

**Hoteli Novi d.d. u stečaju**

Kralja Tomislava 4

Novi Vinodolski

Stečajna upraviteljica

Vesna Stančić

Podkilavac 10, Jelenje

51218 Dražice

St – 115/2011

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poštovana,

Ovime stečajni upravitelj dostavlja popis neunovčene imovine u vlasništvu stečajnog dužnika sa kratkim opisom. Ukupna vrijednost imovine koju je potrebno unovčiti iznosi 1.731.188,16 EUR odnosno 13.058.048,00 kuna prema današnjem srednjem tečaju za euro. Procjena vrijednosti je izrađena 2011. godine.

Procijenjena vrijednost imovine koja nije opterećena založnim pravima je 287.947,31 EUR, odnosno 2.171.939,91. Iznos koji bi se ostvario unovčenjem ove imovine bi mogao poslužiti za namirenje stečajnih vjerovnika.

**1. Imovina navedena za prodaju u ovršnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi pod poslovnim brojem Ovr-9/2020.**

- 1.1. Ugostiteljsko-turističko naselje Povile – 15 montažnih bungalova Na zemljištu u vlasništvu dužnika nalazi se 15 bungalova. Zemljište se nalazi na građevinskom području naselja, kako je utvrđeno Prostornim planom uređenja grada Novi Vinodolski ( N16).  
**U zemljišnim knjigama općinskog suda u Crikvenici upisano je u K.O. Ledenice.**

**Zk.ul. 2734 k.č. 3271/1. Ukupna površina zemljišta iznosi 2626 m2.**

Neto korisna površina svih objekata iznosi 539,10 m2.

Procijenjena tržišne vrijednosti je 512.423,25 eur.

- 1.2. Ugostiteljsko-turističko naselje Povile – 12 montažnih bungalova. Na zemljištu u vlasništvu dužnika nalazi se 11 bungalova. Zemljište se nalazi na građevinskom području naselja, kako je utvrđeno Prostornim planom uređenja grada Novi Vinodolski ( N16).

**U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici upisano je u K.O. Ledenice:**

1. Zk.ul. 2643 k.č. 3291/1;
2. Zk.ul. 2643 k.č. 3291/22

**Ukupna površina zemljišta ove dvije čestice iznosi 2.586 m2. Zatim u:**

1. Zk.ul. 1454 k.č. 3289/1;
2. Zk.ul. 1454 k.č. 3291/5;
3. Zk.ul. 1454 k.č. 3291/15;
4. Zk.ul. 1454 k.č. 3291/19;
5. Zk.ul. 1742 k.č. 3289/2;
6. Zk.ul. 1742 k.č. 3291/9;
7. Zk.ul. 1742 k.č. 3291/16;
8. Zk.ul. 1742 k.č. 3291/17;
9. Zk.ul. 1742 k.č. 3291/18;
10. Zk.ul. 1742 k.č. 3291/20;
11. Zk.ul. 1742 k.č. 3291/21;

**Ukupna površina zemljišta ovih čestica iznosi 3.342 m2, odnosno ukupno 5.928 m2.**

Neto korisna površina svih objekata iznosi 431,28 m2.

Procijena tržišne vrijednosti je 611.145,12 eur.

Dvanaesti bungalov je vanknjižno vlasništvo.

- 1.3. Ugostiteljsko-turističko naselje Povile – zemljište uz Punticu i objekt. Ovo zemljište je nekad korišteno kao kamp. Nalazi na građevinskom području naselja, kako je utvrđeno Prostornim planom uređenja grada Novi Vinodolski ( N16).

**U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici upisano je u K.O. Ledenice u:**

1. Zk.ul. 2646 k.č. 3269/3;
2. Zk.ul. 1382 k.č. 3269/12;
3. Zk.ul. 1382 k.č. 3269/13;
4. Zk.ul. 1382 k.č. 3268/14;

**Ukupna površina zemljišta iznosi 1312 m2.**

Procijena tržišne vrijednosti je 202.969,20 eur.

- 1.4. Ugostiteljsko-turističko naselje Povile – zemljište u kampu Povile Ovo zemljište i objekti se koriste kao kamp.

**U zemljišnim knjigama općinskog suda u Crikvenici upisano je u K.O. Ledenice na dužniku je upisano vlasništvo nad.**

**Zk.ul. 1454 k.č. 3255/1;**

**Zk.ul. 1454 k.č. 3255/2;**

**Ukupna površina zemljišta iznosi 1601 m<sup>2</sup>.**

Procijena tržišne vrijednosti je 116.703,28 eur.

## **2. Imovinu društva čini i udjel od 26% u Hoteli Novi d.o.o.**

Radi se o poslovnom i temeljnom ulogu društva koji se temelji na temeljnom ulogu nominalne vrijednosti od 128.215.000,00 HRK.

Vrijednost udjela će ovisiti o ishodu predstečajne nagodbe koja traje od 07.05. 2013. godine. Dana 25. kolovoza 2020. je u postupku predstečajne nagodbe koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod brojem Stpn-1/2019 doneseno rješenje kojim je odbijen prijedlog dužnika HOTELI NOVI d.o.o. za sklapanje predstečajne nagodbe.

U rujnu 2019. godine je revizorska tvrtka SYSKOPOS – CROATIA d.o.o. izradila procjenu vrijednosti neto imovine društva statičkom-knjigovodstvenom metodom na dan 31.12.2018. godine u iznosu od 50.358.517,00 kuna. Pri tome nije uzeto u obzir da podaci o dugu s osnove kredita u bilanci društva ne sadržavaju kamate u visini od oko 770 milijuna kuna ( 101 mil. Eur) što predstavlja potencijalnu obvezu prema B2 PORTFOLIO.

Na udjelu postoji zabilježba upisanog zaloga temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima, solemniziranom u uredu javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod posl. br. OU-2440/2006 od 20.10.2006.g u iznosu od 20.000.000 EUR sa pripadajućim troškovima i kamatama temeljem Ugovora o kreditu HR/1379 u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1.

### 3. Nekretnine na pomorskom dobru.

Radi se o objektima koje su prednici Hoteli Novi d.o.o. izgradili prije 07.10.2003. godine kada je stupio na snagu Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama. Objekti su ušli u temeljni kapital društva u postupku pretvorbe i u vanknjižnom su vlasništvu te stoga na njima ne postoje založna prava.

- Objekt u Kampu Povile koji se nalazi na pomorskom dobru a preostao je nakon prodaje po oglašenom prikupljanju ponuda iz prosinca 2015.godine. Radi se o jednom sanitarnom čvoru.
- Vanknjižno vlasništvo – restoran “Fortuna”- Zgrada restorana i dvorište su upisani u zemljišnim knjigama u K.O. Ledenice, zk.ul. 2149 k.č. 4223/2 površine 396 m<sup>2</sup>. Procijenjena vrijednost je 132.069,00 eur. Neto korisna površina iznosi 274,30 m<sup>2</sup>.
- Kavana Plaža. Procijenjena vrijednost je 65.171,93 eur. U ugovoru o zakupu se navodi da se radi o k.č. 3771/3 k.o. Novi. Zemljišnoknjižno stanje na ovom području nije usklađeno sa stanjem u katastru. Zakupac je dao pismo namjere za kupnju objekta ili prava prema RH.
- Vanknjižno vlasništvo- buffet “Puntica”. Procijenjena vrijednost je 11.910,26 eur a neto korisna površina iznosi 37,8 m<sup>2</sup>. Prema katastarskom planu je zgrađena na k.č. 3269/12, koja parcela je djelomično na pomorskom dobru. Proveden je postupak djelomičnog izvlaštenja od strane RH.

### 4. Nekretnine koje nemaju upisana založna prava

- **Vanknjižno vlasništvo - paviljon i dvorište pripada cjelini od ukupno četiri paviljona sa zemljištem.** Društvo MORSKA GROTA d.o.o., je na dražbi 2013. godine kupilo tri paviljona sa pripadajućim zemljištem. U rješenju HFP navedena je čestica k.o. Ledenice z.k. ul. 1334 k.č. 3269/4 površine 324 m<sup>2</sup> koja je kod otvaranja stečaja bila u vlasništvu desetak suvlasnika. Dužnik se nije uspio uknjižiti kao vlasnik u pojedinačnom ispravnom postupku radi žalbe Morska grota d.o.o., društva koje je u međuvremenu od tih suvlasnika otkupilo zemljište ispod ovog, četvrtog paviljona. To društvo je zainteresirano za kupnju i ovog paviljona. Procijenjena vrijednost je **70.827,92 eur.**

- **Dvanaesti bungalov** u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici upisan je u K.O. Ledenice u zk.ul. 1179 k.č. 3296/5 površine 173 m<sup>2</sup>. NKP bungalova je 35,94 m<sup>2</sup>. Cjelina kojoj pripada je opisana pod 1.2. Procijenjena vrijednost je **7.968,20 eur**. Dužnik je uknjižen kao vlasnik nakon provedenog pojedinačnog ispravnog postupka te je procjenu potrebno povećati za vrijednost zemljišta.

S poštovanjem.

Stečajna upraviteljica:

U Rijeci, 25. rujna 2020.