

Dr. Branko Mayr

Stalni sodni izvedenec za ekonomijo – finance, knjigovodstvo, računovodstvo, vrednotenje podjetij, ekonomiko
Mlinska cesta 6/a, 2250 Ptuj

Telefon : 041 670 302; Elektronska pošta: BRANKO@MAYR.SI

Opr. št.: **I 70/2022**

Ptuj, 26. 5. 2022

Naš znak: 11/2022-BM



Na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici izvršilni zadevi

Upnika:

- 1.) ABDULAZIZ ALI S ALSIDAIS,
- 2.) ABDULRAHMAN ABDULAZIZ A ALSIDAIS in
- 3.) ABDULLAH ABDULAZIZ A ALSUDAIS,

vsi stanujoči Villa 37, Petromin Street, provinca Alrehab, P.O., Box 1597, Džeda, ki jih zastopa
Odvetniška družba Fatur Menard o.p., s sedežem v Ljubljani

Zoper

Dolžnika: IGOR RAKUŠA, Travniška ulica 25, Pragersko, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kos,
Štumpfl in partnerji d.o.o., s sedežem v Ravnah na Koroškem Zaradi izterjave 35.000 € s pp.

sem imel nalogo podati

IZVEDENSKO MNENJE

Ocena vrednosti

v katerem ocenim tržno vrednost dolžnikovega poslovnega deleža v gospodarski družbi
STRELSKI CENTER GAJ, šport, turizem, prireditve, storitve d.o.o., matična številka: 5656354000,
Travniška ulica 35, Pragersko.

Izvedensko mnenje je posredovano v 1 izvodu na naslov sodišča.

Vsebina:

1	Uvod.....	3
1.1	Naloga	3
1.2	Potek dela	3
1.3	Izvedenec in neodvisnost	4
1.4	Podlage, predpostavke, omejitve in uporabljena pravila znanosti in stroke	4
	Uporabljena pravila znanosti in stroke.....	4
	Listinske podlage izdelanega mnenja.....	9
	Predpostavke in omejitve	9
2	Izvid.....	10
2.1	Premoženje, ki je predmet ocenjevanja.....	10
2.2	Predstavitve ocenjevanega poslovnega osebka	11
2.2.1	Osnovni podatki o ocenjevani družbi in ocenjevanih poslovnih deležih dolžnika 11	
2.2.2	Podatki iz računovodskih poročil.....	12
2.3	Ocena vrednosti.....	13
2.3.1	Podatkovne podlage ocene vrednosti	13
2.3.2	Na tržnih primerjavah zasnovan način	14
2.3.3	Na donosu zasnovan način	15
2.3.4	Nabavnovrednostni način (metoda prilagojene knjigovodske vrednosti).....	16
3	Ocenjena vrednost.....	18

1 UVOD

1.1 NALOGA

Na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici s 15. 4. 2022, ki sem ga prejel 3. 5. 2022, v izvršilni zadevi

upnika:

- 1.) ABDULAZIZ ALI S ALSIDAIS,
- 2.) ABDULRAHMAN ABDULAZIZ A ALSIDAIS in
- 3.) ABDULLAH ABDULAZIZ A ALSUDAIS,

vsi stanujoči Villa 37, Petromin Street, provinca Alrehab, P.O., Box 1597, Džeda, ki jih zastopa Odvetniška družba Fatur Menard o.p., s sedežem v Ljubljani

zoper

dolžnika: IGOR RAKUŠA, Travniška ulica 25, Pragersko, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kos, Štumpf in partnerji d.o.o., s sedežem v Ravnah na Koroškem Zaradi izterjave 35.000 € s pp.

sem imel nalogo oceniti vrednost dolžnikovega poslovnega deleža v družbi STRELSKI CENTER GAJ, šport, turizem, prireditve, storitve d.o.o., matična številka 5656354000, Travniška ulica 35, Pragersko.

Sodišče mi je postavilo rok 30 dni za poročanje. Po vpogledu v javno dosegljive podatke sem prosil za podaljšanje roka za 30 dni. Prošnji je sodišče ugodilo.

1.2 POTEK DELA

Po pregledu javno dosegljivih listinskih podlag sem ocenjevano družbo 9. 05. 2022 prosil za posredovanje potrebnih podatkov. V obvestilu sem navedel, da bom, če podatkov v roku do 20. 5. 2022 ne prejmem, oceno izdelal na podlagi javno dosegljivih podatkov. Opozoril sem, da takšna ocena ni tako kakovostna, kot ocena na podlagi zahtevanih podatkov od ocenjevane družbe. Prošnjo za podatke sem v kopiji posredoval tudi na sodišče.

Odgovora ocenjevanega podjetja nisem prejel, zato sem po poteku roka pristopil k oceni vrednosti ocenjevanega poslovnega deleža na podlagi javno dosegljivih podatkov. Če bo sodišče pridobilo zahtevane podatke, jih bom upošteval v dopolnitvi te ocene. Glede na izkazano stanje kapitala in uspešnost ocenjevane družbe pa ocenjujem, da tudi podatki ocenjevane družbe ne bodo pomembno vplivali na ocenjeno vrednost ocenjevanega poslovnega deleža.

1.3 IZVEDENEC IN NEODVISNOST

Izvedenec:

Branko Mayr,

doktor poslovno organizacijskih znanosti; magister znanosti s področja podjetništva; univ.dipl.oec. poslovno finančne usmeritve, certificirani revizor (veljavna licenca pooblaščenega revizorja do 3.3.2017), certificirani ocenjevalec vrednosti podjetij (veljavna licenca pooblaščenega ocenjevalca do 3. 3. 2015), državni notranji revizor, davčni svetovalec, visokošolski učitelj za področje računovodskih vsebin, certificirani poslovodni računovodja (CPR), preizkušeni preiskovalec preval na področju financ in računovodstva (CPP), pridružen član združenja ameriških forenzičnih računovodij (Association of Certified Fraud Examiners (ACFE) USA) in stalni sodni izvedenec za ekonomijo (področja: finance, knjigovodstvo, računovodstvo, vrednotenje podjetij, ekonomika).

Neodvisnost:

Niso mi znani razlogi, zaradi katerih se odločitve ne bi mogle opirati na moje izvedensko mnenje ali bi moral biti kot izvedenec izločen.

1.4 PODLAGE, PREDPOSTAVKE, OMEJITVE IN UPORABLJENA PRAVILA ZNANOSTI IN STROKE

Uporabljena pravila znanosti in stroke

Tržna vrednost (poštena tržna vrednost) se lahko strokovno utemeljeno oceni z uporabo ene od strokovnih pravil ocenjevanja vrednosti podjetij (standardi, literatura ocenjevanja, najpogosteje dela Valuing small businesses and professional practices, Š. Pratt in drugi, McGraw Hill, 1998; Valuing a business: the analysis and appraisal of closely held companies; Š. Pratt, McGraw Hill, 2008). Strokovna pravila so v pomembnih vsebinah enaka. V slovenski praksi se najpogosteje uporabljajo MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti).

Pri izdelavi ocene sem upošteval in smiselno uporabil naslednje strokovne podlage:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017¹
datum objave 15. 12. 2016, ki se uporabljajo od 1. 7. 2017. Vir:
<http://www.ivsc.org> in na spletnem naslovu Slovenskega inštituta za revizijo
<http://www.si-Revizija.si>.

Standard ocenjevalcu daje podrobne strokovne podlage ocenjevanja (določilo, kako se uporabljajo splošni standardi ocenjevanja, določila povezana z obsegom dela, določila o izvajanju ocene, določila o poročanju, določila o vrsti pravic na nepremičninah, opredeljuje hierarhija pravic, opredeljuje najemnino in določa načine ocenjevanja vrednosti itd.).

- Slovenski poslovni finančni standardi, in sicer:

¹ Pred tem so se uporabljali Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013, ki v pomembnostih niso različno od uporabljenih.

- SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013)
- SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013)
- SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013)
- SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013)
- SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013)
- SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013)
- SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14. 3. 2014 in Uradni list RS, št. 22/14, 31. 3. 2014)
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti Vir: <http://www.si-Revizija.si/sekcija-ocenjevalcev/pravila-stroke>

Zaradi celovitosti ponavljam nekatere pojme, povezane s podano oceno:

MSOV obravnavajo ocenjevanje:

- Podjetja in poslovnega deleža
- Neopredmetena sredstva
- Naprave in oprema
- Pravice na nepremičninah
- Nepremičnine za gradnjo
- Finančni instrumenti

Ne glede na to, kaj se ocenjuje med drugim velja:

- Predmet ocenjevanja vrednosti ali ocenjevano sredstvo – Izraza se nanašata na sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje v določenem poslu ocenjevanja vrednosti.
- Tržna vrednost – Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- Poštena vrednost – ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Ta vrednost se pogosto uporablja v sodnih sporih.
- Bistvenost – pomembnost - Za ocenjevanje bistvenosti in pomembnosti je potrebna strokovna presoja, ki bi morala potekati v miselnem okviru:
 - Vidiki ocenjevanja vrednosti (vključno z vhodnimi podatki, predpostavkami ter uporabljenimi načini in metodami) so bistveni oz. pomembni, če bi lahko utemeljeno pričakovali, da bo njihova uporaba in/ali njihov učinek na ocenjevanje vrednosti vplival na ekonomske in druge odločitve uporabnikov

- ocene vrednosti; presoje o pomembnosti se opravijo v luči celotnega posla ocenjevanja vrednosti, nanje pa vpliva velikost ali vrsta ocenjevanega sredstva;
- Izraza pomemben in pomembnost, kot se uporabljata v teh standardih, se nanašata na pomembnost za posel ocenjevanja vrednosti, kar se lahko razlikuje od upoštevanja pomembnosti za druge namene, na primer za računovodske izkaze in njihove revizije.
 - Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.
 - Namen – Izraz namen se nanaša na razlog(-e) za ocenjevanje vrednosti. Med običajnimi nameni so (med drugim) finančno poročanje, davčno poročanje, podpora sodnim sporom, podpora poslom in podpora pri posojilnih odločitvah.
 - Tehtanje – Izraz tehtanje se nanaša na postopek analiziranja in usklajevanja različnih kazalnikov vrednosti, zlasti iz različnih metod in načinov ocenjevanja. Ta postopek pa ne vključuje določanja povprečne vrednosti, ki ni sprejemljivo.
 - Nepriistranskost:
 - Postopek ocenjevanja vrednosti zahteva, da ocenjevalec nepristransko presodi zanesljivost vhodnih podatkov in predpostavk. Za verodostojnost ocenjevanja vrednosti je pomembno, da so bile predpostavke izvedene na način, ki uveljavlja preglednost in kar najbolj zmanjšuje vpliv kakršnih koli subjektivnih dejavnikov na postopek. Presoja pri ocenjevanju vrednosti mora biti nepristranska., da ne pride do pristranskih analiz, mnenj in sklepov.
 - Po pričakovanju so pri uporabi teh standardov uvedene ustrezne kontrole in postopki, ki zagotavljajo ustrezno stopnjo nepristranosti v postopku ocenjevanja vrednosti, tako da so izidi ocenjevanja nepristranski. Kodeks etičnih načel za strokovne ocenjevalce vrednosti OMSOV-ja je zgled primernega okvira za strokovno ravnanje.
 - Podlage vrednosti:
 - Od ocenjevalca se lahko zahteva, da uporabi podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti.
 - Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla.
 - Predpostavljeni datum bo vplival na to, katere podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na da merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati.
 - Podlage vrednosti v smislu MSOV so tržna vrednost, tržna najemnina, pravična vrednost, vrednost za naložbenika, sinergijska vrednost, likvidacijska vrednost. V smislu drugih podlag obstajajo tudi druge podlage vrednosti.
 - Ocenjevalci vrednosti morajo izbrati ustrezno podlago (podlage) vrednosti v skladu s pogoji in namenom ocenjevanja vrednosti. Pri izbiri podlage vrednosti naj bi ocenjevalec upošteval navodila in vhodne podatke, ki jih je prejel od naročnika in njegovih zastopnikov. Toda ne glede na prejeta navodila in vhodne

podatke ocenjevalec vrednosti ne bi smel uporabiti podlage (podlag) vrednosti, ki ni primerna za nameravani namen ocenjevanja vrednosti.

- Premoženje, povezano s trgovanjem – Premoženje, povezano s trgovanjem je vsaka vrsta posesti, namenjena za posebno vrsto posla, pri čemer vrednost posesti kaže na možnost trgovanja za ta posel.
- Tržna vrednost – Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- Tržna najemnina - Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- Poštena vrednost po MSOV – Pravična vrednost:
 - Pravična vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz interesov obeh strank.
 - Pravična vrednost je širše zasnovan pojem od tržne vrednosti.
 - Primeru uporabe pravične vrednosti so med drugim:
 - Določitev cene za lastništvo delnic v družbi, ki ne kotira na borzi.
 - Določitev cene, ki je pravična med najemodajalcem in najemjemalcem za trajen prenos najetega sredstva ali razveljavitev najemne obveznosti.
- Likvidacijska vrednost - Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje. Določi se lahko za redni ali prisilni posel.

Načini ocenjevanja vrednosti so:

- Način tržnih primerjav – Način tržnih primerjav nakazuje na vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način - Na donosu zasnovan način nakazuje na vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost.
- Nabavnovrednostni način - Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enako koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način se uporabi zlasti če:
 - Je podjetje še v zgodnji fazi, ali je zagonsko podjetje, kjer dobičkov in/ali denarnega toka ni mogoče zanesljivo določiti in so primerjave z drugimi podjetji po načinu tržnih primerjav praktično nemogoče ali nezanesljive;

- Se podjetje ukvarja z naložbeno ali holdinško dejavnostjo
- Podjetje ne predstavlja delujočega podjetja in / ali je vrednost njegovih sredstev v likvidaciji lahko večja, kot če bi bilo to delujoče podjetje.

Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti. Vendar pa naj bi ocenjevalec vrednosti razmislil o uporabi več načinov in metod in proučil več kot en sam način ali eno metodo, ki bi jih lahko uporabil za določitev vrednosti. To bi prišlo v poštev, zlasti kadar nimajo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti. Kadar se uporablja več kot en način ali metoda ali celo več metod v okviru enega samega načina, naj bi bil sklep o vrednosti na podlagi teh načinov in/ali metod utemeljen.

Pri ocenjevanju posameznosti je treba upoštevati tudi strokovna pravila določena za posamezne oblike ocenjevanega premoženja, in sicer MSOV:

- 200 - Podjetja in poslovnega deleža
- 210 - Neopredmetena sredstva
- 300 - Naprave in oprema
- 400 - Pravice na nepremičninah
- 410 - Nepremičnine za gradnjo
- 500 - Finančni instrumenti

Upoštevati je treba tudi predpostavljeno uporabo (premisa vrednosti), ki je lahko:

- Najgospodarnejša raba
- Sedanja oz. obstoječa raba
- Redna likvidacija - Redni posel z običajnim obdobjem trženja
 - Redna likvidacija opisuje vrednost skupine sredstev, ki bi jo lahko iztržili pri likvidacijski prodaji, ob upoštevanju razumno dolgega časa, da se najde kupec (ali kupce), pri čemer pa mora prodajalec prodati sredstva taka, kot so, in tam kjer so.
 - Razumno dolg čas, da se najde kupec (ali kupci), se lahko razlikuje glede na vrsto sredstva in razmere na trgu.
- Prisilna prodaja - Prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja
 - Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno določiti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega

prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti

- Če je zahtevana opredelitev cene, ki se lahko doseže pri prisilni prodaji, bo treba s postavitvijo ustreznih predpostavk jasno ugotoviti razloge za pritisk na prodajalca, vključno s posledicami zanj, če mu prodaja v določenem obdobju ne bo uspela. Če takih okoliščin na datum ocenjevanja vrednosti ni, mora ocenjevalec tako stanje jasno označiti kot posebne predpostavke.

Predstavljena pravila znanosti in stroke sem uporabil v obsegu, ki ga omogočajo razpoložljive podatkovne podlage.

Listinske podlage izdelanega mnenja

Ocena vrednosti podjetja se izvede na podlagi podatkov ocenjevanega podjetja. Potrebno je sodelovanje ocenjevalne družbe. Tega sodelovanja mi ni uspelo doseči, zato sem pri oceni vrednosti poslovnega deleža uporabil javno dosegljive podatke o poslovanju ocenjevalne družbe. Uporabil sem podatke, ki so razvidni na spletnih straneh AJPES, ki so:

- PODATKI POSLOVNEGA REGISTRA
Vir: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=172928>
- PODATKI O POSLOVANJU (RAČUNOVODSKA POROČILA ZA LETA 2021, 2020, 2019, 2018 IN 2017)
Vir:
https://www.ajpes.si/jolp/podjetje.asp?maticna=5656354000&id_prikaza=1&id=14869945#porocilo

Predpostavke in omejitve

Mnenje je treba brati skupaj z opredeljenimi predpostavkami in omejitvami. Če se spremenijo, se lahko spremeni tudi oblikovano mnenje.

Pri oblikovanju tega mnenja sem upošteval v prejšnji točki opredeljene listinske podlage. Upošteval sem le zanesljive, nedvoumne in nesporne podlage (verodostojne listine).

Mnenje sem oblikoval v skladu s pravili znanosti in stroke s poudarkom na strokovnih pravilih ocenjevalske in računovodske stroke.

Mnenje sem podal ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev in predpostavk:

- verjamem, da so pridobljene informacije in listine resnične in jih uporabljam v dobri veri (nisem izvedel revizije ali kakšne druge oblike preverjanja vhodnih podatkov, saj to ni bila moja naloga);
- mnenje je rezultat mojega strokovnega znanja in omejeno le z omejitvenimi pogoji, navedenimi v tej točki;
- nimam sedanjih ne prihodnjih interesov, povezanih z osebami, udeleženi v obravnavanem sporu;

- v ocenjevanem primeru gre za tako imenovano »prisilno prodajo²«;

Če bo sodišče vsebino listin razumelo drugače kot jaz, oziroma bo pridobilo nove podatkovne podlage, ali bo menilo, da je treba oceno opraviti v skladu s pravili MSOV, bom to upošteval v dopolnitvi k temu mnenju. V tem primeru mora zagotoviti sodelovanje ocenjevanega podjetja.

Glede na predstavljeno in glede na razpoložljive podatke sem le v bistvenostih lahko uporabil MSOV, zato se v skladu z MSOV šteje, da opravljena ocena ni skladna z MSOV.

2 IZVID

2.1 PREMOŽENJE, KI JE PREDMET OCENJEVANJA

Pri ocenjevanju sem upošteval:

Predmet ocenjevanja:	DOLŽNIKOV 100 % POSLOVNI DELEŽ V OCENJEVANI DRUŽBI
Datum ocenjevanja vrednosti:	26. 05. 2022
Namen ocenjevanja:	Izvršba
Podlage ocenjevanja vrednosti:	Javno dosegljivi podatki, zadnji objavljeni finančni podatki na 31. 12. 2021.
Vrsta vrednosti:	Poštena vrednost po MSOV – Pravična vrednost v obsegu razpoložljivih podatkov.
Uporabljeni način ocenjevanja vrednosti:	
• Način tržnih primerjav	Ne – ni podlag
• Na donosu zasnovan način	Ne – ni podlag
• Nabavnovrednostni način (prilagojena knjigovodska vrednost)	Da

² Izraz »prisilna prodaja« se pogosto uporablja v okoliščinah, kjer je prodajalec prisiljen prodati in zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in od razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno oceniti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Cena, ki se lahko doseže v prisilni prodaji, je le naključno povezana s tržno vrednostjo ali katero koli drugo podlago, opredeljeno v tem standardu. »Prisilna prodaja« je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Predpostavljena uporaba (premise vrednosti)	
• Najgospodarnejša raba	Ne – ni zadostnih podlag za to predpostavko
• Sedanja oz. obstoječa raba	Ne – ni zadostnih podlag za to predpostavko
• Redna likvidacija	Ne – ni zadostnih podlag za to predpostavko
• Prisilna prodaja	Da

2.2 PREDSTAVITEV OCENJEVANEGA POSLOVNEGA OSEBKA

2.2.1 Osnovni podatki o ocenjevani družbi in ocenjevanih poslovnih deležih dolžnika

Iz poslovnega registra RS je razvidno:

Status subjekta: vpisan

Datum vpisa subjekta v sodni register: 12.08.1992

Matična številka: 5656354000

Ident. št. za DDV in davčna številka: SI 98239767

Vložna številka: 11248200

Firma: STRELSKI CENTER GAJ šport, turizem, prireditve, storitve d.o.o.

Skrajšana firma: STRELSKI CENTER GAJ d.o.o.

Sedež: Pragersko

Poslovni naslov: Travniška ulica 25, 2331 Pragersko

Pravnoorganizacijska oblika: Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.

Osnovni kapital: 8.988,00 EUR

DRUŽBENIKI

Zap. št. družbenika: 450523

Osebo ime: RAKUŠA IGOR

Naslov: Travniška ulica 25, 2331 Pragersko

Vrsta odgovornosti za obveznosti družbe: ne odgovarja

Datum vstopa: 18.03.1992

POSLOVNI DELEŽI

Zap. št. deleža: 34210

Osnovni vložek: 8.988,00 EUR

Delež v odstotku ali ulomku: 100,0000%

Imetniki: Zap. št. družbenika 450523, RAKUŠA IGOR

- Obremenitve
- Vpiše se zaznamba sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Ptuju, št. I 211/2021 z dne 6.7.2021 in Okrajnega sodišča v Mariboru, št. I 998/2020 z dne 11.6.2021 v korist upnika EMKAAN HOLDINGS S.A., Boulevard de la Foire 11-13, Luksemburg s katero upnik pridobi zastavno pravico na deležu dolžnika in se prepoveduje razpolaganje s poslovnim deležem.

- Vpis sklepa Okrajnega sodišča na Ptuju, št. I 211/2021 z dne 6.7.2021 in Okrajnega sodišča v Mariboru, št. I 998/2020 z dne 11.6.2021, vpisanega v sodni register s sklepom Srg 2021/26648 z dne 9.7.2021, se na podlagi pravnomočnega sklepa I 211/2021 z dne 22.12.2021 spremeni tako, da se namesto prvotnega upnika EMKAAN HOLDINGS S.A., Boulevard de la Foire 11-13, Luksemburg, vpiše novi upnik ABDULAZIZ ALI S ALSIDAIS, Villa 37, Petromin Street, provinca Alrehab, P.O. Box 1597, 21441 Džeda, Kraljevina Saudova Arabija, ABDULRAHMAN ABDULAZIZ A ALSIDAIS, Villa 37, Petromin Street, provinca Alrehab, P.O. Box 1597, 21441 Džeda, Kraljevina Saudova Arabija in ABDULLAH ABDULAZIZ A ALSUDAIS, Villa 37, Petromin Street, provinca Alrehab, P.O. Box 1597, 21441 Džeda, Kraljevina Saudova Arabija.

2.2.2 Podatki iz računovodskih poročil

Računovodski izkazi so pripravljeni na podlagi določil Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) in v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (SRS). Poročilo vsebuje računovodske informacije o poslovanju družbe, in sicer: Podatki iz bilance stanja, Podatki iz izkaza poslovnega izida. Družba ni zavezana k reviziji računovodskih izkazov.

Za oceno vrednosti so najpomembnejši podatki zadnjih obdobj. Stanje premoženja in njegovih virov v posameznih opazovanih obdobjih in na zadnji datum poročanja je bilo:

Bilanca stanja na dan 31.12.

POSTAVKA	2021	2020	2019	2018	2017
SREDSTVA	566.734,18 €	687.679,07 €	688.607,02 €	305.335,65 €	1.061.654,80 €
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	0,00 €	1.602,00 €	1.602,00 €	1.602,00 €	749.944,00 €
II. Opredmetena osnovna sredstva	0,00 €	1.602,00 €	1.602,00 €	1.602,00 €	749.944,00 €
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	566.734,18 €	684.524,27 €	685.452,22 €	302.180,85 €	310.158,00 €
II. Zaloge	381.072,90 €	381.072,90 €	381.072,90 €	2.577,85 €	2.578,00 €
III. Kratkoročne finančne naložbe	2.600,00 €	302.803,00 €	302.803,00 €	299.603,00 €	299.603,00 €
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0,00 €	302.503,00 €	302.503,00 €	299.603,00 €	299.603,00 €
2. Kratkoročna posojila	2.600,00 €	300,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	183.061,28 €	648,37 €	1.576,32 €	0,00 €	7.977,00 €
V. Denarna sredstva	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0,00 €	1.552,80 €	1.552,80 €	1.552,80 €	1.552,80 €
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	566.734,18 €	687.679,07 €	688.607,02 €	305.335,65 €	1.061.654,80 €
A. KAPITAL	-14.098,05 €	122.182,03 €	128.196,33 €	-122.632,35 €	-123.932,27 €
I. Vpoklicani kapital	8.988,00 €	8.988,00 €	8.988,00 €	8.988,00 €	8.988,48 €
1. Osnovni kapital	8.988,00 €	8.988,00 €	8.988,00 €	8.988,00 €	8.988,48 €
2. Nevvpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
II. Kapitalske rezerve	42.160,60 €	292.160,60 €	292.160,60 €	42.160,60 €	42.160,60 €
III. Rezerve iz dobička	345,00 €	396,15 €	396,15 €	345,00 €	345,31 €
VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)	108.216,99 €	-173.348,42 €	-173.348,42 €	-174.125,95 €	-175.426,66 €
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)	-173.808,64 €	-6.014,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	0,00 €	20.480,00 €	20.480,00 €	20.480,00 €	20.480,26 €
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	0,00 €	20.480,00 €	20.480,00 €	20.480,00 €	20.480,26 €
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	580.414,37 €	544.599,26 €	539.930,69 €	407.488,00 €	1.165.106,81 €
II. Kratkoročne finančne obveznosti	12.054,95 €	2.612,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	568.359,42 €	541.986,78 €	539.930,69 €	407.488,00 €	1.165.106,81 €
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	417,86 €	417,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

V premoženju družbe v zadnjih obdobjih prevladujejo zaloge in kratkoročne poslovne terjatve. V letu 2017 so bila izrazita dolgoročna sredstva, konkretno opredmetena osnovna sredstva. Med viri sredstev v vseh opazovanih letih prevladujejo obveznosti. Kapital (lastniški vir financiranja) je bil leta 2017 in 2018 negativen (družba je bila insolventna). V letu 2019 so se povečale kapitalske rezerve (iz malo nad 42 tisoč € na nekaj čez 192 tisoč €). Posledica je pozitiven kapital, ki pa se je s poslovanjem izničil. V letu 2021 izkazuje družba negativen kapital v višini dobrih 14 tisoč €. V letu 2019 so se izjemno povečale tudi zaloge (iz 2,5 tisoč € na čez 381 tisoč €). Zaloge ostajajo od leta 2019 nespremenjen. To pomeni, da je postavka po vsebini dolgoročna.

Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.

POSTAVKA	2021	2020	2019	2018	2017
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	1.899,40 €	0,00 €	6.594,26 €	28.308,00 €	6.615,00 €
5. Stroški blaga, materiala in storitev	14.250,44 €	6.014,30 €	29.386,86 €	20.338,00 €	17.057,00 €
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	3.463,43 €	0,00 €	4.495,39 €	4.256,00 €	6.936,00 €
b) Stroški storitev	10.787,01 €	6.014,30 €	24.891,47 €	16.082,00 €	10.121,00 €
6. Stroški dela	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.992,00 €	773,00 €
a) Stroški plač	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.498,00 €	609,00 €
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	0,00 €	0,00 €	0,00 €	135,00 €	54,00 €
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	0,00 €	0,00 €	0,00 €	114,00 €	40,00 €
č) Drugi stroški dela	0,00 €	0,00 €	0,00 €	245,00 €	70,00 €
7. Odpisi vrednosti	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.373,00 €	4.373,00 €
a) Amortizacija	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.373,00 €	4.373,00 €
8. Drugi poslovni odhodki	161.447,03 €	0,00 €	3.007,23 €	0,00 €	456,00 €
10. Finančni prihodki iz danih posojil	0,00 €	0,00 €	26.861,29 €	0,00 €	7.977,00 €
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	10,57 €	0,00 €	38,40 €	0,00 €	0,00 €
15. DRUGI PRIHODKI	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.520,00 €
17. DAVEK IZ DOBIČKA	0,00 €	0,00 €	194,38 €	304,95 €	567,25 €
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)	-173.808,64 €	-6.014,30 €	828,68 €	1.300,05 €	4.885,75 €
20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,15 €	0,07 €
21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA	108.216,99 €	-173.348,42 €	-174.125,95 €	-175.426,00 €	-180.312,41 €
24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00 €	0,00 €	51,15 €	0,00 €	0,00 €
a) povečanje zakonskih rezerv	0,00 €	0,00 €	51,15 €	0,00 €	0,00 €
25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA	-65.591,65 €	-179.362,72 €	-173.348,42 €	-174.125,95 €	-175.426,66 €

Obseg prihodkov je vsa opazovana leta nizek. V letu 2020 ne izkazujejo prihodkov. Med stroški vsa leta prevladujejo stroški storitev. V letu 2021 so izpostavljeni drugi poslovni odhodki (več kot 161 tisoč €). Verjetno je postavka povezana s slabljenjem kratkoročnih finančnih naložb.

Družba izkazuje slabe rezultate (poslovanje z izgubo v zadnjih dveh letih, prej pa neznatni dobiček). Bilančni dobiček družbe je negativen.

Ocena finančnega položaja - izvedenec:

Omejitev ocene je, da iz javno dosegljivih podatkov ni razvidna vsebina izkazovanih postavk.

Ocenjevana družba je insolventna in kapitalsko neustrezna. Poslovni rezultati so slabi. Obseg prihodkov ni skladen z izkazanim premoženjem (veliko premoženja, malo prihodkov). Donosnost kapitala in sredstev je slaba, celo negativna.

Ocenjujem da je predpostavka delujočega podjetja ogrožena.

2.3 OCENA VREDNOSTI**2.3.1 Podatkovne podlage ocene vrednosti**

Podatkov o tržnih primerjavah ni.

Podatkov o pričakovanih gospodarskih koristih ni.

Razpolagam s podatki iz računovodskih poročil za statistične namene (AJPES).

2.3.2 Na tržnih primerjavah zasnovan način

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno, doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg za neko sredstvo je lahko mednarodni trg ali lokalni trg. Trg lahko sestavljajo številni kupci in prodajalci ali pa je zanj značilno omejeno število udeležencev. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja.

Trg je okolje, v katerem kupci in prodajalci prek cenovnega mehanizma trgujejo z blagom in storitvami. Zasnova trga vsebuje možnost, da kupci in prodajalci lahko trgujejo z blagom in storitvami brez nepotrebnega omejevanja svoje dejavnosti. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerja ponudbe in povpraševanja in druge dejavnike, ki določajo ceno, kakor tudi na svoje lastno razumevanje relativne koristnosti blaga ali storitev ter posameznih potreb in želja.

Da bi lahko presodili o najverjetnejši ceni, ki bi bila plačana za neko sredstvo, je temeljnega pomena razumeti obseg trga, na katerem bi s tem sredstvom trgovali. Razlog za to je dejstvo, da bo cena, ki jo je mogoče doseči, odvisna od števila kupcev in prodajalcev na določenem trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Kupci in prodajalci morajo imeti dostop do tega trga, da lahko vplivajo na ceno. Trg je lahko opredeljen po različnih sodilih. Tako na primer po:

(a) blagu ali storitvah, s katerimi se trguje, npr. trg za motorna vozila se razlikuje od trga za zlato;

(b) obsegu ali omejitvah pri distribuciji, npr. proizvajalec blaga nima distribucijske ali trženjske infrastrukture, da bi prodajal končnim uporabnikom, in končni uporabniki morda ne potrebujejo blaga v takih količinah, kot jih proizvajalec proizvaja;

(c) zemljepisni razširjenosti, npr. trg za podobno blago ali storitve je lahko lokalni, regionalni, državni ali mednarodni.

Čeprav je trg v določenem obdobju lahko samozadosten in nanj dejavnosti na drugih trgih ne vplivajo veliko, bodo sčasoma trgi vendarle začeli vplivati eden na drugega. Na določen dan je na primer cena za neko sredstvo v eni državi lahko višja, kot bi jo bilo mogoče za enako sredstvo doseči v drugi državi. Če zanemarimo možne učinke državnih omejitev trgovanja ali fiskalne politike, ki izkrivljajo tržne pogoje, bi dobavitelji sčasoma povečali ponudbo tega sredstva v državi, v kateri je mogoče doseči višjo ceno, in zmanjšali ponudbo v državi z nižjo ceno, s čimer bi sprožili zblíževanje cen.

Če iz sobesedila ne izhaja jasno drugače, pomeni sklicevanje na trg v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti tak trg, na katerem se s sredstvom ali obveznostjo, katerih vrednost se

ocenjuje, na *datum ocenjevanja vrednosti* običajno trguje in do katerega ima večina udeležencev na tem trgu, vključno s sedanjim lastnikom, tudi običajen dostop.

Trgi zaradi različnih nepopolnosti le redko delujejo brezhibno v stalnem ravnovesju med ponudbo in povpraševanjem in na enakomerni ravni dejavnosti. Običajne nepopolnosti trga so med drugim motnje v ponudbi, nenadna povečanja ali upadi povpraševanja ali asimetrija znanja med tržnimi udeleženci. Ker se tržni udeleženci odzivajo na te nepopolnosti, se trg v določenem času verjetno prilagodi vsaki spremembi, ki je povzročila neravnovesje. Če je naloga ocenjevanja vrednosti oceniti najverjetnejšo ceno na trgu, mora ta ocena odražati dejanske razmere na tem trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*, ne pa neke prilagojene ali zgajene cene na podlagi predvidene ponovne vzpostavitve ravnovesja.

Stopnja dejavnosti niha na vsakem trgu. Čeprav je mogoče v daljšem časovnem obdobju ugotoviti normalno raven dejavnosti, so na večini trgov opazna obdobja, v katerih je dejavnost pomembno večja ali manjša od običajne. Obseg dejavnosti je mogoče izraziti le relativno, npr., da je trg bolj ali manj dejaven, kot je bil prejšnji dan. Prav tako ni jasno opredeljena ločnica med dejavnim in nedejavnim trgov.

Ne razpolagam s podatki o prodajah primerljivih podjetij.

Podatkovni obseg javno dosegljivih podatkov mi ne omogoča izvedbe ocene na podlagi te metode.

2.3.3 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
- metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
- različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

Na donosu zasnovan način se lahko uporablja za ocenjevanje obveznosti z upoštevanjem denarnih tokov, potrebnih za poravnavanje obveznosti do njihove dokončne poravnave.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od *najgospodarnejše uporabe* sredstva, kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:

- a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;
- b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljena raba prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;
- c) finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Razpolagal sem le z javno dosegljivimi podatki. Iz analize javno dosegljivih podatkov o poslovanju sklepam, da gre za zelo uspešno in finančno stabilno podjetje. Tako podjetje se ocenjuje na podlagi pričakovanih gospodarskih koristi. Poslovnega načrta za naslednjih pet let nimam, niti mi javno dosegljivi podatki ne omogočajo njegove izdelave.

Predmet ocenjevanja je manjšinski poslovni delež (49 %). Na podlagi javno dosegljivih podatkov ne znam oceniti potrebnega diskonta za manjšinski poslovni delež.

Ocenjevana družba sodi med male gospodarske družbe.

Zaradi nezadostnih podlag te metode ne uporabim, čeprav pripominjam, da iz analize poslovanja izhaja, da ne bi bila primerna – slabo poslovanje, nizka donosnost sredstev (v primerjavi z WACC-om) in kapitala (v primerjavi z zahtevano stopnjo donosa izračunano po metodi CAPM). Prisotna je dinamična in statična insolvenca in kapitalska neustreznost. Predpostavka delujočega podjetja je ogrožena.

2.3.4 Nabavnovrednostni način (metoda prilagojene knjigovodske vrednosti)

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Stroka navaja naslednje metode:

1) Metoda nadomestitvene vrednosti

Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo tržni udeleženec plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti sredstva, ne pa na točnih fizičnih lastnostih sredstva.

2) Metoda reprodukcijske nabavne vrednosti

Ta metoda se uporablja redko, in to v primerih, ko se ocenjuje stroške za vzpostavitev popolnoma enakega sredstva, kot je ocenjevano.

3) Metoda seštevanja

- Metoda seštevanja, ki se imenuje tudi metoda neto vrednosti sredstev, se običajno uporablja za investicijske družbe, (holdinge) ali za druge vrste sredstev subjektov, za katere je vrednost predvsem posledica njihovih deležev.
- Ključni koraki pri metodi seštevanja so:
 - Oцени se vrednost vsakega od sestavnih delov sredstev, ki je del ocenjevanega sredstva, in pri tem uporabi ustrezne načine in metode ocenjevanja vrednosti;
 - Sešteje se vrednost vseh sestavnih delov sredstev, da se dobi vrednost ocenjevanega sredstva.

Ocenjena vrednost po javno dosegljivih podatkih na dan 31. 12. 2021:

POSTAVKA	Izkazano	ocenjena vrednost	opomba
2. Kratkoročna posojila	2.600,00 €	1.300,00 €	1
II. Zaloge	381.072,90 €	266.751,03 €	2
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	183.061,28 €	183.061,28 €	3
V. Denarna sredstva	0,00 €	0,00 €	4
II. Kratkoročne finančne obveznosti	-12.054,95 €	-12.054,95 €	4
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	-568.359,42 €	-568.359,42 €	4
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	-417,86 €	0,00 €	5
OČENJENA VREDNOST 100 % POSLOVNEGA DELEŽA		-129.302,06 €	

Opomba:

1)

Kratkoročna posojila so izkazana v višini 2.600,00 €. Glede na velikost podjetja in njene ekonomske značilnosti, na podlagi izkušenj iz podobnih ocen vrednosti, menim, da gre za posojila družbeniku. Družbenik ne poravnava svojih obveznosti, zato se proti njemu vodi tudi ta postopek. Glede na navedeno menim, da je malo verjetno, da bodo te obveznosti poravnane. Izkušveno jih ocenjujem v polovični vrednosti.

2)

Zaloge v zadnjih treh letih ne izkazujejo gibanja. Nastale so leta 2019, takrat so izkazane v vrednosti 381.072,90 € in so vsa leta nespremenjene. Iz javno dosegljivih podatkov ni razvidna njihova vsebina.

Na podlagi izkušenj ocenjujem, da je njihova vnovčljivost vprašljiva. Izkušveno upoštevam 30 % diskont.

3)

Kratkoročne poslovne terjatve so izjemno visoke. Njihova geneza ne more biti v prihodkih, tako da je vprašanje, kako so sploh nastale. Možno je, da je njihovo povečanje povezano z zmanjšanjem kratkoročnih finančnih zalog (vsaj delno). V letu 2021 so se glede na preteklo leto povečale iz 648,37 € na 183.061,28 €.

Kot sem navedel, ocenjujem da je bil del kratkoročnih finančnih naložb oslavljen. Če je bila slabitev korektna to pomeni, da so izkazovane terjatve verjetno vnovčljive. Ocenjujem jih v izkazani vrednosti.

4)

Denarnih sredstev ne izkazujejo, kar je neobičajno. Postavke obveznosti izkazujem v njihovih knjigovodskih vrednostih.

5)

Pasivnih časovnih razmejitev v skladu s strokovnimi pravili ocenjevanja ne upoštevam.

Ocenjena poštena tržna vrednost, po MSOV – pravična vrednost, ocenjevanega 100 % dolžnikovega deleža, v obsegu razpoložljivih podatkov, je bila negativna v višini -129.302,06 €. Družba je več dolžna, kot so vredna njena sredstva, zato ocenjujem vrednost ocenjevanega poslovnega deleža na 0 €.

3 OCENJENA VREDNOST

Poštena tržna vrednost, po MSOV – pravična vrednost, ocenjevanega dolžnikovega poslovnega deleža, v obsegu razpoložljivih podatkov, je bila na dan ocenjevanja naslednja:

Na tržnih primerjavah zasnovan način	Ni podatkovnih podlag
Na donosu zasnovan način	Ni podatkovnih podlag
Nabavnovrednostni način	0 €

Ocenjena vrednost ocenjevanega 100 % dolžnikovega poslovnega deleža na 26. 05. 2022, ki je ocenjena na podlagi javno dosegljivih podatkov na dan 31. 12. 2022, znaša 0 €.

Izvedenec:

dr. Branko Mayr

