

DAJANA HART

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA FINACIJE I RAČUNOVODSTVO**

Požega, Arslanovci 44

OIB: 92007613791

e-mail: dajana.hart.sv@gmail.com

Tel. 098/18-33-616

TOFRADO d.o.o. „u stečaju“

Ante Starčevića 16

34310 Pleternica

OIB: 92907511183

**NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA
U PREDMETU**

PROCJENE VRIJEDNOSTI UDJELA GRAĐAPROMET d.o.o.

1. UVOD

Na zahtjev Jozе Perićа, stečajnog upravitelja u trgovačkom društvu TOFRADO d.o.o. „u stečaju“ napravila sam procjenu vrijednosti udjela koje ovo društvo ima u trgovačkom društvu GRAĐAPROMET d.o.o.

Za potrebe procjene dostavljena mi je određena finansijska dokumentacija društva GRAĐAPROMET d.o.o. kako bih mogla odraditi zadani mi zadatak, sve na dan 20.09.2022. godine:

- Analitička bilanca*
- Financijska kartica konta 1150 – Dani kratkotrajni zajmovi / analitika Tofrado d.o.o. u stečaju*
- Financijska kartica konta 1200 – Potraživanja od kupaca / analitika Tofrado d.o.o. u stečaju*
- Financijska kartica konta 2200 – Dobavljači dobara*
- Financijska kartica konta 2251 – Primljeni predujmovi / analitika Tofrado trgovina d.o.o.*

Osim finansijskih podataka dostavljen mi je Izvadak iz zemljišne knjige za k.č. br. 1288, broj ZK uloška 512 na dan 12.09.2022. godine, te Izvadak iz zemljišne knjige za k.č. br. 1188, broj ZK uloška 1048 također na dan 12.09.2022. godine.

2. NALAZ

2.1. OPĆENITO O PROCJENAMA VRIJEDNOSTI TRGOVAČKIH DRUŠTAVA

Obzirom da točnost procjene vrijednosti određenog trgovačkog društva ovisi o velikom broju čimbenika na koje treba obratiti pozornost prilikom izvođenja procjene (financijska situacija, vrsta poslovne aktivnosti, tržišni udio, perspektive razvoja itd.) to je razvijen veći broj metoda za procjenu vrijednosti društva u svrhu određivanja njegove stvarne vrijednosti. Svaka metoda ima drugačije polazište i temelji se na nekom od relevantnih čimbenika koji su bitni za procjenu.

Metode procjene su raznovrsne, no svaka od njih polazi od dva moguća temelja:

- *vrijednost imovine koju posjeduje trgovačko društvo*
- *prihoda, odnosno zarade trgovačkog društva.*

Ako se društvo vrednuje kao skup imovinskih oblika riječ je o pristupu vrednovanja temeljenom na imovini (statičke metode). Nasuprot njima nalaze se procjene vrijednosti društva (dinamičke metode) temeljene na očekivanim, budućim poslovnim rezultatima društva odnosno temeljene na budućem novčanom tijeku.

*Jedna od **statičkih metoda je knjigovodstvena vrijednost** društva.*

Knjigovodstvena vrijednost imovine računovodstveni je pojam što znači da se u procjeni vrijednosti imovine i obveza polazi od informacija iz prošlosti, evidentiranih u računovodstvu. Temelj njezine procjene je Bilanca. Knjigovodstvena se vrijednost tvrtke praktički svodi na utvrđivanje čiste imovine društva, koja predstavlja razliku između knjigovodstvene procijenjene vrijednosti imovine (aktive) i knjigovodstveno procijenjenih svih obveza (tekućih i dugoročnih).

Knjigovodstvena vrijednost = Knjigovodstvena vrijednost imovine u Bilanci stanja – Knjigovodstvena vrijednost obveza u Bilanci stanja.

Za razliku od statičkih metoda koje se prilikom procjene poduzeća temelje na stanju imovine u sadašnjosti, dinamičke metode procjenu vrše temeljem budućih prihoda poduzeća, pri tome uvažavajući rizik takve zarade. Temelj prihodnih metoda procjene je prognoza zarade iz budućih poslovnih rezultata poduzeća, odnosno temelj takvog procjenjivanja jesu ostvarene zarade i novčani tokovi, te moguća buduća ostvarivanja zarade i novčanih tokova. Najčešće korištena dinamička metoda procjene je metoda diskontiranog novčanog tijeka.

Sukladno zadatku vještačenja, uvidom u raspoloživu financijsko-knjigovodstvenu dokumentaciju vještak je izvršio analizu poslovanja društava GRAĐAPROMET d.o.o. te procjenu vrijednosti statičkom metodom knjigovodstvene vrijednosti, prikazano u nastavku, jer za dinamičke metode procjene nema osnove.

2.2. ANALIZA POSLOVANJA TD GRAĐAPROMET d.o.o.

Uvidom u dostavljenu mi Bilancu stanja na dan 20.09.2022. godine i pregledom stavki dugotrajne imovine nalazim da društvo GRAĐAPROMET d.o.o. ima evidentirano u dugotrajnoj imovini jedino nekretnine u Čačincima i u Đurđenovcu, ukupne nabavne vrijednosti 529.590,22 kn, koje su u cijelosti amortizirane, te je njihova sadašnja vrijednost u Bilanci 0,00 kn, te posebno iskazane vrijednosti pripadajućih zemljišta u Čačincima i u Đurđenovcu u iznosu od 30.346,00 kn koje ne podliježe amortizaciji.

Kako se u aktivni Balance pod imovinom određenog trgovačkog društva smatraju i otvorena potraživanja od kupaca od kojih se može očekivati buduća ekonomska korist, koja u Bilanci iznose 310.430,92 kn, zatražila sam financijsku karticu konta 120 – Potraživanja od kupaca. Iz dostavljene kartice evidentno je da u Bilanci stoji otvoreno potraživanje od jednog kupca, a to je Tofrado d.o.o. u stečaju.

Nadalje, u Bilanci postoji i Potraživanje za dane kratkoročne zajmove na kontu 1150 u iznosu od 317.410,41 kn te sam napravila uvid i u tu financijsku karticu. Iz dostavljene kartice se vidi da se navedeno poraživanje odnosi također na Tofrado d.o.o. u stečaju.

Navedeno trgovačko društvo nema evidentiranih nikakvih zaliha u Bilanci.

Iz prethodno navedenoga dolazim do zaključka kako se u ovom trgovačkom društvu ne može očekivati bilo kakav priliv sredstava po osnovi naplate potraživanja ili prodaje zaliha robe.

Nasuprot imovini, u pasivi Balance iskazane su obveze koje društvo GRAĐAPROMET d.o.o. ima proknjižene. Nalazim ukupan saldo obveza prema dobavljačima u iznosu od 162.909,55 kn. U navedenom saldu najveći iznos obveza od 150.993,14 kn je prema Gradu Pleternici.

Osim obveza prema dobavljačima na kontu 2251 proknjižene su obveze za primljene predujmove i tu nalazim saldo od 253.728,61 kn, koji se odnosi na obveze prema društvu Tofrado trgovina d.o.o.

Dakle, ukoliko stavimo u odnos imovinu i obveze iz Balance vidi se da postoje evidentne obveze koje se ne mogu podmiriti iz raspoložive imovine.

U Bilanci ne nalazim stavke ostvarenih prihoda od obavljanja djelatnosti, tako da se nameće zaključak da navedeno trgovačko društvo ne obavlja nikakvu djelatnost iz koje bi se stvorila određena ekonomska korist. Preostaje dakle jedino dugotrajna imovina iz koje bi se eventualno moglo doći do financijskih sredstava za društvo GRAĐAPROMET d.o.o. ukoliko bi se ista unovčila. Stoga sam napravila uvid u zemljišne knjige, gdje su navedene nekretnine koje su evidentirane u dugotrajnoj imovini Balance upisane i tu dolazim do slijedećih zaključaka, koje navodim u nastavku.

Nekretnine u Čačincima:

Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige za k.č. br. 1288, ZK uložak 512, katastarska općina **Čačinci** nalazim da GRAĐAPROMET d.o.o. ima vlasnički udio 1/1 nad nekretninama navedenim u predmetnoj katastarskoj čestici.

Međutim, nad predmetnom nekretninom zabilježeno je najprije pravo zalogu u korist H-ABDUCO d.o.o. iz Zagreba, s danom 18.02.2009. godine, a na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu iz programa Malo i srednje poduzetništvo broj: 9701-25140526/2009, na iznos od 669.968,93 EUR, sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10.02.2009. godine.

H-ABDUCO d.o.o. svoje potraživanje dana 27.01.2017. prenosi na ADRIATIC ASSETS d.o.o. iz Zagreba, koji onda dalje s danom 03.05.2019. godine isto potraživanje prenosi na EXPERTA GRUPA d.o.o.

Osim prethodno navedene zabilježbe nalazim da je nad predmetnom nekretninom zabilježeno još jedno pravo zalogu u korist H-ABDUCO d.o.o. iz Zagreba, s danom 25.01.2010. godine, a na temelju Ugovora o kreditu broj: 841-25101199 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 22.01.2010. godine, za iznos od 12.996.999,27 kn.

H-ABDUCO d.o.o. svoje potraživanje dana 27.01.2017. prenosi na ADRIATIC ASSETS d.o.o. iz Zagreba, koji onda dalje s danom 03.05.2019. godine isto potraživanje prenosi na EXPERTA GRUPA d.o.o.

Sa danom 13.07.2022. godine upisana je zabilježba, ovrha na ovoj nekretnini pod poslovnim brojem: OVR-312/2022-3, temeljem Rješenja Općinskog suda u Virovitici, Stalna služba u Slatini, koju prilažem ovom nalazu.

Osnov za donošenje navedenog Rješenja je Prijedlog za ovrhu na temelju ovršne isprave kojega je ovrhovoditelj EXPERTA GRUPA d.o.o. podnio radi ovrhe na nekretninama protiv ovršenika GRAĐAPROMET d.o.o., a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja spram ovršenika u visini od 16.873.659,26 kn, koja tražbina je dospjela dana 12.12.2018. godine. Prijedlog za ovrhu glasi: „zabilježbom ovrhe na navedenoj nekretnini, utvrđenjem njene vrijednosti, te prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.”

Nekretnine u Đurđenovcu:

Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige za k.č. br. 1188, ZK uložak 1048, katastarska općina **Đurđenovac** nalazim da GRAĐAPROMET d.o.o. ima vlasnički udio 1/1 nad nekretninama navedenim u predmetnoj katastarskoj čestici.

Međutim, nad predmetnom nekretninom zabilježeno je pravo zalogu u korist EXPERTA GRUPA d.o.o., s danom 18.02.2009. godine, a na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu iz programa Malo i srednje poduzetništvo broj: 9701-25140526/2009, na iznos od 669.968,93 EUR, sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama.

Osim prethodno navedene zabilježbe nalazim da je nad predmetnom nekretninom zabilježeno još jedno pravo zaloga u korist EXPERTA GRUPA d.o.o., s danom 25.01.2010. godine, a na temelju Ugovora o kreditu broj: 841-25101199 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 22.01.2010.godine, za iznos od 12.996.999,27 kn.

Sa danom 20.06.2022. godine upisana je zabilježba, ovrha na ovoj nekretnini pod poslovnim brojem: OVR-403/2022, temeljem Rješenja Općinskog suda u Đakovu, Stalna služba u Našicama, koju prilažem ovom nalazu.

Osnov za donošenje navedenog Rješenja je Prijedlog za ovrhu na temelju ovršne isprave kojega je ovrhovoditelj EXPERTA GRUPA d.o.o. podnio radi ovrhe na nekretninama protiv ovršenika GRAĐAPROMET d.o.o., a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja spram ovršenika u visini od 16.873.659,26 kn, koja tražbina je dospjela dana 12.12.2018. godine. Prijedlog za ovrhu glasi: „zabilježbom ovrhe na navedenoj nekretnini, utvrđenjem njene vrijednosti, te prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.“

Dakle, nekretnine u Čačincima i Đurđenovcu su predmetom ovrhe i ne može se smatrati da imaju bilo kakvu vrijednost za trgovačko društvo GRAĐAPROMET d.o.o. niti se od istih može očekivati u budućnosti pritjecanje bilo kakvih ekonomskih koristi. Iste stoje evidentirane u Bilanci do trenutka prodaje, ali prihod od prodaje neće biti prihod društva GRAĐAPROMET d.o.o., jer su iste nekretnine služile kao jamstvo prilikom kreditnog zaduženja društva TOFRADO d.o.o.

3. MIŠLJENJE

Sukladno zadatku vještačenja, temeljem raspoložive dokumentacije dajem svoje mišljenje:

Vrijednost poslovnih udjela koje trgovačko društvo TOFRADO d.o.o. „u stečaju“ ima u trgovačkom društvu GRAĐAPROMET d.o.o. jednaka je nuli.

*Stalni sudski vještak za
financije i računovodstvo:*

Dajana Hart, mag.oec.,univ.spec.oec

U Požegi, 26.09.2022.