



**EX LEGE d.o.o.**

Adresa: Vjekoslava Klaića 54, Zagreb

OIB: 99832452582

Zagreb, 18. siječnja 2024. godine

### **Financijsko vještačenje**

#### **Procjena tržišne vrijednosti poslovnog udjela Stečajne mase iza GRANIT-GRADNJA d.o.o. u stečaju u trgovačkom društvu TPK REMONT d.o.o.**

Na zahtjev stranke, g. Marko Mesić, Petrinjska 59a, 10000 Zagreb, vještak izračun procjene vrijednosti poslovnog udjela Stečajne mase iza GRANIT-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 59a, OIB: 47114474161, u društvu TPK REMONT d.o.o.

Na temelju spomenutog zahtjeva vještak Vatroslav Zovko obavio je uvid dostavljenu dokumentaciju pa u nastavku daje sljedeći

### **NALAZ**

Kako bi izvršio postavljene zadatke vještak je obavio uvid u sljedeću dokumentaciju koja je dostavljena vještaku:

- Procjena tržišne vrijednosti poslovnog udjela Stečajne mase iza GRANIT-GRADNJA d.o.o. u stečaju, u trgovačkom društvu TPK REMONT d.o.o., PKF Forenzike Prima d.o.o. od 12. srpnja 2019. godine
- Bilanca stanja od 31. prosinca 2022. godine
- Račun dobiti i gubitka za 2022. godinu

Drugu dokumentaciju vještak nije koristio jer mu nije bila na raspolaganju.

Napomena uz Nalaz i mišljenje.

Vještak naglašava kako je zbog nedostatka dokumentacije napravio procjenu tržišne vrijednosti društva prvenstveno na temelju Procjene tržišne vrijednosti poslovnog udjela Stečajne mase iz GRANIT-GRADNJA d.o.o. u stečaju, u trgovačkom društvu TPK REMONT d.o.o. (dalje u nastavku: Trgovačko društvo), PKF Forenzike Prima d.o.o. od 12. srpnja 2019. godine stoga i za ovu procjenu vrijede ista ograničenja kao i za procjenu kako je to navedeno u Procjeni PKF Forenzike Prima d.o.o.

Svi iznosi iskazani u eurima predstavljaju konvertirane kunske iznose prema fiksnom tečaju konverzije 1 eur = 7,4534500 HRK, a kako je to određeno odredbama Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/2022, 88/2022) te Odluke o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 85/2022).

#### I. Procjena vrijednosti društva

Kako je vještaku na raspolaganju bilanca društva i račun dobiti i gubitka za 2022. godinu, procjena se odnosi na fer vrijednost Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2022. godine. Za procjenu je korištena tržišno-statistička metoda.

#### II. Aktiva društva

U nastavku se daje prikaz aktive trgovačkog društva za 2022. godinu, a kako je iskazana u Bilanci na dan 31. prosinca 2022. godine.

Tablica 1. Aktiva Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2022. godine

AKTIVA	2021. godina		2022. godina	
	HRK	EUR	HRK	EUR
A) Potraživanja za upisani a neuplaćeni kapital	-		-	
B) Dugotrajna imovina	11.637.917	1.544.617	11.637.917	1.544.617
I. Nematerijalna imovina	-		-	
II. Materijalna imovina	11.637.917	1.544.617	11.637.917	1.544.617
III. Dugotrajna financijska imovina	-		-	
IV. Potraživanja	-		-	
V. Odgođena porezna imovina	-		-	
C) Kratkotrajna imovina	2.890.827	383.679	2.902.924	385.284
I. Zalihe	306.813	40.721	306.813	40.721
II. Potraživanja	1.568.452	208.169	1.583.463	210.162
III. Kratkotrajna financijska imovina	974.214	129.300	971.814	128.982
IV. Novac u banci i blagajni	41.348	5.488	40.834	5.420
D) Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	-		-	
<b>E) ukupno aktiva</b>	<b>14.528.744</b>	<b>1.928.296</b>	<b>14.540.841</b>	<b>1.929.901</b>

##### a. Dugotrajna imovina

Uvidom u Bilješke uz financijske izvještaje za 2022. godinu utvrđena je struktura dugotrajne imovine koja je prikazana u tablici 2.

Tablica 2. Struktura dugotrajne imovine Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2022. godinu

Redni broj	Stavka	Vrijednost	
		HRK	EUR
1	Zemljište	1.900.000	252.173
2	Građevinski objekti	2.294.477	304.529
3	Postrojenja i oprema	223.847	29.710
4	Materijalna imovina u pripremi - hala u izgradnji	1.631.904	216.591
5	Investicije u tijeku	5.587.689	741.614
<b>Sveukupno</b>		<b>11.637.917</b>	<b>1.544.617</b>

Kako ne postoji novija procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje čine dugotrajnu imovinu Trgovačkog društva, vještak je za utvrđivanje fer vrijednosti Trgovačkog društva koristio procjene tržišne vrijednosti poslovne zgrade i tvorničkog dvorišta k.č.br. 842/31, Žitnjak, Zagreb za svibanj 2016 od strane g. Tihomira Borića, dipl. ing. građevine te procjene tržišne vrijednosti zgrade i tvorničkog dvorišta k.č.br. 7397/44 i 7397/57, Žitnjak, Zagreb za svibanj 2013., također od strane g. Tihomira Borića, dipl. ing. građevine. U skladu s navedenim procjenama, tržišna vrijednost nekretnina i zemljišta u posjedu društva na dan izvršenih procjena sveukupno je iznosila 15.095.488 kuna. Predmetne iznose, vještak je korigirao za stopu inflacije u razdoblju od siječnja 2016 do prosinca 2022. godine, a sukladno Kalkulatoru inflacije Državnog zavoda za Statistiku (<https://web.dzs.hr/calcinfl.htm>). Prema predmetnom kalkulatoru stopa inflacije u razdoblju od siječnja 2016 do prosinca 2022. godine iznosila je 23,7%. Sukladno navedenom, tržišna vrijednost nekretnina i zemljišta u posjedu društva na dan 31. prosinca 2022. godine korigirano za stopu inflacije iznosi sveukupno 19.171.270 HRK odnosno 2.544.465 eura. Sukladno Bilješkama uz financijske izvještaje za 2022. godinu, predmetna dugotrajna imovina čini 100% dugotrajne imovine Trgovačkog društva.

#### b. Kratkotrajna imovina

Iz Bilješki uz financijske izvještaje za 2022. godinu nije vidljiva detaljnija struktura kratkotrajne imovine, a sukladno tablici 1. Nalaza i mišljenja ukupna knjigovodstvena vrijednost kratkotrajne na dan 31. prosinca 2022. godine iznosila je 385.284 eura.

### III. Pasiva Trgovačkog društva

U nastavku se daje prikaz pasive trgovačkog društva za 2022. godinu, a kako je iskazana u Bilanci na dan 31. prosinca 2022. godine.

Tablica 3. Pasiva Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2022. godine

PASIVA	2021. godina		2022. godina	
	HRK	EUR	HRK	EUR
A) Kapital i rezerve	3.651.452	484.631	3.664.014	486.298
I. Temeljni (upisani) kapital	5.400.000	716.703	5.400.000	716.703
II. Kapitalne rezerve	-		-	
III. Rezerve iz dobiti	-		-	
IV. Revalorizacijske rezerve	-		-	
V. Rezerve fer vrijednosti i ostalo	-		-	
VI. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	-1.760.939	-233.717	-1.748.548	-232.072
VII. Dobit ili gubitak poslovne godine	12.391	1.645	12.562	1.667
VIII. Manjinski (nekontrolirajući) interes	-		-	
B) Rezerviranja	70.000	9.291	70.000	9.291
C) Dugoročne obveze	9.296.429	1.233.848	9.296.429	1.233.848
D) Kratkoročne obveze	1.510.863	200.526	1.510.398	200.464
E) Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	-		-	
<b>F) Ukupno – pasiva</b>	<b>14.528.744</b>	<b>1.928.296</b>	<b>14.540.841</b>	<b>1.929.901</b>

Vještak nije temeljem raspoložive dokumentacije mogao utvrditi strukturu dugoročnih i kratkoročnih obveza pa samim time niti tržišnu vrijednost istih. Sveukupna knjigovodstvena vrijednost dugoročnih i kratkoročnih obveza iznosi 10.806.827 HRK odnosno 1.434.312 eura.

#### IV. Izračun tržišne vrijednosti Trgovačkog društva

Vještak je napravio izračun tržišne vrijednosti Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2022. godine u tablici 4. Nalaza i mišljenja.

Tablica 4. Izračun vrijednosti Trgovačkog društva prema tržišno- statističkoj metodi

r.br.	stavka	vrijednost	
		HRK	EUR
1	Dugotrajna imovina	19.171.270	2.544.465
2	Kratkotrajna imovina	2.902.924	385.284
3	Dugoročne obveze	9.296.429	1.233.848
4	Kratkoročne obveze	1.510.398	200.464
<b>Vrijednost Trgovačkog društva (1+2-3-4)</b>		<b>11.267.367</b>	<b>1.495.437</b>

#### V. Izračun tržišne vrijednosti poslovnog udjela pod rednim brojem 2.

Pod rednim brojem 2. kao osnivač/član društva, navedeno je Trgovačko društvo GRANIT-GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za uvoz-izvoz i građenje, iz Zagreba, Žitnjak bb, OIB: 46673662222. Nominalna vrijednost poslovnog udjela s kojim stečajna masa iza GRANIT-GRADNJA d.o.o. u stečaju sudjeluje u temeljnom kapitalu Trgovačkog društva, iznosi 2.302.300,00 kuna te predstavlja udjel od 42,64% ukupno upisanog temeljnog kapitala iznosa 5.400.000,00 kuna.

## MIŠLJENJE

U skladu s utvrđenjima i izračunima iz nalaza te dostavljene dokumentacije vještak je slijedećeg mišljenja:

- Tržišna vrijednost trgovačkog društva TPK REMONT d.o.o. na dan 31. prosinca 2022. godine iznosila je **1.495.437 eura**.
- Tržišna vrijednost poslovnog udjela stečajne mase iza GRANIT-GRADNJA d.o.o. u stečaju pod rednim brojem 2. koji sudjeluje sa 42,64% u ukupno upisanom temeljnom kapitalu sveukupno iznosi **637.654,37 eura**.