

mr.sc. Ante Mrčela, dipl.oec.  
Stalni sudski vještak za financije i računovodstvo  
Gundulićeva 22  
21000 Split

KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D. U STEČAJU  
(n/p stečajnom upravitelju Josipu Hrgi)

VJEŠTVO O PROCJENI VRIJEDNOSTI IMOVINE, ODNOSNO UDJELA U  
DRUŠTVU KONSTRUKTOR-HOTINA D.O.O.

Split, 16.2.2024. godine

## I. UVODNI DIO

Dana 25.1.2024. godine društvo Konstruktor-Inženjering d.d. u stečaju, Split, odnosno stečajni upravitelj navedenog društva Josip Hrga, zatražio je od mene kao vještaka da provedem vještačenje, odnosno da izvršim procjenu tržišne vrijednosti imovine i procjenu vrijednosti udjela u društvu Konstruktor-Hotina d.o.o., Blato na Korčuli.

## II. NALAZ

Za procjenu navedenog poslovnog udjela od društva Konstruktor-Hotina d.o.o. dopisom od 26.1.2024. godine zatražio sam da mi dostavi vjerodostojnu dokumentaciju koja se odnosi na navedeno društvo po jedan primjerak svakog dokumenta, a koji dokumenti se odnose na društvo Konstruktor-Hotina d.o.o. (dalje: Društvo) i to kako slijedi:

1. Bilanca na dan 31.12.2022. i 31.12.2023. godine;
2. Bruto bilanca na dan 31.12.2023. godine;
3. Sve financijske kartice (Glavna knjiga) na dan 31.12.2023. godine (od klase 0 do klase 9), te temeljnice za cijelo poslovno razdoblje do 31.12.2023. godine;
4. Knjigu popisa dugotrajne imovine i obračuna amortizacije na dan 31.12.2022. i 31.12.2023. godine;
5. Ugovore o primljenim i danim pozajmicama, kreditima...;
6. Dokumentaciju o prodaji, otuđenju, rashodovanju...imovine u 2023. godini;
7. Dokumentaciju o utuženju potraživanja od kupaca, zastari potraživanja i obveza prema dobavljačima... do 31.12.2023. godine;
8. Knjigu poslovnih udjela na dan 31.12.2023. godine (pojedinačni postotak udjela članova društva).

Dana, 1.2.2024. godine navedeno Društvo, putem e-pošte, dostavilo je bruto bilancu i obračun amortizacije na dan 31.12.2022. godine.

Predmetno Društvo je dostavilo i svoj dopis u kojem stoji da ostalo što tražim da je u izradi (završno knjiženje) te ću ih dobiti kada budu gotovi.

Nakon ovog dopisa, upoznao sam navedenog stečajnog upravitelja društva Konstruktor-Inženjering d.d. u stečaju, Split, o informacijama iz spomenutog dopisa.

Tom prilikom stečajni upravitelj je predložio da zatražim potrebitu dokumentaciju na dan 31.12.2022. godine.

Drugim dopisom od 7.2.2024. godine od spomenutog Društva, putem e-pošte, zatražio sam da mi dostavi vjerodostojnu dokumentaciju koja se odnosi na dan 31.12.2022. godine i to kako slijedi:

1. Bilancu i račun dobiti i gubitka;
2. Sve financijske kartice (klasa: 0, 1, 2, 3, 6 i 9) za cijelo navedeno poslovno razdoblje;
3. Ugovore o primljenim i danim pozajmicama, kreditima...;
4. Knjigu poslovnih udjela (pojedinačni postotak udjela članova društva).

Dana, 8.2.2024. godine navedeno Društvo, putem e-pošte, dostavilo je Godišnji financijski izvještaj poduzetnika za 2022. godinu, u kojem se nalazi bilanca i račun dobiti i gubitka, koji se odnose na 2022. godinu spomenutog Društva.

Isto tako, navedeno Društvo dostavilo je i svoj popratni dopis u kojem stoje podaci iz knjige poslovnih udjela i to:

- Društvo Projektni biro Konstruktor d.o.o. ima 85% udjela, a društvo Konstruktor Inženjering d.d. u stečaju ima 15% udjela u spomenutom Društvu.

- Podatke pod točkom 2. i 3. predmetnog dopisa, Društvo nije dostavilo.

Sva pribavljena dokumentacija nalazi se kod mene.



Kako sam raspolagao s navedenom dokumentacijom na dan 31.12.2022. godine, dajem mišljenje da sam predmetnu procjenu vrijednosti imovine i procjenu vrijednosti udjela u spomenutom Društvu izvršio na dan 31.12.2022. godine.



Popis dokumentacije navedenog Društva na temelju koje sam proveo ovo vještačenje na dan 31.12.2022. godine i to kako slijedi:

- Bilanca koja se nalazi u Godišnjem financijskom izvještaju poduzetnika, odnosno ovog Društva za 2022. godinu;

- Bruto bilanca Društva za 2022. godinu;

- Kartica u kojoj se nalazi dugotrajna i nematerijalna imovina, te obračun amortizacije za 2022. godinu;

- Bilanca, račun dobiti i gubitka, bilješke uz financijski izvještaj, prijedlog Uprave o raspodjeli dobiti za 2022. godinu, te odluka skupštine Društva od 20.6.2023. godine o raspodjeli dobiti za 2022. godinu, koje sam ja kao vještak pribavio od FINA-e putem interneta;

- Dopisi Društva od 1.2.2024. i 8.2.2024. godine, koje je Društvo dostavilo e-poštom.



## 1. PROCJENA VRIJEDNOSTI DRUŠTVA

Procjena vrijednosti obavljena je po stavkama imovine-aktive i obveza-pasive bilance Društva, a uz svaku procijenjenu stavku dana su i dodatna objašnjenja glede procjene.

### 1.1. Procjena aktive Društva

Procjena vrijednosti imovine-aktive Društva izvedena je po slijedećim skupinama za koje se usporedno prikazuju i knjigovodstvene vrijednosti na dan 31.12.2022. godine.

*H. H.*

## UKUPNA AKTIVA (IMOVINA) NA DAN 31.12.2022. GODINE

Tablica br.1

(u kunama)

R.br.	Opis	Procijenjena vrijednost		Knjigovodstvena vrijednost iz bilance		Razlika (3-5)
		Iznos	Udio u ukupnoj imovini	Iznos	Udio u ukupnoj imovini	
1	2	3	4	5	6	7
A.	Potraživanja za upisani, a neplaćeni kapital	0	0,00%	0	0,00%	0
B.	Dugotrajna imovina					
I.	Nematerijalna imovina, tablica br. 2	1.113.084	11,64%	1.113.084	11,72%	0
II.	Materijalna imovina, tablica br. 3	3.465.213	36,24%	3.465.213	36,50%	0
III.	Dugotrajna financijska imovina	0	0,00%	0	0,00%	0
IV.	Potraživanja	0	0,00%	0	0,00%	0
V.	Odgodena porezna obveza	0	0,00%	0	0,00%	0
	<b>Ukupno dugotrajna imovina (B.I. do B.V.):</b>	<b>4.578.297</b>	<b>47,88%</b>	<b>4.578.297</b>	<b>48,22%</b>	<b>0</b>
C.	Kratkotrajna imovina					
I.	Zalihe, tablica br. 4	1.233.815	12,90%	1.233.815	13,00%	0
II.	Potraživanja, tabl. br.5	3.101.733	32,44%	3.034.003	31,96%	67.730
III.	Kratkotrajna financijska imovina	0	0,00%	0	0,00%	0
IV.	Novac u banci i blagajni	647.974	6,78%	647.974	6,83%	0
C.	<b>Ukupno kratkotr. imovina (I. do IV.):</b>	<b>4.983.522</b>	<b>52,12%</b>	<b>4.915.792</b>	<b>51,78%</b>	<b>67.730</b>
D.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunani prihodi	0	0,00%	0	0,00%	0
	<b>Ukupno imovina-aktiva (A+B+C+D):</b>	<b>9.561.819</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.494.089</b>	<b>100,00%</b>	<b>67.730</b>

Procijenjena vrijednost aktive Društva iznosi ukupno 9.561.819,00 kuna i veća je u prosjeku za 0,71 % od knjigovodstvene vrijednosti aktive iz bilance, a sve radi toga što iznosi iz bruto bilance nisu uključeni u obračun bilance u svoti od 67.730,00 kuna.

Udio procijenjenih dugotrajne imovine u ukupnoj imovini (aktivi) iznosi 47,88%, a kratkotrajne imovine iznosi 52,12%.

## 1.2. Nematerijalna imovina Društva

## UKUPNA NEMATERIJALNA IMOVINA NA DAN 31.12.2022. GODINE

Tablica br.2

(u kunama)

R.br.	Opis	Konto	Procijenjena vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost	Razlika (4-5)
1	2	3	4	5	6
1	Izdaci za istraživanja	010.	367.284	367.284	0
2	Ulaganje u koncesije	011.	745.800	745.800	0
	<b>Ukupno:</b>	<b>-</b>	<b>1.113.084</b>	<b>1.113.084</b>	<b>0</b>

## 1.3. Materijalna imovina Društva

## UKUPNA MATERIJALNA IMOVINA NA DAN 31.12.2022. GODINE

Tablica br.3

(u kunama)

R.br.	Opis	Konto	Procijenjena vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost	Razlika (4-5)
1	2	3	4	5	6
1	Zemljište	020.	445.042	445.042	0
2	Građevinski objekti	023.,038.,039.	1.086.935	1.086.935	0
3	Postrojenja i oprema	031.	1.788.128	1.788.128	0
4	Transportna sredstva	032.,038.,039.	145.108	145.108	0
Ukupno:		-	3.465.213	3.465.213	0

## 1.4. Zalihe Društva

## UKUPNE ZALIHE NA DAN 31.12.2022. GODINE

Tablica br.4

(u kunama)

R.br.	Opis	Konto	Procijenjena vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost	Razlika (4-5)
1	2	3	4	5	6
1	Sirovina i materijal	310.	294.314	294.314	0
2	Sitan inventar	360.	392.173	392.173	0
3	Autogume u uporabi	362.	198.128	198.128	0
4	Proizvodnja u tijeku	600.	349.200	349.200	0
Ukupno:		-	1.233.815	1.233.815	0

Procijenjena vrijednosti ukupnih zaliha trgovačke robe iznose 1.233.722,00 kuna, te prema knjigovodstvenoj dokumentaciji i ostalim informacijama, dajem mišljenje da su ista realna i objektivna.

## 1.5. Kratkotrajna potraživanja Društva

## UKUPNA PPOTRAŽIVANJA NA DAN 31.12.2022. GODINE

Tablica br.5

(u kunama)

R.br.	Opis	Konto	Procijenjena vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost	Razlika (4-5)
1	2	3	4	5	6
1	Potraživanja za dane zajmove	114.	63.276	0	63.276

2	Potraživanja od kupaca u zemlji	120.	2.880.502	2.880.502	0
3	Ostala potraživanja od kupaca	122., 128.	103.080	103.080	0
4	Potraživanja od zaposlenika...	130.	3.808	3.808	0
5	Potraživanja od države i drugih institucija	150., 155.	46.613	46.613	0
6	Potraživanja za preplatu dobavljača iz inozemstva	221.	3.321	0	3.321
7	Potraživanja za preplatu odgođenog priznanja	294.	1.133	0	1.133
Ukupno:		-	3.101.733	3.034.003	67.730

Procijenjena vrijednost potraživanja Društva iznosi ukupno 3.101.733,00 kuna i veća je u prosjeku za 2,23 % od knjigovodstvene vrijednosti potraživanja iz bilance, a sve radi toga što iznosi iz bruto bilance nisu uključeni u obračun bilance u svoti od 67.730,00 kuna.

## 2. Procjena ukupnih obveza Društva

### UKUPNE KRATKOROČNE OBVEZE NA DAN 31.12.2022. GODINE

Tablica br.6

		(u kunama)			
R.br.	Opis	Konto	Procijenjena vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost	Razlika (4-5)
1	2	3	4	5	6
1	Obveze prema ostalim financijama	117.	75.300	0	75.300
2	Obveze prema dobavljačima u zemlji	220.	643.884	643.884	0
3	Obveze po primljenim predujmovima	225.	360.915	721.830	-360.915
4	Obveze prema zaposlenicima	230.	255.354	255.354	0
5	Obveze poreze, doprinose i slična davanja	240.- 249.	278.287	93.373	184.914
6	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	253.	46.615	46.615	0
7	Obveze za druga rezerviranja	282.	62.413	61.280	1.133
Ukupno:		-	1.722.768	1.822.336	-99.568

Ukupne procijenjene kratkoročne obveze Društva na dan 31.12.2022. godine iznose 1.722.768,00 kuna i one su manje od ukupne kratkoročnih obveza iz bilance za 5,78%, odnosno za ukupni iznos od 99.568,00 kuna, a to je sve radi toga što je u bilanci više obračunao obveza po primljenim predujmovima u iznosu od 360.915,00 kuna (uračunao 2 puta) i manje obračunao obveza iz ove tablice stupac 6., red 1., 5. i 7. u iznosima od 75.300,00 kuna, 184.914,00 kuna i 1.133,00 kuna.

*A. J.*

### III. MIŠLJENJE

U prethodnim poglavljima ovog vještva prikazani su svi relevantni podaci, odnosno iznosi na temelju kojih je obavljena procjena vrijednosti poslovnih udjela društva Projekt biro Konstruktor d.o.o. i društva Konstruktor Inženjering d.d. u stečaju na dan 31.12.2022. godine u navedenom Društvu.

Utvrđena je procijenjena neto vrijednost imovine (kapitala) kao razlika između procijenjene vrijednosti aktive i procijenjene vrijednosti obveza navedenog Društva i to kako slijedi:

#### PREGLED NETO IMOVINE (KAPITALA) NA DAN 31.12.2022. GODINE

Tablica br.7

R.br.	Opis	Procijenjena vrijednost	Iznos neto imovine (kapitala) dijeli se na dva poslovna udjela, sve prema podacima društva Konstruktor - Hotina d.o.o. i to kako slijedi:	
			Prvi poslovni udjel odnosi se na društvo Projekt biro Konstruktor d.o.o. s naslova osnovnog udjela od <b>85,00%</b>	Drugi poslovni udjel odnosi se na društvo Konstruktor Inženjering d.d. u stečaju s naslova osnovnog udjela od <b>15,00%</b>
1	2	3	4	5
1	Ukupna aktiva-imovina, tabl.br.1, st.3., u kunama	9.561.819		
2	Ukupne obveze, tabl.br.6, st.4., red ukupno, u kunama	1.722.768		
	<b>Ukupno neto imovina (kapital) iskazan u kunama (1-2):</b>	<b>7.839.051</b>	<b>6.663.193</b>	<b>1.175.858</b>
	<b>Ukupno neto imovina (kapital) iskazan u eurima (prema fiksnom tečaju za konverziju od 7,534500)</b>	<b>1.040.421</b>	<b>884.358</b>	<b>156.063</b>

a) Iz tablice br. 7., stupac 4., red ukupno, razvidno je da društvo Projekt biro Konstruktor d.o.o. ima poslovni udjel u navedenom Društvu, u iznosu od 6.663.193,00 kune, protuvrijednost u eurima od **884.358,00 € (85%)**.

b) Isto tako, iz tablice br. 7., stupac 5., red ukupno, razvidno je da društvo Konstruktor Inženjering d.d. u stečaju ima poslovni udjel u spomenutom Društvu, u iznosu od 1.175.858,00 kuna, protuvrijednost u eurima od **156.063,00 € (15%)**.

Potpis:

*A. Jelic*

