



# **UVALE NEKRETNINA d.o.o., Pula**

## **Izvještaj o procjeni vrijednosti društva**

Zagreb, studeni 2022.

# Uvjeti angažmana

Angažirani smo od strane stečajnog Upravitelja društva PULJANKA d. d. u stečaju u izradi procjene vrijednosti društva UVALE NEKRETNINA d.o.o., Pula (dalje u tekstu: Društvo) na dan 31. kolovoza 2022. godine.

Uvjeti našeg angažmana navedeni su u Ugovoru o pružanju usluga procjene vrijednosti udjela od 05. rujna 2022. 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 nas kao procjenitelja.

# 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
Konačno utvrđena fer vrijednost Društva	15
Zaključak - Sažetak procjene vrijednosti udjela UVALE NEKRETNINA d.o.o., Pula	16

# Metodologija i pristup procjeni vrijednosti

**Društvo UVALE NEKRETNINA d.o.o., Pula** (dalje u tekstu: Društvo) je društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem na adresi Dobricheva ulica - Via Sergio Dobrich 7, 52100 Pula. Društvo je osnovano 2011. godine i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu kao društvo s ograničenom odgovornošću pod brojem 040274426. Osnovna djelatnost Društva je iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup. Temeljni kapital Društva iznosi 20.000,00 kn. 100%-tni vlasnik Društva je PULJANKA d. d. u stečaju.

Zbog stečaja nad vlasnikom, Društvo trenutno nije u mogućnosti nastaviti s planiranim aktivnostima nastavka poslovanja, kao i zbog nemogućnosti rješavanja pitanja financiranja novih projekata do prodaje udjela u Društvu, u sklopu stečajnog postupka nad vlasnikom.

Stoga je ova procjena vrijednosti Društva obavljena primjenom statičkih metoda – metodom korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti, te kontrolnom metodom likvidacijskih vrijednosti, i to na dan 31. kolovoza 2022. 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 31.12.2021. i 31.08.2022.:

- bruto bilanca,
- analitičke evidencije dugotrajne imovine, kupaca, dobavljača,
- starosne strukture kupaca i dobavljača,
- popis sudskih sporova u kojemu je Društvo tužitelj i tuženik.

# 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 31. kolovoza 2022. godine:

		u kn
	31.12.2021.	31.08.2022.
<b>AKTIVA</b>		
Materijalna imovina	13.005.830	-
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>13.005.830</b>	<b>-</b>
Novac i novčani ekvivalenti	445	-
Potraživanja od države i drugih institucija	60.628	60.628
Ostala potraživanja	549.976	11.028.536
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>611.049</b>	<b>11.089.164</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>13.616.879</b>	<b>11.089.164</b>

# Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti

		u kn
	31.12.2021.	31.08.2022.
<b>PASIVA</b>		
Temeljni kapital	20.000	20.000
Preneseni gubitak	(35.034.102)	(35.064.329)
Gubitak poslovne godine	(30.227)	(2.527.734)
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>(35.044.329)</b>	<b>(37.572.063)</b>
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	7.448.000	7.448.000
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>7.448.000</b>	<b>7.448.000</b>
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	97.685	97.685
Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	253.750	253.750
Obveze za zajmove, depozite i slično	3.030	3.030
Obveze prema dobavljačima	47.043	47.043
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	4.310	4.329
Ostale kratkoročne obveze	40.807.390	40.807.390
<b>KRA TKOROČNE OBVEZE</b>	<b>41.213.208</b>	<b>41.213.227</b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>13.616.879</b>	<b>11.089.164</b>

# 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	31.12.2021.	31.08.2022.
	kn	kn
<b>UKUPNA AKTIVA</b>	<b>13.616.879</b>	<b>11.089.164</b>
<b>Minus:</b>		
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>7.448.000</b>	<b>7.448.000</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>41.213.208</b>	<b>41.213.227</b>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>(35.044.329)</b>	<b>(37.572.063)</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>(35.044.329)</b>	<b>(37.572.063)</b>

# 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 31.08.2022. godine:

- **Tržišna vrijednost novca i novčanih ekvivalenata**

- Novac i novčani ekvivalenti čine vrijednost novca koji se nalaze na transakcijskim računima Društva čija je tržišna vrijednost približno jednaka neto knjigovodstvenoj vrijednosti.

- **Tržišna vrijednost kratkotrajnih potraživanja**

- Odnose se na potraživanja od PULJANKA d.d. u stečaju, Pula u iznosu od 11.028.536 kn, od čega se 549.976 kn odnosi na utvrđenu tražbinu u stečajnom postupku za koje se s obzirom na visinu stečajne mase očekuje naplata u iznosu od 20% potraživanja te na potraživanja u iznosu od 10.478.560 kn koja se odnose na potraživanja koja su prešla s ISTRIA REAL ESTATE S.a.r.l., Luxembourg na Društvo temeljem zakonske subrogacije i ranije obavijesti Društva kao jamca u stečajnom postupku. Društvo je na temelju toga postalo stečajni vjerovnik u stečajnom postupku nad Puljankom d.d. u stečaju u 2. višem isplatnom redu. Za sada nije izvjesno da bi se ta tražbina mogla naplatiti u stečajnom postupku. Očekuje se naplata u iznosu od 5% tog potraživanja u vremenski neodredivom periodu (nekoliko godina).
- Potraživanja od države sadrže potraživanja za pretporez koji su u zastari radi čega su ista 100% korigirana, odnosno korigirana za 60.628 kn.



# Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

## ● Tržišna vrijednost financijskih obveza

- Dugoročne financijske obveze u iznosu 7.448.000 kn odnose se na obveze prema društvu PULJANKA d.d. u stečaju, koji su u cijelosti dospjele.
- Kratkoročne financijske obveze u iznosu od 351.435 kn odnose se na primljeni zajam od društva ISTRA d.d. od čega se 253.750 kn odnosi s naslova glavnice, a 97.685 kn s naslova obračunatih kamata.
- S obzirom na neizvjesnost mogućnosti nastavka poslovanja Društva uslijed nemogućnosti osiguranja izvora financiranja za operativno poslovanje, tržišnu vrijednost zajmova nije moguće procijeniti. Stoga je ista u procjenu uključena po neto knjigovodstvenoj vrijednosti.

## ● Tržišna vrijednost kratkoročnih obveza

Kratkoročne obveze se odnose na:

- obveze prema redovnim dobavljačima u iznosu od 47.043 kn. Iste su u procjenu uključene po neto knjigovodstvenoj vrijednosti.
- obveze prema državi za poreze i doprinose u iznosu 4.329 kn, čija je tržišna vrijednost približno jednaka neto knjigovodstvenoj vrijednosti,
- ostale kratkoročne obveze u iznosu od 40.807.390 kn odnose se na vrijednost nekretnina za koje je Društvo htjelo povećati temeljni kapital. Vrijednost obveza nije moguće procijeniti. Stoga su iste u procjenu uključene po neto knjigovodstvenoj vrijednosti.

# Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

- ◉ **Tržišna vrijednost potencijalnih obveza po sudskim sporovima**
  - Protiv Društva je pokrenut jedan sudski spor u kojemu postoji potencijalna obveza Društva u iznosu od 7 milijuna kn. Vjerojatnost naplate po pokrenutom sudskom postupku u sporu se odnosi se na ovrhu nad nekretninama Društva koje su realizirane tijekom 2022. godine.

# 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 31. kolovoza 2022. godine su kako slijedi:

			u kn
	31.08.2022.	31.08.2022. Korekcije	31.08.2022. Korigirana vrijednost
<b>AKTIVA</b>			
Novac i novčani ekvivalenti	-	-	-
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	11.089.164	(10.455.241)	633.923
<b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>	<b>11.089.164</b>	<b>(10.455.241)</b>	<b>633.923</b>
<b>Ukupno imovina</b>	<b>11.089.164</b>	<b>(10.455.241)</b>	<b>633.923</b>
<b>PASIVA</b>			
Dugoročne i kratkoročne financijske obveze	7.802.465	-	7.802.465
Obveze prema dobavljačima	47.043	-	47.043
Ostale obveze	40.811.719	-	40.811.719
<b>Ukupno obveze</b>	<b>48.661.227</b>	<b>-</b>	<b>48.661.227</b>
<b>Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>(37.572.063)</b>	<b>(10.455.241)</b>	<b>(48.027.304)</b>

# 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:

<b>KORIGIRANA NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>		<b>31.08.2022.</b>
		<b>kn</b>
<b>KORIGIRANA UKUPNO AKTIVA</b>		<b>633.923</b>
<b>Minus:</b>		
<b>KORIGIRANE KRATKOROČNE OBVEZE</b>		<b>48.661.227</b>
<b>Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost</b>		<b>(48.027.304)</b>
<b>KORIGIRANI KAPITAL I REZERVE</b>		<b>(48.027.304)</b>

# 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 likvidacijska vrijednost utvrđena na način da je tržišna vrijednost imovine umanjena za vrijednost uobičajenog diskonta, 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:

<b>LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST</b>		<b>31.08.2022.</b>
		<b>kn</b>
<b>KORIGIRANA NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>		<b>(48.027.304)</b>
<b>Umanjeno za diskontni faktor od 40%:</b>		
<b>LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST U UVJETIMA PRISILNE LIKVIDACIJE</b>		<b>(48.407.658)</b>
<b>Umanjeno za diskontni faktor od 25%:</b>		
<b>LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST U UVJETIMA REDOVNE LIKVIDACIJE U SREDNJEM ROKU</b>		<b>(48.502.746)</b>
<b>Umanjeno za diskontni faktor od 15%</b>		
<b>LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST U UVJETIMA REDOVNE LIKVIDACIJE U DUGOM ROKU</b>		<b>(48.566.139)</b>

# Konačno utvrđena fer vrijednost Društva

Pri izračunu vrijednosti Društva koristili smo se s dvije metode i to: metodom korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti i metodom likvidacijskih vrijednosti te je ista procijenjena na dan 31. kolovoza 2022. godine kako slijedi:

Procjena vrijednosti Društva	u kn
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>(37.572.063)</b>
<b>Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>(48.027.304)</b>
<b>Likvidacijska vrijednost u uvjetima prisilne likvidacije</b>	<b>(48.407.658)</b>
<b>Likvidacijska vrijednost u uvjetima redovne likvidacije u srednjem roku</b>	<b>(48.502.746)</b>
<b>Likvidacijska vrijednost u uvjetima redovne likvidacije u dugom roku</b>	<b>(48.566.139)</b>

Pri čemu prema našem mišljenju, korigirana neto knjigovodstvena vrijednost, odnosno negativna vrijednost od (48.027.304) kn najrealnije odražava vrijednost društva UVALE NEKRETNINA d.o.o., Pula na dan 31.08.2022. godine.

# Zaključak - Sažetak procjene vrijednosti društva UVALE NEKRETNINA d.o.o., Pula

Procjena vrijednosti društva UVALE NEKRETNINA d.o.o., Pula provedena je statičkim metodama:

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

te je ista procijenjena na dan 31. kolovoza 2022. godine kako slijedi:

Procjena vrijednosti Društva	u kn
Neto knjigovodstvena vrijednost	(37.572.063)
Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost	(48.027.304)
Likvidacijska vrijednost u uvjetima prisilne likvidacije	(48.407.658)
Likvidacijska vrijednost u uvjetima redovne likvidacije u srednjem roku	(48.502.746)
Likvidacijska vrijednost u uvjetima redovne likvidacije u dugom roku	(48.566.139)

Prilikom procjene Društva imali smo u vidu sve navedene okolnosti te stojimo pri uvjerenju da smo navedenoj procjeni pristupili objektivno i profesionalno.

Uzimajući u obzir fer vrijednost imovine i obveza smatramo da iznos od (48.027.304) kn prikazuje realnu vrijednost društva UVALE NEKRETNINA d.o.o., Pula.