna ponderirana vrijednost (ponderiranjem prethodne dvije vrijednosti) | 261.515 |

S obzirom da se radi o procjeni, stvarno realizirane vrijednosti mogu varirati +/- 15%, radi čega procjenjujemo da je vrijednost društva ČRNOMEREC CENTAR d.o.o. na 30. studeni 2019. u rasponu od 222,287 kn do 300,742 kn.

U Zagrebu, 13. siječnja 2020.

U ime i za Antares savjetovanje d.o.o.

Ivana Matovina
Direktor



Antares
savjetovanje d.o.o.