

NARUČITELJ:

VICTA D.O.O.
Makarska 26, Split
OIB: 63467075102

FINANCIJSKO VJEŠTAČENJE

namirenja stečajnog/razlučnog vjerovnika

ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988

u stečaju od stečajnog dužnika

ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20B, OIB: 75237018400

Split, 30.04.2026.g.

I. Uvod

Dana 02.04.2026.g. zaprimio sam nalog stranke VICTA d.o.o., OIB: 63467075102, Makarska 26, Split, zastupano po odvjetniku Jeri Matiću, Odvjetničko društvo Matić & Poljak d.o.o., Ulica Domovinskog rata 61, 21000 Split u svrhu financijskog vještačenja iznosa namirenje Adriatic Assets d.o.o. od stečajnog dužnika Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju vodeći se slijedećim pretpostavkama:

- prekid tijeka obračuna kamata otvaranjem stečajnog postupka nad trgovačkim društvom,
- zatvaranje duga prema pravilima uračunavanja ispunjenja ako dužnik djelomično podmiruje dug, a postoji više obveza voditi se redoslijedom prvenstva (rang) hipoteka.

II. Dokumentacija

Za potrebe izrade vještačenja dostavljena mi je dokumentacija koja sadrži:

- Ugovor o kreditnom poslovanju s inozemstvom broj. HR/662 zaključen između Hypo-Alpe-Adria Bank AG i Atrium Spalatum d.o.o.,
- Ugovor o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 zaključen između Hypo Alpe-Adria Bank d.d. i Atrium Spalatum d.o.o. dana 29.07.2004.g.,
- Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sagrađenim na pravu građenja zaključen između Hypo Alpe-Adria Bank d.d. i Atrium Spalatum d.o.o. dana 29.07.2004.g.,
- ZK Izvadak br.15817 zemljišnoknjižnog odjela Općinskog Suda u Splitu, Katastarska općina Split,
- Povijesni ZK Izvadak br.15817 zemljišnoknjižnog odjela Općinskog Suda u Splitu, Katastarska općina Split,
- Ugovor o ustupu tražbine zaključen između Hypo Alpe-Adria Bank d.d. i H-Abduco d.o.o. dana 30.04.2014.g.,
- Prijava tražbine stečajnog/razlučnog vjerovnika H-Abduco d.o.o. i obavijest o razlučnom pravu stečajnog dužnika Atrium Spalatum d.o.o. od 20.07.2015.g. sa izvodima iz poslovnih knjiga,
- Nadopuna prijave tražbine stečajnog/razlučnog vjerovnika H-Abduco d.o.o. od 31.08.2015.g.,
- Ugovor o cesiji zaključen između H-Abduco d.o.o. i Adriatic Assets d.o.o. od 15.12.2016.g.,
- Aneks 1 ugovora o cesiji zaključen između H-Abduco d.o.o. i Adriatic Assets d.o.o. od 14.09.2017.g.,
- Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanje stečajne mase (Obrazac 18) Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju zastupano po stečajnoj upraviteljici Meri Šitić od 02.04.2025.g.,
- Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanje stečajne mase (Obrazac 18) Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju zastupano po stečajnoj upraviteljici Meri Šitić od 07.11.2025.g.,
- Ugovor o djelomičnoj cesiji zaključen između Adriatic Assets d.o.o. i Accola d.o.o. od 11.10.2024.g.,
- Izvod iz poslovnih knjiga Adriatic Assets d.o.o. na dan 05.12.2024.g. u odnosu na vjerovnika Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju,
- Podnesak stečajnog /razlučnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. od 20.06.2025.g.,
- Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina broj: 115/2026-1 Agencije Mijanović d.o.o. (Ivan Mijanović dipl.ing.građ.) od dana 03.04.2026.g.
- Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina broj: 115/2026-2 Agencije Mijanović d.o.o. (Ivan Mijanović dipl.ing.građ.) od dana 03.04.2026.g.

III. Nalaz

Zadatak vještaku postavljen je na način da se vještak pri izradi nalaza treba pridržavati dviju osnovnih pretpostavki i to: prekid tijeka obračuna kamata otvaranjem stečajnog postupka nad trgovačkim društvom te voditi se redoslijedom prvenstva (rang) hipoteka primjenjujući pravilima uračunavanja ispunjenja kod djelomičnog zatvaranja duga vjerovnika.

Iako navedene pretpostavke predstavljaju pravna pitanja o kojima u konačnici odluku donosi nadležno pravno tijelo, vještak ekonomske struke po istima može izraditi nalaz a što će u nastavku ovog vještva biti i prezentirano.

U slučaju iz zadatka vještaku, a uvidom u zemljišno knjižnu dokumentaciju, utvrdio sam da su vjerovnici koji su ustupili tražbinu razlučnom vjerovniku Adriatic Assets d.o.o., imali više hipoteka upisanih u različito vrijeme. Iz tog razloga namirenje se računa po slijedećem redoslijedu:

- Redoslijed namirenja ide po rangi upisa, ranije upisana hipoteka = viši prioritet, kasnija hipoteka = niži prioritet,
- Namirenje ide iz vrijednosti konkretne nekretnine,
- Ako iznos nije dovoljan prvo se namiruje hipoteka višeg ranga.

Uvidom u povijesno zemljišno knjižno stanje za nekretnine upisane u **ZK uložak broj 15817**, zemljišno knjižnog odjela Općinskog Suda u Splitu, katastarska općina Split, zaključio sam da prioritet pri namirenju ima hipoteka upisana pod brojem Z – 7854/04 kao najranije upisana.

Na slici br. 1. prikazan je detalj navedenog upisa založnog prava a korišten je prvi list „C“ iz povijesnog ZK izvatka br.15817 sa 340. stranice od ukupno 826 stranica.

Slika br.1 – Hipoteka s prioritetom u namirenju povijesni ZK izvadak

C				
Teretovnica				
Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (269/26946)				
*1.1	Z-2355/2014	Pred. 2. kolovoza 2004. Z-7854/04 Na teret 269/26946 dijela povezanog sa cjelinom stana br. 1, na II. katu, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 29.07.2004. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od petmilijuna eura i nuzgredica, u korist: *HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB	5.000.000,00 EUR	V. 4.1.
*1.2	Z-2355/2014	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st. 1.1.		
Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)		07.04.2026. 13:45:39		Stranica: 340

Kako bih utvrdio točno o kojem se potraživanju radi a koje je prijavljeno u stečajnom postupku na stečajnim dužnikom Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju, kronološki sam proučavao dokumentaciju te utvrdio slijedeće:

- Dana 09.06.2003.g. zaključen je Ugovor o kreditnom poslovanju s inozemstvom broj. HR/662 u iznosu od 5.000.000,00 EUR između Hypo-Alpe-Adria Bank AG i Atrium Splatum d.o.o. u svrhu financiranja drugog stupnja izgradnje poslovno stambenog kompleksa „Lazarica“ Split,
- Dana 29.07.2004.g. zaključen je Ugovor o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 u iznosu 5.000.000,00 EUR između Hypo Alpe-Adria Bank d.d. i Atrium Splatum d.o.o.,
- Dana 29.07.2004.g. zaključen je Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sagrađenim na pravu građenja između Hypo Alpe-Adria Bank d.d. i Atrium Splatum d.o.o.,
- Dana 02.08.2004.g. na Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Splitu pod brojem Z-7854/04 podnesen je prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d. na nekretninama koje su danas upisane u ZK Izvadak br.15817 zemljišnoknjižnog odjela Općinskog Suda u Splitu, Katastarska općina Split,
- Dana 30.04.2014.g. zaključen je Ugovor o ustupu tražbine između Hypo Alpe-Adria Bank d.d. i H-Abduco d.o.o. između kojih tražbina je i tražbina nastala po Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004,
- Dana 08.06.2015.g. Rješenjem Trgovačkog Suda u Splitu pod poslovnim brojem St-159/14 pokrenut je stečajni postupak nad društvom Atrium Splatum d.o.o.,
- Dana 20.07.2015.g. stečajni/razlučni vjerovnika H-Abduco d.o.o. podnosi prijavu tražbine nad stečajnim vjerovnikom Atrium Splatum d.o.o., te dana od 31.08.2015.g. istu nadopunjuje,
- Dana 15.12.2016.g. zaključen je Ugovor o cesiji te dana 14.09.2017.g. Aneks 1 ugovora o cesiji između H-Abduco d.o.o. i Adriatic Assets d.o.o. kojima su na novog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. prenesena potraživanja prema stečajnom dužniku Atrium Splatum d.o.o. u stečaju između koji je i tražbina nastala po Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004,

Stoga zaključujem kako se hipoteka upisana pod brojem Z – 7854/04, kao najranije upisana koja ima prioritet pri namirenju (Slika br.1) odnosi na tražbinu iz Ugovor o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 u iznosu 5.000.000,00 EUR, a koja je kao pravo vezano uz potraživanje prenošeno sa vjerovnika Hypo Alpe-Adria Bank d.d. na vjernika H- Abduco d.o.o. a zatim i na vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. upisana u ZK Izvadak br.15817 zemljišnoknjižnog odjela Općinskog Suda u Splitu, Katastarska općina Split na etažama E 83, E84, E 85 i E86, u vlasništvu društva VICTA d.o.o. kako je prikazano na slici br. 2.

Slika br. 2 - Hipoteka s prioritetom u namirenju aktivni ZK izvadak

C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 83 (1669/26946)			
1.1	Pred. 2. kolovoza 2004. Z-7854/04 Na teret 1669/26946 dijela povezanog sa cjelinom prodajnog prostora br. 7, u podrumu 2 i podrumu 1, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 29.07.2004. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od petmilijuna eura i nuzgredica, u korist:	5.000.000,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st. 1.1.		
1.4	Zaprimljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3130/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016, PUNOMOĆ 12.12.2016, ANEKS 1 UGOVORA O CESIJI 14.09.2017, pod poslovnim brojem Z-7854/04 s koristi H-Abduco d.o.o. iz Zagreba, Slavenska avenija 6 A, u korist: ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB		na 1.1, 1.2, 1.3

Nakon što sam utvrdio aktivnu hipoteku sa prioritarnim redom namirenja, te ju kao tražbinu povezao sa Ugovorom na osnovu kojeg je nastala, kronološki ću utvrditi:

- Koje su tražbine prijavljene nad stečajnim dužnikom te po kojoj osnovi i u kojem iznosu,
- Koliko je potraživanja stečajni/vjerovnik naplatio i na koji način,

te ću prema pravilima uračunavanja ispunjenja kronološki iz naplate zatvarati tražbinu, vodeći se redoslijedom prvenstva (rang) hipoteka.

U tablici br.1. prikazao sam tražbine koje je društvo H-Abduco d.o.o. preuzelo od Hypo Alpe-Adria Bank d.d. te prijavilo kao potraživanje nad stečajnim dužnikom društvom Atrium Splatun d.o.o. u stečaju.

Tablica br.1 – Tražbine društva H-Abduco d.o.o. prijavljene u stečajnom postupku

PRIJAVA TRAZBINE STECAJNOG VJEROVNIKA 20.07.2015. i NADOPUNA PRIJAVE 31.08.2015. (stanja na dan 08.06.2015.g.)							
Ugovor / Podugovor	Broj ugovora	Datum od	Glavnica	Redovna kamata	Zatezna kamata	Ostala potraživanja	UKUPNO
Ugovor o izdavanju devizne garancije (sa aneksima)	011-43/2004	29.7.2004	38.771.614,90 HRK	- HRK	19.695.780,58 HRK	401.364,77 HRK	58.868.760,25 HRK
Ugovor o kreditu (sa aneksima)	011-147/2007	24.5.2007	19.656.725,40 HRK	274.784,62 HRK	9.673.696,24 HRK	55.045,45 HRK	29.660.524,71 HRK
Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje	011-20/2007	24.5.2007	17.773.156,89 HRK	1.551.279,51 HRK	8.732.197,60 HRK	7.641,00 HRK	28.064.275,00 HRK
Ugovor o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira	01/011-20/2007	24.5.2007	- HRK	- HRK	- HRK	- HRK	- HRK
Ugovor o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira	02/011-20/2007	11.6.2008	7.907.300,00 HRK	771.545,81 HRK	3.729.679,12 HRK	2.241,00 HRK	12.410.765,93 HRK
Ugovor o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira	03/011-20/2007	20.11.2008	6.614.050,00 HRK	655.059,52 HRK	3.205.065,37 HRK	2.000,00 HRK	10.476.174,89 HRK
Ugovor o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira	04/011-20/2007	19.2.2008	1.943.776,89 HRK	33.813,95 HRK	1.040.796,30 HRK	1.600,00 HRK	3.019.987,14 HRK
Ugovor o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira	05/011-20/2007	16.2.2009	1.308.030,00 HRK	30.666,06 HRK	684.932,03 HRK	1.600,00 HRK	2.025.228,09 HRK
Ugovor o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira	06/011-20/2007	16.4.2009	- HRK	60.194,17 HRK	71.724,78 HRK	200,00 HRK	132.118,95 HRK
Ugovor o kreditu	011-51005013	14.9.2009	14.041.000,00 HRK	296.031,06 HRK	6.894.381,24 HRK	5.477,60 HRK	21.236.889,90 HRK
UKUPNO			108.015.654,08 HRK	3.673.374,70 HRK	53.728.253,26 HRK	477.169,82 HRK	137.830.449,86 HRK

Iznosi u tablici br.1. prikazani su u valuti HRK u kojoj su originalno prijavljeni ali kasnije će se u ovom nalazu koristiti isključivo valuta EUR u koju će tražbine iz tablice br.1 biti konvertirane korištenjem srednjeg tečaja HNB na dan otvaranja stečajnog postupka što je 08.06.2015.g. (1 EUR = 7,560579 HRK).

Nakon što sam prikazao koje su tražbine prijavljene nad stečajnim dužnikom te po kojoj osnovi i u kojem iznosu, prikazati ću koji iznos tražbina je stečajni/razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o. naplatio putem 3 oblika unovčenja i to kroz:

- Unovčenje nekretnina oglašanih na javnoj dražbi (tablica br.2.),
- Unovčenje cesijama i prijebojima (tablica br.3),
- Unovčenje izdanim brisovnim očitovanjima (tablica br.4).

Tablica br. 2 – Unovčenje nekretnina oglašanih na javnoj dražbi

UNOVČENJE NEKRETNINA OGLAŠENIH NA JAVNOJ DRAŽBI			
Datum	Broj računa	Opis	Iznos
28.8.2020	86-01-01	Prodaja garaža	2.302.077,11 €
31.1.2021	12-01-01	Prodaja P-42 E-117	29.643,57 €
31.1.2021	13-01-01	Prodaja P-45 E-120	56.981,56 €
31.1.2021	14-01-01	Prodaja P-41 E-116	43.715,35 €
31.1.2021	15-01-01	Prodaja U-17 E-161	45.061,43 €
17.2.2021	16-01-01	Prodaja S-30 E-30	305.290,60 €
20.4.2021	25-01-01	Prodaja U-12 E-156	114.280,13 €
4.5.2021	26-01-01	Prodaja S-15 E-15	328.234,28 €
4.5.2021	27-01-01	Prodaja P-6 E-81	39.087,73 €
4.5.2021	28-01-01	Prodaja P-12 E-88	51.907,41 €
4.5.2021	29-01-01	Prodaja P-16 E-93	23.926,69 €
4.5.2021	30-01-01	Prodaja P-17 E-94	24.027,76 €
4.5.2021	31-01-01	Prodaja P-26 E-101	23.073,98 €
4.5.2021	32-01-01	Prodaja P-27 E-102	24.027,86 €
4.5.2021	33-01-01	Prodaja P-39 E-114	41.992,76 €
4.5.2021	34-01-01	Prodaja 43 E-118	24.504,81 €
4.5.2021	35-01-01	Prodaja P-50 E-125	24.027,86 €
4.5.2021	36-01-01	Prodaja U-18 E-162	30.702,80 €
4.5.2021	37-01-01	Prodaja U-19 E-163	30.040,96 €
4.5.2021	38-01-01	Prodaja U-21 E-165	30.702,80 €
4.5.2021	39-01-01	Prodaja U-22 E-166	60.081,91 €
19.5.2021	40-01-01	Prodaja U-23 E-167	60.081,91 €
19.5.2021	41-01-01	Prodaja P-69 E-144	884.557,79 €
19.5.2021	42-01-01	Prodaja U-4 E-148	196.396,85 €
19.5.2021	43-01-01	Prodaja U-1 E-145	94.775,61 €
9.1.2023	1-01-01	Prodaja P-5 E-80	71.558,19 €
27.3.2023	6-01-01	Prodaja P-15 E-92	42.595,67 €
28.10.2024	1-01-01	Prodaja P-63 E-138	97.506,90 €
4.11.2024	4-01-01	Prodaja U-15 E-159	68.163,07 €
31.12.2024	5-01-01	Prodaja pravo građenja	42.694,67 €
25.1.2025	1-01-01	Prodaja U-9 E-153	31.152,06 €
UKUPNO			5.242.872,08 €

Tablica br. 3 – Unovčenje cesijama i prijebojima

UNOVČENJE CESIJAMA I PRIJEBOJIMA					
Datum	Novi vjerovnik	Iznos potraživanja	Opis naplate	Iznos naplate	Ostatak za naplatu
19.1.2023	Cesija - Uvala banje d.o.o.	322.022,17 €	prijeboj za stan 3 E-3	248.052,25 €	73.969,92 €
19.1.2023	Cesija - Čipčić Tomislav	515.235,40 €	prijeboj za stan 14 E-14	320.348,37 €	194.887,03 €
25.1.2023	Cesija - Slavko Parčina	627.993,39 €	prijeboj za prodajni prostor 64 E-139	230.316,99 €	397.676,40 €
6.2.2023	Cesija - Brkić Ivica	679.789,45 €	prijeboj za stan 35 E-35	408.458,38 €	271.331,07 €
31.12.2024	Cesija - Kegalj Ivan	518.857,14 €	nema podataka	nema podataka	nema podataka
31.12.2024	Cesija - Accola	2.966.975,25 €	nema podataka	nema podataka	nema podataka
20.2.2025	Cesija - Accola	3.709.749,49 €	nema podataka	nema podataka	nema podataka
20.2.2025	Cesija - Crivac	3.709.749,49 €	nema podataka	nema podataka	nema podataka
UKUPNO		13.050.371,78 €		1.207.175,99 €	937.864,42 €

Iz tablice br.3 koriste se samo dostupni podatci, odnosno iznos unovčenja od 1.207.175,99 EUR.

Tablica br. 4 - Unovčenje izdanim brisovnim očitovanjima

UNOVČENJE IZDANIM BRISOVNIM OČITOVANJIMA		
Datum podneska	Etaže	Iznos
20.6.2025	E-19, E-151, E-152, E-21, E-115, E-51, E-38, E-13, E-153, E-79, E-6, E-157, E-53, E-128, E-50, E-24, E-16	1.266.965,54 €
UKUPNO		1.266.965,54 €

Dodatno što je važno za napomenu kako je stečajni/razlučni vjerovnik izdanim brisovnim očitovanjima za etažne cjeline iz gornje tablice unovčio 21% procijenjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina. Prema procjembenim elaboratima o tržišnoj vrijednosti nekretnina broj: 115/2026-1 i broj. 115/2026-2, oba od Agencije Mijanović d.o.o. (Ivan Mijanović dipl.ing.građ.) od dana 03.04.2026.g. procijenjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina na dan izdavanja brisovnih očitovanja iznosile su **6.119.773,17 €**. Razlika između ovog iznosa i iznosa unovčenja izdanim brisovnim očitovanjima je **4.852.807,63 €**. Relativnim brojevima iskazano, stečajni/razlučni vjerovnik je izdavanjem brisovnih očitovanjima unovčio 21% procijenjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina. Iskustva koja imam kao sudski vještak, ali i kao bankar koji je radio na kreditiranju više od 30 projekata stambeno poslovne izgradnje, su da na povrat duga založnom vjerovniku vlasnici i/ili kupci nekretnina usmjeravaju 70 do 80 % iznosa kupoprodajne vrijednosti nekretnine.

Nakon što sam utvrdio i prikazao iznose unovčenja tražbine stečajnog/razlučnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. u stečaju od stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, iste ću kronološki koristiti za zatvaranje tražbine po osnovi ranije utvrđene hipoteke sa prioritarnim redom namirenja. To je tražbina po osnovi Ugovor o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 u iznosu 5.000.000,00 EUR.

Pravila uračunavanja ispunjenja iz Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 75/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23) nalažu da ukoliko dužnik pored glavnice duuguje i kamate i troškove, prvo se namiruju troškovi, zatim kamate i napokon glavnica, kojeg pravila ću se i pridržavati. U Tablici br. 5 detaljno su prikazana stanja prijavljene tražbine te zatvaranje istih iz uplata po osnovi unovčenja.

Tablica br. 5 – Zatvaranje tražbine iz unovčenja

PRIJAVA TRAŽBINE STEČAJNOG VJEROVNIKA 20.07.20215. i NADOPUNA PRIJAVE 31.08.2015. (stanja na dan 08.06.2015.g.)					
Ugovor / Podugovor	Glavnica	Redovna kamata	Zatezna kamata	Ostala potraživanja	UKUPNO
Ugovor o izdavanju devizne garancije (sa aneksima) broj 011-43/2004 od 29.07.2004.g.	5.128.127,74 €	- €	2.605.062,47 €	53.086,51 €	7.786.276,72 €
Datum uplate	Raskniženje na Glavnicu	Raskniženje na Redovnu kamatu	Raskniženje na Zateznu kamatu	Raskniženje na Ostala potraživanja	UKUPNO UPLATA UKUPNO SALDO
28.8.2020	- €	- €	2.248.990,60 €	53.086,51 €	2.302.077,11 €
Saldo nakon uplate	5.128.127,74 €	- €	356.071,87 €	- €	5.484.199,61 €
31.1.2021	- €	- €	175.401,91 €	- €	175.401,91 €
Saldo nakon uplate	5.128.127,74 €	- €	180.669,96 €	- €	5.308.797,70 €
17.2.2021	124.620,64 €		180.669,96 €		305.290,60 €
Saldo nakon uplate	5.003.507,10 €	- €	- €	- €	5.003.507,10 €
20.4.2021	114.280,13 €				114.280,13 €
Saldo nakon uplate	4.889.226,97 €	- €	- €	- €	4.889.226,97 €
4.5.2021	756.339,61 €				756.339,61 €
Saldo nakon uplate	4.132.887,36 €	- €	- €	- €	4.132.887,36 €
19.5.2021	1.235.812,16 €				1.235.812,16 €
Saldo nakon uplate	2.897.075,20 €	- €	- €	- €	2.897.075,20 €
9.1.2023	71.558,19 €				71.558,19 €
Saldo nakon uplate	2.825.517,01 €	- €	- €	- €	2.825.517,01 €
19.1.2023	248.052,25 €				248.052,25 €
Saldo nakon uplate	2.577.464,76 €	- €	- €	- €	2.577.464,76 €
19.1.2023	320.348,37 €				320.348,37 €
Saldo nakon uplate	2.257.116,39 €	- €	- €	- €	2.257.116,39 €
25.1.2023	230.316,99 €				230.316,99 €
Saldo nakon uplate	2.026.799,40 €	- €	- €	- €	2.026.799,40 €
6.2.2023	408.458,38 €				408.458,38 €
Saldo nakon uplate	1.618.341,02 €	- €	- €	- €	1.618.341,02 €
27.3.2023	42.595,67 €				42.595,67 €
Saldo nakon uplate	1.575.745,35 €	- €	- €	- €	1.575.745,35 €
28.10.2024	97.506,90 €				97.506,90 €
Saldo nakon uplate	1.478.238,45 €	- €	- €	- €	1.478.238,45 €
4.11.2024	68.163,07 €				68.163,07 €
Saldo nakon uplate	1.410.075,38 €	- €	- €	- €	1.410.075,38 €
31.12.2024	42.694,67 €				42.694,67 €
Saldo nakon uplate	1.367.380,71 €	- €	- €	- €	1.367.380,71 €
25.1.2025	31.152,06 €				31.152,06 €
Saldo nakon uplate	1.336.228,65 €	- €	- €	- €	1.336.228,65 €
20.06.2025 (Podnesak)	1.266.965,54 €				1.266.965,54 €
Saldo nakon uplate	69.263,11 €	- €	- €	- €	69.263,11 €

LEGENDA BOJA I UNOVČENJA TABLICE BR.5	
	Unovčenje nekretnina oglašanih na javnoj dražbi
	Unovčenje cesijama i prijebojima
	Unovčenje izdanim brisovnim očitovanjima

Kako tablica 5. prikazuje, preostali nepodmireni dug po Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 iznosi 69.263,11 EUR i odnosi se na glavnicu.

U dostavljenoj mi dokumentaciji nalazi se i *Izvod iz poslovnih knjiga Adriatic Assets d.o.o. na dan 05.12.2024.g.* u odnosu na vjerovnika Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju. Isti dokument sam koristio kako bi utvrdio da li su se na tražbine po Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 prestale obračunavati kamate i da li se vodilo računa o redoslijedu prvenstva (rang) hipoteka primjenjujući pravila uračunavanja ispunjenja kod djelomičnog zatvaranja duga vjerovnika.

Slika br.3 - Izvod iz poslovnih knjiga Adriatic Assets d.o.o. na dan 05.12.2024.g. u odnosu na vjerovnika Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju

Adriatic Assets d.o.o.
Radnička cesta 80
10000 Zagreb
OIB: 18846383988

Izvod iz poslovnih knjiga na dan 05.12.2024.

DUŽNIK: ATRIUM SPALATUM, D.O.O. ZA GRADITELJSTVO I USLUGE u stečaju
SJEDIŠTE: POLJIČKA CESTA 20 b, 21000 SPLIT
OIB: 75237018400

Broj Ugovora	Partija	Neplaćena dospjela glavnica	Neplaćena ugovorna kamata	Ostali troškovi	Zatezne kamate	Ukupno
011-1477/2007	25101163	1.976.424,85 EUR	29.358,50 EUR	5.881,16 EUR	2.825.702,98 EUR	4.837.367,49 EUR
011-43/2004	68100163	2.498.552,50 EUR	0,00 EUR	53.270,26 EUR	6.083.010,78 EUR	8.634.833,54 EUR
011-51005013	51005013	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	918.415,99 EUR	918.415,99 EUR
06/011-20/2007	51005296	0,00 EUR	7.989,14 EUR	2,27 EUR	9.521,08 EUR	17.512,49 EUR
05/011-20/2007	51005298	173.605,42 EUR	4.070,09 EUR	212,36 EUR	238.927,04 EUR	416.814,91 EUR
Ukupno		4.648.582,77 EUR	41.417,73 EUR	59.366,05 EUR	10.075.577,87 EUR	14.824.944,42 EUR

Kako je vidljivo sa slike br.3., iako je stečajni/razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o. je kroz ranije navedena 3 vida unovčenja naplatio **7.717.013,61 €** tražbina (tablice 2. ,3. i 4.) iste nije usmjerio na zatvaranje tražbine po osnovi ranije utvrđene hipoteke sa prioriternim redom namirenja nastale po Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 u iznosu 5.000.000,00 EUR, te je i dalje obračunavao kamate.

Također sam izvršio dodatnu provjeru potraživanja koja je stečajni/razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o. kroz ranije navedena 3 vida unovčenja zatvarao uvidom u Ugovor o djelomičnoj cesiji zaključen između Adriatic Assets d.o.o. i Accola d.o.o. od 11.10.2024.g. sa izvodima poslovnih stavki. U tablici br. 6 sam prikazao i razliku originalno prijavljenog potraživanja prilikom otvaranja stečajnog postupka i iznosa sa izvoda poslovnih stavki (IOS) od 03.10.2024.g.

Tablica br.6 - Razliku originalno prijavljenog potraživanja prilikom otvaranja stečajnog postupka i iznosa sa izvoda poslovnih stavki od 03.10.2024.g. po Ugovoru o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira broj 02/011-20/2007.

Ugovor / Podugovor		Broj ugovora	Datum od	Glavnica	Redovna kamata	Zatezna kamata	Ostala potraživanja	UKUPNO
Prijava	Ugovor o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira	02/011-20/2007	11.6.2008	1.045.859,05 €	102.048,51 €	493.306,02 €	296,41 €	1.641.509,99 €
IOS			3.10.2024	504.714,27 €	92.161,56 €	1.187.540,61 €	267,69 €	1.784.684,13 €
Cesija Accola								
RAZLIKA				541.144,78 €	9.886,95 € -	694.234,59 €	28,72 € -	143.174,14 €

Kako je vidljivo iz gornje tablice stečajni/razlučni vjerovnik ADRIATIC ASSETS d.o.o. je kroz ranije navedena 3 vida unovčenja naplatio 7.717.013,61 € tražbina (tablice 2. ,3. i 4.) od čega je zatvarao i ostale tražbine koje datiraju nakon hipoteke sa prioriternim redom namirenja nastale po Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 u iznosu 5.000.000,00 EUR. Odnosno, po Ugovoru o kreditu uz ugovor o odobrenju okvira broj 02/011-20/2007 od 11.06.2008.g. zatvorena je glavnica u iznos od 541.114,78 EUR-a, a koji iznos je bio raspoloživ za zatvaranje tražbine hipoteke sa prioriternim redom namirenja.

IV. Zaključak

Društvo **ADRIATIC ASSETS d.o.o.** kao stečajni/razlučni vjerovnik stečajnog dužnika **ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju** u periodu od preuzimanja potraživanja pa do dana sastavljanja ovog vještva, prema vještaku dostupnoj dokumentaciji, naplatio je iznos od **7.717.013,61 EUR**.

Navedeni iznos nije usmjeren na zatvaranje tražbina vodeći računa o redosljedu prvenstva (rang) hipoteka primjenjujući pravila uračunavanja ispunjenja kod djelomičnog zatvaranja duga.

Da je stečajni/razlučni vjerovnik društvo ADRIATIC ASSETS d.o.o. vodilo računa o prekidu tijeka obračuna kamata otvaranjem stečajnog postupka, kao i o redosljedu prvenstva (rang) hipoteka prilikom zatvaranja duga prema pravilima uračunavanja ispunjenja kada dužnik djelomično podmiruje dug a postoji više obveza, zatvarala bi se obveza iz Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004, obzirom je po istom kao najranije upisana hipoteka pod brojem Z – 7854/04 koja je zbog navedenog prioriterna u naplati. Na navedeni način od ukupno prijavljene tražbine u stečajnom postupku iz Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 011-43/2004 u iznosu **7.786.276,72 EUR** zatvorilo bi se ukupno **7.717.013,61 EUR**, a preostali dug kao i teret po hipoteci upisanoj pod brojem **Z – 7854/04** iznosio bi **69.263,11 EUR**.

Napominjem kako iznos razlike naplate od unovčanja izdanim brisovnicama i procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina za koje su izdane brisovnice od **4.852.807,63 €**, nije razmatran kao potencijalni izvor naplate potraživanja. Međutim da je naplata od unovčanja izdanim brisovnicama iznosila 70%, što je iskustvo sudskog vještaka, a ne 21% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina, dug bi mogao

Marko Dujić

Stalni sudski vještak za financije i bankarstvo

Dujići 16A, Suknovci, Općina Promina

OIB: 40995965148

+385 91 577 0071 - marko.dujic@kentbank.hr

biti zatvoren u cijelosti a za namirenje ostalih tražbina iz stečajnog postupka preostalo bi dodatnih **3.016.875,68 €**.

Marko Dujić

Stalni sudski vještak za financije i bankarstvo



PRILOZI: - Rješenje Županijskog suda u Šibeniku o imenovanju Marka Dujića za stalnog sudskog vještaka za financije i bankarstvo

Marko Dujić

Stalni sudski vještak za financije i bankarstvo

Dujići 16A, Suknovci, Općina Promina

OIB: 40995965148

+385 91 577 0071 - marko.dujic@kentbank.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su-158/2022-8

U Šibeniku, 22. veljače 2023. godine

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 21/22) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Marka Dujića, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MARKO DUJIĆ, dipl. oec., adresa prebivališta Dujići 16A, Suknovci, 22303 Oklaj Promina, OIB: 40995965148, imenuje se stalnim sudskim vještakom struke financije i bankarstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Marko Dujić podnio je dana 14. travnja 2022. godine zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom struke financije i bankarstvo, te uz zahtjev priložio životopis, Domovnicu, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome, e-radnu knjižicu kao dokaz o zaposlenju i uvjerenje o nekažnjavanju.

Kandidat za stalnog sudskog vještaka pristupio je provjeri znanja iz područja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i poznavanja pravnog nazivlja te je Povjerenstvo za provjeru znanja kandidata ovog Županijskog suda utvrdilo da je kandidat zadovoljio na provjeri znanja.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja svojim dopisom Urbroj So-2669/2023-1 od 17. siječnja 2023. godine izvijestilo je ovaj sud da je Marko Dujić obavio stručnu izobrazbu za sudskog vještaka pod nadzorom mentora Mate Zeljka, dipl. oec., te su predložili da se isti imenuje stalnim sudskim vještakom struke financije i bankarstvo.

Odjel kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske dostavio je ovom sudu uvjerenje da Marko Dujić nije osuđivan.

Sukladno čl. 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Marko Dujić je dostavio policu osiguranja od odgovornosti od 27.01.2023. do 27.01. 2024. godine.

Nakon provedenog postupka i položene prisega, utvrđeno je da Marko Dujić ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

Dokument je elektronički potpisan

Nives Nikolac

Vrijeme potpisivanja:

21-02-2023

15:25:50



PREDSJEDNICA SUDA

O: ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU

2.5.4.97=DOC1155415448522D3838333431313037383232

Nives Nikolac

Gr: Nives

CN=Nives Nikolac