DARFIN d.o.o.
Računovodstvo, financije i porezno savjetovanje
Ilica 213, Zagreb
OIB: 85403698394
T +385 (0)1 23 43 104
F +385 (0)1 23 43 105

po Darku Prpiću dipl. oec.
Stalni sudski vještak za financije,
računovodstvo i vrijednosne papire
mob. 098.373.527

Na zahtjev NLP GREAT TIME d.o.o., izradio sam financijsko vještačenje sa zadatkom kojim je vještak dužan:

1. Utvrditi utječe li prodaja nekretnina stečajnog dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, Dugopolje, OIB: 20163337011 (dalje: Stečajni dužnik), u elektroničkoj javnoj dražbi pod identifikatorom nadmetanja 60133, na poreznu osnovicu poreza na dobit Stečajnog dužnika.
2. Utvrditi o kojim podacima ovisi iznos poreza na dobit Stečajnog dužnika te može li se iz podataka iz podneska stečajnog upravitelja od 27.10.2026. utvrditi iznos poreza na dobit koji bi nastao zbog te prodaje.
3. Utvrditi je li člankom 254. stavkom 3. Stečajnog zakona te Zakonom o porezu na dobit i Pravilnikom o porezu na dobit propisan obračun poreza na dobit kao dijela troškova unovčenja.

Nakon provedenog financijskog vještačenja dostupne dokumentacije dajem sljedeći:

N A L A Z

1. DOKUMENTACIJA

Vještak je izvršio uvid u sljedeću dokumentaciju i propise:

- Rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-645/2024-55 od 03.03.2026. o prodaji imovine Stečajnog dužnika,
- Zaključak Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-645/2024-64 od 20.03.2026. o utvrđenju vrijednosti i uvjetima prodaje (dalje: Zaključak o prodaji),
- Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije od 06.08.2026.,
- Podnesak stečajnog upravitelja Davorina Kapustića od 27.10.2026. (dalje: Podnesak stečajnog upravitelja),
- Stečajni zakon, članak 254.,
- Zakon o porezu na dobit i Pravilnik o porezu na dobit.

Vještaku nisu dostavljeni niti je imao uvid u poslovne knjige Stečajnog dužnika, bruto bilancu, registar dugotrajne imovine, prijave poreza na dobit (obrazac PD) ni podatke o prenesenom poreznom gubitku Stečajnog dužnika. Podaci o knjigovodstvenoj vrijednosti nekretnina preuzeti su iz Podneska stečajnog upravitelja.

2. NAVODI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Prema Zaključku o prodaji utvrđena vrijednost cjeline od 4.584.375,00 EUR sastoji se od vrijednosti nekretnina od 4.210.000,00 EUR (91,83%) i pokretnina od 374.375,00 EUR s PDV-om (8,17%). Stečajni upravitelj u točki III. Podneska razliku između dijela kupovnine koji se odnosi na nekretnine i njihove knjigovodstvene vrijednosti prema bruto bilanci na dan 31.12.2025. iskazuje kako slijedi:

Opis	**EUR**
Knjigovodstvena vrijednost glavne zgrade hotela	1.907.828,74
Nabavna vrijednost zemljišta kčbr. 5861/299	338.443,16
Knjigovodstvena vrijednost nekretnina	**2.246.271,90**
Dio kupovnine koji se odnosi na nekretnine (91,83% od 10.547.187,50)	9.685.869,80
Razlika (prema stečajnom upravitelju)	**7.439.597,90**

Stečajni upravitelj navodi da je porez na dobit koji će Stečajni dužnik platiti zbog prodaje „najveća stavka troškova unovčenja", da se porez plaća po stopi od 18%, ali i da se „još ne može utvrditi točan iznos poreza na dobit", da se osnovica „umanjuje za preneseni porezni gubitak iz ranijih godina i za ostale porezno priznate rashode poreznog razdoblja" te da će konačni iznos poreza ovisiti „o konačno postignutoj kupovnini i o rezultatu cijelog poreznog razdoblja". Iznos poreza na dobit stečajni upravitelj ne iskazuje.

3. UTJECAJ PRODAJE NA POREZNU OSNOVICU

Prodaja nekretnine po cijeni višoj od njezine knjigovodstvene vrijednosti uvijek utječe na osnovicu poreza na dobit prodavatelja. U računu dobiti i gubitka iskazuje se prihod od prodaje, a kao rashod knjigovodstvena vrijednost prodane imovine, pa razlika između tih iznosa (dobitak od prodaje) povećava rezultat poslovanja i time osnovicu poreza na dobit.

Porez na dobit, međutim, ne utvrđuje se za pojedinu transakciju, nego za porezno razdoblje kao cjelinu. Porezna osnovica je dobit utvrđena kao razlika svih prihoda i rashoda poreznog razdoblja, uvećana i umanjena prema poreznim propisima i umanjena za preneseni porezni gubitak. Dobitak od prodaje nekretnina zato je samo jedan od elemenata porezne osnovice, a ne porezna osnovica, i iz njega se ne može izravno izvesti iznos poreza na dobit.

4. PODACI O KOJIMA OVISI IZNOS POREZA NA DOBIT

Iznos poreza na dobit Stečajnog dužnika ovisi o sljedećim podacima, koji nisu prikazani u Podnesku stečajnog upravitelja niti su dostavljeni vještaku:

- **konačna kupovnina** – iz rješenja o dosudi;
- **knjigovodstvena vrijednost nekretnina na dan prodaje** – stečajni upravitelj koristi stanje na dan 31.12.2025.;
- **troškovi utvrđivanja i unovčenja** – koji umanjuju dobitak od prodaje;
- **rezultat poslovanja cijelog poreznog razdoblja** – svi ostali prihodi i rashodi Stečajnog dužnika, uključujući troškove stečajnog postupka, nagradu stečajnog upravitelja, kamate, vrijednosna usklađenja i otpise imovine te rezultat prodaje ostale imovine;
- **preneseni porezni gubitak** – iz prethodnih pet godina, koji umanjuje osnovicu; Stečajni dužnik je od 2020. bio u postupku predstečajne nagodbe, a stečajni postupak otvoren je 08.07.2025.;
- **porezno nepriznati rashodi i drugi porezni ispravci osnovice** – iz prijave poreza na dobit;
- **porezno razdoblje i porezna stopa** – za koje se razdoblje porez utvrđuje te stopa (10% ili 18%), koja ovisi o ukupnim prihodima poreznog razdoblja.

Ovisno o tim podacima, osobito o prenesenom poreznom gubitku i rezultatu poslovanja cijelog poreznog razdoblja, porez na dobit Stečajnog dužnika može biti i jednak nuli, iako je nekretnina prodana iznad knjigovodstvene vrijednosti. Porezna obveza bit će poznata tek nakon isteka poreznog razdoblja i podnošenja prijave poreza na dobit Stečajnog dužnika.

5. ČLANAK 254. STAVAK 3. STEČAJNOG ZAKONA I PROPISI O POREZU NA DOBIT

Člankom 254. stavkom 3. Stečajnog zakona propisano je:

> *„(3) Troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.*"

Navedenom odredbom nije utvrđeno da se troškovima unovčenja pridodaje porez na dobit. Odredba ne navodi vrstu poreza, već općenito „porez" kojim je stečajna masa opterećena zbog unovčenja, i ne propisuje način na koji bi se porez na dobit, kao porez na rezultat cijelog poreznog razdoblja, izračunao i pripisao pojedinom unovčenju. Odredba se odnosi na iznos poreza kojim je masa opterećena, dakle na utvrđenu poreznu obvezu, a ne na procijenjeni iznos.

Zakonom o porezu na dobit i Pravilnikom o porezu na dobit nije propisano utvrđivanje poreza na dobit za pojedinu prodaju imovine, niti je propisan način

izračuna poreza na dobit kao dijela troškova unovčenja predmeta razlučnog prava. Prema tim propisima porez na dobit utvrđuje se za porezno razdoblje, na temelju porezne osnovice koja obuhvaća sve prihode i rashode razdoblja i umanjuje se za preneseni porezni gubitak.

Za razliku od poreza na dobit, porez na dodanu vrijednost nastaje izravno i isključivo zbog konkretne isporuke i njegov se iznos može se točno utvrditi u trenutku prodaje.

Z A K LJ U Č A K:

1.

Člankom 254. stavkom 3. Stečajnog zakona nije utvrđeno da se troškovima unovčenja pridodaje porez na dobit, niti je propisan način njegova izračuna. Odredba se odnosi općenito na porez kojim je stečajna masa zbog unovčenja opterećena.

Navedenom odredbom nije utvrđeno da se troškovima unovčenja pridodaje porez na dobit. Odredba ne navodi vrstu poreza, već općenito „porez" kojim je stečajna masa opterećena zbog unovčenja, i ne propisuje način na koji bi se porez na dobit, kao porez na rezultat cijelog poreznog razdoblja, izračunao i pripisao pojedinom unovčenju.

Primjena poreza na dobit na izračun troškova unovčenja nije propisana ni Zakonom o porezu na dobit ni Pravilnikom o porezu na dobit, za razliku od poreza na dobit, porez na dodanu vrijednost i porez na promet nastaje izravno i isključivo zbog konkretne isporuke i njegov se iznos može se točno utvrditi u trenutku prodaje.

2.

Prodaja nekretnine po cijeni višoj od njezine knjigovodstvene vrijednosti uvijek utječe na osnovicu poreza na dobit Stečajnog dužnika, jer razlika između dijela kupovnine koji se odnosi na nekretnine i njihove knjigovodstvene vrijednosti ulazi u rezultat poslovanja Stečajnog dužnika, dobitak nije porezna osnovica, nego jedan od njezinih elemenata, jer se porez na dobit utvrđuje za porezno razdoblje kao cjelinu, a ne za pojedinu prodaju.

Iznos poreza na dobit ovisi o rezultatu poslovanja cijelog poreznog razdoblja, prenesenom poreznom gubitku, porezno nepriznatim rashodima, a na koje utječe i kupoprodajna vrijednost nekretnina, pokretnina, knjigovodstvena vrijednost nekretnina i pokretnina na dan prodaje, troškovima utvrđivanja i unovčenja.



U Zagrebu, 12. studeni 2026. godine