



Karlovac, Kralja Tomislava 10a
telefon: + 385 47 416 958
e-mail: info@d-s.hr

Karlovac, 16. siječnja 2024.

Predmet: St-1129/2020

Stečajni dužnik: SOLDUS d.o.o., OIB: 48865649031, Zagreb, Radnička cesta 27

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Određuje se financijsko vještačenje tržišne vrijednosti udjela društva TABAN NEKRETNINE d.o.o., OIB: 94992996856, Zagreb, Radnička cesta 27 radi prodaje udjela društva.

Nakon provedenog vještačenja vještak sastavlja nalaz i mišljenje te ga putem platforme e-komunikacija predaje na sud zajedno s prilogima.

A) NALAZ

- 1) Spisu na listu 2043 prileži podnesak vjerovnika u kojem vjerovnik DDM INVEST III AG Švicarska obavještava sud: „... o naknadno pronađenoj imovini Dužnika koji je Osnivač/član društva i imatelj poslovnog udjela u 100 % vlasništvu nad trgovačkim društvom TABAN NEKRETNINE D.O.O., OIB: 09499299685, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 27 (isto sjedište kao Dužnika), a koje je vlasnik nekretnine u Lučkom (Stupnik) u Gospodarskoj ulici i na kojoj nekretnini ovdje Vjerovnik ima upisano založno pravo.“. U prilog podnesku vjerovnik dostavlja izvadak iz sudskog registra (spis list 2047 – 2049) i izvadak iz BZP-a.

Iz dostavljenog izvatka vidljivo je da su Taban nekretnine d.o.o. vlasnik 1/1 nekretnine upisane na kč.br. 6826 k.o. 338745 Stupnik u Gospodarskoj ulici površine 6415 m², u naravi zemljište – livada.

Iz teretovnice (pod C) vidljivo je da je na ovoj nekretnini upisano založno pravo u korist vjerovnika.

Vještak u spisu predmeta od list 355 do 357 nalazi i Izvadak iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Novom Zagrebu od 16.6.2016. godine.

Iz dostavljenog izvatka vidljivo je su TD Taban nekretnine d.o.o. vlasnik 1/1 nekretnine upisane na kč.br. 3501/1 k.o. 335517 Stupnik površine 182 čhv (654,58 m²).

Iz teretovnice (pod C) je vidljivo da je na ovoj nekretnini upisano založno pravo u korist više subjekata i to: Zagrebačke banke d.d., Slatinske banke d.d. i Hrvatske agencije za malo gospodarstvo, inovacije i investicije.

- 2) Uvidom u web servis sudski registar – www.sudreg.pravosudje.hr – nalazimo da je društvo Taban nekretnine aktivno i da je posljednji financijski izvještaj predalo za 2022. godinu dana 27.4.2022. godine. U spisu predmeta ne nalaze se financijski izvještaji koje bi ovo društvo davalo za prethodne godine poslovanja.

Iz bilješki objavljenih uz godišnji financijski izvještaj za 2022. godinu utvrditi je da trgovačko društvo Taban nekretnine d.o.o. u 2022. godini i u 2021. godini nije poslovalo. Naime u objavljenim bilješkama dan je pregled obračuna poreza na dobit (računa dobiti i gubitka) iz kojeg je obračuna vidljivo da društvo ni u 2021., a ni u 2022. godini nije ostvarilo niti prihode niti rashode.

U ovim se bilješkama nalaze i bilješke uz račun dobiti i gubitka za 2020. godinu u kojima je vidljivo da društvo nije poslovalo niti u toj 2020. godini.

Slijedom navedenog zaključujemo da društvo Taban nekretnine nije imalo redovnih poslovnih aktivnosti tijekom razdoblja od 2020. do 2022. godine.

Pregled računa dobiti i gubitka za razdoblje od 2020. do 2022. godine prikazujemo u tablici koja slijedi:

Opis	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Prihodi od prodaje			
Ostali prihodi			
Prihodi od osnovne djelatnosti	0	0	0
Ukupni troškovi osnovne djelatnosti	0	0	0
Dobitak/(gubitak) osnovne djelatnosti	0	0	0
Neto dobitak iz financijskih aktivnosti	0	0	0
Ukupni prihodi	0	0	0
Ukupni rashodi	0	0	0
Dobitak/(gubitak) prije oporezivanja	0	0	0
Porez na dobitak			
Neto dobitak/(gubitak) financijske godine	0	0	0

Društvo u odluci o prijedlogu pokrića gubitka za 2022. godinu daje izjavu da Društvo nije imalo poslovnih aktivnosti tijekom 2022. godine tj. prihoda niti poslovnog rezultata iz kojeg bi se vršilo pokrivanje gubitka.

Metode procjene vrijednosti društva su raznovrsne, no moguće je generalizirati da svaka od metoda procjene polazi od dvije moguće osnove:

1. imovine
2. zarade.

Metode procjene vrijednosti temeljene na imovini imaju osnovicu u nekretninama, pokretnoj imovini, zaliham, novcu, potraživanju i pravu. Metode procjene temeljene na imovini su statičke metode. Osnovica im je dakle stanje imovine u određenom trenutku.

Metode procjene temeljene na zaradi imaju osnovicu zaradu (prinos, dobit) koju daje imovina u vijeku svog fizičkog ili ekonomskog trajanja. Ove metode zovemo dinamičkim metodama. Osnovica im je sposobnost imovine da stvara financijske viškove u budućnosti. Ove su metode povezane s očekivanim prinosima koji mogu biti izraženi kroz očekivane novčane tokove, rezidualni dohodak ili dividendu.

Budući da, prema vještaku raspoloživoj dokumentaciji trgovačko društvo Taban nekretnine d.o.o. ne posluje ne ostvaruje zaradu, u ovom slučaju procjenu ćemo temeljiti na imovini društva – koristeći statičku metodu procjene.

- 3) U nastavku prezentiramo bilancu trgovačkog društva Taban nekretnine d.o.o. za 2022. godinu, koja nam je ujedno i jedina dostupna bilanca ovog društva.

Opis	31.12.2021	31.12.2022
	<i>u kn</i>	<i>u kn</i>
IMOVINA		
Potraživanja za upisani a neuplaćeni kapital		
Dugotrajna imovina		
Dugotrajna materijalna i nemat. imovina	1.467.700	1.467.700
Dugotrajna financijska imovina		0
Ukupno dugotrajna imovina	1.467.700	1.467.700
Kratkotrajna imovina		
Zalihe		
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja		
Dane kratkotrajne pozajmice		
Novac i novčani ekvivalenti		
Ukupno kratkotrajna imovina	0	0
UKUPNA IMOVINA	1.467.700	1.467.700
Vlasnička glavnica		
Temeljni kapital	1.487.700	1.487.700
Pričuve		
Preneseni gubitak	-61.522	-61.522
Dobit (gubitak) tekuće godine		
Ukupno kapital	1.426.178	1.426.178
Dugoročne obveze		
Obveze za zajmove i kredite		
Obveze temeljem financijskog najma		
Rezervacije za rizike		
Ukupno dugoročne obveze	0	0
Kratkoročne obveze		
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze		
Obveze za poreze i doprinose		
Kratkoročni krediti i pozajmice		41.522
Kratkoročni dio dugoročnih kredita		
Ostale kratkoročne obveze		
Ukupno kratkoročne obveze	0	41.522
Ukupne obveze	0	41.522
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	1.426.178	1.467.700

Uvidom u sudski registar vidljivo je da se temeljni kapital Društva sastoji od iznosa uplaćenog u novcu 20.000,00 kn te povećanja, unosa dugotrajne imovine – zemljišta u vrijednosti od 1.467.700,00 kn.

Naime iz upisa koji je proveden dana 20.4.2015., a u sudskom registru objavljen dana 21.4.2015. godine vidljivo je da je: „Odlukom Skupštine o povećanju temeljnog kapitala od 14.11.2007.g. povećan je temeljni kapital društva s iznosa od 20.000,00 kuna, za svotu od 1.467.700,00 kuna, na svotu od 1.487.700,00 kuna.“. Nismo u mogućnosti provjeriti odgovaraju li zemljišta opisana u dostupnim zemljišno knjižnim izvacima (oba u k.o. Stupnik – kč.br. 6826 i kč.br. 3501/1) zemljištu koje je uneseno u temeljni kapital društva.

Iz prezentirane bilance uočiti je da pozicije imovine i obveza u promatranom razdoblju ne iskazuju promjene koje bi bile rezultat aktivnosti ostvarenih na tržištu. Postoji tek promjena po osnovu obveze za primljenu pozajmicu u iznosu od 41.522 kn.

Knjigovodstvena vrijednost kapitala – poslovnog udjela Društva iznosi 1.384.656,00 kn što predstavlja protuvrijednost 183.775,43 EUR. U odnosu na utvrđenu vrijednost skrećemo pozornost na činjenicu da glavni udio u temeljnom kapitalu čini zemljište i da su zemljište u vlasništvu društva Taban, na obje zemljišne čestice, značajno opterećena teretom.

Naziv	iznos u kn
Temeljni kapital	1.487.700,00
Pričuve	
Preneseni gubitak	-61.522,00
Ostale obveze	-41.522,00
Ukupno kapital	1.384.656,00
	183.775,43 €

Smatramo nužnim iznijeti dodatnu ogradu u vezi s utvrđenom vrijednosti društva. Iz upisa izvršenih u sudskom registru vidljivo je da je temeljni kapital društva povećan unosom nekretnine vrijednosti 1.467.700,00 kuna koji iznos odgovara protuvrijednosti od 194.797 EUR-a. Prema nama dostupnim podacima društvo Taban nekretnine bilo bi vlasnikom najmanje dvaju zemljišta ukupne površine 7069 m², slijedom čega bi proizlazila cijena kvadrata zemljišta od, svega 27,55 EUR/m². S obzirom na lokaciju zemljišta – Stupnik – ova cijena nam se čini značajno podcijenjenom.

Mišljenja smo da je ovako utvrđena vrijednost udjela može biti značajno niža od vrijednosti samog zemljišta kojeg je društvo vlasnik i koje čini temeljni kapital društva. Stvarnu vrijednost nekretnine koja je unesena u temeljni kapital može utvrditi vještak građevinske struke. Revalorizacijom vrijednosti dugotrajne imovine povećala bi se i vrijednost udjela – temeljnog kapitala Društva.

Još jednom ističemo da društvo Taban nekretnine nije tržišno aktivno i da stoga nije moguće napraviti validnu tržišnu procjenu vrijednosti udjela

B) MIŠLJENJE

Na osnovu opisanog nalaza, a u okviru provedenog vještačenja vještak utvrđuje;

- knjigovodstvena vrijednost kapitala – poslovnog udjela Društva iznosi 1.384.656,00 kn što predstavlja protuvrijednost 183.775,43 EUR. vrijednost poslovnog udjela.

Mišljenja smo da je ovako utvrđena vrijednost udjela može biti značajno niža od vrijednosti samog zemljišta kojeg je društvo vlasnik i koje čini temeljni kapital društva. Stvarnu vrijednost nekretnine koja je unesena u temeljni kapital može utvrditi vještak građevinske struke. Revalorizacijom vrijednosti dugotrajne imovine povećala bi se i vrijednost udjela – temeljnog kapitala Društva.

Završno, još jednom ističemo da društvo Taban nekretnine nije tržišno aktivno i da stoga nije moguće napraviti validnu tržišnu procjenu vrijednosti udjela¹.

D & S d.o.o. Karlovac
Dario Janković

*Stalni sudski vještak za područje financijsko
knjigovodstvene struke
Rješenje Županijskog suda u Karlovcu
4 Su-624/2020*

¹ koja bi odražavala stvarnu – tržišnu – vrijednost tog udjela, a koja u sebi uključuje i očekivanja budućeg udjela u dobitku društva.