



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 iz 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 iz 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

N A L A Z

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

- Procjena tržišne vrijednosti poslovnog udjela Stečajne mase iz 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 2023. godine
- Račun dobiti i gubitka za 2023. godinu
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine Trezor investa d.o.o. od 24. lipnja 2024. godine.

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 iza 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. osim u dijelu Procjene tržišne vrijednosti nekretnine za koju su uvršteni podaci za 2024. godinu te je u skladu s navedenim

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 2023. godinu, a kako je iskazana u Bilanci na dan 31. prosinca 2023. godine.

Tablica 1. Aktiva Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2023. godine

AKTIVA	2022. godina	2023. godina
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	-	-
B) DUGOTRAJNA IMOVINA	1.544.617,08	1.286.888,71
I. Nematerijalna imovina	-	-
II. Materijalna imovina	1.544.617,08	0,00
III. Dugotrajna financijska imovina	-	-
IV. Potraživanja	-	-
V. Odgođena porezna imovina	-	-
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA	385.284,20	651.471,98
I. Zalihe	40.721,15	40.821,15
II. Potraživanja	210.161,66	187.420,77
III. Kratkotrajna financijska imovina	128.981,88	129.103,86
IV. Novac u banci i blagajni	5.419,51	294.226,20
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	-	-
E) UKUPNO AKTIVA	1.929.901,28	1.938.360,69

a. Dugotrajna imovina

Uvidom u Bilješke uz financijske izvještaje za 2023. godinu utvrđena je struktura dugotrajne imovine koja je prikazana u tablici 2.

Tablica 2. Struktura dugotrajne imovine Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2023. godinu

Redni broj	Stavka	Vrijednost
		EUR
1	Zemljište	137.173,34
2	Građevinski objekti	161.801,05
3	Postrojenja i oprema	29.709,61
4	Materijalna imovina u pripremi - hala u izgradnji	216.590,90
5	Investicije u tijeku	741.613,81
Sveukupno		1.286.888,71

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje čine dugotrajnu imovinu Trgovačkog društva za utvrđivanje fer vrijednosti Trgovačkog društva vještak je koristio procjenu tržišne vrijednosti poslovne zgrade i tvorničkog dvorišta na k.č.br. 842/31 i 842/37 Žitnjak, Zagreb te procjene tržišne vrijednosti zgrade i tvorničkog dvorišta k.č.br. 7397/44 i 7397/57, Žitnjak, Zagreb za lipanj 2024. godine od strane Trezor investa d.o.o. U skladu s navedenim procjenama, tržišna vrijednost nekretnina i zemljišta u posjedu društva na dan izvršenih procjena sveukupno je iznosila 401.000,00 eura. Sukladno Bilješkama uz financijske izvještaje za 2023. godinu, predmetna dugotrajna imovina čini 100% dugotrajne imovine Trgovačkog društva.

b. Kratkotrajna imovina

Iz Bilješki uz financijske izvještaje za 2023. godinu nije vidljiva detaljnija struktura kratkotrajne imovine, a sukladno tablici 1. Nalaza i mišljenja ukupna knjigovodstvena vrijednost kratkotrajne imovine na dan 31. prosinca 2023. godine iznosila je 651.471,98 eura.

III. Pasiva Trgovačkog društva

U nastavku se daje prikaz pasive trgovačkog društva za 2023. godinu, a kako je iskazana u Bilanci na dan 31. prosinca 2023. godine.

Tablica 3. Pasiva Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2023. godine

PASIVA	2022. godina	2023. godina
A) KAPITAL I REZERVE	486.298,26	492.080,51
I. Temeljni (upisani) kapital	716.703,17	716.703,17
II. Kapitalne rezerve	-	-
III. Rezerve iz dobiti	-	-
IV. Revalorizacijske rezerve	-	-
V. Rezerve fer vrijednosti i ostalo	-	-
VI. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	-232.072,17	-230.405,00
VII. Dobit ili gubitak poslovne godine	1.667,26	5.782,34
VIII. Manjinski (nekontrolirajući) interes	-	-
B) REZERVIRANJA	9.290,60	9.290,60
C) DUGOROČNE OBVEZE	1.233.848,16	1.233.924,13
D) KRATKOROČNE OBVEZE	200.464,26	203.065,45
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	-	-
F) UKUPNO – PASIVA	1.929.901,28	1.938.360,69

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 1.436.989,58 eura.

IV. Izračun tržišne vrijednosti Trgovačkog društva

Vještak je napravio izračun tržišne vrijednosti Trgovačkog društva na dan 31. prosinca 2023. godine u tablici 4. Nalaza i mišljenja.

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

r.br.	stavka	vrijednost
1	Dugotrajna imovina	401.000
2	Kratkotrajna imovina	651.471,98
3	Dugoročne obveze	1.233.924,13
4	Kratkoročne obveze	203.065,45
Vrijednost Trgovačkog društva (1+2-3-4)		-384.517,60

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 sljedećeg mišljenja:

- Trgovačko društvo TPK REMONT d.o.o. na dan 31. prosinca 2023. godine **nema tržišne vrijednosti.**
- Poslovni udjel stečajne mase iza GRANIT-GRADNJA d.o.o. u stečaju pod rednim brojem 2. koji sudjeluje sa 42,64% u ukupno upisanom temeljnom kapitalu **nema tržišne vrijednosti.**