

**JURICA IVANIŠEVIĆ**

Ovlašteni revizor  
Stalni sudski vještak

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
PRIJEMNA PISARNICA

Primljeno iz ruke/preko pošte, dne 28.03. 2022

Predato na poštu-obično, prep., dne 26.03. 2022

Poštom DUGI LAT u 06853 5454

Broj primjeraka 3 priloga —

Prijava — Primio: —

## V J E Š T V O

- Dopuna -

**NARUČITELJ :** Trgovački sud u Zagrebu  
Amruševa 2/II, Zagreb

**PREDMET :** Vještačenje poslovnih događaja društva  
Novi Salonit doo u stečaju, broj predmeta 31. St-47/2004-149

Split, ožujak 2022. godine

**Jurica Ivanišević, dipl. oec.**

**Stalni sudski vještak za  
računovodstvo i financije**

Poljička cesta, Suhi Potok 1  
21314 Jesenice

Adresa ureda: Partner Trust doo  
Kroz Smrdečac 43/4,  
21000 Split

mob: 091-501-4901

e-mail: jure.ivanisevic@gmail.com

**REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Split, 18. ožujka 2022. godine

**V J E Š T V O – dopuna vještva**

**I. Pravna osnova vještva**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, u predmetu broj 31. St-47/2004-149, od 03. ožujka 2022 godine, , poziva se Partner Trust doo, sudskog vještaka Juricu Ivaniševića, da Sudu podnese dopunu nalaza i mišljenje.

**II. Predmet vještačenja**

U dopuni nalaza i mišljenja, vještak treba uraditi slijedeće:

1. Da se izjasni o vrijednosti predmetnih nekretnina, s čim u vezi je potrebno uzeti u obzir i procjenu koju je sud rješenjem prihvatio u ovršnom postupku i koja glasi na cca. 33.000.000,00 kuna,
2. Da obrazloži kako je došao do očekivanih prihoda u iznosu od cca-70.000.000,00 kuna,
3. Da obrazloži nastale troškove stečajnog postupka i obveza stečajne mase prema vjerovnicima AD PLASTIK dd i Jaki Ćurić, te obrazloži na koje se konkretne obveze odnosi iznos od cca. 600.000,00 kuna kojega je navedeni vještak naveo u svom nalazu i mišljenju,

4. Da se izjasni o razlučnim pravima s kojima su opterećene predmetne nekretnine, kao i o troškovima ovršnih postupaka koji su u tijeku radi naplate po tim razlučnim pravima,
5. Da se sagledavši sve te činjenice, izjasni koji one imaju utjecaj na bilancu stečajnog dužnika, i na mogućnost izrade stečajnog plana.

### **III. Korištena dokumentacija**

U izradi dopune ovog vještva koristio sam već postojeće baze podataka koje sam koristio za izradu Vještva od 10. prosinca 2021. godine, te dokumentaciju i objave sa e-stranice spisa na stranicama Trgovačkog suda Zagreb..

### **IV. Očitovanje o postavljenim pitanjima**

Sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu broj 31. St-47/2004-105, od 03. ožujka 2021. godine, izvršio sam zadano vještvo, i uz velike probleme, nedosljednosti i nedostatke vjerodostojne dokumentacije, a sve navedeno u Vještvu, odgovorio sam na sva pitanja koja mi je postavio Sud, i dana 10. prosinca 2021. godine, dostavio Sudu Vještvo.

Svima korisnicima Vještva, sada, a i prije, stavljam na znanje da je Vještvo napravljeno kao cjelovit dokument, te da se prvenstveno mora čitati kao integralni tekst, a ne kao izdvojeni dio ili broj. Svi brojevi izneseni u vještvu, po mome najboljem znanju napravljeni su na osnovi ono malo dostupne dokumentacije, i dostatni su za vjerodostojno tumačenje, i korištenje za konačno rješenje stečajnog postupka, kroz stečajni plan.

Svi brojevi koji se odnose na obveze i imovinu stečajnog dužnika, a koje nisam mogao iznijeti u trenutku pisanja vještva, kako je iznijeto u vještvu, su poznati trećim strankama i zainteresiranim strankama, i biti će integrirani u ukupni proces zaključenja stečaja, ako se ispune pretpostavke, bude dobre volje za provedbu tih pretpostavki, i biti će izvršeni od stečajnog upravitelja ili nove uprave, po zaključenju stečaja.

Stečajni plan netko treba izraditi, podržati, izglasati i osigurati pretpostavke, pravne i financijske za njegovu primjenu.

Sami odgovori na postavljena pitanja za dopunu vještva, osim iznosa vrijednosti ovrhe od strane Robson Holdingsa doo, su izneseni u vještvu, a zbog dodatnog upita Suda, u nastavku dajem očitovanje, i to kako slijedi:

Ad1. Da se izjasni o vrijednosti predmetnih nekretnina, s čim u vezi je potrebno uzeti u obzir i procjenu koju je sud rješenjem prihvatio u ovršnom postupku i koja glasi na cca. 33.000.000,00 kuna.



U vještvu sam naveo slijedeće:

Vrijedna nekretnina koju Novi Salonit doo u stečaju ima u svom vlasništvu (ne i posjedu) a nalazi se u Vranjicu, opterećena je hipotekarnim jamstvom u korist trećih, ali vrijednost potencijalnog ovršnog postupka i budućeg troška po toj hipoteci je trenutno teško utvrditi, zbog zakonskih zateznih kamata koje teku dugi niz godina, tako da po tom osnovu, budući trošak za Društvo je materijalno značajan, i ima prožimajući karakter. Međutim, ovaj trošak ne utvrđujemo, jer on ne utječe i nije prepreka po pitanju zatvaranja stečajnog postupka u redovnom postupku, s ciljem izlaska Društva iz stečaja, podmirenjem vjerovnika.

te dodao slijedeće:

Društvo je vlasnik nekretnine u Vranjicu, k.o. Solin, i to zemljišta površine cca 75.000 – 80.000 m<sup>2</sup>, utvrđeno zavisno od završetka spora s Gradom Solinom, koje se nalazi na atraktivnoj poziciji. Sama tržišna vrijednost zemljišta je višestruko veća od knjigovodstvene vrijednosti. Na zemljištu su položeni građevinski objekti, velike površine i kubikaže. U slučaju prenamjene zemljišta za drugu namjenu, sama vrijednost komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa, koji je trajna vrijednost, i vezuje se za kubikažu nekretnina, vjerojatno je veća od iskazane knjigovodstvene vrijednosti građevinskih objekata. Iako je Društvo vlasnik nekretnine, sukladno Ugovoru o unosu u Društvo, prilikom povećanja temeljnog kapitala, i uz činjenicu da je Društvo te nekretnine iznajmljivalo trećim osobama prije otvaranja stečaja, ono od trenutka otvaranja stečaja, nije u posjedu tih nekretnina, već je u posjedu Društvo Salonit dd u stečaju, koje iznajmljuje te nekretnine, a u isto vrijeme ne plaća protučinidbu po Ugovoru o najmu Društvu, već sudskim tužbama pokušava navedenu nekretninu vratiti u svoje vlasništvo. Na nekretnini je upisana hipoteka velike vrijednosti, a temeljem jamstva koje je Društvo dalo u korist treće strane.

Dakle, sve o statusu nekretnine sam naveo, osim da sam naveo krivu kvadraturu, i pogrešno procijenio vrijednost nekretnine.

U sudskom spisu, priložene su 2 procjene te nekretnine, i to procjena sudskog vještaka Stanislava Dusparića iz 2017. godine, te tvrtke Ing Expert doo iz 2018. godine.

Sudski vještak Stanislav Dusparić je izvršio identifikaciju i procjenu nekretnina i to zemljišta površine 64.786 m<sup>2</sup>, te 12 zgrada površine 26.961 m<sup>2</sup>. Po njemu, vrijednost zemljišta iznosi 3.494.625 EUR-a, a vrijednost zgrada 807.224 EUR-a, ukupno 4.301.849 EUR-a, što je po tečaju 1 EUR = 7,53 kune, 32.392.923 kune.

Sudski procjenitelj Ing Ekspert doo, po nalogu Suda, izvršio je također identifikaciju i procjenu, te utvrdio zemljište od 64.786 m<sup>2</sup> koje je procijenio na 3.285.945 EUR-a, te 12 zgrada površine 26.961 m<sup>2</sup>, vrijednih 1.247.522 EUR-a, dakle ukupno vrijedno 4.533.467 EUR-a, što po tečaju 1 EUR = 7,53 kune, iznosi 34.137.006 kuna.



Dakle, sudski procjenitelji su procijenili te nekretnine između 32.392.923 i 34.137.006 kuna, dakle znatno manje nego je njihova knjigovodstvena vrijednost, koja je formirana 2003. godine, prilikom dokapitalizacije Novog Salonita doo od strane Salonita dd, upravo tim nekretninama. To znači, da je revizor osnivanja, te 2003. godine, utvrdio, da te nekretnine vrijede NAJMANJE cca 70.000.000 kuna.

Kako je vrijednost tih nekretnina tijekom zadnjih godina izgubila toliko na vrijednosti, nije mi poznato (vjerojatno zbog slabog ili nikakvog održavanja) ali to nije niti važno. Nešto vrijedi koliko je netko spreman platiti za to, a ne koliko je netko procijenio tu stvar ili pravo.

Koja je prava vrijednost nekretnina može se utvrditi samo u transparentnom procesu prodaje tih nekretnina, trećoj strani.

Međutim, sukladno HSFI 6. točkama 51-57, uprava poduzetnika ( u ovom slučaju stečajni upravitelj ) trebala bi razmisliti o bilanciranju umanjenja vrijednosti dugotrajne materijalne imovine, i to na osnovu spoznaje o vrijednosti istih, i očekivanih budućih ekonomskih priliva.

AD.2. Da obrazloži kako je došao do očekivanih prihoda u iznosu od cca- 70.000.000,00 kuna.

U vještvu sam ustvrdio slijedeće:

Potencijalni očekivani novčani priljevi u stečajnu masu iznose 70.720.742,74 kune, u slučaju likvidacije imovine, a 1.540.309,40 kuna bez likvidacije dugotrajne imovine.

Dakle, nigdje u vještvu nisam spominjao PRIHOD od cca. 70.000.000,00 kuna, već priliv od cca. 70.720.742,74 kune, i to prvenstveno stoga, što je knjigovodstvena vrijednost imovine u bilanci Novog Salonita doo, na dan 10.12.2021. godine iznosila 70.720.742,74 kune, te je pretpostavka da bi u slučaju likvidacije te imovine (pretvaranjem te imovine prodajom u novac), prilivi po tom osnovu mogli iznositi toliko. To je jedino uporište koje sam imao u definiciji pretpostavke očekivanih priliva.

AD 3. Da obrazloži nastale troškove stečajnog postupka i obveza stečajne mase prema vjerovnicima AD PLASTIK dd i Jaki Ćurić, te obrazloži na koje se konkretne obveze odnosi iznos od cca. 600.000,00 kuna kojega je navedeni vještak naveo u svom nalazu i mišljenju.

U vještvu sam iznio slijedeću definiciju stanja:

Iz svega poznatog u svezi tekućih sudskih sporova, razvidno je da će obveze (vjerojatno i potraživanja) društva Novi Salonit doo u stečaju, a koje se odnose na vrijeme trajanja stečajnog postupka biti dodatno evidentirane, a to se prvenstveno odnosi na troškove odvjetnika i sudskih troškova, te dobivenih i ili izgubljenih sudskih sporova, a sve za sporove koji su u tijeku. Te troškove (i prihode) ne utvrđujemo, jer nisu dospjeli niti fakturirani, tako da će biti



evidentirani, sukladno dinamici dospelosti, i biti će plaćeni od stečajne uprave, ili od nove uprave, ako Društvo izađe iz stečaja.

Dakle, odvjetnica Jaka Ćurić u trenutku izrade vještva, nije dostavila knjigovodstvu Novog Salonita doo nijedan račun za zastupanje u sudskim sporovima. Kako nije dostavila račune, nije se mogla niti knjižiti obveza prema odvjetnici. Ako postoji dospjela obveza Novog Salonita doo u stečaju prema Jaki Ćurić, bilo bi dobro da gospođa odvjetnica izda račun ili neki vjerodostojni dokument prema Novom Salonitu doo sukladno zakonskim propisima, te da stečajni upravitelj, stečajni sudac ili vijeće vjerovnika prihvati njenu obvezu kao realnu, i kao takovu je uvrste u obveze stečajne mase. Tako utvrđene obveze, biti će tretirane sukladno zakonu i eventualno predloženom planu izlaska iz stečaja društva Novi Salonit doo u stečaju.

Slučaj AD PLASTIK dd je priznat i obrazložen u vještvu, što je vidljivo iz svega iznijetog. Kako će se razvijati proces zaključenja stečaja, tako će i taj slučaj biti saniran, ili neće biti. To je sve što ja mogu reći u vezi s time.

Iz svega razvidnog u stanju imovine i obveza Novog Salonita doo u stečaju, na dan 10.12.2021. godine, ne vidim nikakve posebne obveze u visini cca 600.000,00 kuna, kako navodi Sud, a o kojima se ja trebam posebno očitovati. Razmatrajući Izvješće stečajnog upravitelja Matea Ercega, pretpostavljam da se to odnosi na iznos troškova stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase u iznosu od 682.928,66 kuna. Iz vještva je razvidno, sukladno pitanju koje je Sud postavio vještaku, da se tu radi od 540.229,56 kuna troškova nastalih u periodu stečaja, a plaćenih do dana 10.12.2021. godine, te iznosa od 142.689,10 kuna troškova koji nisu plaćeni. U vještvu su iznijete slijedeće zbirne tabele:

#### Plaćeni troškovi

UKUPNI ODLJEV	980.844,55
zajam za Opik doo	-350.000,00
ovrha 85/19 - vraćeno	-90.614,99
UKUPAN RASHODI	540.229,56

#### i neplaćeni troškovi

STAVKA	IZNOS U KUNAMA
trošak knjigovodstva	5.000,00
Obveze prema stečajnom upravitelju	54.256,56
obveze Robson - za pokriće troškova	83.442,54
UKUPNO neplaćenih troškova	142.699,10

AD.4. Da se izjasni o razlučnim pravima s kojima su opterećene predmetne nekretnine, kao i o troškovima izvršnih postupaka koji su u tijeku radi naplate po tim razlučnim pravima.



Dakle, utvrdio sam da su nekretnine Novog Salonita doo u stečaju opterećene hipotekama velike vrijednosti, i to za obveze trećih strana.

Kako je nad nekretninama Novog Salonita doo, dana 10.02.2021. godine pokrenuta ovrha, radi naplate potraživanja po nekoliko pravnih osnova i obveza, a za čije osiguranje plaćanja je upisana hipoteka na nekretninama Novoga Salonita doo u stečaju, to je u sudski spis dostavljen popis tih obveza po vrsti i broju ovrhe, s osnovnom glavnicom duga, te obračunatim zakonskim zateznim kamatama od dana kada one počinju teći, do dana 10.02.2022. godine.

Specifikacija duga po tim osnovama, na dan 10.02.2022. godine iznosi kako slijedi:

OSNOV GLAVNICE	GLAVNICA	KAMATA	UKUPNO POTRAŽIVANJE
Ovr- 3637/14	10.883.272,30	30.179.957,93	41.063.230,23
Trošak ovrhe Ovr-3637/14	130.000,00	89.158,52	219.158,52
Trošak ovrhe Ovr- 3689/14	130.000,00	88.944,82	218.944,82
Ovr - 70/17 glavnica	973.900,00	1.405.830,47	2.379.730,47
Ovr - 70/17 glavnica	1.947.800,00	2.700.076,01	4.647.876,01
Ovr - 70/17 glavnica	6.817.300,00	7.799.358,78	14.616.658,78
Troškovi postupka Ovr - 70/17	98.495,50	62.572,89	161.068,39
Troškovi postupka Ovr - 70/17	46.520,50	28.731,78	75.252,28
Troškovi postupka Ovr - 70/17	92.125,00	38.770,27	130.895,27
UKUPNO POTRAŽIVANJE	21.119.413,30	42.393.401,47	63.512.814,77

Dakle, na dan 10.02.2022. godine, obveze po ovrhama iznose 63.512.814,77 kuna, i kao takove ih treba priznati u glavnoj knjizi Novog Salonita doo u stečaju kao realnu obvezu sukladno HSFI 13 točka 13. i točka 13.25 – obveze, kao rezerviranje za buduće odlive resursa, te kao trošak razdoblja.

AD.5. Da se sagledavši sve te činjenice, izjasni koji one imaju utjecaj na bilancu stečajnog dužnika, i na mogućnost izrade stečajnog plana.

Ako sagledamo sve prije izneseno, te uvažimo činjenicu da znamo kolika je obveza koja se naplaćuje ovrhom nekretnina Novog Salonita doo u stečaju, da znamo kolika je službena procjena tih nekretnina, kao i da se definira obveza prema odvjetnici Jaki Ćurić, i sve to bilanciramo (priznamo u glavnoj knjizi), bilanca Novog Salonita doo u stečaju bila bi drugačije strukturirana, i sukladno HSFI (Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja) iskazivala bi ukupne obveze veće od ukupne imovine (napominjemo da se financijski izvještaji pravnih osoba, malih i srednjih poduzetnika, sukladno Zakonu o računovodstvu sastavljaju sukladno HSFI standardima, a tu spadaju i financijski izvještaji Novog Salonita doo u stečaju).

Uvažavajući stanje i obveza Novog Salonita doo u stečaju, te činjenice da od svih zainteresiranih strana, jedino Robson Holdings doo Zagreb, kao najveći vjerovnik i ovrhovoditelj, jedini ima namjeru predložiti (mogu i druge zainteresirane strane, a posebno vlasnici Novog Salonita doo), izglasati i provesti Plan izlaska Novog Salonita doo u stečaju iz stečaja, mišljenja smo da se taj Plan može provesti, i da izmijenjene okolnosti nisu prepreka za provedbu tog Plana.

Plan izlaska iz stečaja može imati različite pretpostavke i polazne osnove, ali sve te polazne osnove moraju uvažavati stanje obveza stečajne mase ( neplaćeni računi, utvrđene dodatne obveze kao obveze prema odvjetnicima i sudskim rješenjima, stečajnim upraviteljima itd ), i kao takove, imati odobrenje stečajnih vjerovnika I i II isplatnog reda, kao i vjerovnika stečajne mase.

Na zainteresiranim stranama je da predlože Plan izlaska iz stečaja i iskažu dobru volju za realizaciju istog, te da osiguraju pretpostavke za njegovu primjenu.

S poštovanjem

Stalni sudski vještak

Jurica Ivanišević

